PRIVATMEGLEREN
SANDEFJORD

KAMFJORDVEIEN 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest svømmebasseng og terrasse

Eiendomskart

Ledningskart

Kommuneplankart

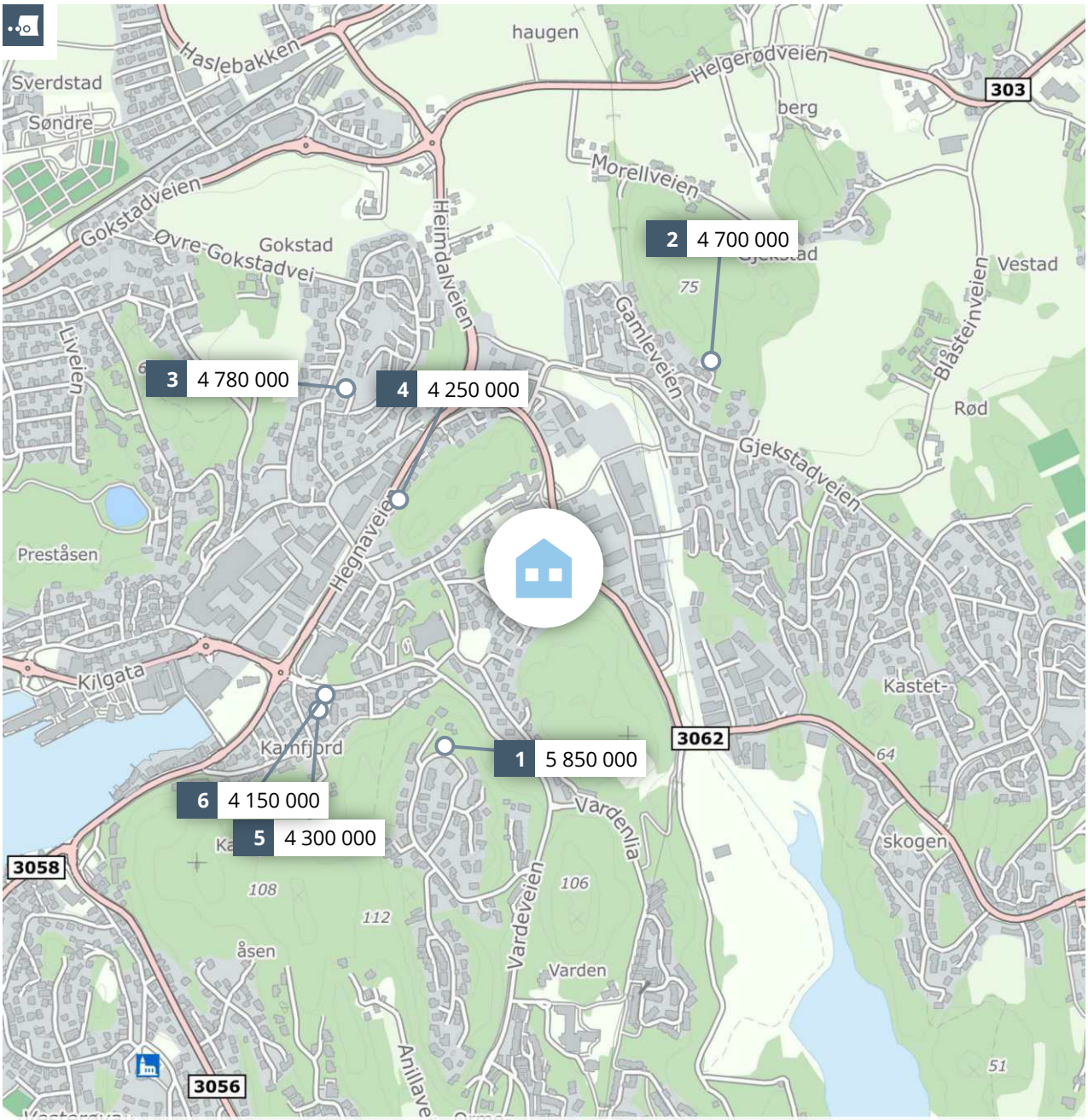
Rapport feier

Tinglyste erklæringer

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Nabolagsprofil



Meglers verdivurdering
KAMFJORDVEIEN 15

Rapport utført av PrivatMegleren Sandefjord den 20.11.2025

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

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Kamfjordveien 15, 3235 SANDEFJORD

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 115 BNR 54 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3907 SANDEFJORD GRUNNKRETS KAMFJORD

Verdivurdert til

7 550 000

-	7 550 000	37 010
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	204 m²	32 m²	- m²	156 m²	- m²	- m²
Tomt					1 109 m²	
Byggeår					1920	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kamfjordåsen 46 A					24.01.2024	5 990 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**38 742**
	151 m²	1972	320 m²	4 sov							
2	Gjekstadåsveien 16					13.01.2020	4 890 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**23 618**
	199 m²	1989	640 m²	5 sov							
3	Hegnabakken 17					11.06.2018	4 490 000	**4 780 000**	0	4 780 000	**20 254**
	236 m²	1937	1 175 m²	5 sov							
4	Hegnaveien 29					29.08.2018	4 500 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**21 040**
	202 m²	1929	712 m²	5 sov							
5	Vardeveien 3 A					21.11.2024	4 500 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**32 576**
	132 m²	1998	360 m²	2 sov							
6	Vardeveien 1 B					04.05.2022	4 200 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**31 203**
	133 m²	1998	294 m²	3 sov							

Boligen ligger i et skjermet og rolig område uten gjennomgangstrafikk. Området er trygt og barnevennlig med kort gangavstand til Gokstad barneskole. Det er sykkelavstand til strand med badeplass og flotte turområder med kyststi ved Djupsund. Her bor man sentralt og med gangavstand til sentrum. Likevel utenfor selve bykjernen.

