PRIVATMEGLEREN
SANDEFJORD

VALBERGGRENDA 18 G

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Vedtekter

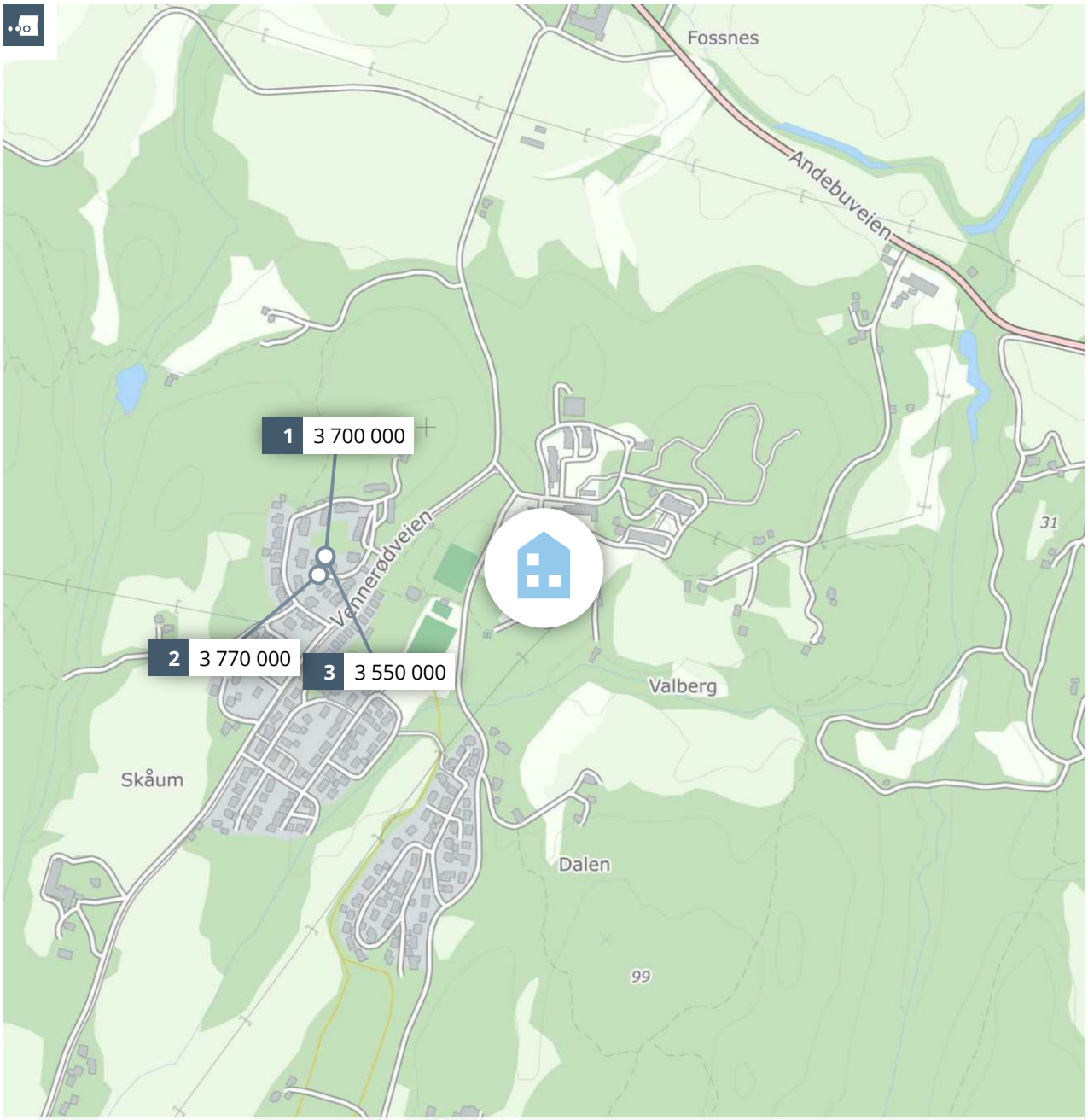
Midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil



Meglers verdivurdering
VALBERGGRENDA 18 G

Rapport utført av PrivatMegleren Sandefjord den 12.09.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Elise Graneng Olafsen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Valberggrenda 18 G, 3160 STOKKE

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 548 BNR 71 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 3907 SANDEFJORD GRUNNKRETS FOSSNES

Verdivurdert til

3 490 000

-	3 490 000	35 612
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	6 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Pikåsveien 3 C 93 m²	2023	1. etg	3 sov	13.10.2023	3 850 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**39 785**
2	Pikåsveien 1 K 93 m²	2023	2. etg	3 sov	27.04.2023	3 990 000	**3 770 000**	0	3 770 000	**40 538**
3	Pikåsveien 3 B 91 m²	2023	1. etg	3 sov	16.10.2023	3 550 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**39 011**

Boligen holder en gjennomgående god standard og fremstår som lys og innbydende. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en sosial og trivelig atmosfære, mens de separate soverommene og to bad gir fleksibilitet og komfort i hverdagen.

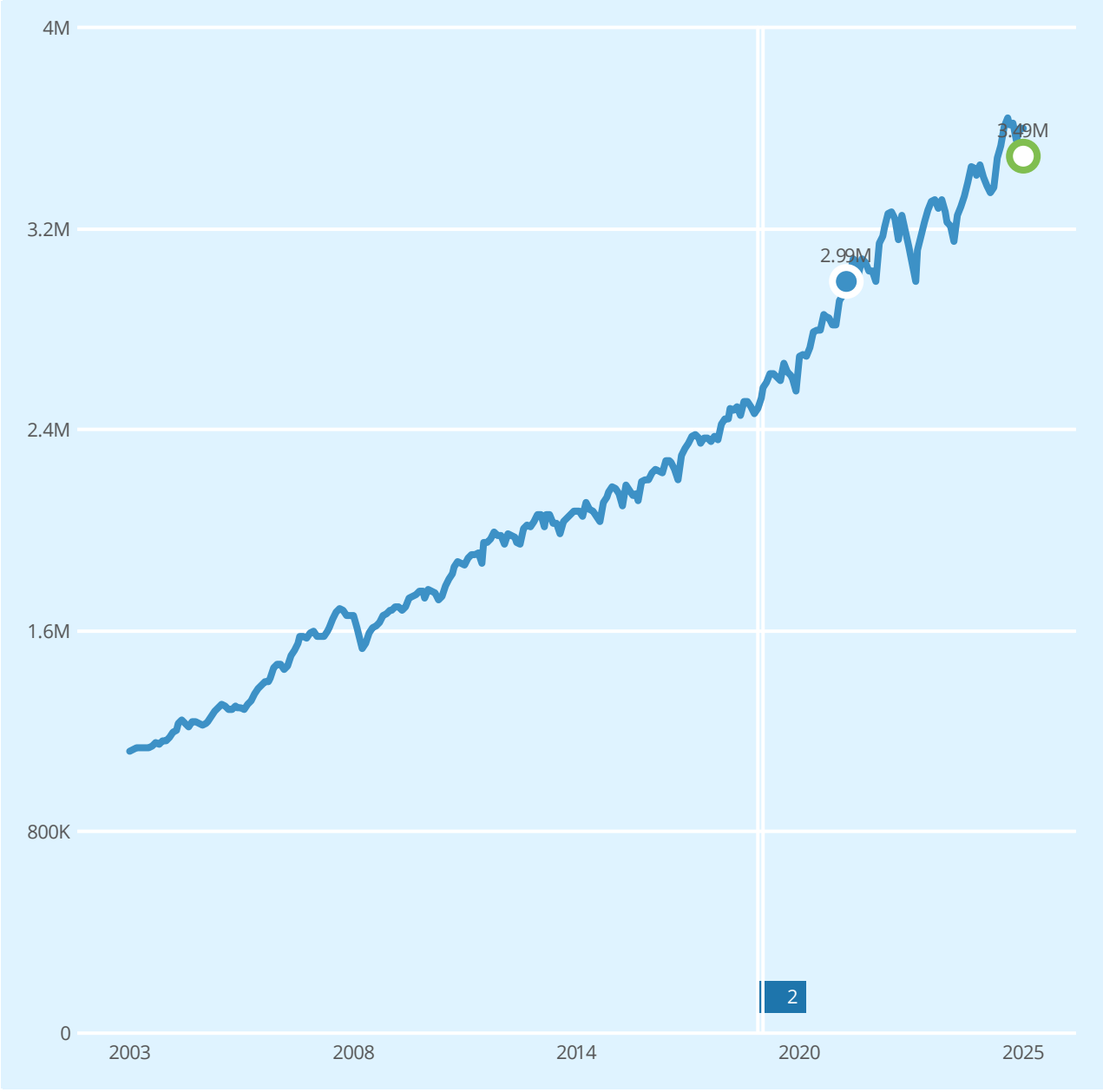
Boligen ligger i et rolig nabolag som er perfekt for barnefamilier. Kun en kort tur unna finner du både barneskole en flott fotballbane og lekeplasser, hvor barna kan leke fritt og trygt. For deg som pendler, er dette et ideelt sted å bo! Parkering i carport med elbillader og parkering på oppstillingsplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

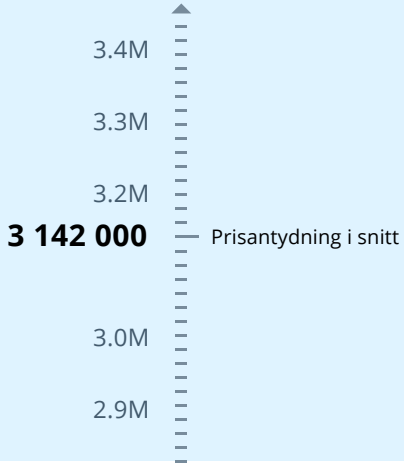
2 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.03.2021		09.03.2021	-	2 990 000	-	2 990 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i 3160 STOKKE nå

13
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

66
dager

Leiligheter solgt i 3160 STOKKE siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

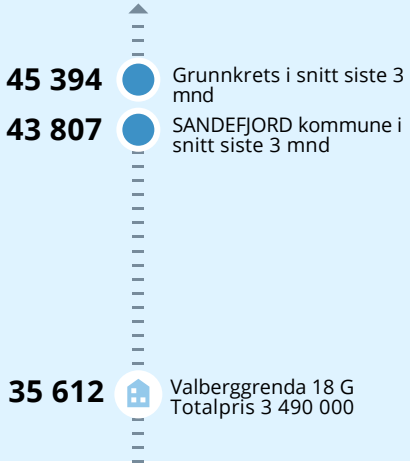


Solgt i snitt i løpet av

39
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Valberggrenda 18 G, 3160 STOKKE

SANDEFJORD kommune

gnr. 548, bnr. 71, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 09.09.2025 **Rapportdato:** 10.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21609-1555 **Referansenummer:** YS3975

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth **Vår ref:**

HOLMANE AS

DIN TAKSTMANN

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Holmane AS



Rapportansvarlig

Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

1/2 part av en vertikaldelt tomannsbolig. Oppført i tre over grunnmur med støpt plate fra 2021.
Boligen består av to etasjer.
Boligen fremstår med normal standard som er bygget etter gjeldende byggeskikk og forskrifter.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og beslag i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Tradisjonell uteplass med betongheller.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger er foretatt i stuen/kjøkken hvor det er målt avvik på opp mot 10mm.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen har isolert stålpipe og sotluke/feieluke.
Det er ikke montert ildsted i boligen.
Boligen har malt tretrapp med oljet trinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Boligen varmes opp ved hjelp av elektrisk gulvvarme i deler av boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er yttervegger.

