

Stangsåsveien 12



Velkommen til

Stangsåsveien 12



Salgsoppgaven produsert 28. mai 2025

Velkommen!

Stor og flott eiendom med 1,5 måls tomt! Nydelig utsikt og gode solforhold! Få meter ned til sjø og strand!

Prisantydning	5 950 000,-
Omkostninger	150 100,-
Totalpris	6 100 100,-
BRA-i	179 kvm
Totalt BRA	278 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1965
Megler	Caroline Wivestad
Telefon	938 97 331
E-post	c.wivestad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Stangsåsveien 12!

- Eiendommen har en særdeles flott og solrik beliggenhet med panoramautsikt over Oslofjorden og særdeles gode solforhold! Her har man en stor og pent opparbeidet tomt på hele 1,5 mål med boltreplass for store og små. Det er kort rusleavstand til blant annet nydelige turmuligheter og Feskjær med lekeplass og strand!

- Eneboligen går over to plan og ble oppført i 1964. Her har man en arealeffektiv og familievennlig planløsning med store og gode rom. Inneholder:
- Underetasje: Vindfang, hall, kjellerstue, soverom, omkledningsrom, gang, toalettrom og bad/vaskerom, samt boder.
- 1. etasje: Trapperom, stue/kjøkken, 2 soverom, kontor og toalettrom.

- Det er garasje i tilknytning til boligen, samt en stor dobbelt garasje.

- Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	179 kvm
BRA-e:	99 kvm
Totalt BRA:	278 kvm
TBA:	99 kvm

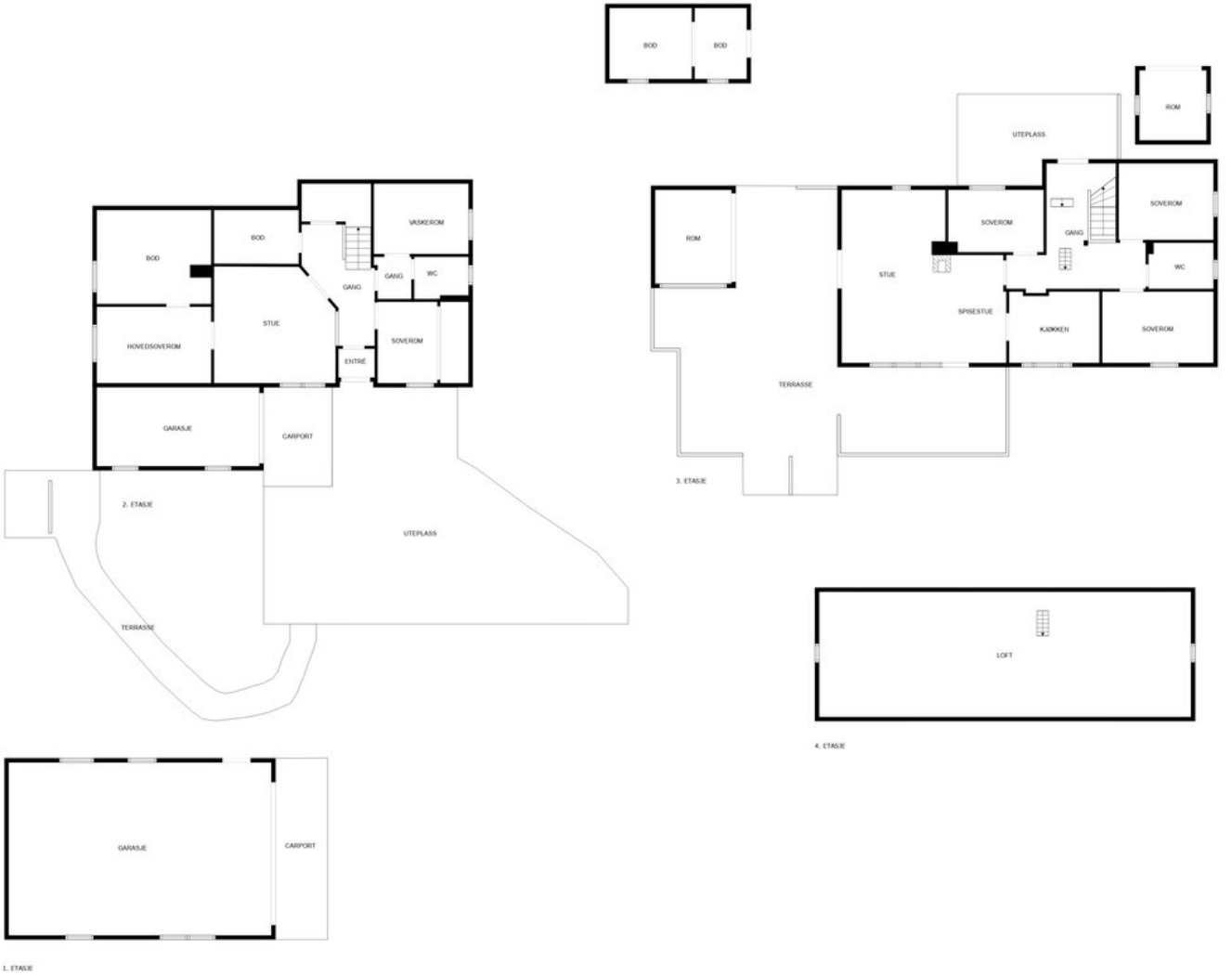
Beskrivelse

Areal-Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 85 kvm. Vindfang, Hall m/trapp, Kjellerstue, Hobbyrom, Omkledningsrom, Gang, Toalettrom, Bad/vaskerom, 2 Boder, Kott
BRA-e: 18 kvm. Garasje
Total BRA: 103 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Trapperom/hall, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Kontor, Toalettrom
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 99 kvm. Terrasse- og balkongareal