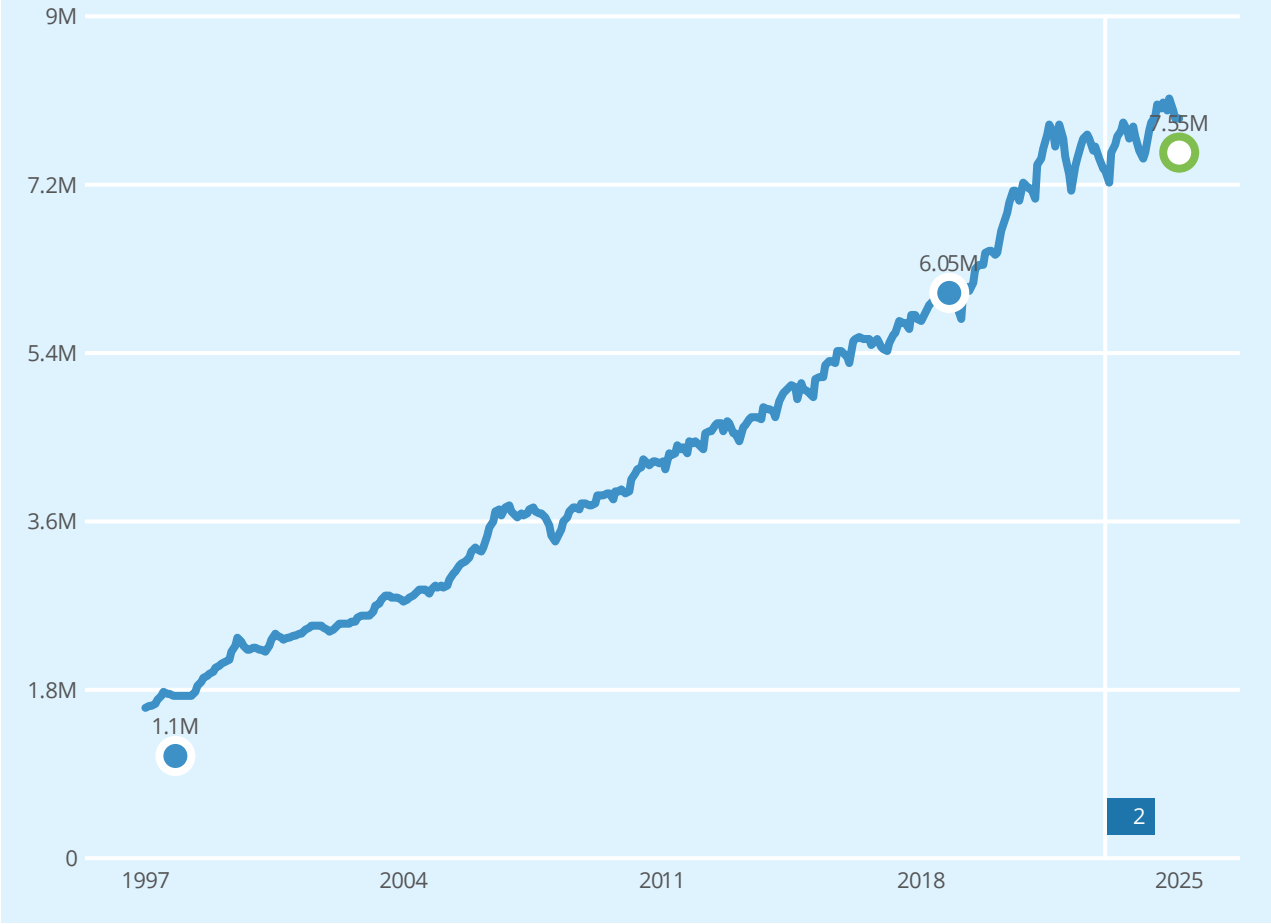
Tomten har fantastiske solforhold og flotte utearealer, terrasser og svømmebasseng. Utearealene er usjenerte og skjermet for innsyn med høye hekker. Boligen er lys og lekker. Den fremstår med tiltalende farge- og materialvalg og er betydelig oppgradert/ modernisert i senere tid. Planløsningen er fin med store og luftige værelser. Dette er et ideelt valg for en familie som trenger mye plass. Her finnes bla. 5 store soverom, 3 stuer og 2 badeværelser.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Tilbygg garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.06.2019	22.08.2019	18.10.2019	6 300 000	6 050 000	0	6 050 000
17.09.1998		17.09.1998	-	1 100 000	-	1 100 000

Tomannsboliger til salgs i SANDEFJORD kommune nå

20
tomannsboliger til salgs

5.9M
5.7M
5 543 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
122
dager

Tomannsboliger solgt i SANDEFJORD kommune siste 3 mnd

41
tomannsboliger solgt

4.0M
3.9M
3 771 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3 689 000 Salgspris i snitt
3.6M
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

37 010 Kamfjordveien 15 Totalpris 7 550 000

35 138 Vestfold fylke i snitt siste 3 mnd

34 009 SANDEFJORD kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Kamfjordveien 15, 3235 SANDEFJORD

SANDEFJORD kommune

gnr. 115, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 28.10.2025 **Rapportdato:** 19.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21041-2740 **Referansenummer:** RO9837

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

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmurer ca 1920.
Bygget har saltak tekket med dobbeltkrum betongstein og er kledd utvendig med trekledning.
Vinduer av tre med tolags glass i boligdelen.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, terrasser, svømmebasseng, bod og garasje.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Dobbeltkrum betongstein som taktekking

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Trekonstruksjoner kledd utvendig med trekledning

Trekonstruksjoner i saltaks form.
Bordet undertak.
Delvis gulvet lagringsloft.
Tilgang via trappeluke på soverom.

Vinduer av tre med tolags glass.
Glass med soldemping

Profilert ytterdør med glass, elektronisk lås er montert.
Malt profilert dør til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av parkett, laminat og fliser på gulv, malte slette plater på vegger.
Malte slette plater i innvendige tak.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad har fliser på gulv med varme, flislagte vegger og malte slett plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning med dobbel servant, dusjkabinett og wc.

Bad/vaskerom
Bad har fliser på gulv med varme, flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med skap, arbeidsbenk, dusjdører, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og wc.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Steinkompositt benkeplate med glassplate over benk på veg ved vask.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kombi stek/mikro, oppvaskmaskin og vinskap.
Kjøkkenøy med koketopp, vinskap, skuffer og skap.
Vannstoppeventil er montert under innredning.
Normal slitasje.
Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber og plast vannledninger av varierende alder.
Plastrør fra ca 2008
Plast avløpsrør av varierende alder.
Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.
Luft til luft varmepumpe er montert i spisestue
Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i kjeller

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

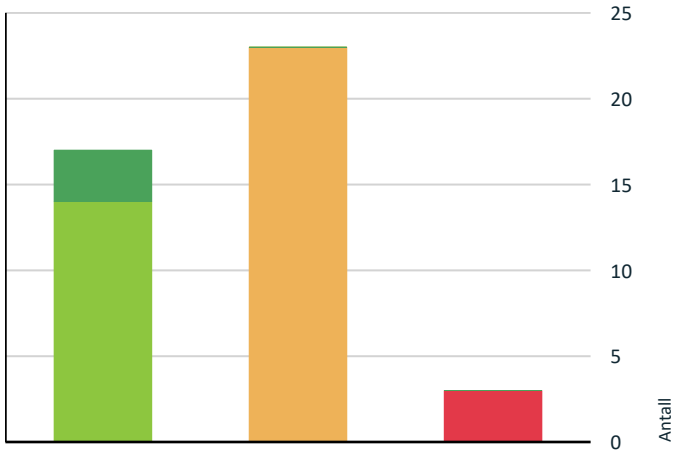
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt før befaring, lovlighet er dermed ikke vurdert.
Undersøkelser av dagens bruk sett opp mot byggemeldte tegninger anbefales.

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

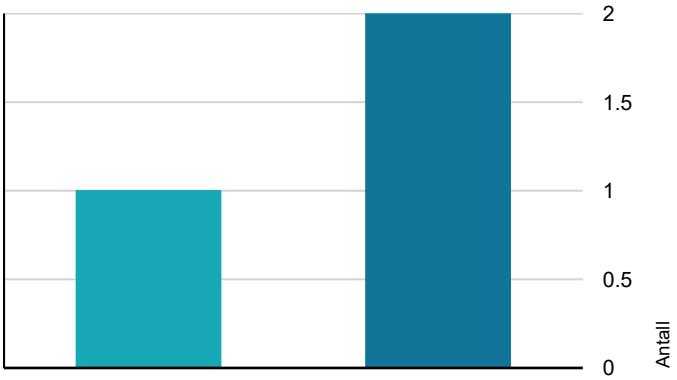
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

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.
Verdi på eiendom er generelt påvirket av mange faktorer og kan kun fastsettes eksakt ved salg i åpent marked.
Dette innebærer at verdien som her fremkommer kan variere noe begge veier ut fra rådende markedet på salgstidspunktet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Skorstein over tak	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	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	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	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 > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken / Spisestue > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1920

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Noe behov

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Dobbeltkrum betongstein som taktekking

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje på beslag

Deler av tak mangler snøfangere

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

Enkelte utbedringer og normalt vedlikehold.

TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjoner kledd utvendig med trekledning

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledning har stedvis begrenset lufting.
Manglende musetetting.
Noe alder/værslitasje med spredte råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer for å bedre luftingen av kledningen og etablere musetetting, samt utføre nødvendig vedlikehold/utskiftninger for å utbedre alder- og værslitasje.
Manglende tiltak kan føre til økt risiko for fuktskader, råte og skadedyr i konstruksjonen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjoner i saltaks form.
Bordet undertak.
Delvis gulvet lagringsloft.
Tilgang via trappeluke på soverom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner, men dette fremstår tørt under befaring og stammer sannsynlig fra eldre lekkasje/kondensering

noe ujevn isolering

Vepsebol som tyder på spalter i konstruksjoner.

Ingen synlige luftinger

Noe skjevheter

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hold jevnlig oppsyn med konstruksjoner.

Isolasjon bør ligge i jevn tykkelse over hele flaten for å unngå kondensproblematikk.