Bad i 2. etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bunnsvill bak badekar hull tatt på soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.
Røykdetektorer plassert i alle etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2021.
Bygningen har betonggrunnmur med støpt betongplate.
Relativ flat tomt med opparbeidet plenarealer, asfalt og prydbusker/hekk.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

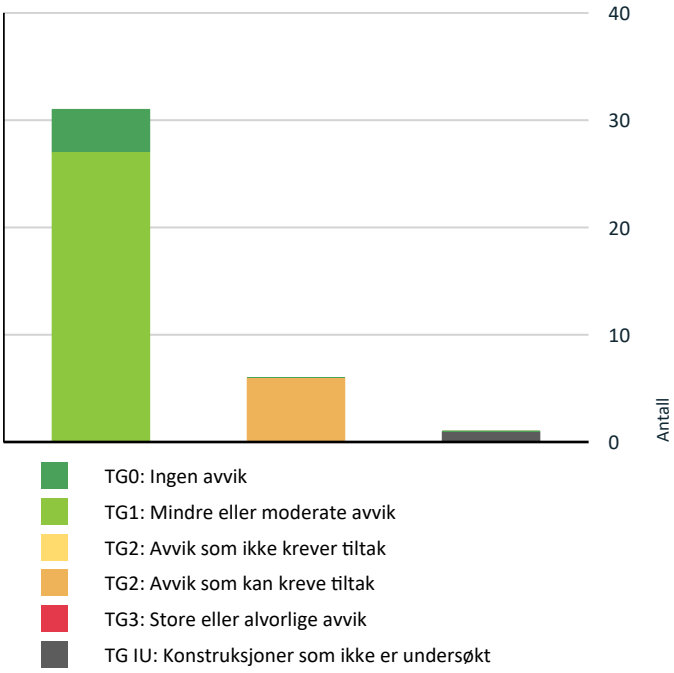
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det gjennomføres ikke funksjonstest av installasjoner i bygningen (varmekabler, vifter, ventilatorer, hvitevarer, mm.) Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner.
Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er enkelte bord som har løsnet, det er også flere skjøter på enkelte bord som ikke har tilstrekkelig overlapp og ivaretar derfor ikke 2-trinnstetting av fasaden på flere plasser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak og utbedring må påregnes for å sikre konstruksjonen mot fukt skader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak må utføres for å unngå fremtidige fuktskader i konstruksjonen.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Årstall: 2021

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Ytterdør tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dører må justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tradisjonell uteplass med betongheller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målinger er foretatt i stuen/kjøkken hvor det er målt avvik på opp mot 10mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det er registrert bevegelse og knirk i gang 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
tiltak mot knirk og bevegelse i gulv bør påregnes.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og sotluke/feieluke.
Det er ikke montert ildsted i boligen.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med oljet trinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er betydelig knirk i trapp.
Det er målt 11cm åpning mellom trinn.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Oppvarming

Boligen varmes opp ved hjelp av elektrisk gulvvarme i deler av boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.
• Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21mm.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

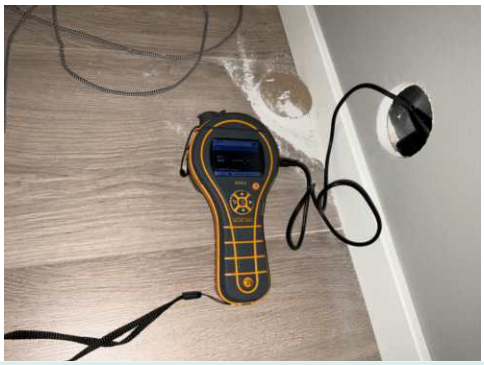
TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bunnsvill bak badekar hull tatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 **Elektrisk anlegg**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykdetektorer plassert i alle etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2021.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med støpt betongplate.

TG 0 Terrengforhold

Relativ flat tomt med opparbeidet plenarealer, asfalt og prydbusker/hekk.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

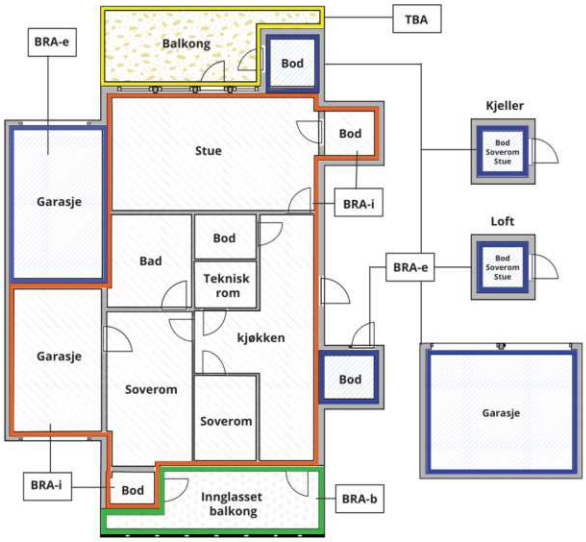
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	49	6		55	14
2. Etasje	49			49	
Loft					
SUM	**98**	**6**			**14**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, Entré, Bod, Bad	Utvendig bod	
2. Etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Soverom 3		
Loft	Kryploft		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	94	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2025	Stian Barth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	548	71		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Valberggrenda 18 G

Hjemmelshaver
Knutsen Vegard Trønnes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt på Fossnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	10.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YS3975

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandefjord

Oppdragsnr.
33250066

Selger 1 navn
Vegard Trønnes Knutsen

Gateadresse
Valberggrenda 18 G

Poststed	Postnr
STOKKE	3160

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 1118523

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250066

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Boligen var ny i 2021 når jeg kjøpte leiligheten. Første eier.

Arbeid utført av: Sandefjord Utvikling AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen var ny. Ingen arbeider utført i etterkant.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sandefjord kommune

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pålagt kontroll av el-anlegget etter overtakelse, ny bolig.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hurtiglader montert i carport. Ble oppført som tillegg i kontrakten. Utført av installatør som hadde oppdraget på øvrige installasjoner i boligen.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

Document reference: 33250066

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi mangler ferdigattest pga manglende parkeringsplasser til Sameie, som nå er under utførelse. Ferdigstillelse = ferdigattest.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pågående utførelse av parkeringsplasser/ søppelareal er tvist-relatert. Utbygger, Sandefjord Utvikling, har kontrakstbundet pålegg om ferdigstillelse av det ovenfornevnte per 15.september 2025. Arbeidene er per dato pågående.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250066

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 33250066

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Knutsen	37d75c9c1a5dc077d6c3e47afb831a763c7cb24b	08.09.2025 09:55:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 33250066

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Vedtekter for Valberggrenda 18 – GBNR 548/71 i Sandefjord kommune

§ 1 Generelt

Boligsameiet Gnr 548/71 i Sandefjord Kommune er et boligsameie for de ni selveierleiligheter i Valberggrenda 18, seksjon 1 til 9. Sameiet er delt opp i 9 seksjoner, og seksjonseiere har tinglyst skjøte på sin seksjon, og eksklusiv bruksrett for denne, som er benevnt med sjeksonsnummer.

- Seksjonseierne plikter å være medlem av sameiet.
- Seksjonseiere har ikke forkjøpsrett.
- Tidligere avtale mellom partene oppheves når vedtektene er vedtatt.

§2 Formål

Sameiets formål er å sikre felles interesser og fellesareal som sameierne har vanlig bruksrett til.

§3 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av to -2-medlemmer, en fra hver av seksjonene. Styret velger selv sin formann. Styreformann tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Styre er bemyndiget til å lede alt som er knyttet til ordinær drift av Sameiet i samsvar med lov om eierseksjoner, Sameiets vedtekter og vedtak i årsmøte.

Vedtak forutsetter flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslag.

§4 Årsmøte

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen 1.juni, etter forutgående skriftlig innkalling med minst 14-dagers varsel.

Ekstraordinært møte avholdes når styret eller minst 1 av sameierne fremsetter skriflig krav om det, og samtidig avgir hvilke saker som ønskes behandlet. Frist for innkalling til slike møter er den samme som for ordinær årsmøte.

På sameiermøter har hver seksjon kun en 1 stemme. EN seksjon kan være representert ved fullmektig, som har skriftlig, datert fullmakt med angivelse om hvilket møte fullmakten gjelder for. For gyldig vedtak må alle seksjonene være representert på møte.

§5 Rådighetsrett

Sameierne har den fulle rådighet over sin seksjon, som fritt kan omsettes, utleies og pantsettes. Ved salg eller utleie, skal dette meddeles til Sameiets styre for registrering.

Uteareal til privat disposisjon rundt seksjonene er ikke oppmålt og derfor ikke seksjonert. Privat uteareal per seksjon er vist i vedlagt situasjonsplan (UA 1-2). Annet uteareal er felles for begge enhetene. Dette kan endres ved enighet i styret.