Areal-Garasje
1. etasje:
BRA-e: 63 kvm. Garasje
Total BRA: 63 kvm.

Areal-Bod
1. etasje:
BRA-e: 12 kvm. Bod
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 18 kvm.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Forklaring av bilde/rommet








BAKEBOK


BAKEBOK


















Canon
Orient




JACK DANIEL'S


































12


FARMEN
EXIT
ALL SPORTS UNITED













Informasjon

Stangsåsveien 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0103/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Stangsåsveien 12, 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 121, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 22, fnr 22 i Tønsberg kommune

Selgere
Øivind Henriksen
Karin Sissel Ingelsrydøya Henriksen

Kjøpesum og omkostninger
5 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
148 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
150 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 100 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 119 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 179 kvm
BRA-e: 99 kvm
Totalt BRA: 278 kvm
TBA: 99 kvm

Beskrivelse:
Areal-Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 85 kvm. Vindfang, Hall m/trapp, Kjellerstue, Hobbyrom, Omkledningsrom, Gang, Toalettrom, Bad/vaskerom, 2 Boder, Kott
BRA-e: 18 kvm. Garasje

Total BRA: 103 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Trapperom/hall, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Kontor, Toalettrom
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 99 kvm. Terrasse- og balkongareal

Areal-Garasje
1. etasje:
BRA-e: 63 kvm. Garasje
Total BRA: 63 kvm.

Areal-Bod
1. etasje:
BRA-e: 12 kvm. Bod
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 18 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyde i underetasje er ca 2,19 m.

Solforhold

Selger opplyser om at det er svært gode solforhold på eiendommen fra den står opp på morgenen og frem til ca. kl. 21.00 på kveldstid i sommersesongen.

Standard

Velkommen til Stangsåsveien 12!

Eiendommen har en særdeles flott og solrik beliggenhet med panoramautsikt over Oslofjorden og særdeles gode solforhold! Her har man en stor og pent opparbeidet tomt på hele 1,5 mål med boltreplass for store og små. Det er kort rusleavstand til blant annet nydelige turmuligheter og Feskjær med lekeplass og strand! Har du lyst til å finne roen i fredelige omgivelser er dette stedet for deg!

Eneboligen ble opprinnelig oppført i 1964 og går over to plan. Det er en arealeffektiv og familievennlig planløsning med store og gode rom. Boligen inneholder følgende:
Underetasje: Vindfang, hall, kjellerstue, soverom, omkledningsrom, gang, toalettrom og bad/vaskerom, samt boder.
1. etasje: Trapperom, stue og kjøkken i åpen løsning, to fine soverom, kontor/soverom og ett separat toalettrom.

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker noe fra innsendte byggetegninger. Et rom i underetasje er bruksendret (endret status fra S-rom til P-rom - tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er byggemeldt/omsøkt. Blant annet er et rom byggemeldt som hobbyrom, men innredet/møblert til soverom. Se mer vedrørende dette i punktet ferdigattest.

Tomten er gjennomtenkt opparbeidet med et velstelt plenareal og variert, frodig beplantning som gir en lun og privat atmosfære. Her kan du nyte solen fra morgenkaffen til kveldens siste stråler, enten det er fra hagen, hagestuen eller terrassen.

Ellers er det verdt å nevne at det er meget gode parkeringsmuligheter med romslig gårdsplass belagt med belegningsstein, samt både tilknyttet garasje og en frittstående dobbelt garasje – ideelt for både bilparkering og oppbevaring. Dobbelt garasjen er utstyrt med varmepumpe.

Denne eiendommen er perfekt for deg som ønsker god plass, nydelig utsikt og solrike omgivelser.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Velkommen!

Parkering

Det er garasje i tilknytning til boligen samt i frittstående garasje på tomten. For øvrig gode parkeringsmuligheter i eget gårdsrom og foran den frittstående garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Baderom ble pusset opp av forrige eier - både av faglært og ufaglært/egeninnsats (før 19997).

- Etterisolert syd- og nordvegg. Nordveggen for et par år siden og sydveggen for 11 år siden.

- Drenert rundt hele huset rett før nåværende eier kjøpe (1995/96).

- Kjøkken ble byttet for 6-7 år siden. Da ble også det elektriske på kjøkken byttet av faglært. Det elektriske anlegget er kontrollert, men det er over 5 år siden.

- Ny vannledning inn til huset og avløpsledning ut i 2020, utført av Skuggedal og påkoblet offentlig nett i 2020.