Spalter i konstruksjoner bør tettes.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser mtp lufting av loftsrom og skråtak , da manglende ventilasjon kan føre til fuktproblemer, soppdannelse og redusert levetid på konstruksjonen

TG 2 Vinduer - 2

Eldre trevinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har påløpt alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av vinduene for å sikre tilstrekkelig isolasjon og funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt varmetap, redusert komfort og risiko for fuktskader.

TG 1 Vinduer

Vinduer av tre med tolags glass.
Glass med soldemping

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Dører

Profilert ytterdør med glass, elektronisk lås er montert.

Malt profilert dør til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hoveddør har enkelte bruksmerker

Kjellerdør har stor alder/værslitasje og mangler beslag under terskel

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokal utbedring

Kjellerdør bør vurderes utskiftet eller rehabilitert grunnet stor alder og værslitasje, samt at beslag under terskel bør monteres for å redusere risiko for fuktskader og varmetap.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda på ca 103 m2 rundt basseng er oppført i tre.
Normal slitasje normalt vedlikehold kan påregnes.

Terrasse har ikke rekkverk mot hage, men høydeforskjell er under 50cm og det er ikke krav om dette.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 53 m2 med tilgang fra spisestue.
Dekke og rekkverk av tre.

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

Noe alder/værslitasje.

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

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Alders- og værslitasje bør følges opp og eventuelt utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for skader.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre.
Rekkverk av tre.

Håndløper er noe for kort, forøvrig ingen synlige avvik.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Andre utvendige forhold

Svømmebasseng på ca 38 m3 er oppført i hagen.
Overbygget med konstruksjoner av plast/metall.
Teknikk er montert i bod oppført ved terrasse.

Basseng og teknikk er ikke tilstandsvurdert da dette er utenfor kompetanseområdet, ytterligere undersøkelser anbefales.
TG settes ikke

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av parkett, laminat og fliser på gulv, malte slette plater på vegger.
Malte slette plater i innvendige tak.
Det er stedvis noe ufagmessige løsninger og merker, men ingen vesentlige skader.
Enkelte utbedringer og normalt vedlikehold kan påregnes når bilder, tepper, møbler etc er fjernet.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller, for øvrig trebjelkelag

Planhet målt på tilgjengelige steder i soverom syd 2.etg og entre, det blir ikke flyttet på møbler og inventar.
Målt avvik soverom er ca 25 mm, entre ca 10 mm

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.
• Det er avvik:

Gulv i kjeller er skjevt og har sprekker.

Det er stedvis åpent inn i bjelkelag i kjeller.

Spor etter tidligere angrep av borebille i konstruksjoner i kjeller, men ingen boremel som tyder på aktivt angrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En del utbedringer og vedlikehold bør påregnes.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Skorstein over tak

Tegl skorstein.

Skorstein over tak er ikke vurdert da denne er beslått.

Murt peis med innsats er montert i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ildsted mangler ildfaste steiner inne i ovn og må ikke brukes.

Eiere fikk beskjed da de kjøpte om at pipe burde rehabiliteres innen 5 år, dette er ikke gjort og ildsted har ikke vært i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

ildfaste steiner må monteres.

Det anbefales en gjennomgang av anlegget med fagperson før bruk, rehabilitering av pipe bør påregnes

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

Utbedringskostnader er stipulert, avvik kan forekomme utifra løsning/omfang

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger i rom under terreng har fritt eksponerte murvegger.
Det ble gjennomført fuktsøk med fuktindikator og det ble indikert forhøyede fuktverdier i murer

Det ble montert avfukter av Anticimex i kjelleren i 2020.

Tilstandsrapport

Det bemerkes spesielt at kun deler av kjeller er vurdert grunnet omfattende lagring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger.
Dette sees i sammenheng med redusert effekt på utvendig fuktsikring /kapillært oppsug fra grunnen.

Det er enkelte bæringer i kjeller som fremstår som provisoriske.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold eller utskiftning av utvendig fuktsikring bør vurderes for å redusere fuktinntrengning og kapillært oppsug fra grunnen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan forhøyede fuktverdier føre til utvikling av mugg, sopp og råte, samt skader på bygningskonstruksjonen.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser av bæresøyler i kjeller, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre.
Rekkvekr og håndløper av tre.
Teppe i trinn.
Normal slitasje.

TG 1 Innvendige dører

Malte dører innvendig.
Normal bruksslitasje, normalt vedlikehold kan påregnes.

Oppvarming

Oppvarmet med elektrisk gulvvarme i entre og begge bad.
Varmepumpe
Ildsted
Elektrisk

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med varme, flislagte vegger og malte slett plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning med dobbel servant, dusjkabinett og wc.

Bad fra ca 2008, pusset opp med flis på flis med egeninnsats i 2020.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.
Normal bruksslitasje

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Fliser på gulv med varme.
Fallforhold og gulv er ikke fullverdig vurdert grunnet møblering/interør

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fallforhold og oppkant ved terskel 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.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast ved servant og under kabinett

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

Konsekvens/tiltak
• 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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning med dobbel servant, dusjkabinett og wc.
Normal slitasje

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Bad har fliser på gulv med varme, flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med skap, arbeidsbenk, dusjdører, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og wc.

Bad fra ca 2008, nye gulvfliser ble lagt på gamle fliser i 2020.
Rom pusset opp med egeninnsats.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje og hull etter tidligere montert utstyr.

Enkelte fliser mangler bak innredninger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varme.
Gulv og fallforhold er ikke fullverdig vurdert grunnet møblering/inventar

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe fall til sluk, men fall og oppkant ved terskel er ikke iht krav

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast ved vaskemaskin og i dusjsonen.

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

Konsekvens/tiltak
• 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.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og sluk. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som øker risikoen for at membran og sluk ikke fungerer som forutsatt, og at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen.





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med skap, arbeidsbenk, dusjdører, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og wc.
Normal slitasje.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Steinkompositt benkeplate med glassplate over benk på veg ved vask.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kombi stek/mikro, oppvaskmaskin og vinskap.
Kjøkkenet med koketopp, vinskap, skuffer og skap.
Vannstoppeventil er montert under innredning.
Normal slitasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Komfyrvakt må monteres for å lukke avviket, for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten på kjøkkenet.

1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber og plast vannledninger av varierende alder.
Plastrør fra ca 2008

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte rør har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Stedvis ufagmessig utførelse på rørarbeid.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av rørarbeidet for å redusere usikkerhet om kvaliteten.

Rør med mer enn 50 % av forventet levetid bør vurderes for utskiftning for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader.

Ufagmessig utførelse bør utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig og trygg installasjon. Manglende utbedring kan medføre økt fare for vannskader og driftsproblemer.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent alder

Stedvis ufagmessig utførelse på rørarbeid.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Lufting er avsluttet på loft med ventil

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av rørarbeidet for å redusere usikkerhet om kvaliteten.

Rør med mer enn 50 % av forventet levetid bør vurderes for utskiftning for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader.

Ufagmessig utførelse bør utbedres av kvalifisert fagperson for å sikre forskriftsmessig og trygg installasjon. Manglende utbedring kan medføre økt fare for vannskader og driftsproblemer.

Lufting bør avsluttes over tak

TG 2 Ventilasjon

Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere rom har ingen ventilasjonsmulighet foruten å åpne vinduer, blandt annet tv-stue, kjøkken og soverom i 1.etg

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller andre egnede ventilasjonsløsninger i rom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Manglende ventilasjonsmuligheter kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert komfort.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe er montert i spisestue

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert i kjeller

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bereder er tilkoblet med stikkontakt

Bereder er montert i rom uten sluk og overtrykksventil er ikke tilkoblet avløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Bereder bør tilkobles med fast tilkobling.

Overtrykksventil bør monteres avløp og vannstoppeventil bør monteres.

