PRIVATMEGLEREN
SANDEFJORD

LERKEVEIEN 5 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Innflytningstillatelse

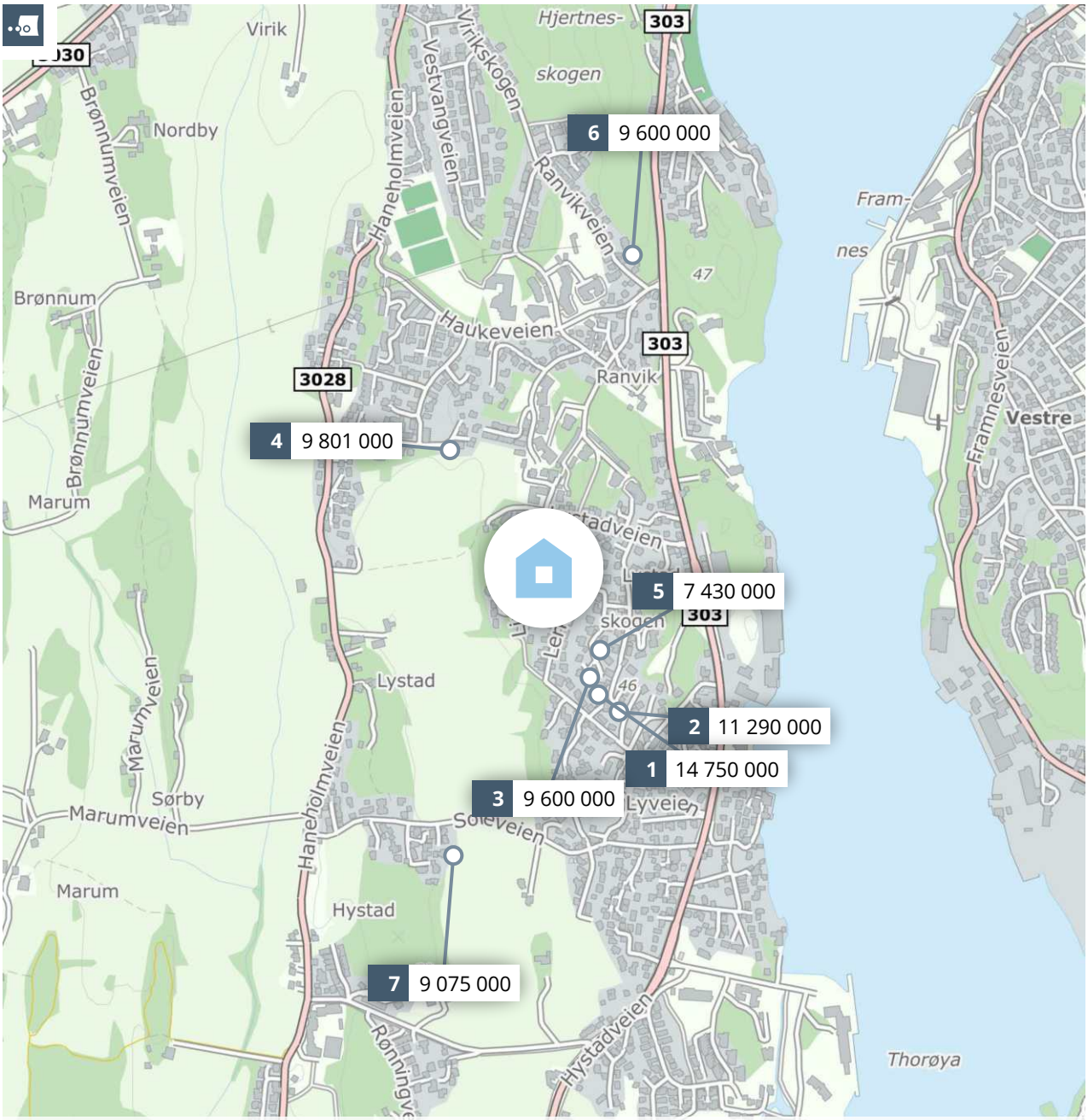
Kommuneplankart

Eiendomskart

Ledningskart

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

LERKEVEIEN 5 A

Rapport utført av PrivatMegleren Sandefjord den 30.01.2026

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: Elin Tveter.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lerkeveien 5 A, 3209 SANDEFJORD

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1977

GNR 128 BNR 291 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3907 SANDEFJORD GRUNNKRETS LYSTAD

Verdivurdert til

8 250 000

-	8 250 000	28 646
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	288 m²	26 m²	- m²	132 m²	288 m²	- m²

Tomt	1 800 m²
Byggeår	1977

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Måkeveien 21				09.07.2022	15 500 000	**14 750 000**	0	14 750 000	**56 731**
	260 m²	2021	917 m²	4 sov						
2	Måkeveien 28				27.03.2025	11 790 000	**11 290 000**	0	11 290 000	**47 042**
	240 m²	1977	1 129 m²	4 sov						
3	Ørneveien 17				08.01.2025	9 900 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**42 667**
	225 m²	1975	1 404 m²	4 sov						
4	Albatrossveien 25				20.04.2023	9 801 000	**9 801 000**	-	9 801 000	**38 285**
	256 m²	1994	1 338 m²	4 sov						
5	Ørneveien 14				25.06.2024	7 390 000	**7 430 000**	0	7 430 000	**42 701**
	174 m²	1961	898 m²	4 sov						
6	Ranvikveien 68				19.05.2025	9 800 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**42 667**
	225 m²	1916	1 362 m²	4 sov						
7	Soleveien 38 B				03.05.2023	9 250 000	**9 075 000**	0	9 075 000	**38 948**
	233 m²	2008	916 m²	4 sov						

Velkommen til en innholdsrik enebolig med hele 6 soverom, 3 stuer og 2 bad – ideell for storfamilien i alle faser av livet. Huset ligger høyt og fritt, innerst i en rolig blindvei, med vakker utsikt og en usjenert tomt på 1,2 mål omkranset av natur, fjell og trær.

Planløsningen gir rom for både samvær og privatliv, med flere oppholdsrom, egne soner for barn og voksne, samt funksjonelle løsninger som vaskerom med utgang og badstue. Her kan man vokse i mange retninger – og bli boende lenge.