§6 Velikehold

Det påhivler sameiere den fulle vedlikholdsplikt for sin egen seksjon. Vedlikehold og reparasjon av felles kloakk, vannledning, stoppekran, inntakskabel bekostes av sameiet.

Hagestell (plenklipp og annet sesongbetont vedlikehold av beplanting), snøbrøyting og vedlikehold av stier, vei og gårdsplass fordeles i sameiet ved årsmøte hvert år.

Innvendig forandringer er tillatt i den utstrekning det ikke er i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for de andre sameierne. Utvendig forandringer er ikke tillat uten etter forutgående godkjenning av styret.

§7 Fellesutgifter

Fellesutgifter i Sameiet fordeles likt mellom de ni (9) seksjonene. Eventuel regulering av fellesutkift vil kunne bli tatt opp ved årsmøte.

§8 Vedtektsendringer

Endringer av disse vedtekter krever flertall. Flertallet må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene. Vedtektene vedtas av undertegnede sameiere som binder seg for seg og sine etterfølgere.

§9 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidr ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27 mai 1997 nr.31

Valberggrenda 18G

Nabolaget Fossnes - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Vennerød skole (1-7 kl.) 108 elever, 7 klasser	3 min 1.9 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	10 min 6.8 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 28 klasser	14 min 8.3 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	10 min 6.6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Valberg Linje 124, 129, N130	3 min 0.2 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	13 min 8.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

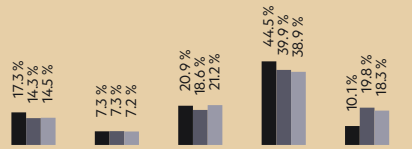
BARNEHAGER

Elverhøy barnehage (1-5 år) 45 barn	18 min 1.6 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min 5.4 km
Semsbyen barnehage (1-5 år) 37 barn	8 min 6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Semsbyen	8 min
Rema 1000 Sem	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fossnes	1 133	494
Sandefjord kommune	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil

SPORT

Arnadal idrettsanlegg	4 min
Fossnes Senter Gymsal	4 min
Sporty24 Sem	8 min
Treningssenteret Andebu	9 min

«Rolig. Nær skole, barnehage og turområde.»

— Sitat fra en lokalkjent

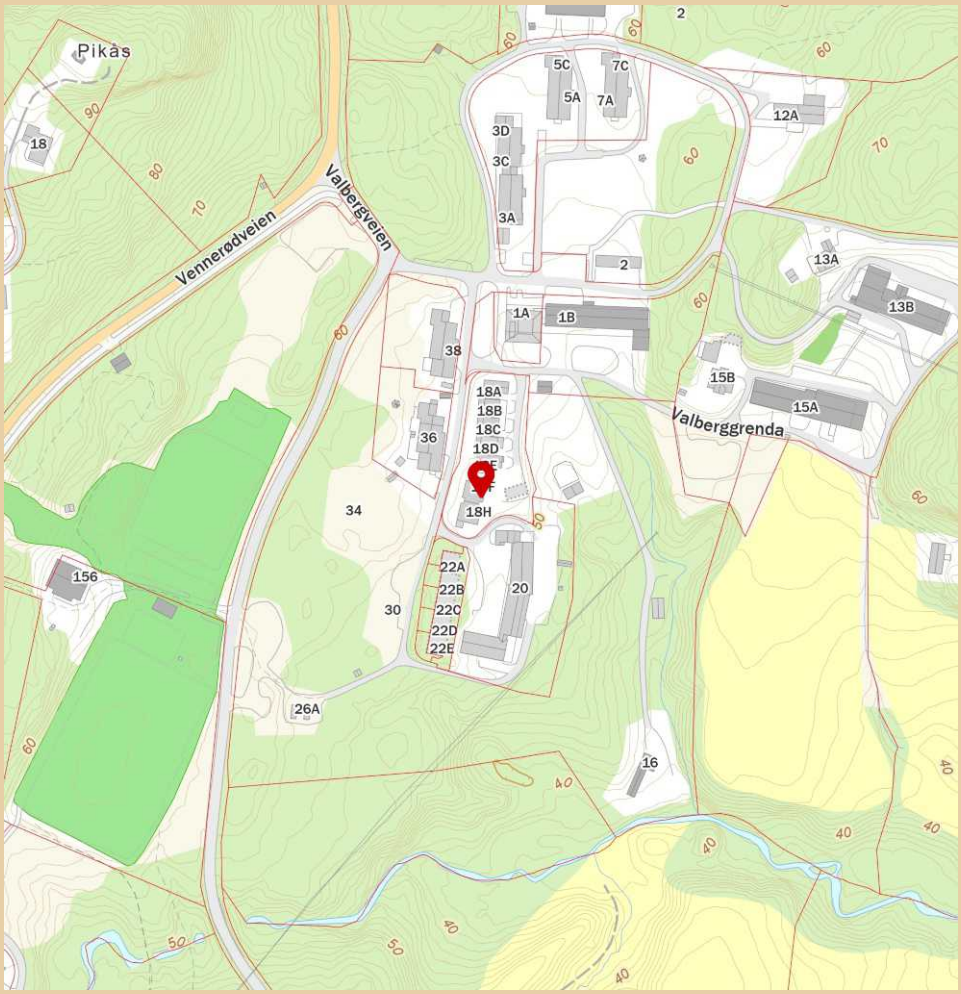
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

SANDEFJORD KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Vår ref: 18/21936- 21
JpID: 21/22458

Ansvarlig søker:
Vårdal Arkitekter As
Korniveien 1
3157 BARKÅKER

Tiltakshaver:
Sandefjord Utvikling AS
Postboks 7 Mosserød
3226 SANDEFJORD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Valberggrenda 18F-J	548	71		

Tiltakets/byggets art:
To kjedede tomannsboliger

Vedtaksdato	DS-nr
11.02.2021	225/21

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	29.01.2021

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for :

		Hele tiltaket	
	x	Følgende del av tiltaket	Den nordre tomannsboligen; Valberggrenda 18F og G

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.	Må utføres innen:
Den søndre tomannsboligen	31.08.2021

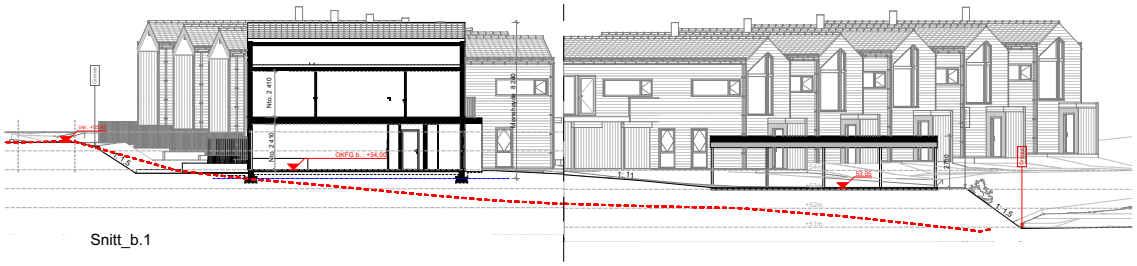
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet	JA		NEI	x	

Merknader:

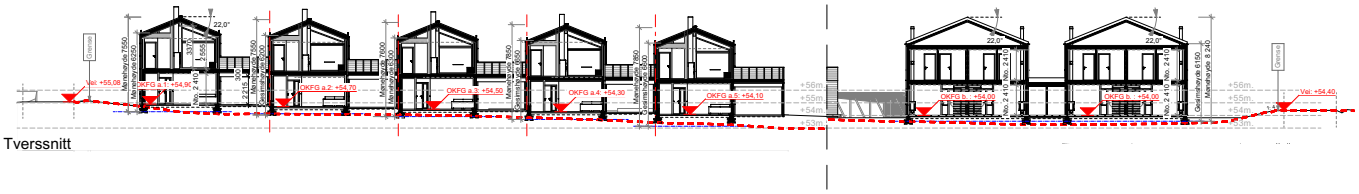
Til orientering har kommunen endret interne rutiner. Tillatelser oversendes kun pr e-post til søker og tiltakshaver i de tilfeller e-post er angitt. Papir sendes kun pr post på forespørsel, eller til de som ikke har oppgitt e-post som kontaktinfo.

Sted	Dato	Underskrift
Sandefjord	11.02.2021	Kristian Tanum *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

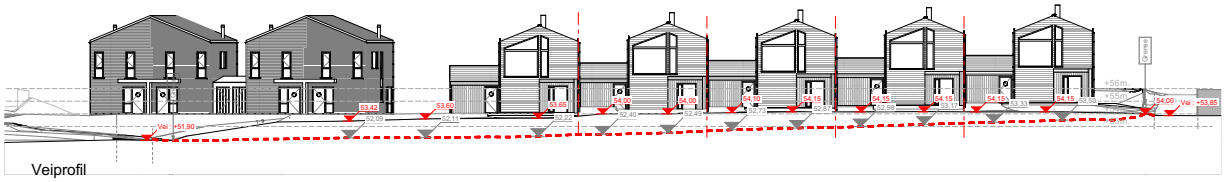
Kopi:
Ansvarlig søker:
Vårdal Arkitekter As
Korniveien 1
3157 BARKÅKER



Snitt_b.1



Tverssnitt



Veiprofil

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
Arealer som er påført tegningen MÅ ved kjøp/salg kontrolleres. Avvik kan forekomme!