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 garderobe
Automatsikringer på alle kurser.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Noe føringer er gjort selv, terminering er gjort av elektrikere

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales en gjennomgang av anlegget med fagperson 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 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er stedvis noe synlig grunnmursplast på murer øvrig fuktsikring er av ukjent alder

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

Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og i gulv, dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen.

Grunnmursplast er stedivs løs fra klemlist / uten klemlist

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tilstandsrapport

• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør utføres vedlikehold eller utskiftning av utvendig fuktsikring for å utbedre forholdet.

Klemlist bør monteres for å hindre vanninntrenging bak grunnmursplasten.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen, som kan føre til skader på bygningsdeler og forringet inneklima.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av stein og mur

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen, noe som kan føre til økte skader og redusert bæreevne.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er forstøtningsmurer/trapper av mur/betong rundt på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte sprekker i eldre murer.

Konstruerte høydeforskjeller i terrenget over 50 cm og rekkverk er ikke montert =TG3

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres lokale utbedring av sprukne/slitne murer.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket og ivareta sikkerhet.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Terrengforhold

Skrånende opparbeidet tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Enkelte taknedløp går til grunn ved konstruksjoner.
Enkelte partier med motfall mot konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Hold oppsyn med forholdet, det kan ikke utelukkes behov for tiltak/terrengjusteringer.

Takvann bør ledes bort fra konstruksjoner

Utbedringskostnader er stipulert, avvik kan forekomme utifra løsning/omfang

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige VA-rør av ukjent alder

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ingen informasjon om alder eller utførelse

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt rørinspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da alder/utførelse er ukjent.
Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsproblemer, noe som kan medføre plutselige kostnader og skader på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

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

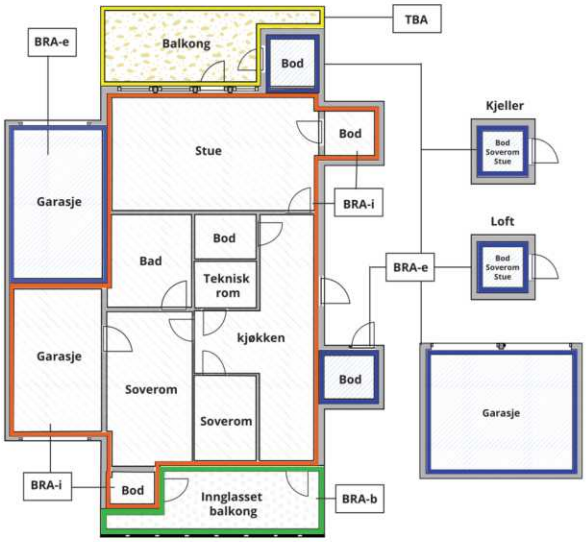
Hva er måleverdig areal?

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)**
2.Etasje	95			95	
1.Etasje	109			109	156
Kjeller					
SUM	**204**				**156**
SUM BRA	**204**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Gang med trapp, 4 soverom, bad, garderobe		
1.Etasje	Entré med trapp, bad/vaskerom, bod, kjøkken / spisestue, tv-stue, stue, 1 soverom		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

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 forhold vedr 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 ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt før befaring, lovlighet er dermed ikke vurdert.
Undersøkelser av dagens bruk sett opp mot byggemeldte tegninger anbefales.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

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	197	7
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	115	54	0	0	1109 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kamfjordveien 15

Hjemmelshaver
Gjerstad Cecilie Paulsen, Gjerstad Stig Rune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.11.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	

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/RO9837

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.
33250116

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Cecilie Paulsen Gjerstad	Stig Rune Gjerstad

Gateadresse
Kamfjordveien 15

Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3235

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sum-it

Polise/avtalenr.: 118-10090231

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

Beskrivelse: Vannlekkasje i bad 2.etg. 2006.

Document reference: 33250116

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert bad i 1. og 2.etg. 2006
Arbeid utført av	Torolf Stenersen, Knut Nilsen, Allianse VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja. Begge bad ble totalrenovert i følge forrige eier

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Antar det ettersom fagpersoner har utført jobben og at dette var et krav på tidspunktet badene ble renovert.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fukt i bjelkelag i kjeller 2020, utført tiltak; montert avfukter i hele kjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Terrasse; nei. Garasje; ja vann kan forekomme inn i garasje ved slagregn. Tak; nei. Fasade; nei.

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

Beskrivelse	Anmerkning fra feier august 2019: Skorstein bør renoveres. Innvendig skorstein i dårlig forfatning, og mangler utsparing i etasjeskillene. Feiermester har vurdert at den kan brukes i den stand den er i dag, men at eier skal ta høyde for utbedring på sikt 4-6 år. Vi har ikke gjort noe med dette i den tiden vi har bodd i boligen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Behov for lokale utbedringer av grunnmur/støttemur. Viser til takstrapport oktober 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert elbil lader, skiftet noe elektrisk ved egeninnsats.
Arbeid utført av	Faugstad elektro AS

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

Document reference: 33250116

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert ladeboks 2025

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: Oppussing av utvendig bod, innvendig oppussing generelt og mur rundt hage utført ved egeninnsats.

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: Valdras bygg skiftet tak på boligen 2021. Nybygd terrasse ved egeninnsats 2025. Ny trapp ved inngangsparti 2025 bygget av Byggmester Hynne.

Arbeid utført av: Valdras bygg, Byggmester Hynne

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Søkt og fått byggetillatelse til å utvide garasje, arbeid ikke påbegynt.

Document reference: 33250116

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: 33250116

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Gjerstad	9b90833e4a769093ae87 452397268092f7ef823d	12.11.2025 18:53:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Rune Gjerstad	0bf5f280d22493ba0f14cf 4687ff991ea102ed93	12.11.2025 18:55:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 33250116

→ 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

20240003 Gjekstadveien 3

Det pågår et reguleringsarbeid for eiendom gbnr. 115/165 mfl. Formålet med reguleringsplanen er å etablere blokkbebyggelse med ca. 120-135 boenheter med parkeringsløsninger i parkeringsanlegg under bakkenivå, og garasjer med tilhørende bod på terreng. I tillegg skal det legges til rette for bevaring av eksisterende grøntområder. Planområdet er på rundt 69 dekar.

SANDEFJORD KOMMUNE
Teknisk etat

Seksjon: **Bygnings- og arealplanseksj.**
Saksbehandler: Kaare Jansen
Direkte innv.: 33416372

Partnerlink AS
P.b. 75, Katfos Næringspark

3361 GEITHUS

Deres ref.:	Deres brev av :	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		08/3878-4/GNR 115/54	14.07.2009

ROBERT PEDERSEN - KAMFJORDVEIEN 15, GNR 115/54
FERDIGATTEST

Arbeidets art: Svømmebasseng

Ansvarshavende: Partnerlink AS

Tiltakshaver: Robert Pedersen Kamfjordveien 15 3235 her

I samsvar med plan- og bygningslovens § 99 gis det ferdigattest. Det skal ikke være funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen. Jfr. Plan- og bygningslovens § 93.