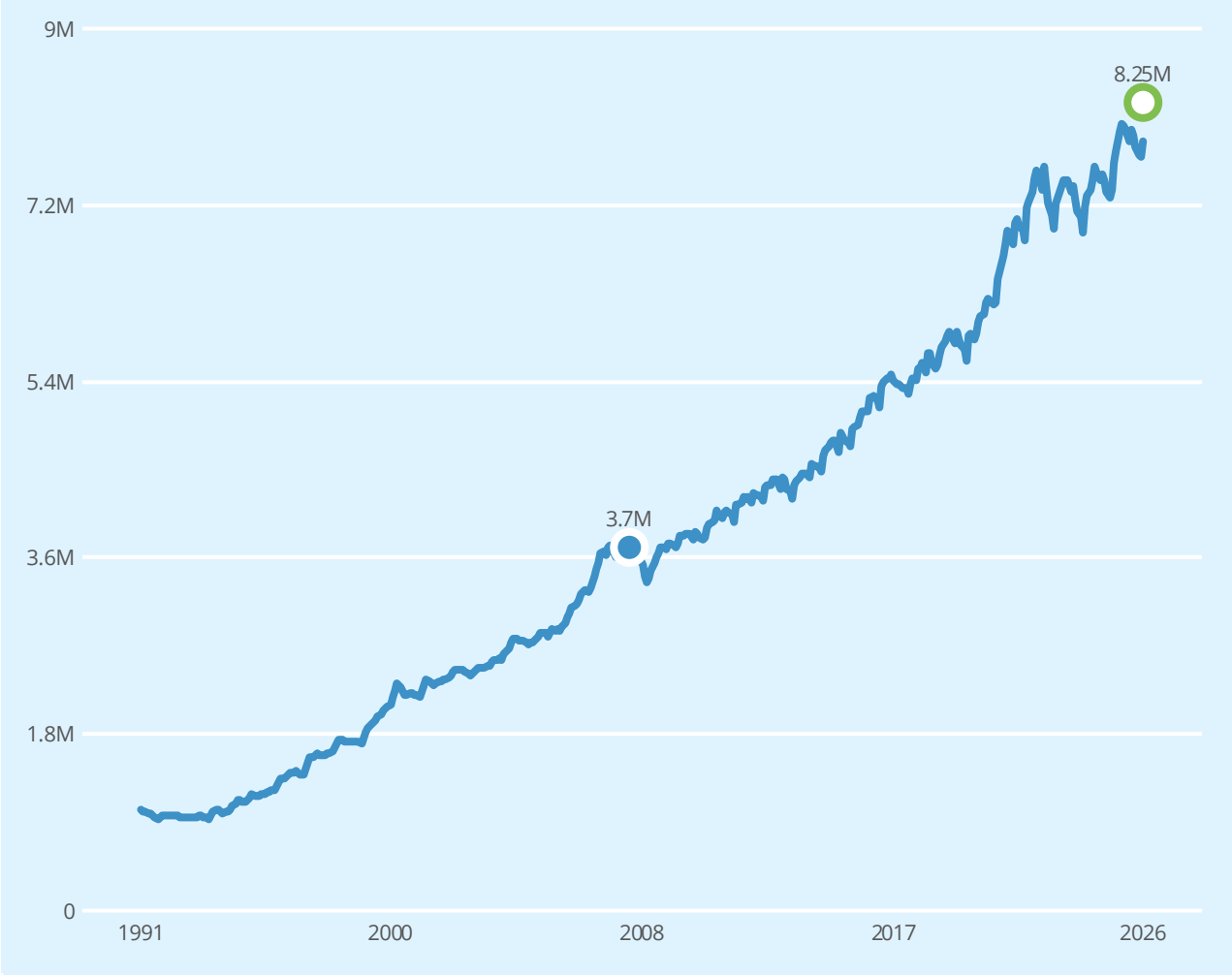
Eiendommen byr på solrike uteplasser, frodig hage og kort vei til skole, barnehage, sentrum og sjø. En unik mulighet i et etablert og attraktivt boligområde.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.09.2019		30.09.2019	-	500 000	-	500 000	1
13.03.2008	09.05.2008	02.04.2009	4 300 000	3 700 000	-	3 700 000	
13.08.1999		13.08.1999	-	2 300 000	-	2 300 000	2
30.05.1997		30.05.1997	-	2 250 000	-	2 250 000	2
01.09.1992		01.09.1992	-	910 000	-	910 000	2
14.05.1992		14.05.1992	-	709 000	-	709 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3209 SANDEFJORD nå

6
eneboliger til salgs

8.7M
8.4M
8 108 000 Prisantydning i snitt
7.8M
7.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
143
dager

Eneboliger solgt i 3209 SANDEFJORD siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

7 296 000 Prisantydning i snitt
6 833 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
257
dager

for 5.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

36 339 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
31 086 SANDEFJORD kommune i snitt siste 9 mnd
28 646 Lerkeveien 5 A Totalpris 8 250 000

Tilstandsrapport

Lerkeveien 5 A , 3209 SANDEFJORD

SANDEFJORD kommune

gnr. 128,128, bnr. 291,452, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 314 m² BRA-i: 288 m²



Befaringsdato: 06.11.2025 **Rapportdato:** 03.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21041-2723 **Referansenummer:** TZ1817

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS

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.

ONSRUD
TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstingeniør
jens@onsrud-taksering.no
482 39 828

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.

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

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

Tyrolerhus oppført med mur og trekonstruksjoner i 1977.
Bygget har dobbeltkrum betongstein taktekking og utvendige overflater av pusset mur og liggende trekledning.
Vinduer av tre med to og trelags glass.
Garasje tilbygget inntil boligen.
Tomten er opparbeidet med plen, bed og terrasser. For øvrig fjell/naturtomt. Asfaltert innkjørsel/gårdsplass.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Dobbeltkrum betongstein som taktekking (2022)

Nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Renner og nedløp skiftet i 2022.

Mur og trekonstruksjoner.
Utvendige overflater av murpuss og trekledning.

Trekonstruksjoner i saltaks form.
Bordet undertak.
Luftet med spalter ved takfot samt spalte mellom undertak og isolasjon i skråtak.
Tilgang til deler av konstruksjoner via kneveggsdører på loft.

Vinduer av tre med to og trelags glass fra 2016/2022

Profilert ytterdør med sidefelt fra 2012.

Garasjeport med åpner fra 2012

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av fliser, tepper, vinylbelegg, heltrebord og parkett på gulv, panel og malte flater på vegger.
Malt panel og malte slette plater i innvendige tak.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad har fliser på gulv med varme, flislagte vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning med to servanter, skap, dusjkabinett og wc.

Vaskerom
Vaskerom har fliser på gulv med varmekabler, malte slette plater på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med stål skyllekum, skap, arbeidsbenk og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Dusj-rom
Dusj-rom har fliser på gulv med varmekabler,
Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med dusjgarnityr på vegg.
Dusjforheng mot tilstøtende rom.
Ventilert med naturlig utlufting.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate med glassplate over benk på to vegger.
Integrert induksjonstopp, stek/dampovn, stek/mikroovn og oppvaskmaskin.
Normal slitasje.

Koketopp fra 2019, oppvaskmaskin fra 2023, stekeovn og mikro fra 2018.

Ventilator med utlufting.

SPESIALROM Gå til side

Toalett har vinylbelegg på gulv, malte slette plater på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning og wc.
Ventilert med mekanisk avtrekk.

Badstue har ubehandlet betonggulv for øvrig panel på overflater.
Innredet med plassbygde benker av tre og elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber vannledninger
Plast avløpsrør.
Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.
Luft til luft varmepumpe er montert i stue.
Service sist holdt i 2024.
Ca 300 liter varmtvannsbereder er montert på vaskerom

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i bod
Automater på alle kurser.
Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Boligen er tilbygget med garasje.