PROSJEKT:	**Fosnessveien 17**
TEGNING:	Tverssnitt og veiprofil
TILTAKSHAVER:	Sandefjord Utvikling AS
BYGGEPLASS:	Fosnessveien 17, 548/71
DATO:	02.07.2018
SIGN.:	SSH
KONTROLL:	TOV
MÅLESTOKK:	**1:300, 1:200**

STATUS

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

AREALTABELL

NB! Alle arealer er målt til bindingsverk

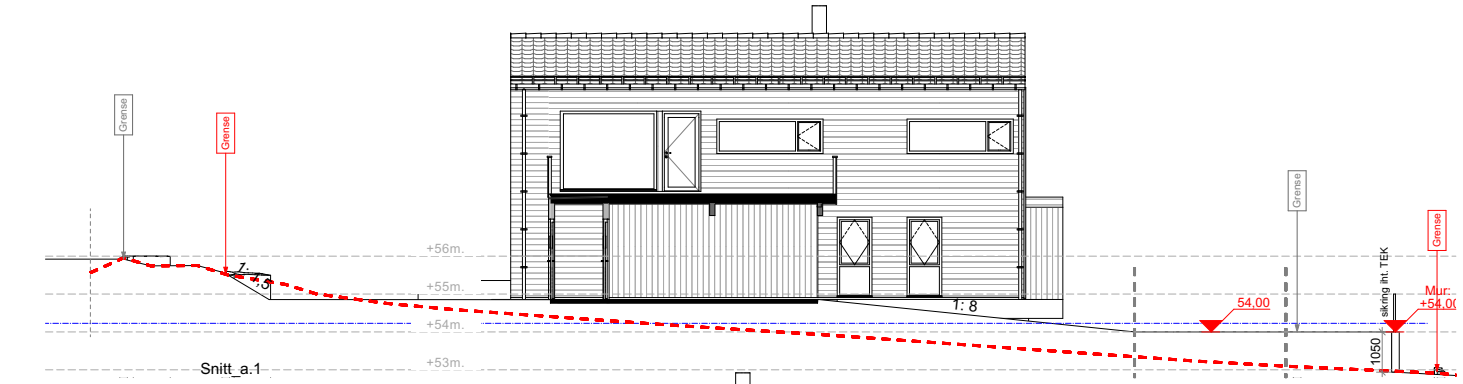
BRA totalt:	0,0 m²
1. etasje	*0,0 m²*
2. etasje	*0,0 m²*
Utv. overb. BRA	*0,0 m²*
BYA totalt:	0,0 m²

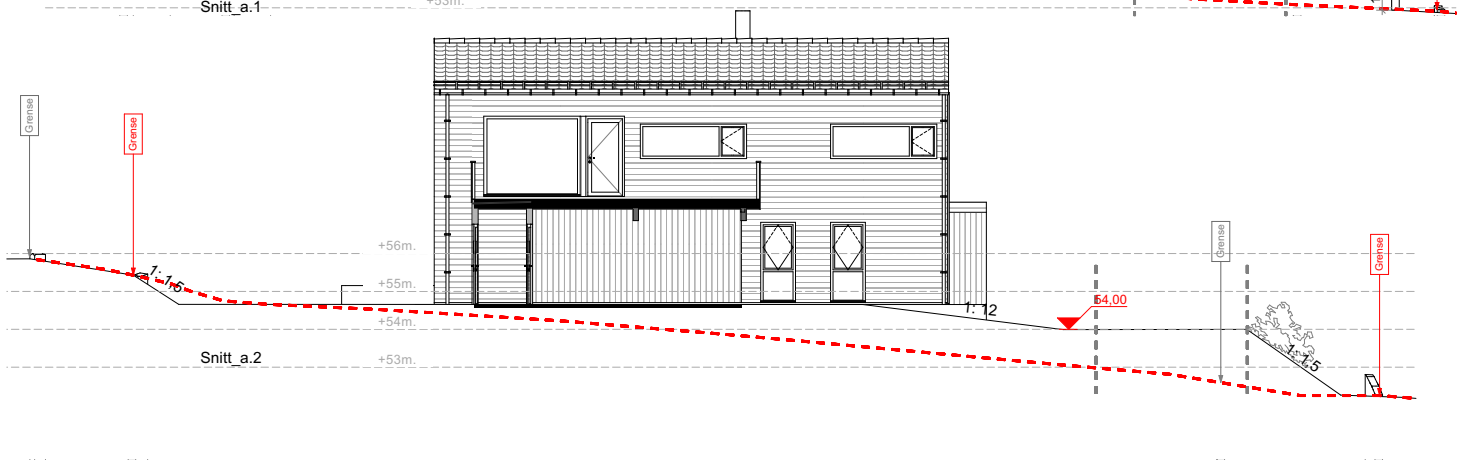
REVISJONER

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse
D	SSH	25.4.19	Fasadeendringer i eneboligene.
C	SSH	07.1.19	Endringer i seksjoneringsplan
B	SSH	14.12.18	Seksjoneringsplan
A	SSH	27.08.18	Justeringer i arealtabell iftm. arealer

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
21609	A30-01





© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
Arealer som er påført tegningen MÅ ved kjøp/salg kontrolleres.Avvik kan forekomme!

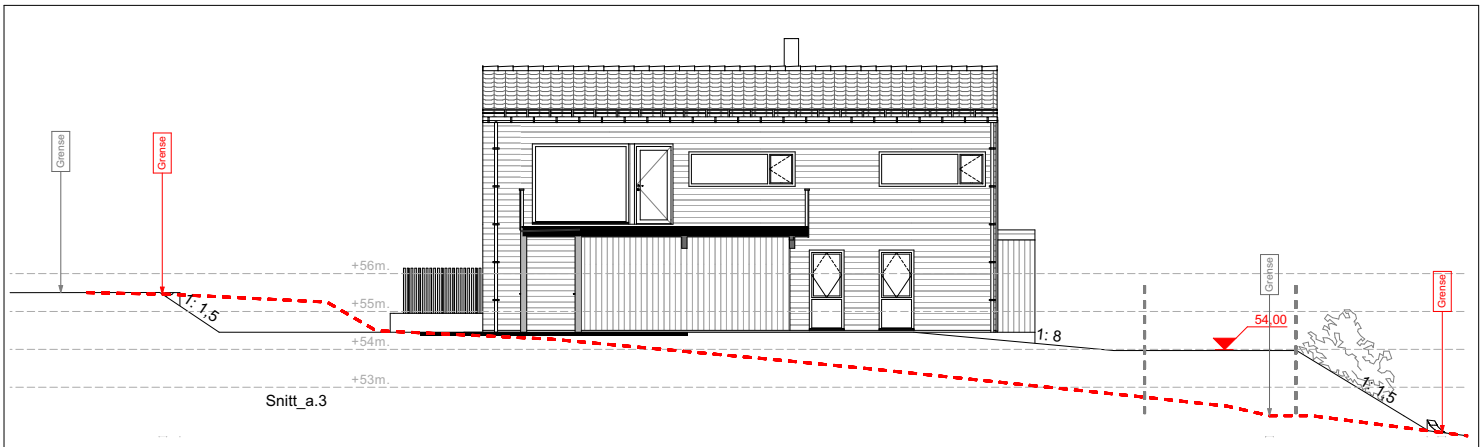
PROSJEKT: **Fosnessveien 17**	DATO: 02.07.2018	STATUS	AREALTABELL
TEGNING: Snitt a.1 og a. 2	SIGN.: SSH	○ Skisseprosjekt ● Forprosjekt ○ Detaljprosjekt ○ Eksisterende ○ Som bygget ○ Illustrasjon	NB! Alle arealer er målt til bindingsverk BRA totalt: 0,0 m² *1. etasje* 0,0 m² *2. etasje* 0,0 m² *Utv. overb. BRA* 0,0 m² BYA totalt: 0,0 m²
TILTAKSHAVER: Sandefjord Utvikling AS	KONTROLL: TOV		
BYGGEPLASS: Fosnessveien 17, 548/71	MÅLESTOKK: **1:100**		

REVISJONER

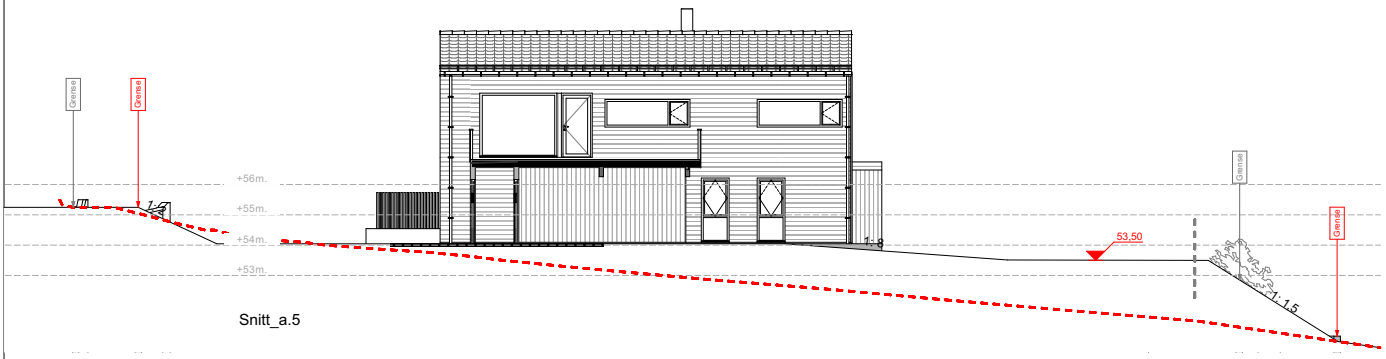
Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse
D	SSH	25.4.19	Fasadeendringer i eneboligene.
C	SSH	07.1.19	Endringer i seksjoneringsplan
B	SSH	14.12.18	Seksjoneringsplan
A	SSH	27.08.18	Justeringer i arealtabell iflbm. arealer

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
21609	A30-03



Snitt_a.3



Snitt_a.5

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
Arealer som er påført tegningen MÅ ved kjøp/salg kontrolleres.Avvik kan forekomme!