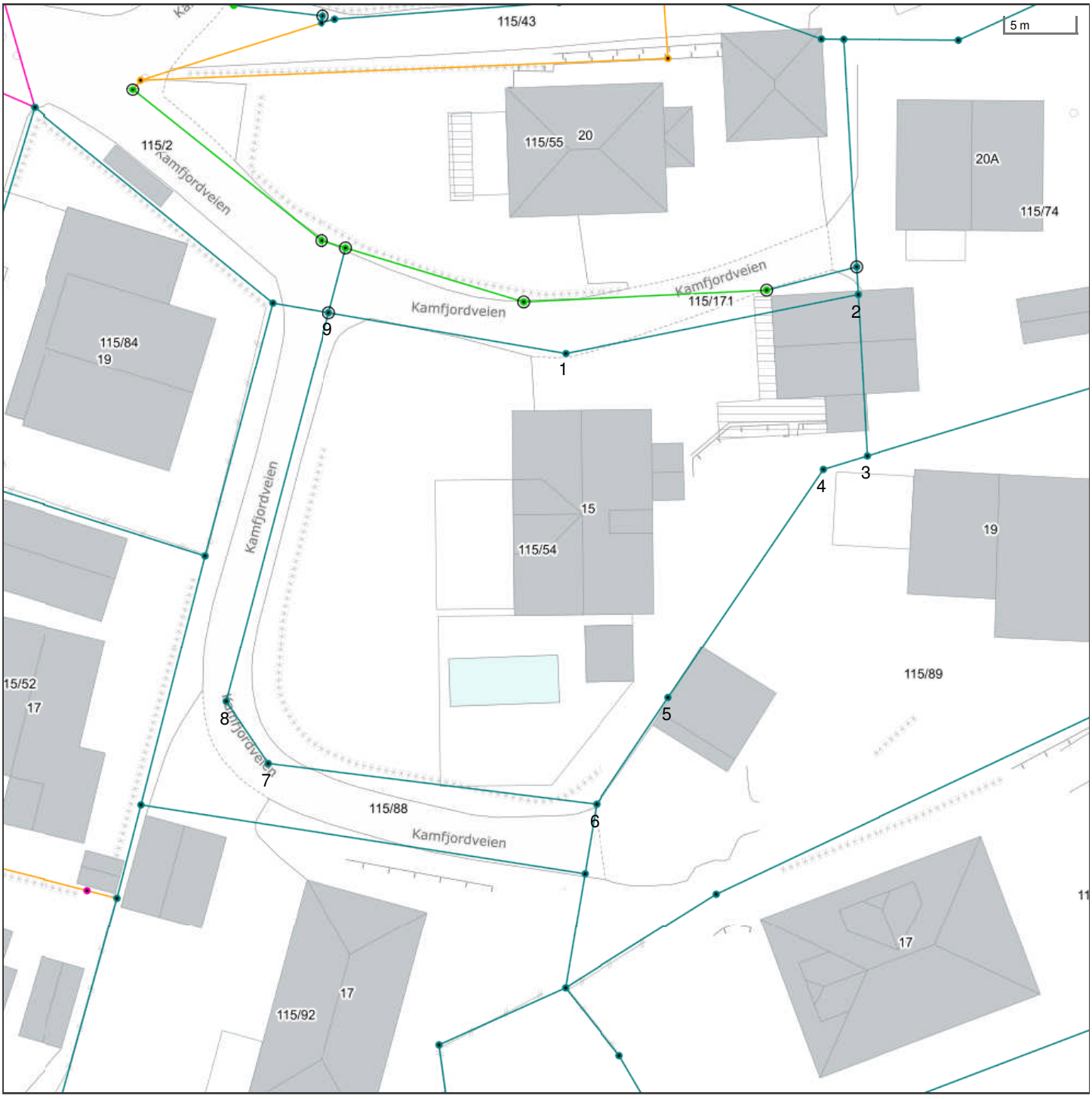
Hans Øvrum
Teknisk sjef

Kaare Jansen
Avd.ing.

Kopi til: Tiltakshaver

Utskriftsdato: 11.11.2025

Eiendomskart for eiendom 3907 - 115/54//



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	1 109,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6555245,87	**Øst**	571765,18	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6555259,8	571768,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,96	
2	6555264,32	571788,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,04	
3	6555252,97	571789,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,38	
4	6555251,97	571786,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,24	
5	6555235,74	571776,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,41	
6	6555228,17	571771,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,02	
7	6555230,59	571747,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,35	
8	6555234,89	571744,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,26	
9	6555262,34	571751,56	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,26	

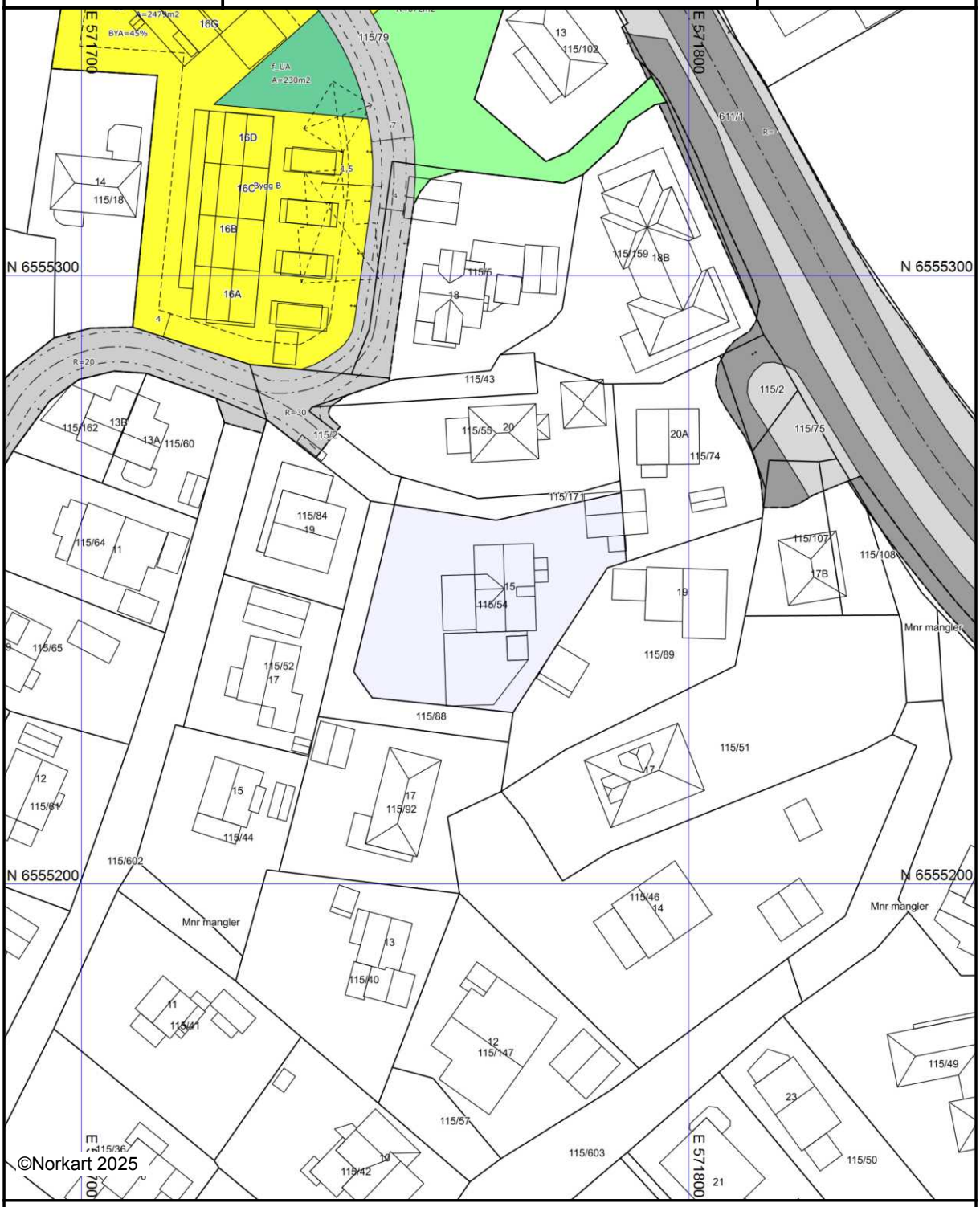
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 115/54
Adresse: Kamfjordveien 15
Utskriftsdato: 11.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Sandefjord kommune