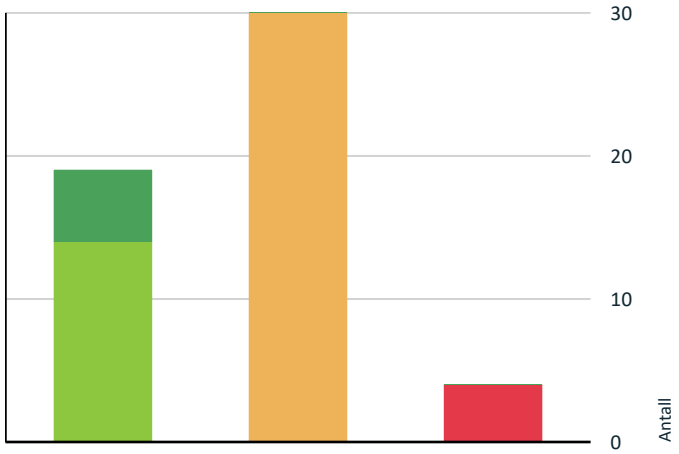
Bassengrom er ombygget til kjellerstue og boder.

Gang i hovedetasje er endret. Overbygget veranda i hovedetasje er nå innebygget og er i bruk som større stue.

Rominndeling/bruk er ikke iht. tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

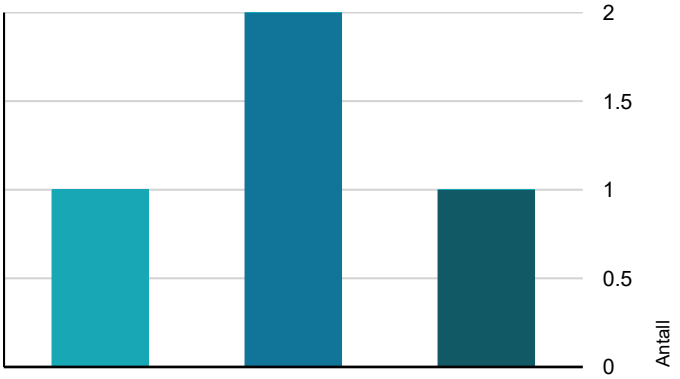
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, areal 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 oppdaget 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.
Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten.
Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert.
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruk som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder.
Kostnader for utbedringer er stipulert, avvik kan forekomme.
Rør og el-anlegg er kun vurdert visuelt. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Rapporten er gyldig i 12 mnd. etter befaringsdato.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Dusj-rom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Vinduer - 2 — Gå til side
- Utvendig > Dører - 2 — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4 — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater - 2 — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Skorstein over tak — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Dobbeltkrum betongstein som taktekking

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Normal slitasje.

Nedløp, pipehatter og beslag skiftet i forbindelse med takomlegging i 2022 med normal slitasje =TG1

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør etableres tilgang for inspeksjon og feiing av skorstein.

TG 2 Veggkonstruksjon

Mur og trekonstruksjoner.
Utvendige overflater av murpuss og trekledning.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Fasader med trekledning har begrenset lufting og stedvis noe slitasje/sprekker.

Riss i murfasader og mindre deler av murfasader mangler puss

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Fasader med trekledning bør ettersees og utbedres for å sikre tilstrekkelig lufting og reparere slitasje og sprekker, for å unngå fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Riss i murfasader og områder med manglende puss bør utbedres for å hindre vanninntrengning og skader i fasaden/konstruksoner

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjoner i saltaks form.
Bordet undertak.
Luftet med spalter ved takfot samt spalte mellom undertak og isolasjon i skråtak.

Tilstandsrapport

Tilgang til deler av konstruksjoner via kneveggsdører på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe skjevheter.

Noe misfarginger i konstruksjoner, men dette fremstår tørt under befaringen og antas å stamme fra eldre kondensering.

Det mangler stedvis noe isolasjon på knevegger og i bjelkelag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etterisoleres på knevegger og i bjelkelag for å redusere varmetap og risiko for kondens- og fuktskader.

Skjevheter og misfarginger bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling.

TG 1 Vinduer

Vinduer av tre med to og trelags glass fra 2016/2022

TG 2 Vinduer - 2

Eldre Vindu av aluminium med tolags glass i kjellerstue.
Vinduer av tre i garasje.
Eldre trevinduer ved balkong i 2.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har alder/værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvise utbedringer og generelt vedlikehold bør påregnes for å opprettholde funksjon og forhindre ytterligere forringelse.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, redusert komfort og fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Dører

Profilert ytterdør med sidefelt.
Terrassedører av tre.
Normal slitasje.

TG 2 Dører - 2

Profilert tredør til garasje.
Heve/skyvedør av aluminium til kjellerstue.
Heve/skyvedør har varme i bunnprofil

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Heve/skyvedør har påløpt alder og noe slitasje.
Dør i garasje mangler beslag under terskel

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte utbedringer og normalt vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasser på ca 27 m2 ved kjellerstue er oppført i tre på grunn.
Normal slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Verandaer på til sammen ca 67 m2.
Dekke og rekkverk av tre.

Elektrisk styrt markise ble montert i 2022

Deler av veranda er utkraget fra gavlfasade.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Eier opplyser om at det ved ekstremvær har kommet enkelte drypp ved terrassedør i kjellerstue.
Det er forsøkt utbedringer med tettinger og beslag, men det kommer fortsatt enkelte drypp ved mye vind og regn samtidig, sist oppdaget 5/10-2025.

Det ble ikke indikert forhøyede fuktverdier i murer eller synlige skader på konstruksoner under befaringen i områdene det har lekket inn.

Enkelte skjevheter og alder/værslitasje på eldre konstruksoner.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedringer snarest for å hindre vanninntrenging, da gjentatte drypp ved ekstremvær kan føre til fuktskader over tid.

Ved en fremtidig renovering bør verandaen vurderes løst uten å være utkraget, for eksempel med bjelke på utsiden av vegg, for å redusere risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.

Rekkverkshøyden bør vurderes utbedret for å tilfredsstille dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Enkelte utbedringer og vedlikehold bør påregnes grunnet skjevheter og alder/værslitasje på eldre konstruksjoner.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse på ca 27 m2 i hagen.
Dekke og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrasse har deformasjoner som følge av nedbøying i søyler og konstruksoner.
Søyler ser ut til å være satt rett i bakken uten fundamenter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En del utbedringer/utskiftninger og oppretting bør påregnes.

Utbedringskostnader er stipulert, avvik kan forekomme utifra løsning/kvalitet

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 4

Balkong på ca 11 m2 med tilgang fra loftstue.
Dekke og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konstruksoner har påløpt alder, sprekker og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Enkelte utbedringer/utskiftninger og normalt vedlikehold.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre i terrenget ved garasjen

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trapp har påløpt alder og noe slitasje.

Enkelte utbedringer og normalt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av fliser, tepper, vinylbelegg, heltrebord og parkett på gulv, panel og malte flater på vegger.
Malt panel og malte slette plater i innvendige tak.

Normal slitasje med enkelte merker på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder, tepper, møbler etc er fjernet.