- Det er en nedgravd glassfibertank bak huset. Den er brent tom, men ikke sanert. Fått pålegg fra kommunen i ca. 2018, men ikke utført.

- Det er enkelte råteskader på stolpe ved garasje samt i enkelte planker på veranda.

- Det er solgt en stor tomt på nedsiden av denne eiendommen (med grense til denne eiendommen). Det skal bygges 3-4 lave eneboliger. Prosjekt er ikke påbegynt og ikke fått informasjon om når det eventuelt skal bygges.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte

Enebolig med garasje oppført i tre over grunnmur i 1964. Boligen er oppført i to plan samt loft. Garasje i tilknytning til boligens underetasje.
Frittliggende dobbel garasje oppført i tre på betong i 2012. To frittliggende sport-/redskapsboder oppført i tre. Ukjent byggeår.

NB! Tilleggsbygg som frittliggende garasje og sport -/redskapsboder er ikke tilstandsvurdert selv om bygningene er oppmålt.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad/vaskerom i underetasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at flisene er lagt rett på betong uten membran/tettesjikt. Det må etableres membran/tettesjikt og rommet må derfor renoveres/ombygges.

Selger opplyser om følgende:
- var lekkasje ved pipe i 1997. Tørket naturlige veier. Utbedret med nytt pipebeslag samt at pipe ble helbeslaått ca 2000.
- var lekkasje ved luftehatt for ca 15 år siden. Utbedret og tørket naturlige veier.
- var lekkasje fra soilrør i kjøkken ca 2018. Utbedret i samarbeid med forsikringsselskap.
- var enkelte mus på loft for flere år siden.
- har kledd om sydvegg og nordvegg.
- begge redskapsboder har litt råte. Boden i Nord er en billig bod laget av dårlig treverk og med diverse råteskader.
- septikkum fylt med grus og ikke i funksjon.
- overvann drenering er lagt i egen rør ned til tomtegrensen i nord / øst.

Utvendig:
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning fra forskjellig tid - bla.a. dels fra byggeår og dels fra 2022. Vinduer i tre fra bla.a. 1978/-84/-89/-90.
Ytterdører i tre bla.a. fra 1963/2019. Veranda i tre. Selger opplyser at smøremembran over garasje er fra 2024.

Innvendig:
Gulvoverflater for det meste med parkett og laminat. Veggoverflater for det meste med panel, malt mur, malt strie og dekorstein. Platede og panelte tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Dobbeltløpet tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Sotluker. Peisovn fra 2007.
Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Teknisk:
- Innvendige vannledninger i kobber.
- Innvendige avløpsrør av soil/støpjern.
- Ventilering via ventiler i vegg samt luftespalte i enkelte vinduer.
- Oppvarming med varmepumpe (luft til luft). Varmekabler i toalettrom i 1. etasje. Gulvvarme (varmefolie) i hall/trapperom, kjellerstue og omkledningsrom i underetasje. Panelovner.
- Varmtvannsbereder på 198 l.
- Hovedsikring 50 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
- Røykvarslere og håndslukkerapparat.

Tomteforhold:
Ukjent byggegrunn. Drenering med grunnmurplast/drensrør. Selger opplyser at det ble utført arbeid på utvendig drenering i 1995 under tidligere eieres eietid. Grunnmur av betongblokker. Terrengmur i betongstein. Skrånende tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger for det meste i plast. Offentlig avløp via private stikkledninger. Nedgravd oljetank. Glassfiber.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes

utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG3, med avvik som kan kreve store eller mer alvorlige avvik:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Værslitasje i gulvbord. Deler av veranda er provisorisk undertøttet. Enkelte råteskader.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det foreligger samsvarserklæring kun for deler av utførte arbeider.

Tomteforhold > Oljetank:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank. Selger opplyser at olje-/parafintank er brent tom.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selger opplyser at det ikke er membran under flisene. Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Følgende forhold er kommentert med TG2, med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Tomteforhold > Terrengforhold
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (omsluttende vegger er i mur utførelse).

Garasje:
Frittliggende garasje fra 2012 oppført i tre på støpt balkong. NB! Garasjebygget er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

Bod:
Frittliggende redskapsbod oppført i tre med ukjent byggeår. NB! Bod er kun

oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken og vaskemaskin medfølger i handelen.
Følgende innbo og løsøre medfølger ikke i handelen:
- Lampe over spisestuebord.
- Veggfast peis på soverom.
- Vegghengt speil i spisestue.
- Speil i baren i kjelleren.
- Sittegruppe med bord i sommerstuen.
- Alle blomsterpotter ute.

Dobbeltseng på soverom i kjeller kan medfølge uten ekstra kostnad om ønskelig.

Møbler/inventar til bar i kjeller kan følge boligen ved avtalt pris med selgere.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleieenhet, men kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- To varmepumper (en i garasje og en i huset).
- Varmekabler i toalettrom i 1. etasje. Gulvvarme (varmefolie) i hall/trapperom, kjellerstue og omkledningsrom i underetasje.
- Panelovner.
- Varmtvannsbereder på 198 l.