Ledningskart

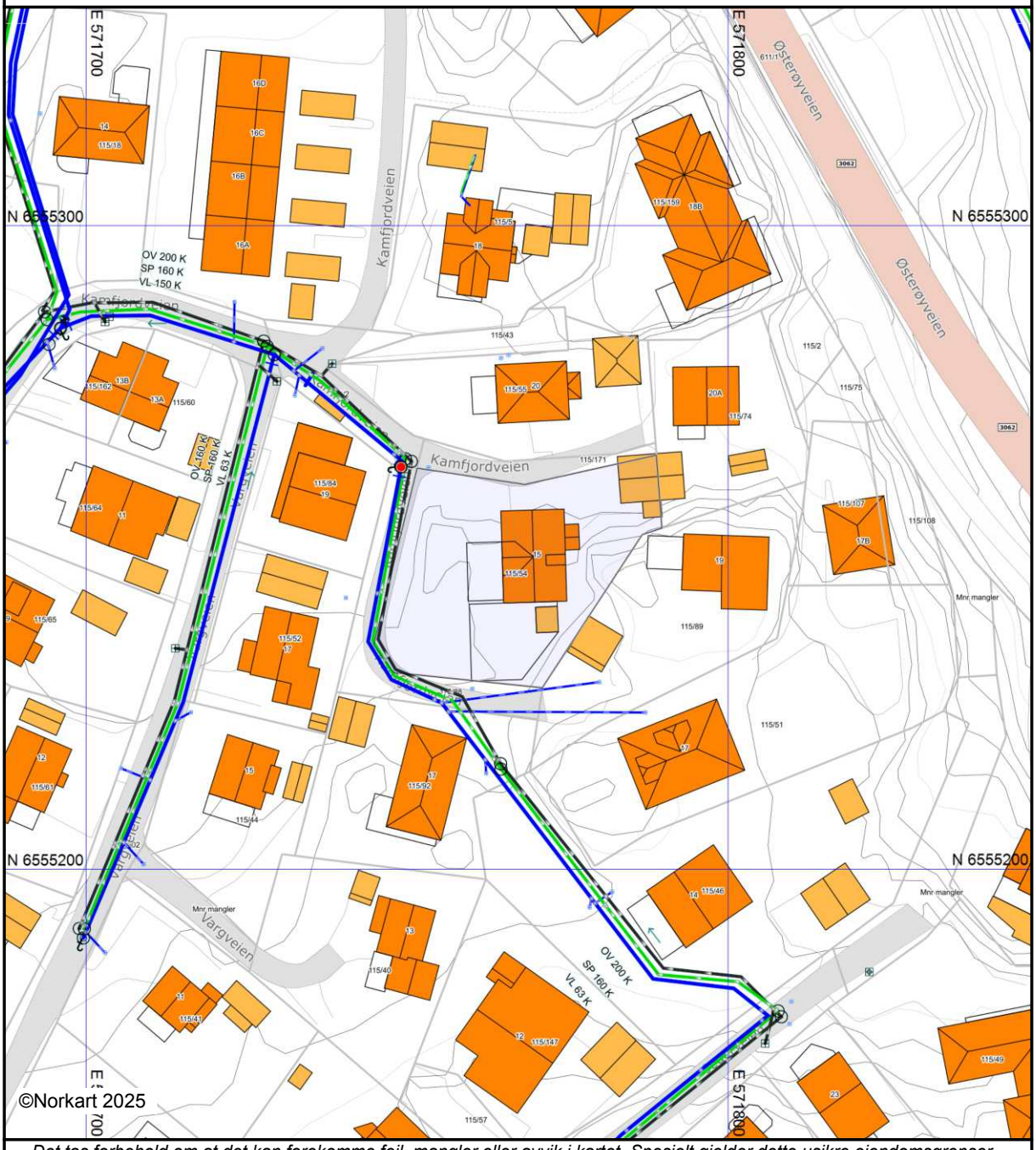
Eiendom: 115/54
Adresse: Kamfjordveien 15
Dato: 11.11.2025
Målestokk: 1:1000

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.

Sandefjord kommune

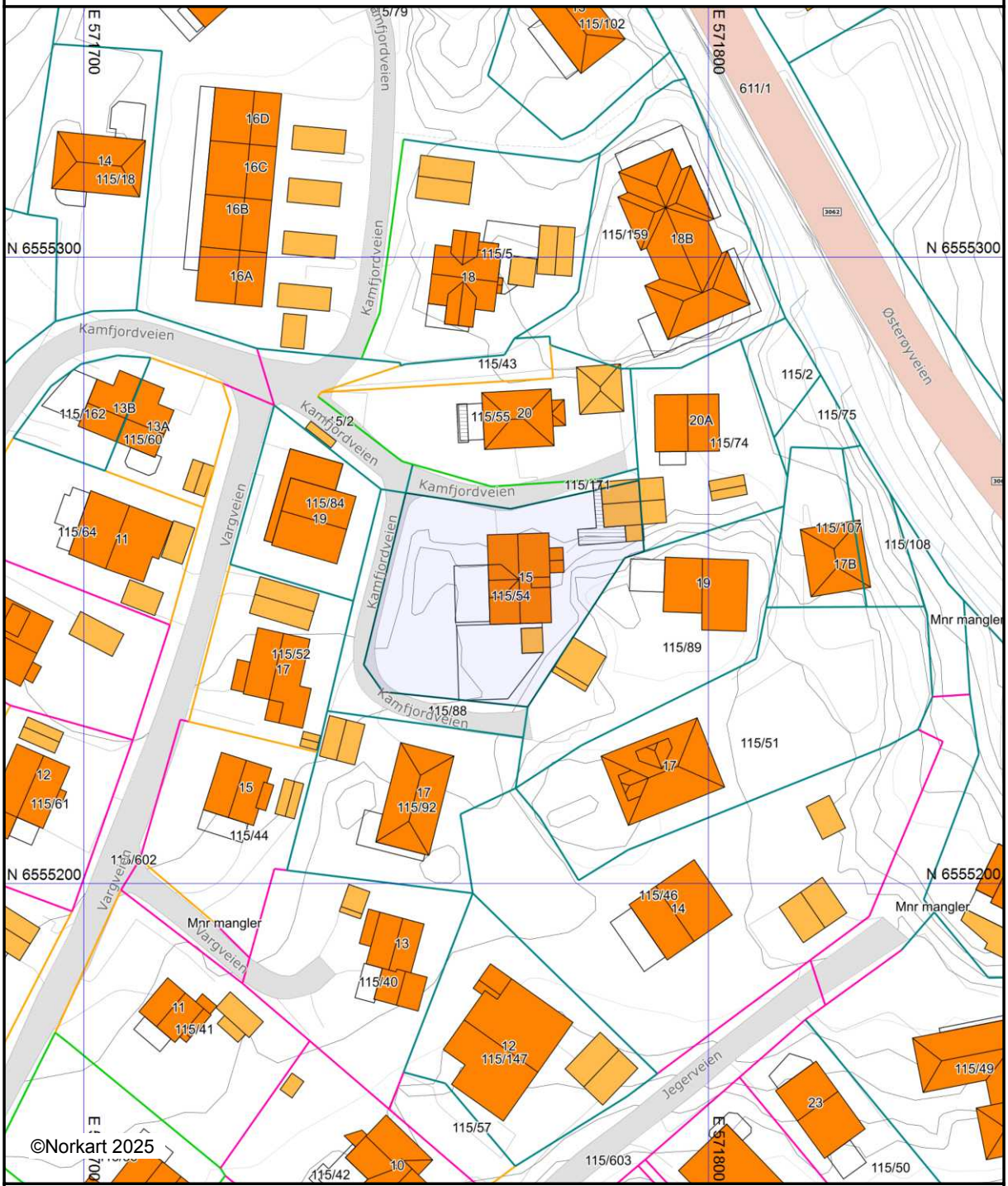
Grunnkart

Eiendom: 115/54
Adresse: Kamfjordveien 15
Utskriftsdato: 11.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



©Norkart 2025

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

Utskriftsdato: 11.11.2025

Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	115	**Bruksnr.**	54	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	208615931	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	162516531	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kamfjordveien 15, 3235 SANDEFJORD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208615931.

BruksenhetId	208615930	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	162516531	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kamfjordveien 15, 3235 SANDEFJORD

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	1	0	0	0	1

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Nordpeis AS	Nordpeis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
13.12.2016	Tilsyn	21.10.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Bruksenhet
Type avvik	Fugene i skorsteinen er dårlige

Type	Detaljer
Avvik	Bruksenhet
Type avvik	Skorstein må renoveres

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Teglskorstein. Produsent: Ukjent. Modell: Teglskorstein (tak)
Type avvik	Brennbart inntil skorsteinen 2.etasje/1.etasje

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Teglskorstein. Produsent: Ukjent. Modell: Teglskorstein (tak)
Type avvik	Mangler utkraging i etasjeskille

Informasjon for bruksenhetId 208615930

BruksenhetId	6464224243	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	8168474	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6464224243.