TG 2 Overflater - 2

Overflater i enkelte boder i U.etg av noe eldre dato

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe skader/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte utbedringer/utskiftninger og normalt vedlikehold.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betonggulv og trebjelkelag.

Planhet målt på tilgjengelige steder i gang og stue i 1.etg. , det blir ikke flyttet på møbler og inventar.

Målt avvik gang ca 5 mm over hele gulvet, stue ca 22 mm over hele gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Dersom gulvet skal renoveres eller nytt belegg legges, bør underlaget utbedres for å unngå videre oppsprekking, knirk og ujevnheter.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for slitasje, skader på gulvbelegg og redusert komfort.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Skorstein over tak

Tegl skorsteiner.
Piper over tak er ikke vurdert da disse er bestått.

Murt ildsted er montert på veranda.
Murt peis med innsats er montert i stue.
Murt peis med åpen grube er montert i loftstue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er riss/sprekk i ildsted ute.

Det er riss i peis på loftstue.

Pipe har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss/sprekker bør utbedres.

Ytterligere vurderinger er ikke gjort og det vises videre til evt. tilsynsrapport fra brann/feiervesen

TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har murvegger.
Det ble gjennomført fuktsøk med fuktindikator i murvegger og en hulltakning i utforet vegg i bod uten å påvise unormale fuktforhold på de aktuelle målingspunktene.

Det bemerkes at innredede rom under bakkenivå er risikokonstruksjon med økt fare for skjulte skader og at det forutsetter at utvendig fuktsikring fungerer optimal for tørre rom under terreng.







TG 1 Krypkjeller

Det er kryprom under kjellerstue. (Tidligere svømmebasseng)
Tilgang via luke i gulv i bod.
Vinylbelegg på overflater i gammelt basseng.
Bjelkelag av tre med diffusjonsåpen duk.

Ventilert med mekanisk vifte med utblåsning, tilluft via kjellerstue.

Kryprom fremstår som tilfredsstillende ventilert og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i bjelkelag.

Det bemerkes spesielt at krypkjeller er risikokonstrukson med økt fare for skjulte skader, hold konstruksjoner under jevnlig oppsyn for å oppdage skader/forandringer.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper av tre.
Rekkverk av tre og metall.
Teppe i trinn

Rekkverk og håndløpere skiftet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på en side i trappen.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte dører innvendig, enkelte med glass.
Normal bruksslitasje, normalt vedlikehold kan påregnes.

Glassdør mellom stue og trapperom fra 2022.

TG 2 Andre innvendige forhold

Tidligere svømmebasseng under kjellerstue.
Vinyl på overflater.

Rørføringer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Overflater og teknikk har påløpt alder.

Vinyl har løsnet fra underlag på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser, utskiftninger/utbedringer og vedlikehold bør påregnes hvis basseng skal etableres på nytt.

TG settes utifra alder og bemerkninger, ytterligere vurderinger er ikke gjort da dette er utenfor kompetanseområdet.

Oppvarming

Oppvarmet med elektrisk gulvvarme i hall, soverom i U.etg, vaskerom, dusj-rom og deler av kjellerstue samt bad.
Ildsteder.
Varmepumpe

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med varme, flislagte vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning med to servanter, skap, dusjkabinett og wc.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt panel i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe hull etter tidligere montert utstyr.
Sprekk i flis under vask.
Vindu og dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.
Vær oppmerksom ved bruk, unngå vannpåkjenning på dør/vindu for å unngå skader

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varme.
Lite fall.
Tilfredsstillende oppkant ved terskel.

Gulv/fallforhold er ikke fullverdig vurdert grunnet møblering/inventar.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav

Konsekvens/tiltak
• 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.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plst under kabinett.
Mansjett er ikke synlig da sluk er innsmurt i fugemasse eller lignende

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Ufagmessig utførelse på tetting rundt rørføringer under vask.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

om mulig fremskaff dokumentasjon på utførelse.
Tetting rundt rørføringer bør utbedres.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning med to servanter, skap, dusjkabinett og wc.
Normal slitasje.

Toalett er byttet og dusjkabinett montert i 2024

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen synlig drenering fra innebygget sisterne på wc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres ett system for å synliggjøre en evt lekkasje fra innebygget sisterne

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.
Fukt og lysstyrt.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Vaskerom har fliser på gulv med varmekabler, malte slette plater på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med stål skyllekum, skap, arbeidsbenk og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Rom oppgradert med smøremembran og gulvfliser som egeninnsats i 2011.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte slette plater og malt mur på vegger.
Malt panel i innvendig tak.
Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør i våtsone ved vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, unngå vannpåkjenning på dør for å unngå skader



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav

Konsekvens/tiltak
• 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.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke synlig membran/tettesjikt på vegger eller i overgang vegg/gulv

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Membran bør etableres på vegger i våtsoner og i overgang vegg/gulv for å unngå skader på konstruksoner ved vannpåkjenning/lekkasje
Utbedringskostnader er stipulert, avvik kan forekomme utifra løsning/kvalitet

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med stål skyllekum, skap, arbeidsbenk og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



UNDERETASJE > DUSJ-ROM

TG 3 Generell

Dusj-rom har fliser på gulv med varmekabler,
Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med dusjgarnityr på vegg.
Dusjforheng mot tilstøtende rom.
Ventilert med naturlig utlufting.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konstruksjoner er ikke oppført etter de krav som i dag gjelder for våtrom og har passert forventet levetid.

Sprekker i fliser på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







UNDERETASJE > DUSJ-ROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført i åpen vegg under trapp, uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate med glassplate over benk på to vegger.
Integrert induksjonstopp, stek/dampovn, stek/mikroovn og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Normal slitasje.

Koketopp fra 2019, oppvaskmaskin fra 2023, stekeovn og mikro fra 2018.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med utlufting.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Knapp for å øke hastigheten på vifte har noe dårlig respons, og krever tidvis flere trykk for at hastigheten økes

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett har vinylbelegg på gulv, malte slette plater på vegger og malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning og wc.
Ventilert med mekanisk avtrekk.
Normal slitasje.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue har ubehandlet betonggulv for øvrig panel på overflater.
Innredet med plassbygde benker av tre og elektrisk badstuovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater og innredninger har passert mer enn 50% av forventet levetid og har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte utbedringer og normalt vedlikehold

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber vannledninger

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe er montert i stue.
Service sist holdt i 2024.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Ca 300 liter varmtvannsbereder er montert på vaskerom

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig utifra at anlegget fungerer nå, men grunnet alder kan skader oppstå.

TG 2 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.

Takstmannen gjennomfører en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som er gitt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Kontrollen som er gjennomført, kan ikke sammenlignes med en kontroll som er utført av offentlig myndighet eller en godkjent elektrovirksomhet, takstmannen har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll av det elektriske anlegget.

TG er vurdert ut ifra den forenklede kontrollen som er gjennomført av anlegget.
Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket gjennom denne forenklede kontrollen som er gjennomført.

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i bod
Automater på alle kurser.