Merk:
Det er en nedgravd oljetank på tomten, som er brent tom. Nåværende eiere har tidligere fått pålegg av kommunen om å fjerne/sanere tanken, men dette er ikke

gjort. Ny eier oppfordres til å fjerne denne.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 20 000 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Med tanke på dagens strømpriser er det vanskelig å estimere kostnad i forhold til forbruk.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 591,-pr. 2025

De kommunale avgiftene på eiendommen er stipulert til kr. 19 591,50,- for 2025 og inneholder: vann og avløp (fastgebyr + forbruk), tilsyn og feiegebyr samt standard renovasjon.

Velavgift

Kr 100,- pr. år
Stangsåsveien velforening. Åsen har egen velforening hvor det det er frivilling innbetaling på kr. 100,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 128 092,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 512 367,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 517 kvm (Festetomt)
Romslig festetomt på halvannet mål med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Tomten er beliggende i skrånende terreng med panoramautsikt mot vakre Oslofjorden. Her får du en tomt med en flott beliggenhet, som kombinerer utsyn, solforhold og et frodig, opparbeidet uteområde – perfekt for deg som verdsetter både stille og fredelig til med skogen som nærmeste nabo!

Tomten er gjennomtenkt opparbeidet med et velstelt plenareal og variert, frodig beplantning som gir en lun og privat atmosfære. Her kan du nyte solen fra morgenkaffen til kveldens siste stråler, enten det er fra hagen, terrassen eller stuen med utsikt.

Det er meget gode parkeringsmuligheter med romslig gårdsplass belagt med belegningsstein, samt både tilknyttet garasje og en frittstående garasje – ideelt for både bilparkering og oppbevaring.

Denne eiendommen er perfekt for deg som ønsker god plass, utsikt og solrike omgivelser.

Tomten er festet. Bortfester er Dagfin Bonde Henriksen.

Bortfester har forkjøpsrett. Etter at bud er akseptert/kjøpsavtale er inngått, sendes opplysninger om eiendommen/kjøpesum/prospekt til grunneier for vurdering. Grunneier kan be om befaring av boligen etter salg, dersom forkjøpsrett er aktuelt. Før signering må forkjøpsrett være avklart.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Matrikkelbrev fra Tønsberg er vedlagt salgsoppgaven. Kartet viser eiendommen med noe unøyaktige tomtegrenser og det tas derfor forbehold om oppgitt tomtestørrelse. Ny eier oppfordres til å foreta en ny oppmåling av tomten.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 22 992,- pr. år
Festekontrakt datert: 30.06.1965
Festetid: 50 år regnet fra 01.07.1965.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres hvert 10 år etter konsumprisindeks. Neste gang i 2035. Det er gjennomført et engangsløfte.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Tomten kan innløses. Ta kontakt med grunneier Dagfin Henriksen dersom det er aktuelt.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i finnannonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen er beliggende i et solrikt og sjønært område, ca 1,8 km sør for Åsgårdstrand sentrum! Denne vakre eiendommen har alt du trenger for en perfekt livsstil med nærhet til naturskjønne og sjønære turområder, hyggelig nabolag og kort vei til offentlig kommunikasjonsmuligheter.

Området er en perle for rekreasjon med strender, badeplasser og en vakker kyststi. Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Joker og Meny Åsgårdstrand. Paletten kjøpesenter i Åsgårdstrand tilbyr et spekter av butikker og fasiliteter som apotek, vinmonopol, blomsterforretning og frisør. Tolvsrød, Olsrød park, Sjøsiden, Torggården og Vektergården er også innen kort avstand. Tønsberg sentrum med Farmandstredet kjøpesenter og Tønsberg Brygge, kjent for sine populære spisesteder, er lett tilgjengelig både med bil og offentlig transport.

Åsgårdstrand, kjent som "kunstnerbyen", har en rik historie hvor Edvard Munch, Christian Krogh og Hans Heyerdal malte noen av sine mest kjente verk. I dag kan du nyte flere gallerier, kunstverkutsalg og atelier i denne idylliske byen med sørlandspreg. Besøk Edvard Munchs hus, som nå er et museum, bevart slik det var da kunstneren bodde der. Den vakre kyststien i Åsgårdstrand tar deg gjennom skogsområder til Borrehaugene og Midgardsenteret – Norges første nasjonalpark med gravhauger, flott turterreng, grønne lunger og majestetiske eiketrær. Midgardsenteret tilbyr et museum og en stilfull Gildehall formet som et langskip fra vikingetiden. Langs Kyststien finner du flere solrike plasser med

bademuligheter.

I denne sjarmerende småbyen finner du også koselige kaféer, puber og vinstuer. Om sommeren åpner flere restauranter i den gamle bydelen, nærmest fjorden. For de som elsker golf, frister Borre Golfklubb med 18 hull, spektakulær utsikt og et hyggelig miljø.

Området har god offentlig kommunikasjon med buss, og med bil tar det ca. 2 minutter til Åsgårdstrand, 14 minutter til Tønsberg, 14 minutter til Horten sentrum, 32 minutter til Sandefjord Lufthavn og 50 minutter til Drammen.

Gjør denne fantastiske boligen til ditt nye hjem og nyt en livsstil fylt med naturskjønnhet, kultur og rekreasjon!

Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 3 minutters gange til Feskjær syd som er nærmeste bussholdeplass og 13 minutters kjøretur til Skoppum togstasjon.

Skoler og barnehager

Det er korte kjøreavstander til flere barnehager i nærområde samt skoler i alle trinn. Ta kontakt med kommunen for ledige plasser.
Boligen sogner til Volden skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. I henhold til informasjon levert av kommunen er eneboligen byggemeldt i 1964 og står med status "tatt i bruk" i eiendomsmatrikkelen.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av boligens fasade samt begge etasjeplan, datert i 1964. Plantegningene av hovedetasjen samsvarer med dagens bruk- og innredning. Det er enkelte avvik i kjeller: Rom som i dag er benyttet som ekstra stue, er på opprinnelige tegninger benevnt som "hall". Rom benevnt som soverom er på opprinnelige tegninger inntegnet som hobbyrom og ikke godkjent som soverom.

Terrassen ble utvidet i 2002 og det foreligger godkjente tegninger av tiltaket, stemplet av kommunen.
Den frittstående garasjen ble oppført i 2011 og det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger stemplet av kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei og inn på privat vei som deles med en eiendom til. Grunneier opplyser om at det betales veiavgift til Stangsåsveien veilag. Årlig avgift er på kr. 3000,- som dekker vedlikehold av veien samt strøing og brøyting i åsen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område og følger derfor kommuneplanens arealdel 2023-2035, datert 03.04.2024. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt hensynssone for ras- og skredfare.

Fra kommuneplanen vedrørende ras- og skredfare:
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Retningslinje: Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.

Regulering under arbeid:
Planid: 3905 20240246 - Boliger Stangsåsveien, gbnr. 121/6 og /76.
Meglers kommentar: Detaljregulering av Stangsåsveien. Gjeldende planområde grenser til denne eiendommen og ligger på nedsiden av denne tomten. Planområdet består av to ubebygde boligtomter på til sammen 2,85 daa, som grenser til boligbebyggelse i øst, sør og vest, og til Stangsåsveien i nord. Planområdet har store terrengvariasjoner, en høydeforskjell på opptil 8 meter, som vil utløse behov for terrengtilpasninger. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av boligbebyggelse, i form av fire nye eneboliger i to etasjer.

Planforslag:
Planid: 3905 20200190 - Fv. 311 - Feskjær.
Meglers kommentar: Planområdet er ikke regulert, men Vestfold og Telemark fylkeskommune har igangsatt reguleringsplanarbeid for gang- og sykkelveg fv311 Feskjær Saltkoppgata – Stangsåsveien. Planarbeidet ble varslet igangsatt 12.06.2020. På denne strekningen vil det bli en sammenhengende sykkelforbindelse fra Stangsåsen og videre sørover mot Tønsberg by. GS-veien vil også gi en komplett forbindelse til Volden barneskole og Ringshaug ungdomsskole, som Stangsåsen sogner til.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 121, bnr. 1, fnr. 22 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3905/121/1/22:
01.07.1965 - Dokumentnr: 502388 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Forbud mot næringsvirksomhet
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: I festekontrakten står det at bygninger som oppføres på tomten må være arkitektoniske uklanderlige.

01.07.1965 - Dokumentnr: 502388 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 295
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Festekontrakten med tilhørende vilkår er innhentet og ligger vedlagt bak i salgsoppgaven. På eiendommen må det ikke drives butikk-forretning, industriell eller annen genererende virksomhet. Grunneier har også forkjøpsrett.

Eiendommens grunndata:
01.01.2020 - Dokumentnr: 1850211 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:121 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 381911 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:121 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Det er per 26.05.2025 ikke registrert noen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med g/bnr. 121/1 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg.

Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 25.04.2018. Siste feiebesøk ble utført 22.05.2022.

Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 1
Avvik 1
Beskrivelse av avviket
Tak:
Nåværende takstige er mangelfull, det må monteres taktrinn slik at feieren kan stå i takstigen for å utføre feiing og tilsyn.

Andre forhold:
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:
Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter

skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave, interiørveileder og digital markedsføring kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke inkludert alle visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 121 740,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. mai 2025

Megler

Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Vedlegg

Stangsåsveien 12

Stangsåsveien 12

Nabolaget Stangåsen/Saltkopp - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Volden skole (1-7 kl.) 174 elever, 9 klasser	4 min 3.2 km
Tønsberg Montessori skole (1-1... 105 elever, 10 klasser	9 min 5.4 km
Ringshaug skole (1-7 kl.) 543 elever, 31 klasser	8 min 6.4 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 k... 312 elever, 24 klasser	8 min 6.4 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl... 268 elever, 16 klasser	11 min 7.4 km
Wang Toppidrett Tønsberg	13 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	15 min 9.3 km

Offentlig transport

Feskjær syd Linje 01, N01	3 min 0.3 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	13 min 9.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min
Oslo Gardermoen	1 t 46 min