PROSJEKT:	**Fosnessveien 17**
TEGNING:	Snitt a.3 og a. 5
TILTAKSHAVER:	Sandefjord Utvikling AS
BYGGEPLASS:	Fosnessveien 17, 548/71
DATO:	02.07.2018
SIGN.:	SSH
KONTROLL:	TOV
MÅLESTOKK:	**1:125, 1:100**

STATUS

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

AREALTABELL

NB! Alle arealer er målt til bindingsverk

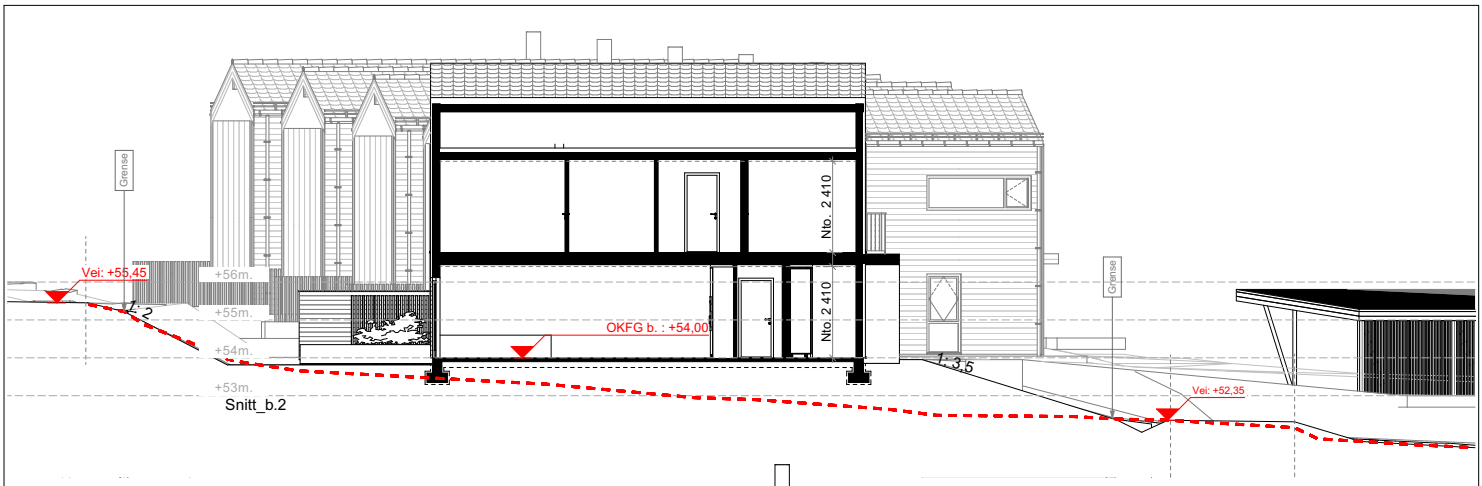
BRA totalt:	0,0 m²
1. etasje	*0,0 m²*
2. etasje	*0,0 m²*
Utv. overb. BRA	*0,0 m²*
BYA totalt:	0,0 m²

REVISJONER

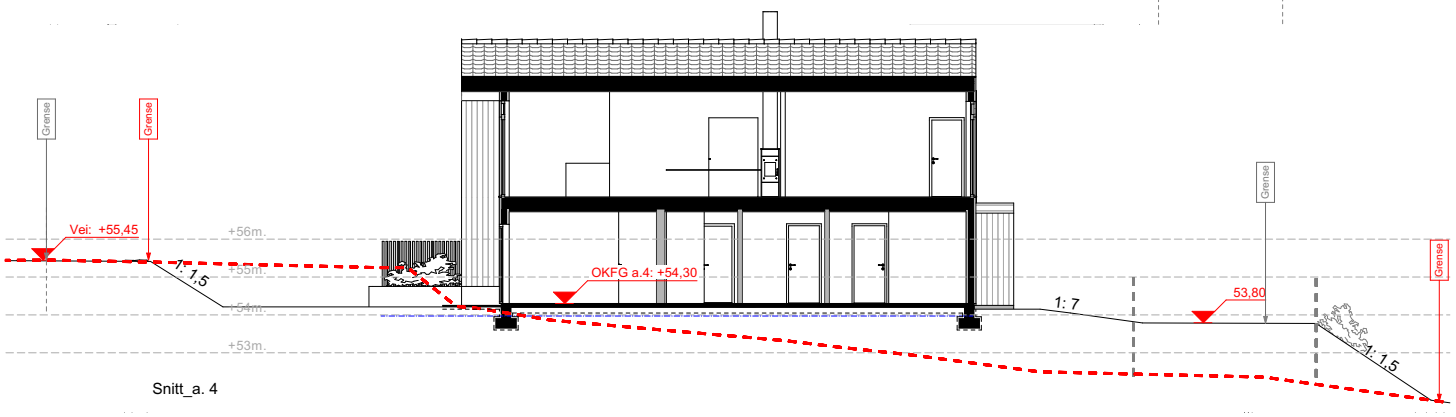
Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse
D	SSH	25.4.19	Fasadeendringer i eneboligene.
C	SSH	07.1.19	Endringer i seksjoneringsplan
B	SSH	14.12.18	Seksjoneringsplan
A	SSH	27.08.18	Justeringer i arealtabell iflbm. arealer

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
21609	A30-04



Snitt_b.2



Snitt_a. 4

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
Arealer som er påført tegningen MÅ ved kjøp/salg kontrolleres.Avvik kan forekomme!

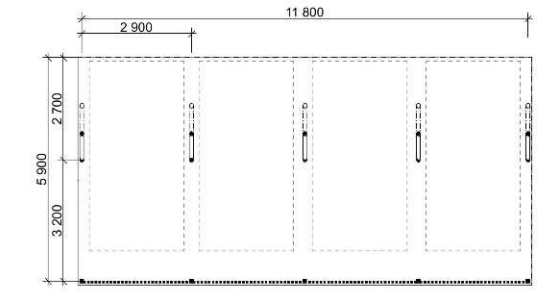
PROSJEKT: **Fosnessveien 17**	DATO: 02.07.2018	STATUS	AREALTABELL
TEGNING: Snitt a.4 og b.2	SIGN.: SSH	○ Skisseprosjekt ● Forprosjekt ○ Detaljprosjekt ○ Eksisterende ○ Som bygget ○ Illustrasjon	NB! Alle arealer er målt til bindingsverk BRA totalt: 0,0 m² *1. etasje* 0,0 m² *2. etasje* 0,0 m² *Ulv. overb. BRA* 0,0 m² BYA totalt: 0,0 m²
TILTAKSHAVER: Sandefjord Utvikling AS	KONTROLL: TOV		
BYGGEPLASS: Fosnessveien 17, 548/71	MÅLESTOKK: **1:100**		

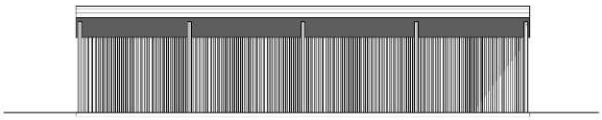
REVISJONER

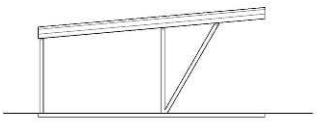
Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse
D	SSH	25.4.19	Fasadeendringer i eneboligene.
C	SSH	07.1.19	Endringer i seksjoneringsplan
B	SSH	14.12.18	Seksjoneringsplan
A	SSH	27.08.18	Justeringer i arealtabell iftm. arealer

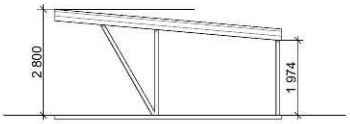
vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
21609	A30-05









REVISJON:

Rev	Sign.	Dato	Beskrivelse

PROSJEKT:
Fosnessveien 17

TEGNING:
Plantegning og fasader

TILTAKSHAVER:
Sandefjord Utvikling AS

BYGGEPLASS:
Fosnessveien 17,
548/71- Sandefjord kommune

STATUS:

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 26.05.2018

SIGN.: SSH

KONTROLL AV: TOV

MÅLESTOKK: 1:100

AREALTABELL:
NB! Alle arealer er mått til bindingsverk

BRA totalt:	0,0 m²
1. etasje	*0,0 m²*
2. etasje	*0,0 m²*
U. etasje	*0,0 m²*
Utv. overbygget BRA	*0,0 m²*
BYA totalt:	72 m²

vårdal arkitekter
Aalyveien 19, 3170 Sem
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

PROSJEKTNR.: 21609

TEGNINGSNR.: A20-01

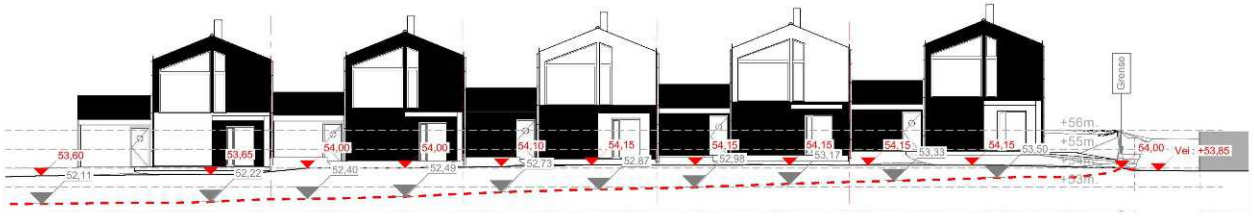
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
Arealer som er påført tegningen MÅ ved kjøp/salg kontrolleres. Avvik kan forekomme!





© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
Arealer som er påført tegningen MÅ ved kjøp/salg kontrolleres. Avvik kan forekomme!