BruksenhetId	208424531	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	8168474	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Kamfjordveien 15, 3235 SANDEFJORD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208424531.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

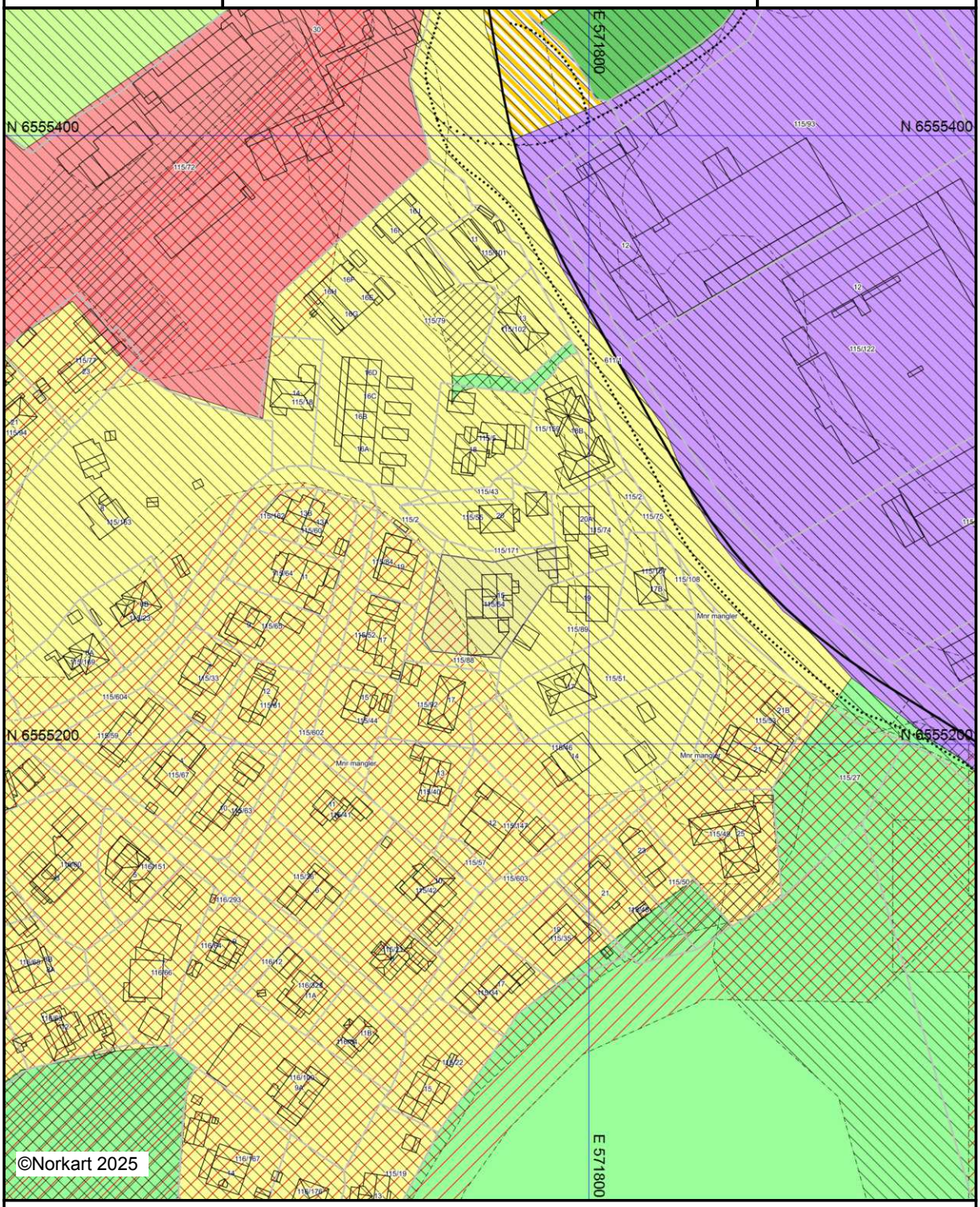
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 115/54
Adresse: Kamfjordveien 15
Utskriftsdato: 11.11.2025
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.

Skjøte 1)

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Robert Pedersen	Doknr: 391177 Tinglyst: 15.05.2013 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Kamfjordveien 15	
Postnr. / Poststed: 3235 Sandefjord	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 26,086,845,708 / Ref. nr.	

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
706	Sandefjord	115	171			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	☒ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel:	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av grunn
☐ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/kontor
☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☒ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede
☐ BL Blokkleilighet ☒ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 4.468,00 — Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon
☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
960 572 602	Sandefjord kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Robert Pedersen	☒ Ja ☐ Nei	1/2
	Steinar Ole Gogstad	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

Dato	Utsteders underskrift
22.04.13	Bjørn Ole Gleditsch ordfører

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

SANDEFJORD KOMMUNE

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

GNR OG BRUKSNR 115/54 HAR RETT TIL Å HA EN LITEN DEL AV GARASJEN UT I VEIEN 115/17 VEDLAGT KART

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted	Dato
Sandefjord	6/5-13

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Kristensen Steinar Gogstad.	Steinar Gogstad

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Sandefjord	22.04.13

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
Ole Jacob Gleditsch	Bjørn Ole Gleditsch ordfører

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Maria Gogstad	Maria Gogstad
Adresse: KAMFJORDV 20 A 3235 SANDEFJORD	
2. vitneunderskrift	**Gjentas med blokkbokstaver**
[illegible]	TERESE PEDERSEN
Adresse: KAMFJORDV 15 3235 SANDEFJORD	

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift

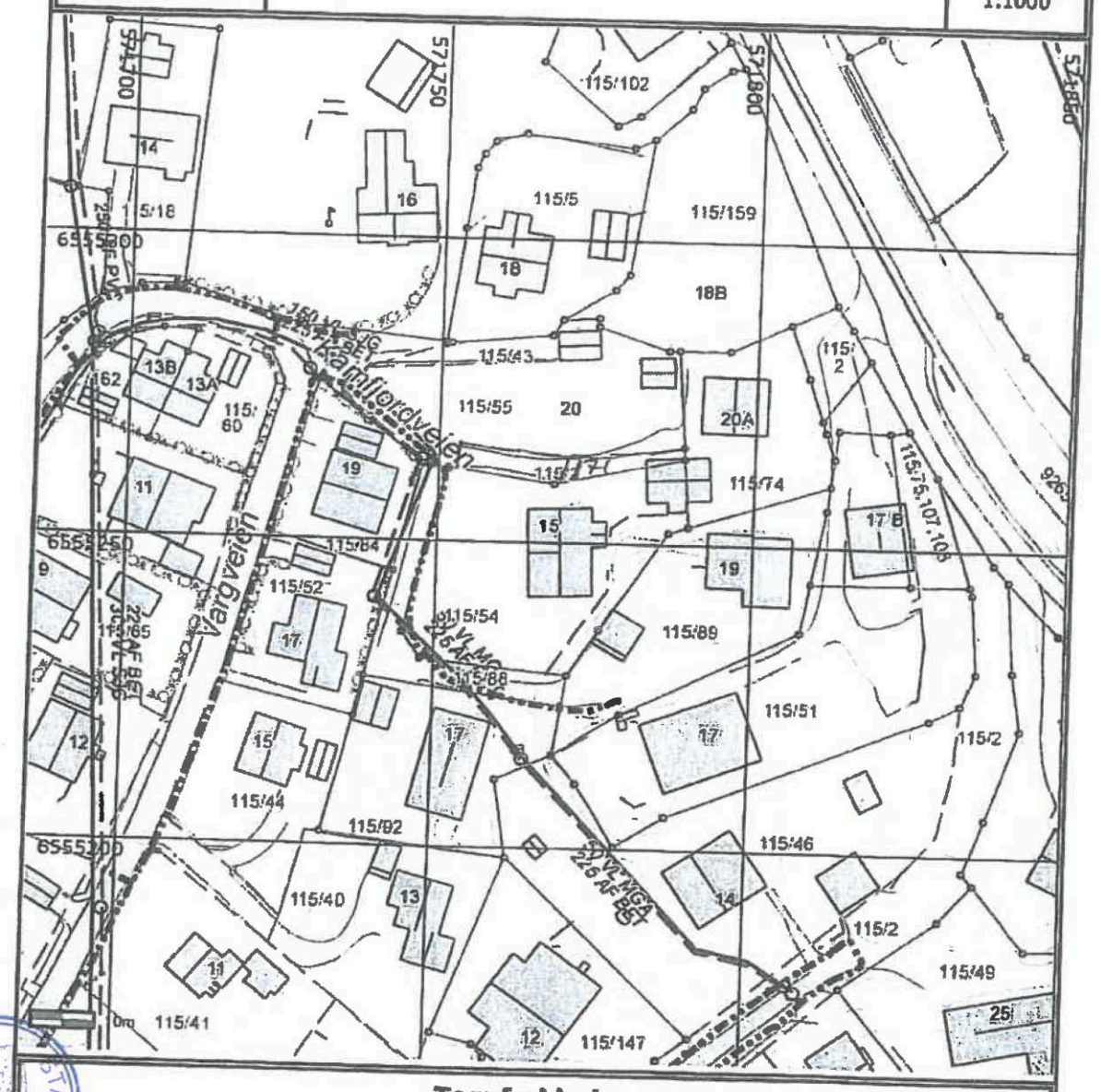
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 115	Bnr: 54	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: KAMFJORDVEIEN 15			
Hjemmelshaver:	PEDERSEN ROBERT			