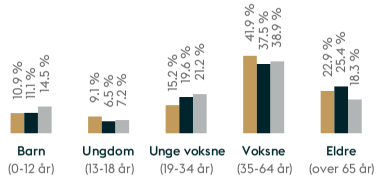
Barnehager

Rørås gårdsbarnehage (1-5 år) 41 barn	5 min 2.4 km
Åsgårdstrand bhg - Nygårdsløkk... 29 barn	5 min 2.6 km
Åsgårdstrand barnehage (1-5 år... 47 barn	5 min 2.7 km

Dagligvare

Joker Åsgårdstrand	19 min
Meny Åsgårdstrand	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stangåsen/Saltkopp	440	213
Åsgårdstrand	3 593	1 984
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Åsgårdstrand idrettsplass	4 min
Volden Skole	4 min
Level treningssenter	11 min
SPREK Fritid Tønsberg	12 min

«Fantastisk sjøutsikt og trivelige naboer»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Gateparkering
Lett 91/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig m. garasje
Stangsåsveien 12 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
TØNSBERG kommune
gnr. 121, bnr. 1, fnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 28.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15278-1808 **Referansenummer:** ZR1774

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS **Vår ref:** TR

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.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

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.

Stangsåsveien 12 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 121 - Bnr 1
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje oppført i tre over grunnmur i 1964. Boligen er oppført i to plan samt loft. Garasje i tilknytning til boligens underetasje.
Frittliggende dobbel garasje oppført i tre på betong i 2012.
To frittliggende sport-/redskapsboder oppført i tre. Ukjent byggeår.
NB! Tilleggsbygg som frittliggende garasje og sport -/redskapsboder er ikke tilstandsvurdert selv om bygningene er oppmålt.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad/vaskerom i underetasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Selger opplyser at flisene er lagt rett på betong uten membran/tettesjikt. Det må etableres membran/tettesjikt og rommet må derfor renoveres/ombygges.

Selger opplyser om følgende:
- var lekkasje ved pipe i 1997. Tørket naturlige veier. Utbedret med nytt pipebeslag samt at pipe ble helbeslaått ca 2000.
- var lekkasje ved luftehatt for ca 15 år siden. Utbedret og tørket naturlige veier.
- var lekkasje fra soilrør i kjøkken ca 2018. Utbedret i samarbeid med forsikringsselskap.
- var enkelte mus på loft for flere år siden.
- har kledd om sydvegg og nordvegg.
- begge redskapsboder har litt råte. Boden i Nord er en billig bod laget av dårlig treverk og med diverse råteskader.
- septikkum fylt med grus og ikke i funksjon.
- overvann drenering er lagt i egen rør ned til tomtegrensen i nord / øst.

Enebolig m. garasje - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning fra forskjellig tid - bla.a. dels fra byggeår og dels fra 2022.
Vinduer i tre fra bla.a. 1978/-84/-89/-90.
Ytterdører i tre bla.a. fra 1963/2019.
Veranda i tre.
Selger opplyser at smøremembran over garasje er fra 2024.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater for det meste med parkett og laminat. Veggoverflater for det meste med panel, malt mur, malt strie og dekorstein. Platede og panelte tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Dobbeltløpet tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Sotluker.
Peisovn fra 2007.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Fliser på gulv og deler av vegg. Panelt/malt tak.
Inneholdende dusj/vegger/glassbyggerstein, skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Støpejernsluk og plastsluk.
Ventilering via vifte og ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom underetasje inneholdende toalett og servant. Ventilering via ventil i tak.
Laminatgulv. Malte vegger. Panelt tak.

Toalettrom 1. etasje inneholdende toalett og servant. Ventilering via ventil i vegg og tak samt luftespalte i vindu.
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av soil/støpjern.
Ventilering via ventiler i vegg samt luftespalte i enkelte vinduer.
Oppvarming med varmepumpe (luft til luft). Varmekabler i toalettrom i 1. etasje. Gulvvarme (varmefolie) i hall/trapperom, kjellerstue og omkledningsrom i underetasje. Panelovner.
Varmtvannsbereder på 198 l.
Hovedsikring 50 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Drenering med grunnmurplast/drensrør. Selger opplyser at det ble utført arbeid på utvendig drenering i 1995 under tidligere eieres eietid.
Grunnmur av betongblokker.
Terrengmur i betongstein.
Skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger for det meste i plast. Offentlig avløp via private stikkledninger.
Nedgravd oljetank. Glassfiber.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig m. garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

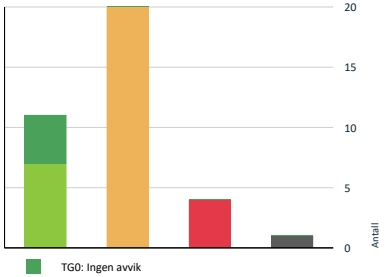
Boligens faktiske bruk og planløsning avviker noe fra innsendte byggetegninger. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet (åpen løsning mellom stue og kjøkken).
Hall er endret ved at det er etablert vindfang samt etablert vegg mellom deler av hall/trapperom og rom som i tilstandsrapporten er benevnt som kjellerstue.