Tilstandsrapport

Nye jordfeilautomater og overspenningsvern ble skiftet i 2012.
Enkelte nye kurser ble lagt inn i 2022.
Ny kurs til elbil-lader ble montert i 2024.

Generelt om anlegget

1. 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

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

Inntak og sikringsskap

3. 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

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

5. 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?
   Ja Det anbefales en gjennomgang av anlegget med fagperson ved eierskifte på grunnlag av deler av anleggets alder.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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.

Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent, men det er fjell i dagen rundt boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Da denne boligen er oppført på fjell er det ikke tradisjonell drenering.
Det er synlige drensrør utenfor vegg i kjellerstue.
Alder er ukjent, men sannsynlig ca 20 år gamle
Rør spylt/rengjort i 2022.
Det ble gjennomført fuktsøk og hilltakning i underetasjen uten å påvise unormale fuktforhold.

For ytterligere beskrivelser se: terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av lettklinkerblokker eller lignende

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av stablet stein i gårdsplass mot blomsterbed

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksoner har påløpt alder og noe ujevnheter

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte utbedringer og normalt vedlikehold

TG 3 Terrengforhold

Fjelltomt/naturtomt.
Opparbeidet med noe plen, terrasser og bed.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Boligen har fall mot bygningen flere steder.
Det er etablert kiler/spor i fjellet for å lede vann til drenssystem.
Eier erfarer at dette fungerer.
Det ble ved fuktsøk på tilfeldige steder i U.etg ikke registret unormale fuktforhold under befaringen.

TG settes utifra NS3600 punkt 21.2 om terrengforhold, der fall mot konstruksjoner gis en TG3.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hold oppsyn med konstruksjoner, og sørg for at plassbygde fuktsikringssystemer er rengjorte og fungerer optimalt.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Utbedringskostnader er stipulert, avvik kan forekomme utifra omfang/løsning.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige VA-rør sannsynlig av plast utifra byggeår.
Boligen ble i følge tidligere salgsoppgave tilknyttet offentlig avløp i 2005.

Eier har ingen informasjon om alder/utførelse for øvrig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendige VA-rør har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig utifra at anlegget fungerer nå, men utifra alder kan skader oppstå.

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

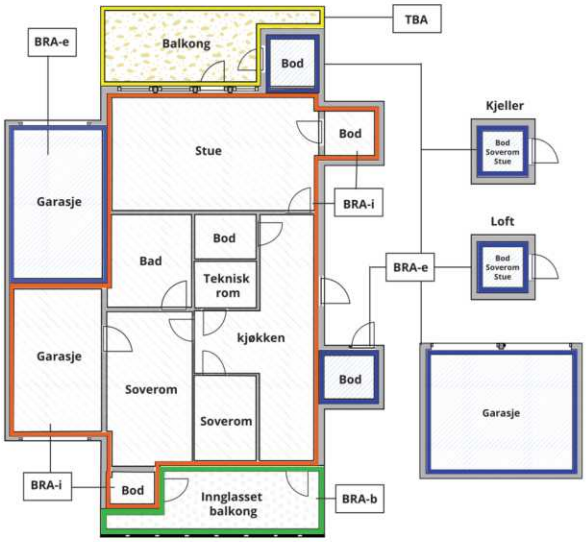
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	62			62	11
1 Etasje	117			117	67
Underetasje	109	26		135	54
SUM	**288**	**26**			**132**
SUM BRA	**314**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2, kott		
1 Etasje	Stue/kjøkken, soverom, gang, soverom 2, bad, soverom 3		
Underetasje	Entré, soverom, hall m/trapp, bod, bod 2, vaskerom, toalettrom, kjellerstue, dusj-rom, badstue, bod 3, bod 4	Garasje	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Grunnet boligens geometriske form og forhold vedrørende skråtak/måleregler/skjevheter kan det forekomme avvik i arealmålingen. Hvis arealet av boligen anses for å være av vesentlig betydning bør det bestilles en mer nøyaktig 3D-scanning av boligen før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Boligen er tilbygget med garasje.

Bassengrom er ombygget til kjellerstue og boder.

Gang i hovedetasje er endret. Overbygget veranda i hovedetasje er nå innebygget og er i bruk som større stue.

Rominndeling/bruk er ikke iht. tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Branncelleinndeling mellom garasje og bolig tilfredsstiller ikke dagens krav

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se de enkelte punkter i rapporten/salgsoppgaven

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	266	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	128	291		0	1800 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Lerkeveien 5 A

Hjemmelshaver
Busch Nanna Kristin Thuve, Busch Stefan

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	128	452		0	514 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Lerkeveien 5 A

Hjemmelshaver
Busch Nanna Kristin Thuve, Busch Stefan

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	30.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.11.2025		Gjennomgått	6	Nei
Del med takstmann	20.11.2025		Fremvist		Nei

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/TZ1817

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.
33250092

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Nanna Kristin Thuve Busch	Stefan Busch

Gateadresse
Lerkeveien 5 A

Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3209

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: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 85736281

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: 33250092

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Faglært arbeid: Werner Barth Bademiljø: Byttet vaskekum og sjekket/byttet røropplegg på vaskerom (høst 2024). Montert dusjkabinett og byttet toalett på hovedbad (høst 2024). Byttet utekran bakside 2025. Den høyre vasken i innredningen på hovedbadet ble byttet for 3-4 år siden pga av skade i porselenet. Sandefjord Rørhandel A/S: Byttet varmtvannsbereder, ny stoppekran og monterte utekran på utsiden av vaskerommet i 2011. Egeninnsats: Basseng tømt, bassengpumpe, filteranlegg og avfukteranlegg fjernet, januar 2011. Flislagt betonggulv i vaskerom (2011)
Arbeid utført av	Werner Barth Bademiljø og Sandefjord Rørhandel A/S

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Smøremembran påført før flislegging av gulvet i vaskerommet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	(høst 2024) Byttet vaskekum og avløpsrør under vaskekum på vaskerommet, samt avløpsrør for vaskemaskin. Monterte ny vannkran til vaskemaskin. Utbedret lufting/endret avløpsrør under vaskene på hovedbad for å unngå «klukking» i vasken når vann rant ut.
Arbeid utført av	Werner Barth Bademiljø