PROSJEKT: **Fosnessveien 17**	DATO: 27.06.2018	STATUS	AREALTABELL		REVISJONER				vårdal arkitekter
TEGNING: HUS B_ Fasade vest og øst	SIGN.: SSH	○ Skisseprosjekt ● Forprosjekt ○ Detaljprosjekt ○ Eksisterende ○ Som bygget ○ Illustrasjon	Iht Alle arealer er måltil bindingsverk						Åslyveien 18, 3170 Sem Tlf: 33 06 10 60 www.vaardal.as
TILTAKSHAVER: Sandefjord Utvikling AS	KONTROLL: TOV		BRA totalt:	0,0 m²					PROSJEKTNR.: 21609
BYGGEPLASS: Fosnessveien 17, 548/71	MÅLESTOKK: 1:100		*1. etasje*	*0,0 m²*					TEGNINGSNR.: A40-05
			2. etasje	*0,0 m²*					
			Uhv. overb. BRA	*0,0 m²*					
			BYA totalt:	0,0 m²	Rev	Sign	Dato	Beskrivelse	



1:200 A_ Fasade Øst



1:200 A_ Fasade Vest

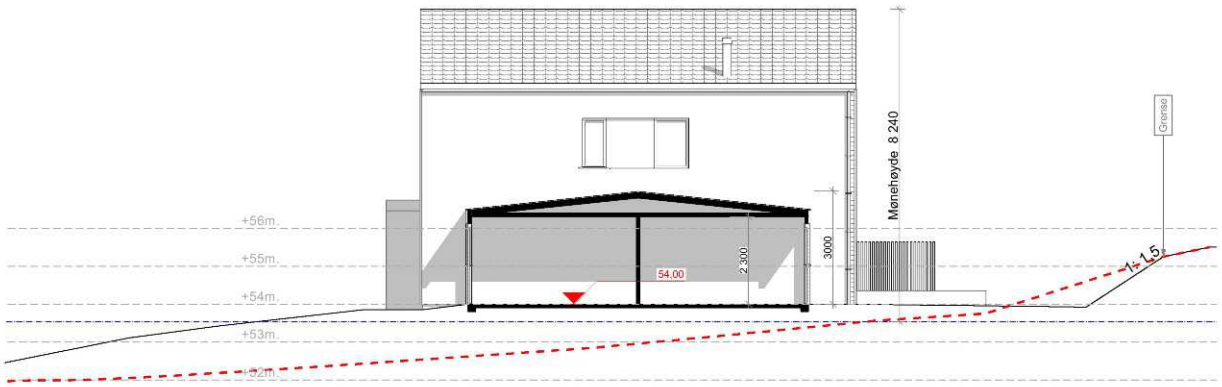
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
Arealer som er påført tegningen MÅ ved kjøp/salg kontrolleres. Avvik kan forekomme!

PROSJEKT: **Fosnessveien 17**	DATO: 02.07.2018	STATUS	AREALTABELL		REVISJONER			
TEGNING: Fasade Øst og Vest	SIGN.: SSH	○ Skisseprosjekt	NB! Alle arealer er malt til bindingsverk					
TILTAKSHAVER: Sandefjord Utvikling AS	KONTROLL: TOV	● Forprosjekt	BRA totalt:	0,0 m²				
BYGGEPLASS: Fosnessveien 17, 548/71	MÅLESTOKK: **1:200, 1:100**	○ Detaljprosjekt	*1. etasje*	*0,0 m²*	D	SSH	25.4.19	Fasadeendringer i enebolligene.
		○ Eksisterende	*2. etasje*	*0,0 m²*	C	SSH	07.1.19	Endringer i søkjeneringsplan
		○ Som bygget	*Utv. overb. BRA*	*0,0 m²*	B	SSH	14.12.18	Søkjeneringsplan
		○ Illustrasjon	BYA totalt:	0,0 m²	A	SSH	27.06.18	Justeringer i arealtabell iflm. arealer
					Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

PROSJEKTNR.: 21609

TEGNINGSNR.: A40-01



Fasade nord



Fasade sør

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
Arealer som er påført tegningen MÅ ved kjøp/salg kontrolleres. Avvik kan forekomme!

PROSJEKT:	**Fosnessveien 17**
TEGNING:	HUS B_ Fasade Sør og Nord
TILTAKSHAVER:	Sandefjord Utvikling AS
BYGGEPLASS:	Fosnessveien 17, 548/71
DATO:	02.07.2018
SIGN.:	SSH
KONTROLL:	TOV
MÅLESTOKK:	**1:100**

STATUS

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

AREALTABELL

NB! Alle arealer er malt til bindingsverk

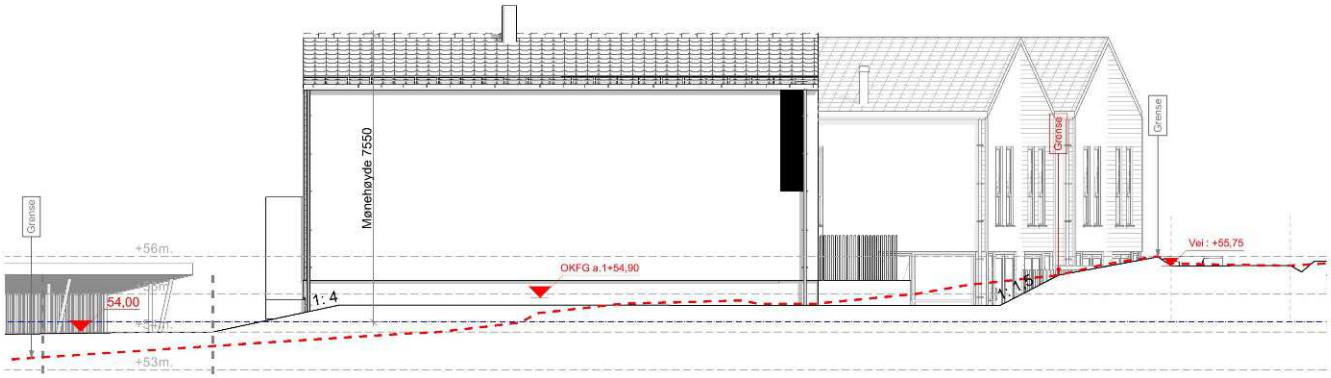
BRA totalt:	0,0 m²
1. etasje	*0,0 m²*
2. etasje	*0,0 m²*
Utv. overb. BRA	*0,0 m²*
BYA totalt:	0,0 m²

REVISJONER

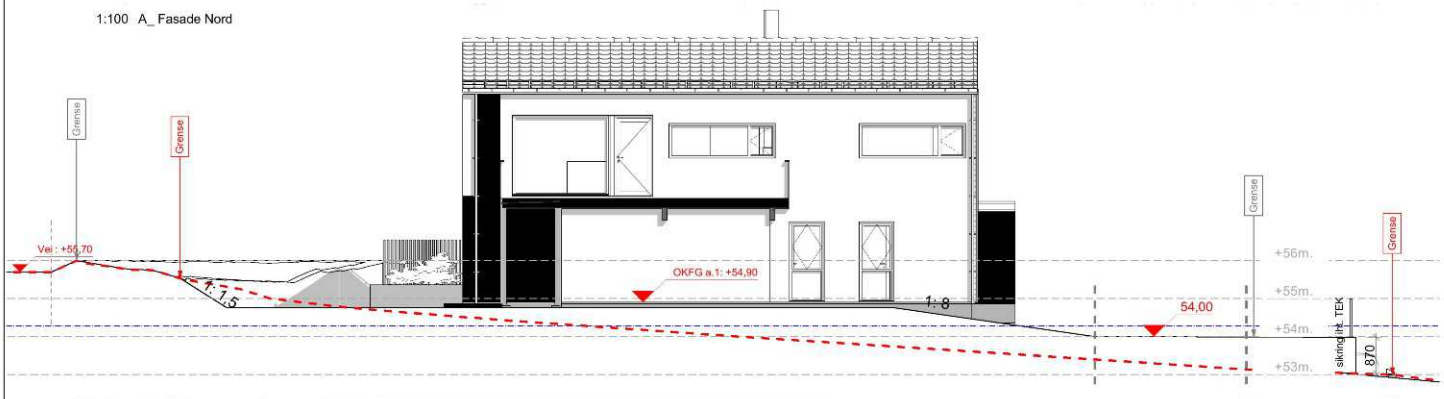
Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse
D	SSH	25.4.19	Fasadeendringer i enebolligene.
C	SSH	07.1.19	Endringer i søknoneringsplan
B	SSH	14.12.18	Søknoneringsplan
A	SSH	27.06.18	Justeringer i arealtabell iflm. arealer

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
21609	A40-02



1:100 A_ Fasade Nord



1:100 A_ Fasade Sør

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
Arealer som er påført tegningen MÅ ved kjøp/salg kontrolleres. Avvik kan forekomme!

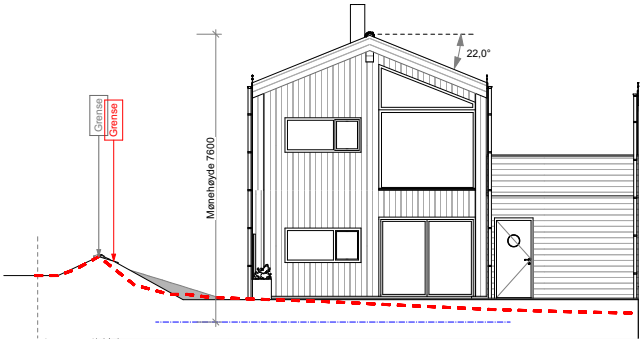
PROSJEKT: **Fosnessveien 17**	DATO: 02.07.2018	STATUS	AREALTABELL
TEGNING: HUS A_ Fasade Sør og Nord	SIGN.: SSH	○ Skisseprosjekt ● Forprosjekt ○ Detaljprosjekt ○ Eksisterende ○ Som bygget ○ Illustrasjon	NB! Alle arealer er mått til bindingsverk BRA totalt: 0,0 m² *1. etasje* 0,0 m² *2. etasje* 0,0 m² *Utv. overb. BRA* 0,0 m² BYA totalt: 0,0 m²
TILTAKSHAVER: Sandefjord Utvikling AS	KONTROLL: TOV		
BYGGEPLASS: Fosnessveien 17, 548/71	MÅLESTOKK: **1:100**		

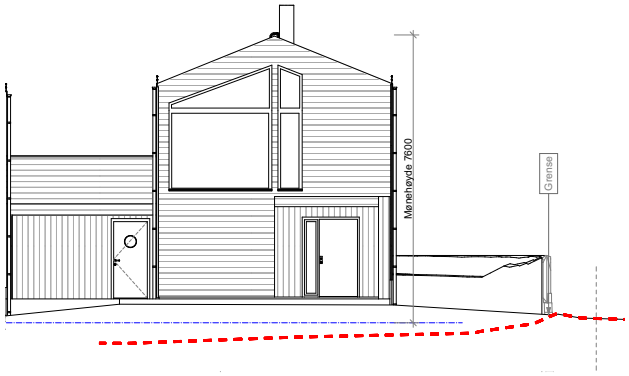
REVISJONER

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse
D	SSH	25.4.19	Fasadeendringer i snøbolligene.
C	SSH	07.1.19	Endringer i søksjoneringsplan
B	SSH	14.12.18	Søksjoneringsplan
A	SSH	27.06.18	Justeringer i arealtabell ifbm. arealer

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
21609	A40-03





© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
Arealer som er påført tegningen MÅ ved kjøp/salg kontrolleres.Avvik kan forekomme!