SANDEFJORD KOMMUNE

Dato: 14/7-2008 Sign:

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Vannledning
- Spillvannsledning
- Overvannsledning
- Avløp, felles
- Eiendomsgrense
- Usikre eiendomsgrenser

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Avskrift av dagbok nr. 1669 10 74
Sandefjord byfogdembete

Kl. mrk. kr. 10,-
(etterstemplet)

Erklæring.

Underskrevne Isak Bergsagel, født 24/8 1907, gir herved eieren av

"Østfjell" gnr. 115 bnr. 89 i Sandefjord,

rett til å oppsette en dobbelt carport eller en dobbelt garasje i delet med min eiendom:

Kamfjord gnr. 115 bnr. 54 i Sandefjord.

Verdsettes til kr. 100,-

Sandefjord, den 30/1-74

Isak Bergsagel

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Eier: Johan Bergli m.fl.

Kgl. res. -388-

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 229 1966

Sandar sorenskriverembete

Naboerklæring

Undertegnede eier av eiendommen Knudsberg

gårdsnr. 115 bruksnr. 3-4 i Sandar,

som er naboeiendom til eiendommen Solstad

gårdsnr. 115 bruksnr. 52 i Sandar,

hvor der er anmeldt oppført garasjebygg

samtykker herved i at bygget oppføres 0,80 meter

fra min nabogrense.

Denne erklæring kan tinglyses.

Sandar, den 8/11 - 65

Isak Bergagel
navn

24/8 - 07
født

Herved attesteres at Isak Bergagel egenhendig i vårt nærvær har underskrevet erklæringen og at underskriveren er over 21 år.

Johan Bergli

Astrid Bergli

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Avskrift av dagbok nr. 13/4 1967

Naboerklæring

Undertegnede eier av eiendommen Kvalsberg

gårdsnr. 115 bruksnr. 54 i Sandar,

som er naboeiendom til eiendommen [illegible]

gårdsnr. 115 bruksnr. 5/69/75 i Sandar,

hvor der er anmeldt oppført [illegible]

samtykker herved i at bygget oppføres 3,30 meter fra min nabogrense.

Denne erklæring kan tinglyses.

Sandar, den 28/3 - 67

Isak Bergsagel
navn

24/8-07
født

Herved attesteres at [illegible] egenhendig i vårt nærvær har underskrevet erklæringen og at underskriveren er over 21 år.

Thore Pedersen

Inger Pedersen

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Kamfjordveien 15

Nabolaget Kilen/Kamfjord - vurdert av 53 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	5 min 0.3 km
Ormestad skole (1-7 kl.) 135 elever, 8 klasser	4 min 2 km
Skagerak International School (1-1... 237 elever, 13 klasser	6 min 2.2 km
Framnes skole (1-7 kl.) 207 elever, 15 klasser	6 min 2.4 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	6 min 2.2 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	11 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Even Haug Linje 168, 172	6 min 0.5 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	14 min

BARNEHAGER

Epleblomsten Steinerbarnehage (1-5... 18 barn	10 min 0.9 km
Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	16 min 1.2 km
Ringkollen barnehage (1-5 år) 39 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Østerøyveien	8 min
Coop Extra Kamfjordjordet	10 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 Indre Havn	12 min
Sandefjord Vinmonopol	6 min

SPORT

Gokstad skole	4 min
Breili Løkka	8 min
EVO Sandefjord Øst	8 min
Fresh Fitness Sandefjord	11 min

«Vi har bodd her i over 40 år !!!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

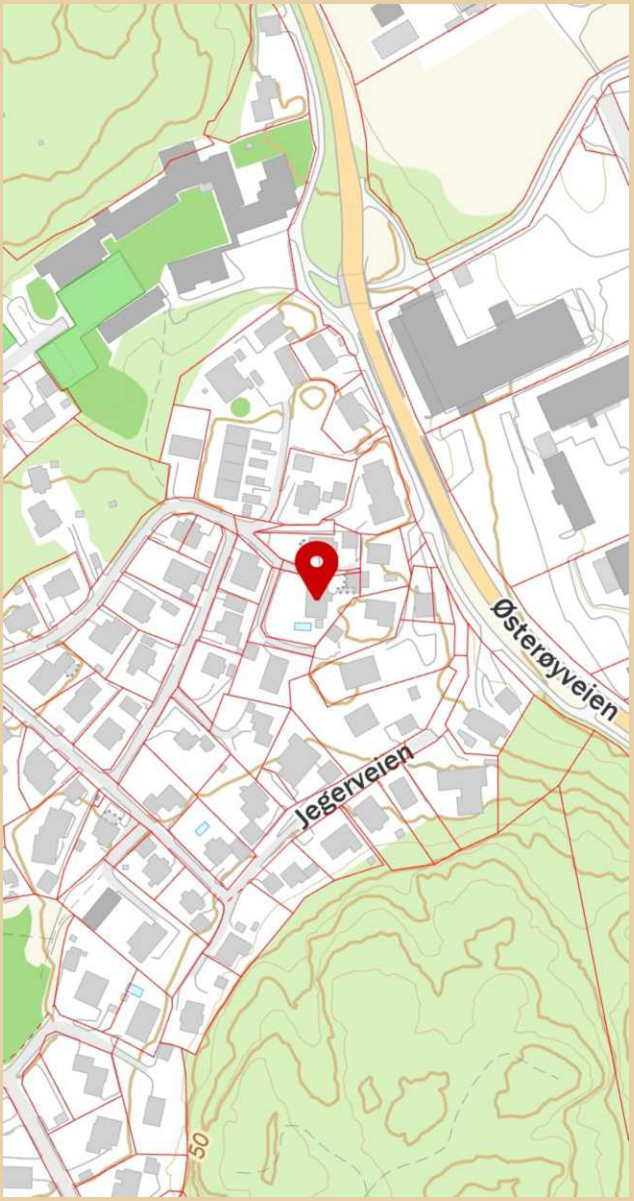
Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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:
Kamfjordveien 15, 3235 Sandefjord
Gnr. 115, Bnr. 54 og Gnr. 115, Bnr. 71, Sandefjord kommune.

Oppdragsnummer:
33250116

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.