Stangsåsveien 12 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 121 - Bnr 1
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

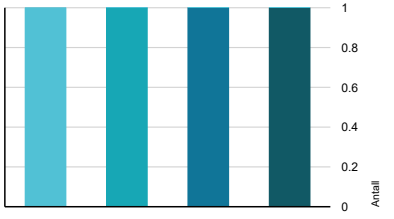
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m. garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Stangsåsveien 12 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 121 - Bnr 1
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M. GARASJE

Byggeår
1964

Kommentar
I flg. byggetegninger/godkjenning

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon ved deler av ytterveggene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres musesperre ved deler av yttervegger som ikke har dette.

TG 0 Veggkonstruksjon - 2

Utvendig kledd med stående kledning bla.a. fra 2022 (nordvegg).

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Maifarget på begrenset område i yttertakets underside. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.
Isolasjon fyller heller opp til yttertakets underside ved langveggene (raft).
Manglende lufting i gesims/raft (takutstikk langs langveggene).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres luftespalte i gesims/raft (takutstikk langs langveggene).
Isolasjonen bør tilpasses ved langveggene (raft) slik at loft sikres tilstrekkelig ventilasjon/utlufting.
Konsekvens av ingen eller for liten ventilasjon på kaldloft kan være fukt/kondensskader under kald årstid.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre fra bla.a. 1978/-84/-89/-90.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Punkterte glass i garasje (i tilknytning til boligen).
Under henvisning til glassenes alder er det påregnelig med punktering/luftlekkasje i glass.
Værslitasje/elde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes generelt vedlikehold av vinduer..

TG 1 Dører

Ytterdører i tre bla.a. fra 1963/2019.

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre.
Selger opplyser at smøremembran over garasje er fra 2024.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Værslitasje i gulvbord.
Deler av veranda er provisorisk undertøttet.
Enkelte råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det må etableres rekkverk ved trapp og åpninger i rekkverk må gjøres mindre av sikkerhetsmessige hensyn/hindre fallskader.
Diverse vedlikehold må påregnes.
Råteskadet trevirke må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater for det meste med parkett og laminat. Veggoverflater for det meste med panel, malt mur, malt strie og dekorstein. Platede og panelte tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dels ufagmessig utførelse av laminatgulv (sammenhengende endeskjøter - skjøtene skulle vært forskjøvet/i forbandt).
Bom i diverse gulvfliser i vindfang og gang.
Stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvikene må utbedring foretas.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

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

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i omkledningsrom og kjellerstue i underetasje.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 20 mm i hele rommet i soverom nordøst 1. etasje.
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i stue/kjøkken 1. etasje.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Dobbeltløpet tegl-/mursteinspipe. Peisovn. Sotluker.
Peisovn fra 2007.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggkonstruksjonen er utført med trepanel, stenderverk/sviller av tre, isolasjon samt papp mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Utført hulltaking i vegg mot grunnmur i kott under trapp.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17. Fuktnivået er i grense tett opp mot et fuktnivå hvor råteskader kan utvikles.

Stedvis antydning til saltutslag på samt påvist fukt i deler av grunnmur ved hjelp av fuktindikator.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Stangsåsveien 12 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 121 - Bnr 1
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Det anbefales at utforet vegg mot grunnmur i kott under trapp fjernes for å hindre ytterligere utvikling og etablering av råteskader.
Utforet trekonstruksjon mot grunnmur er en risikokonstruksjon med erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn grunnmur uten trekonstruksjoner på innsiden.

Påvist saltutslag på grunnmur bør holdes under videre/jevnlig vurdering for å se behov for eventuelle tiltak i forhold til utvendig drenering/fuktsikring.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er påvist andre avvik:

Et trinn har større høyde enn øvrige trinn.

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

Bygningsdelene fungerer med avvikene.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad/vaskerom:
Fliser på gulv og deler av vegg. Panelt/malt tak.
Inneholdende dusj/vegger/glassbyggerstein, skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Støpejernsluk og plastsluk.
Ventilering via vifte og ventil i vegg.

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

Selger opplyser at det ikke er membran under flisene.
Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse.
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (omsluttende vegger er i mur utførelse).

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom inneholdende toalett og servant. Ventilering via ventil i tak.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom inneholdende toalett og servant. Ventilering via ventil i vegg og tak samt luftespalte i vindu.
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av soil/støpjern. Stakeluke er påvist.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via ventiler i vegg samt luftespalte i enkelte vinduer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmekabler i toalettrom i 1. etasje. Gulvvarme (varmefolie) i hall/trapperom, kjellerstue og omkledningsrom i underetasje. Panelovner.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe (luft til luft).

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 l.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 3 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.

Hovedsikring 50 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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.
1964

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Gjelder nåværende eiers eietid.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Ny stigeledning til garasje m.m. - ref. samsvarserklæring datert 30.04.2015.
Diverse arbeid - ref. samsvarserklæring datert 25.11.2011.
Demontert diverse elektrisk i forbindelse med omkledning av yttervegg - ref. samsvarserklæring datert 30.11.2022.

NB! Det foreligger samsvarserklæring kun for deler av utførete arbeider.