PROSJEKT:	**Fosnessveien 17**
TEGNING:	HUS A_ Fasade vest og øst
TILTAKSHAVER:	Sandefjord Utvikling AS
BYGGEPLASS:	Fosnessveien 17, 548/71
DATO:	02.07.2018
SIGN.:	SSH
KONTROLL:	TOV
MÅLESTOKK:	**1:100**

STATUS

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

AREALTABELL

NB! Alle arealer er målt til bindingsverk

BRA totalt:	0,0 m²
1. etasje	*0,0 m²*
2. etasje	*0,0 m²*
Utv. overb. BRA	*0,0 m²*
BYA totalt:	0,0 m²

REVISJONER

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse
D	SSH	25.4.19	Fasadeendringer i eneboligene.
C	SSH	07.1.19	Endringer i seksjoneringsplan
B	SSH	14.12.18	Seksjoneringsplan
A	SSH	27.08.18	Justeringer i arealtabell iftm. arealer

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
21609	A40-04



Fasade øst



Fasade vest

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!
Arealer som er påført tegningen MÅ ved kjøp/salg kontrolleres. Avvik kan forekomme!

PROSJEKT:	**Fosnessveien 17**
TEGNING:	HUS B_ Fasade vest og øst
TILTAKSHAVER:	Sandefjord Utvikling AS
BYGGEPLASS:	Fosnessveien 17, 548/71
DATO:	02.07.2018
SIGN.:	SSH
KONTROLL:	TOV
MÅLESTOKK:	**1:100**

STATUS

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

AREALTABELL

NB! Alle arealer er målt til bindingsverk

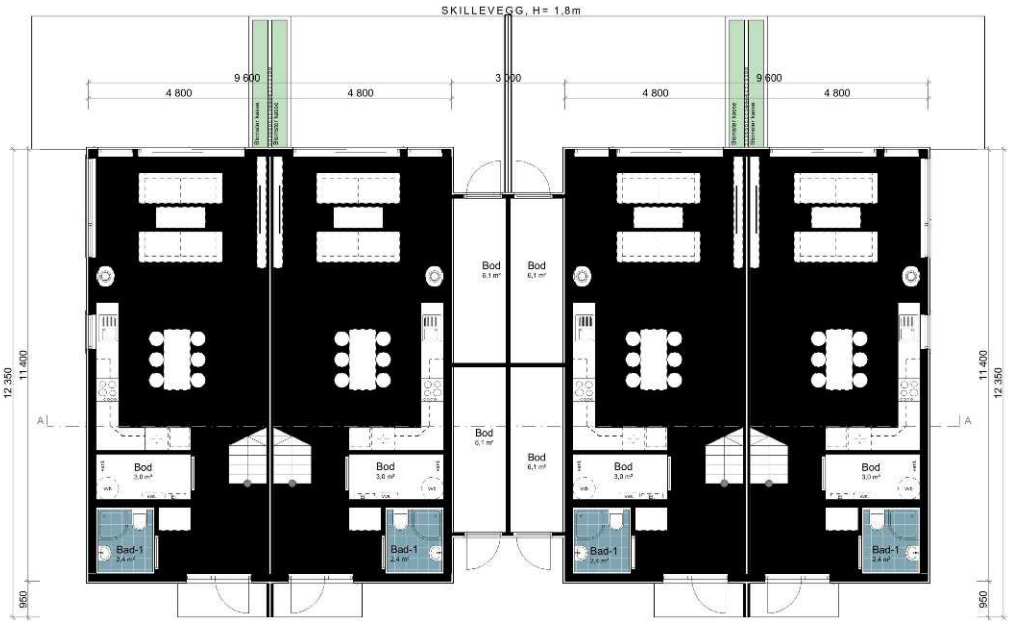
BRA totalt:	0,0 m²
1. etasje	*0,0 m²*
2. etasje	*0,0 m²*
Utv. overb. BRA	*0,0 m²*
BYA totalt:	0,0 m²

REVISJONER

Rev.	Sign.	Dato	Beskrivelse
D	SSH	25.4.19	Fasadeendringer i enebolligene.
C	SSH	07.1.19	Endringer i søkjeneringsplan
B	SSH	14.12.18	Søkjeneringsplan
A	SSH	27.06.18	Justeringer i arealtabell iflm. arealer

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf: 33 06 10 80
www.vaardal.as

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
21609	A40-05



REVISJON:

	-
Dato:	Revisjonen gjelder:

PROSJEKT:
Fosnessveien 17_ Ullern

TEGNING:
1. ETASJE

TILTAKSHAVER:
Sandefjord Utvikling AS

BYGGEPLASS:
Gbnr 548/71 - Fosnessveien 17

STATUS:	DATO:
○ Skisseprosjekt ● Forprosjekt ○ Detaljprosjekt ○ Eksisterende ○ Som bygget ○ Illustrasjon	27.062018
	SIGN.: SSH
	KONTROLL AV: TOV
	MÅLESTOKK: 1:100

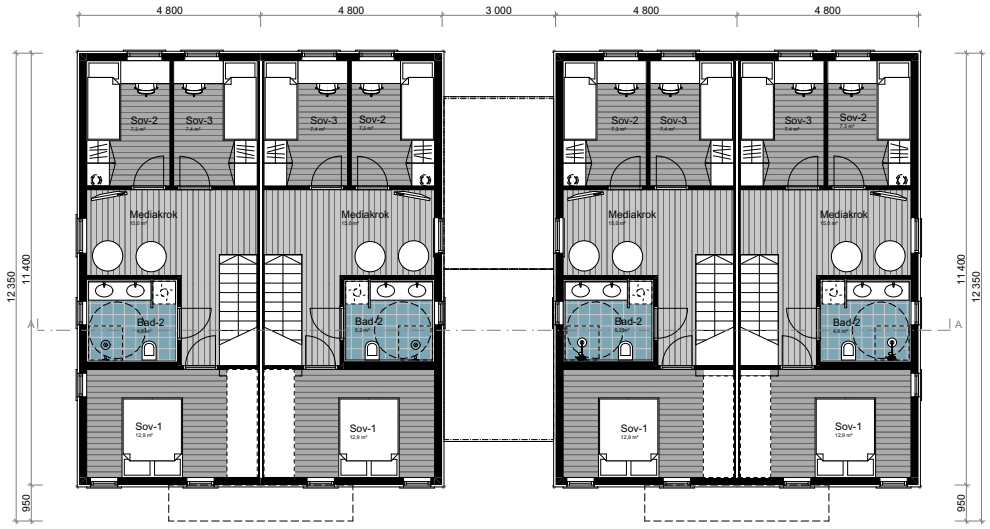
AREALTABELL:

BRA totalt:	**421,2 m²**
BRA pr. leil:	**105,3 m²**
1. etasje	49,6 m²
2. etasje	49,6 m²
Sportsbod	6,1 m²
BYA totalt:	**249,5 m²**

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as

ID NR.:	TEGNINGSNR.:
21609	E-01

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!



REVISJON:

	-
Dato:	Revisjonen gjelder:

PROSJEKT:
Fosnessveien 17_ Ullern

TEGNING:
2. ETASJE

TILTAKSHAVER:
Sandefjord Utvikling AS

BYGGEPLASS:
Gbnr 548/71 - Fosnessveien 17

STATUS:

- ○ Skisseprosjekt
- ● Forprosjekt
- ○ Detaljprosjekt
- ○ Eksisterende
- ○ Som bygget
- ○ Illustrasjon

DATO: 27.062018

SIGN.: SSH

KONTROLL AV: TOV

MÅLESTOKK: **1:100**

AREALTABELL:

BRA totalt:	**421,2 m²**
BRA pr. leil:	**105,3 m²**
1. etasje	49,6 m²
2. etasje	49,6 m²
Sportsbod	6,1 m²
BYA totalt:	**249,5 m²**

vårdal arkitekter
Åslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as

ID NR.: 21609

TEGNINGSNR.: E-02

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Sandefjord kommune

Grunnkart

Eiendom: 548/71/0/7
Adresse: Valberggrenda 18G
Utskriftsdato: 29.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