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Våren 2009, kort tid etter overtakelse i desember 2008 opplevde vi at det dryppet vann fra taklist mot yttervegg i vaskerom, over sidevindu til skyvedør i daværende bassengrom og over vindu i bod mot sydvest ved ekstremvær med kraftig regn kombinert med vind over storm styrke fra sørvest. Dette ble da utbedret av byggmesterfirma engasjert av forrige eier. I 2015 oppsto tilsvarende problem igjen, men i mindre omfang. Skyvedør og stort vindu mot sør i stua i hovedetasjen var den gang kledd inn i /omkranset av utvendig trekledning inn mot mur, som viste seg vanskelig å holde tett. (Denne delen av stua var opprinnelig en terrasse, og nevnte trekledning var mellom dør/vindu og opprinnelig murvegg) Ved utskifting av noen av vinduene i 2016 ble Hvitstein Bygg A/S og murmester Oddvar Johannessen AS engasjert. Trekledningen ble erstattet med mur inn mot nytt vindu og dør, slik at murveggen nå ble helhetlig. I tillegg ble det montert blikkbeslag i full lengde i murveggen mot sør. Dette ble slisset inn i muren og lagt over det innerste bordet på gangterrassen for å skape en dryppkant utenfor/ vekk fra vegg i underetasjen. Dette fordi byggmester mente problemet lå i at bjelkene til gangterrasse mot syd var utkraget i muren. Etter noen år oppsto en mindre lekkasje med drypp fra taklist, kun i kjellerstue over vindu til skyvedør under ekstremvær med igjen meget kraftig regn og vind over storm styrke fra sør/sørvest. Det ble da oppdaget at ved så ekstreme værforhold blåste vann som rant ned på undersiden av bjelkene på terrassen helt inn til veggen og utkragingen. Vi la da på en streng med fugemasse som dryppkant rundt bjelkene 12-15 cm fra veggen, etter råd fra byggingeniør. Vi har hatt flere tilsvarende værforhold siden uten vanninntrengning. Men under ekstremværet «Amy» oktober 2025, opplevde vi igjen noe drypp ned på flisene igjen i kjellerstua. Det ble da observert at vinden var så kraftig at fugestrengen (4-5 mm tykk) ikke var tilstrekkelig som dryppkant. Etter ny konsultasjon med fagkyndige er det nå montert et blikkbeslag som lager en 3 cm høy dryppkant under bjelkelaget i hele lengden av gangterrassen. Dette ble montert i starten av desember 2025, etter at takstrapporten var ferdig. Vi forventer at problemet nå er endelig løst. I 2022 opplevde vi økt luftfuktighet i lagringskjeller (tidligere basseng) og noe lukt. Dette var samtidig som vi hadde engasjert PDV Bygg A/S til å bytte tak, resterende vinduer og noe innendørs oppussing. De sjekket saken, og fant ut at årsaken var fuktige jordmasser mot ytterveggen i underetasjen lagt der av tidligere eier. Dette førte til at husets dreneringssystem ikke fungerte som tilsiktet. Massene ble fjernet av fagfolk engasjert av PDV Bygg, drensslange fra hjørnet av huset og under plen ble sjekket og renspylt, og det ble montert en avtrekksvifte i kjelleren. Som en ekstra sikring ble det også laget slisser i fjellet utenfor badet som i tillegg til naturlige furer i fjellet leder regnvann bort fra huset på nord- og sørsiden. Vi har ikke opplevd høy luftfuktighet i kjelleren etter dette, og erfarer også at det ikke kommer vann inn til husveggen i underetasjen selv ved kraftig nedbør og at dreneringen fungerer godt og i henhold til hensikten. Begge disse forhold ble opplyst om til takstmann, som gjorde grundige fuktsøk uten å påvise fukt noe sted.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se beskrivelse under punkt 5, Drenering og fuktinnsig.

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

Document reference: 33250092

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ligger en betongplatting fra byggeår foran skyvedør i stua i hovedetasjen og under den overbygde delen av terrassen, fram til utenfor bæresøyle til taket (under nåværende hovedterrasse). Plattingen var opprinnelig hovedsakelig støpt på fjell, men delvis på jord der hvor bæresøyle til takoverbygg over terrassen er. Over tid har jorden sunket et par cm sammen og medført en setningssprekk i betongplattingen og siden av utepeis. Det ble i 2013 utbedret av selger sammen med en håndverker, ved at jord ble gravd ut under betongplatting og fjernet ned til fjell og erstattet av betong. Takbjelke ble deretter jekket opp igjen til riktig nivå, og ny bæresøyle montert slik at taket nå er uten setning. Sprekken i betongen og peisen er fortsatt tilstede. Denne betongplattingen er for øvrig støpt med fall bort fra husveggen. Sprekk i en gulvflis i dusj i underetasjen. For øvrig noe knirk og skjevheter i enkelte gulv.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har ved to enkeltstående tilfeller funnet ei død mus på det østre loftet, anslagsvis i 2010 og 2021. Etter det siste tilfellet er det montert musebørster i luftespaltene til begge loft, og vi har ikke observert spor etter mus siden. Det ble også funnet hull i musenettingen, og dette er utbedret med ny musenetting. Vi har også sett spor av mus i garasjen etter én vinter. Også her ble det montert musebørste (i nedkant av garasjeport), og vi har ikke sett spor av mus etter dette her heller.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: SE-Teknikk: Div arbeid 2012 og 2014 Torp Elektro: Div arbeid 2022 Andebu Elektro: El-bil lader, nov 2024

Arbeid utført av: Torp Elektro, Andebu Elektro, SE-Teknikk

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec Go installert nov 2024 av Andebu Elektro

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

Beskrivelse: Terrasse og ombygging av bassengrom til kjellerstue og boder utført av selger i samråd med byggingeniør.

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hvitstein Bygg, 2016: Byttet noen av vinduene og terrassedører. Murmester Johannessen, 2016: Erstattet trekledning rundt skyvedør og stort vindu mot sør med mur, monterte blikkbeslag i mur mot sør. PDV Bygg, 2022: Nytt tak og garasjetak, nye taknedløp, resterende vinduer, nye pipebeslag, noe innvendig oppussing. Egeninnsats: Terrasseplattinger

Arbeid utført av: PDV Bygg AS, Hvitstein Bygg AS, Murmester Oddvar Johannessen AS

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

Beskrivelse: Basseng tømt i 2011, og ligget urørt til 2014. Det ble så gulvet over med med isolasjon i gulv og lagringskjeller nede i bassenget, og rommet endret til kjellerstue og to boder.

Document reference: 33250092

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse	Måling utført med sporfilm med filter i henhold til metodebeskrivelsen 2005:01, fra Strålsäkerhetsmyndigheten i Sverige i perioden 28/12 2008 - 31/3 2009, i regi av Gammadata som behandlet prøvene i april 2009.

21.1 Radonmåling

År	2009
Verdi	Mindre enn 20 Bq/kbm

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ref punkt 18, Bygging og bruksendring: Det er ikke søkt om bruksendring etter ombygging av bassengrommet. Ombyggingen er gjort på en slik måte at det er reversibelt, dersom det skulle være et ønske om å etablere basseng igjen. Det ville i så fall utløse ny søknad om bruksendring, og er derfor ikke gjort.

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

Document reference: 33250092

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: 33250092

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nanna Thuve Busch	0f11e4ecefadd303fd6dd1c94b802650c0f0e484	19.01.2026 18:06:51 UTC	Signer authenticated by One time code

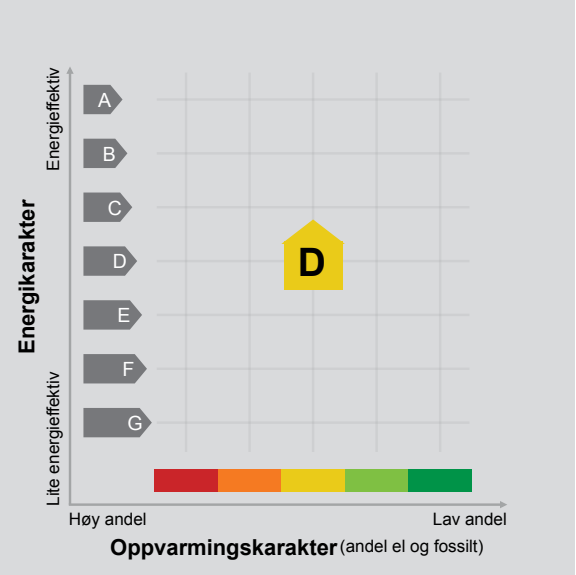
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stefan Busch	5df9029b1169ae6c64ee0cd79226d284583cdfb6	19.01.2026 15:36:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 33250092

- → 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

ENERGIATTEST

Adresse	Lerkeveien 5A
Postnummer	3209
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	291
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162365576
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194987
Dato	03.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 23 494 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 494 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	288
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 20: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 24: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 25: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

SANDEFJORD KOMMUNE
BYARKITEKTKONTORET
3200 Sandefjord
Telefon 033 ø 65150

Innflyttingstillatelse

Byggeanmeldelse nr. **385/77**

Eiendom: **Stupet 1**

Gårdsnr. **128** bruksnr. **291**

Det gis herved tillatelse til å flytte inn i ovennevnte hus på betingelse av at resterende arbeide blir utført innen

1.3.1978.

Gjenstående arbeide:

1. **Avtrekk over tak i bad og WC.**
2. **Diverse belisting i underetasje.**
3. **Vanntett belegg i basseng.**
4. **Ventilasjonsanlegg i svømmehall.**
5. **Vanntett belegg på inntrukket balkong.**

Sandefjord, den **12.12.1977.**

bygningssjef

Aage Pettersen

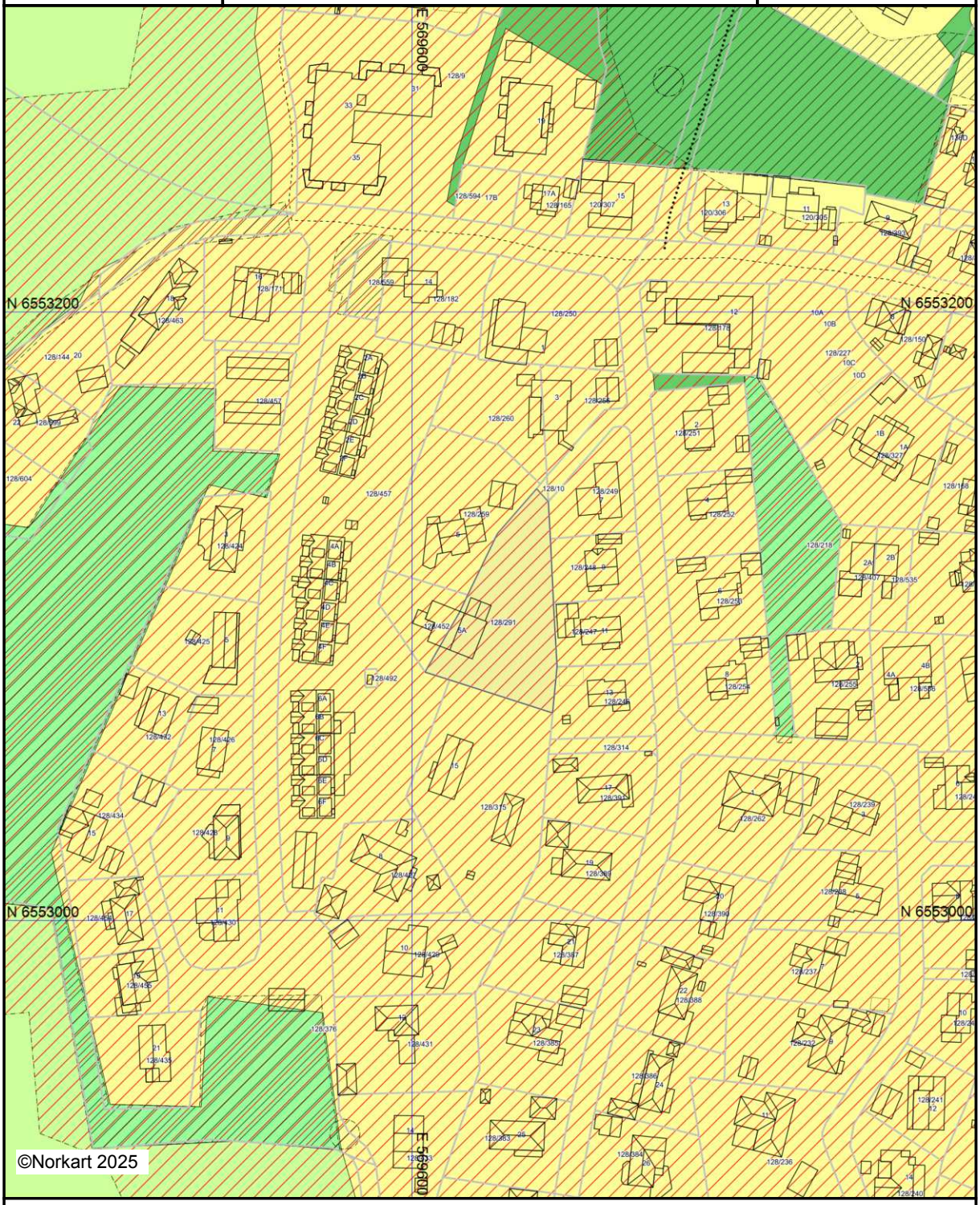
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 128/291
Adresse: Lerkeveien 5A
Utskriftsdato: 18.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