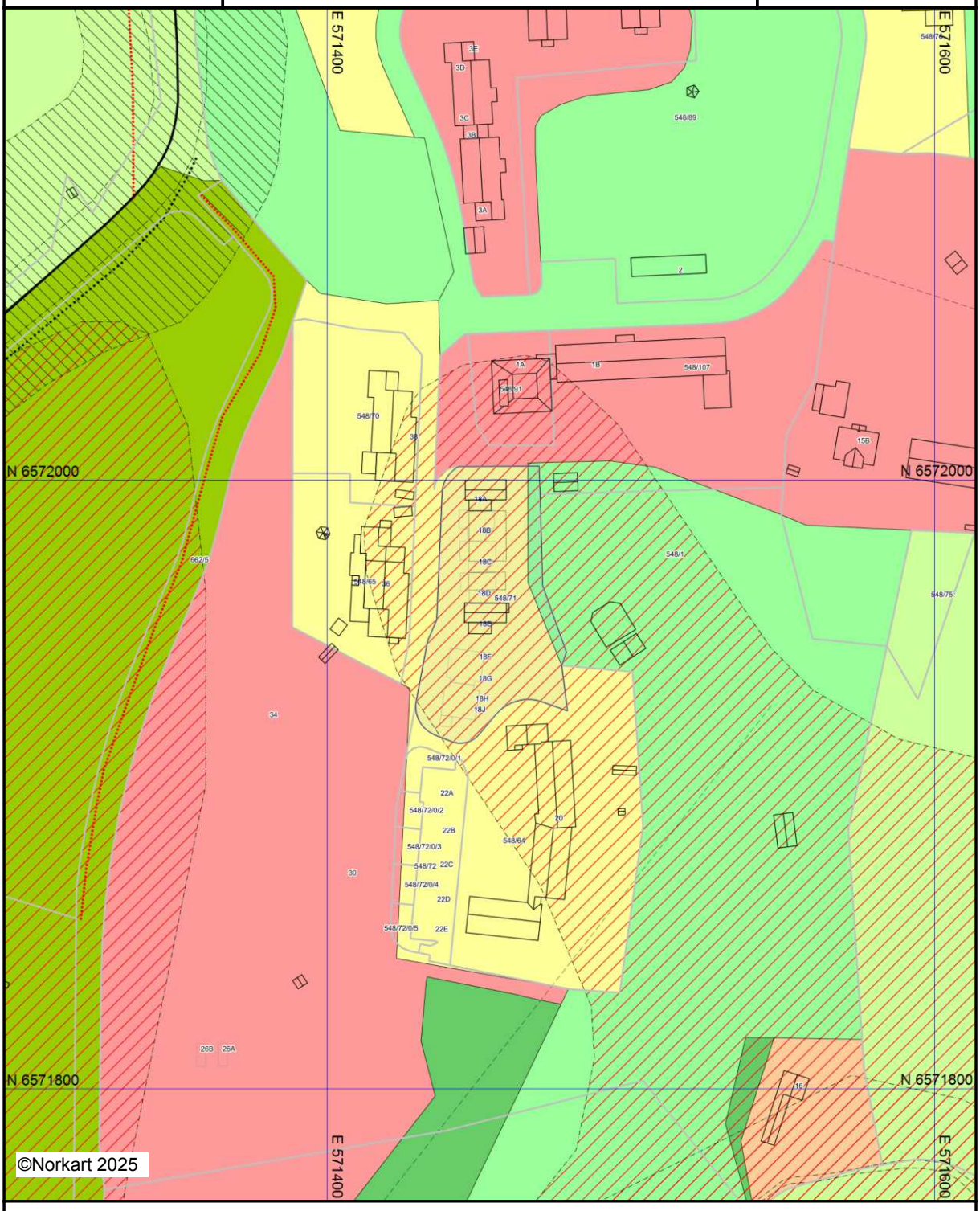
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 548/71/0/7
Adresse: Valberggrenda 18G
Utskriftsdato: 29.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

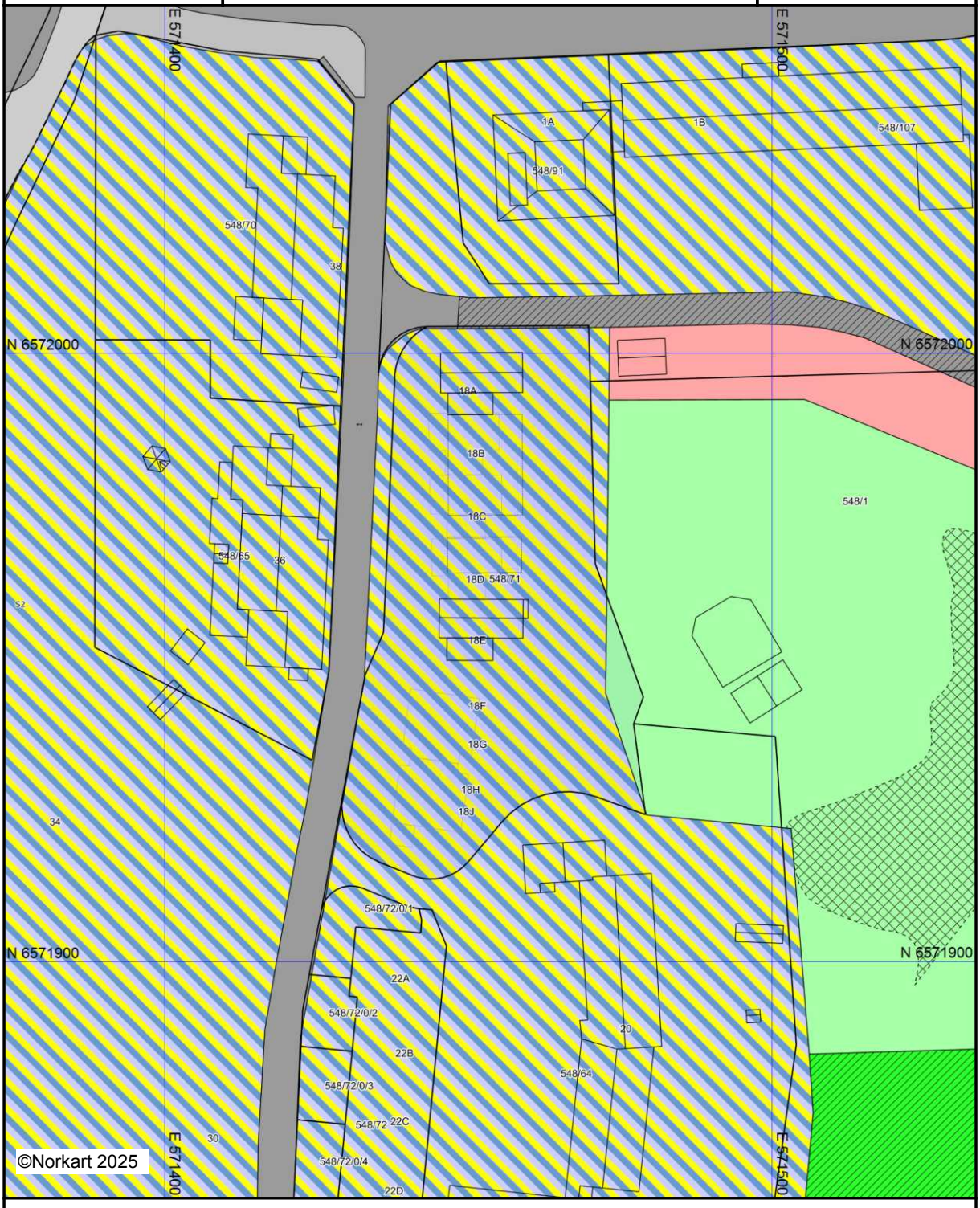
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 548/71/0/7
Adresse: Valberggrenda 18G
Utskriftsdato: 29.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

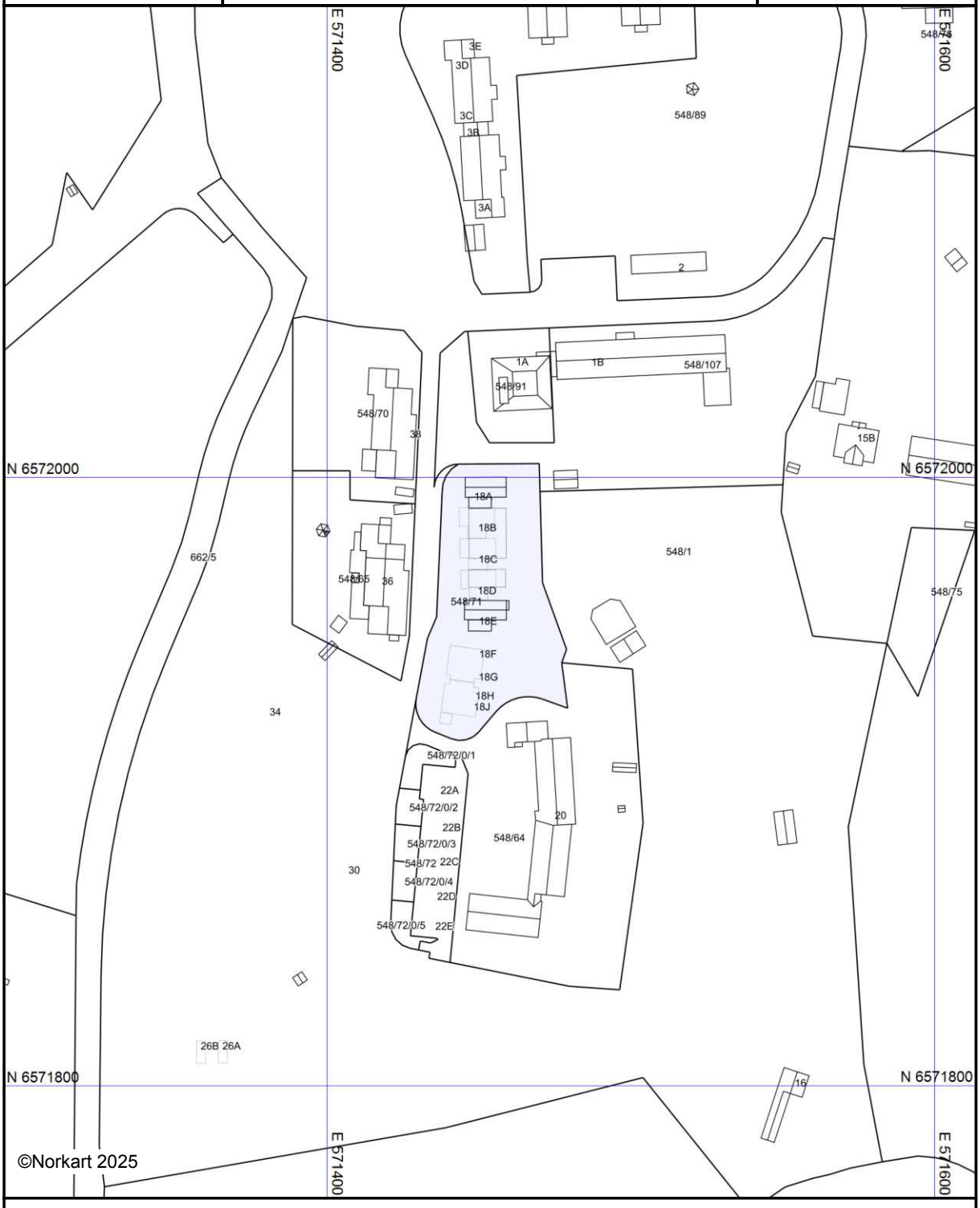
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 548/71/0/7
Adresse: Valberggrenda 18G
Utskriftsdato: 29.08.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Valberggrenda 18 G, 3160 Stokke
Gnr. 548, Bnr. 71, Snr. 7, Sandefjord kommune

Oppdragsnummer:
33250066

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandefjord

Saksbehandler: Elise Graneng Olafsen

Telefon / Mobil: 40 00 23 27 / 482 54 240

E-post: elise.graneng.olafsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