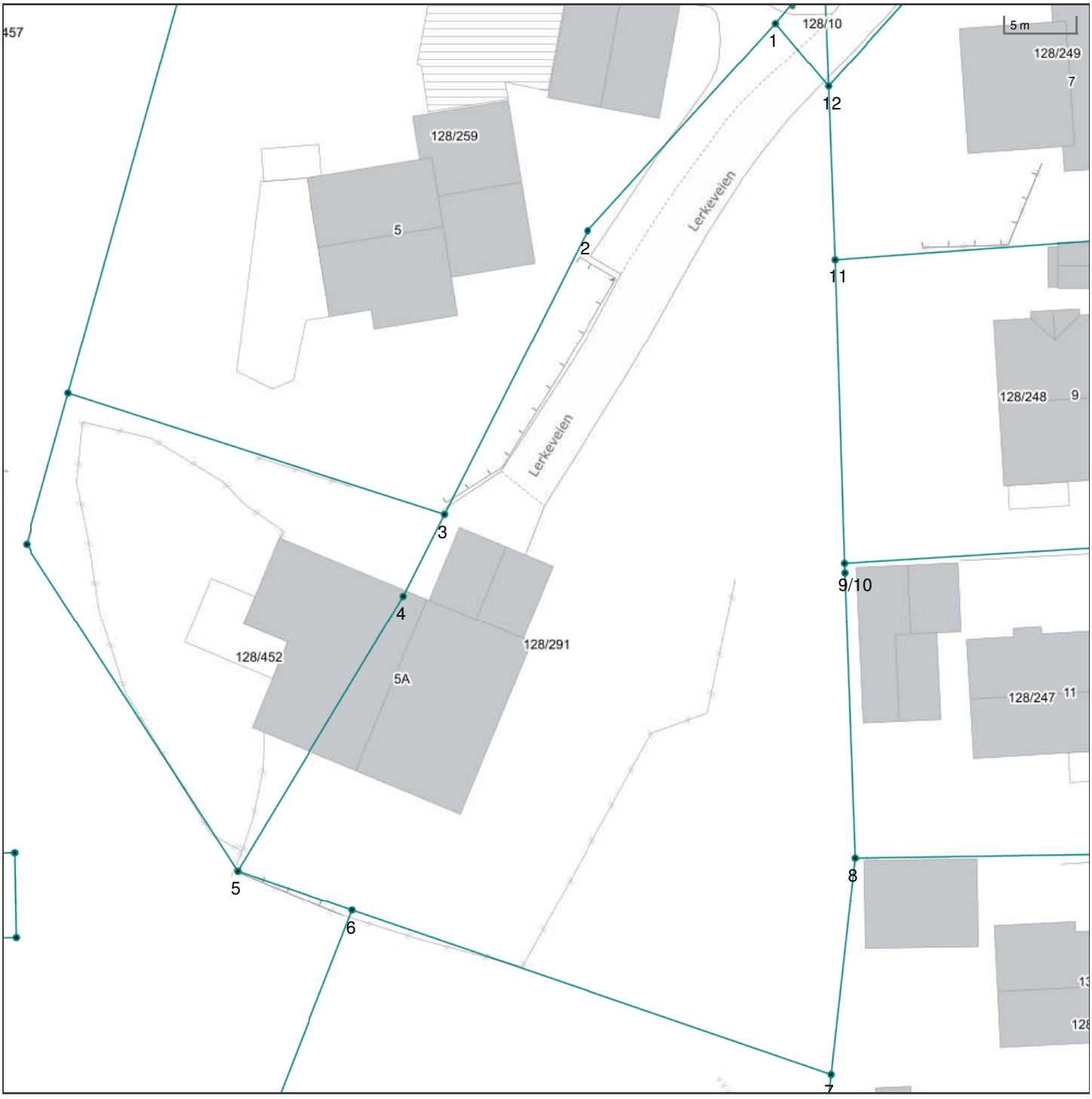
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 18.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3907 - 128/291//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 800,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6553104,58	**Øst**	569630,34	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6553141,92	569640,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,79	
2	6553127,12	569627,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,69	
3	6553107,01	569618,28	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,33	
4	6553101,2	569615,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,45	
5	6553081,68	569604,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,56	
6	6553079,07	569612,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,54	
7	6553068,17	569646,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,66	
8	6553083,39	569647,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,29	
9	6553103,42	569646,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,06	
10	6553104,09	569646,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,67	
11	6553125,4	569645,48	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,34	
12	6553137,58	569644,8	12 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,20	

Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 128/291
Adresse: Lerkeveien 5A
Dato: 18.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Lerkeveien 5A

Nabolaget Hystad/Lystad - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Store Bergan skole (1-7 kl.) 362 elever, 18 klasser	5 min 2.1 km
Byskolen (1-7 kl.) 333 elever, 27 klasser	5 min 2.7 km
Virik skole (1-7 kl.) 323 elever, 18 klasser	6 min 3 km
Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	8 min 3.9 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	9 min 4.2 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ranvikbakken Linje 01, 04	6 min 0.5 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

BARNEHAGER

Ranvik barnehage (1-5 år) 46 barn	10 min 0.9 km
Soltoppen barnehage (1-5 år) 15 barn	16 min 1 km
Sole barnehage (0-5 år) 143 barn	16 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ranvikskogen	9 min
Rema 1000 Thorøya	18 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	6 min
Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord	5 min
Sandefjord Vinmonopol	5 min

SPORT

Ranvik ungdomsskole gymsal	10 min
Virik idrettspark	16 min
Team treningssenter	9 min
Pro Gym Sandefjord	6 min

«Et familievennlig område, med gode turmuligheter hele året.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

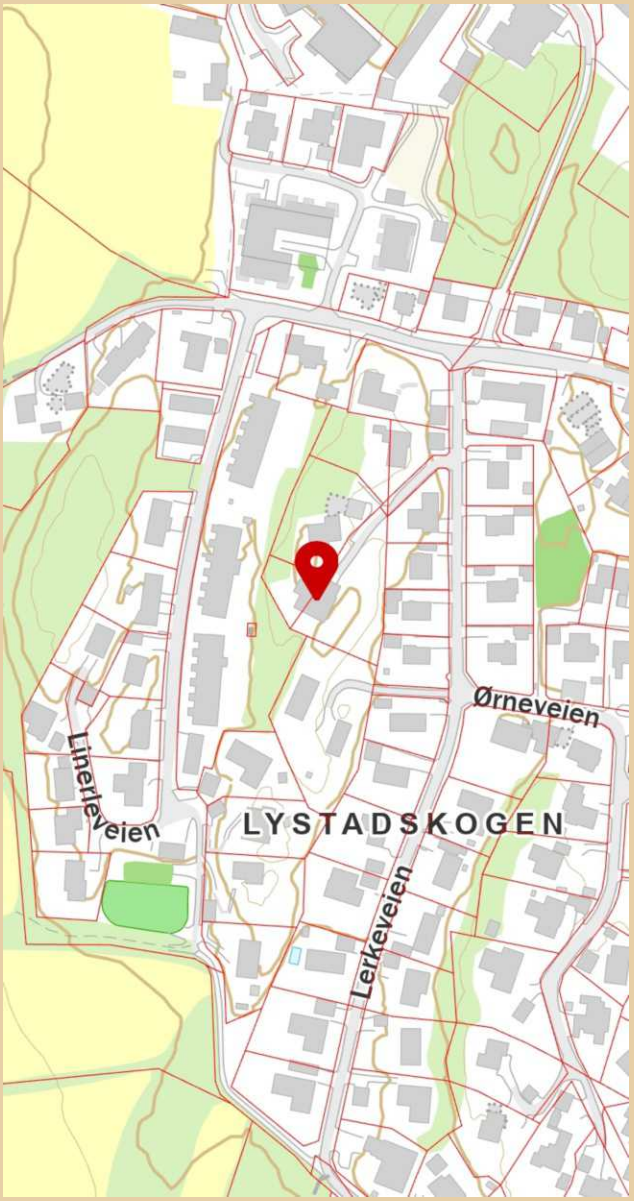
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Lerkeveien 5 A, 3209 Sandefjord
Gnr. 128, Bnr. 291 og Gnr. 128, Bnr. 452, Sandefjord kommune.

Oppdragsnummer:
33250092

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandefjord

Saksbehandler: Elin Tveter

Telefon / Mobil: 40 00 23 27 / 950 77 227

E-post: elin.tveter@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.