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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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 Utette kabelgjennomføringer må utbedres/tettes.
Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet anleggets alder og manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på deler av utført arbeid.
NB! Kostnadsestimatet gjelder kun kontroll av anlegget og ikke eventuelle utbedringer som følge av kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med grunnmurplast/drensrør.Selger opplyser at det ble utført arbeid på utvendig drenering i 1995 under tidligere eieres eietid. Omfang av arbeidene er ikke kjent eller dokumentert.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

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

Mangler topplist på utvendig grunnmurplast.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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.

Topplist på grunnmurplast bør/må etableres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Stedvise sprekker/riss i murpuss/overflate.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Forstøtningsmurer

Terrengmur i betongstein.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Støttemurer bør holdes under jevnlig vurdering for å se om det blir behov for eventuelle tiltak.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Tilstandsrapport

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot deler av grunnmur og dermed muligheter for vannansamlinger.
Eiendommen ligger i et område med ras- og skredmateriale i hht. kommuneplan og NVE aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall fra grunnmur for deler av grunnmur som ikke har dette.
For eventuelt ytterligere informasjon vedrørende aktsomhetskart henvises det til kommunale myndigheter og/eller NVE.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsledninger i plast. Offentlig avløp via private stikkledninger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigmelding Tønsberg kommune.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger - 2 - 3

Utvendige vannledninger i plast. Offentlig vann via private stikkledninger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigmelding Tønsberg kommune.

TG 3 Oljetank

Nedgravd oljetank. Glassfiber i flg. opplysninger fra tidligere eiere.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Selger opplyser at olje-/parafintank er brent tom.

Konsekvens/tiltak
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
• Oljetank må påregnes sanert.

Oljetank med tilhørende røropplegg og som ikke er i bruk skal i utgangsgpunktet fjernes (om mulig). For nærmere opplysninger henvises det til kommunale forskrifter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Stangsåsveien 12 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 121 - Bnr 1
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2012

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende garasje oppført i tre på støpt betong.

NB! Garasjebygget er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

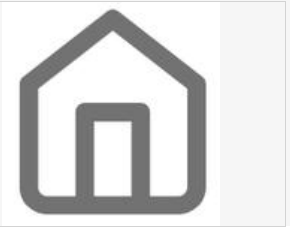
Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende redskapsbod oppført i tre.

NB! Bod er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende redskapsbod oppført i tre.

NB! Bod er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Stangsåsveien 12 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 121 - Bnr 1
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

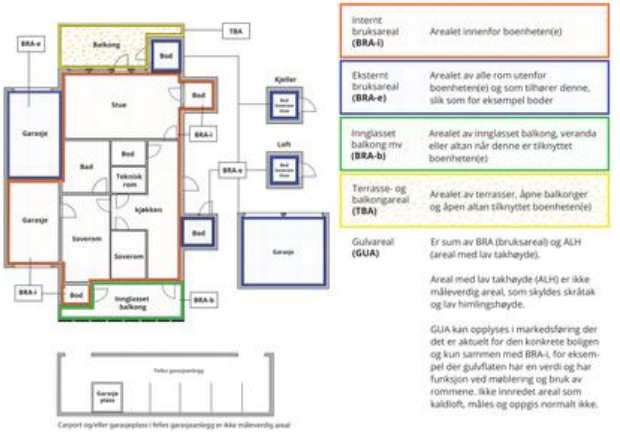
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig m. garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	85	18		103	
1.Etasje	94			94	99
Loft					
SUM	**179**	**18**			**99**
SUM BRA	**197**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Kjellerstue, Hobbyrom, Omkledningsrom, Gang, Toalettrom, Bad/vaskerom, 2 Boder, Kott	Garasje	
1.Etasje	Trapperom/hall, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Kontor, Toalettrom		
Loft			

Kommentar

Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.
Takhøyde i underetasje er ca 2,19 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Boligens faktiske bruk og planløsning avviker noe fra innsendte byggetegninger. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet (åpen løsning mellom stue og kjøkken).
Hall er endret ved at det er etablert vindfang samt etablert vegg mellom deler av hall/trapperom og rom som i tilstandsrapporten er benevnt som kjellerstue.

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: Bla.a. kledd om nordvegg ca 2022 (faktura) samt diverse arbeider på elektrisk anlegg i forbindelse med omkledningen.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde i underetasje er ca 2,19 m.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		63		63	
SUM		**63**			
SUM BRA	**63**				

Stangsåsveien 12 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 121 - Bnr 1
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Romfordeling

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m. garasje	159	38
Garasje	0	63
Bod	0	12
Bod	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Tore Rønning	Takstingeniør
	Øivind Henriksen	Kunde
	Karin Sissel Ingelsudøya Henriksen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	121	1	22	0	1517.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stangsåsveien 12

Hjemmelshaver
Henriksen Karin Sissel Ingelsrudøya, Henriksen Øivind

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	1997

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.05.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Tegninger		Nybygg 1964	Innhentet		Nei
Tegninger	02.09.2002	Etablering/utvidelse av veranda	Innhentet		Nei
Energirapport	28.05.2025		Innhentet		Nei

Stangsåsveien 12 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 121 - Bnr 1
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Stangsåsveien 12 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 121 - Bnr 1
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

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/ZR1774

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: STANGSÅSVEIEN 12

Postnummer: 3179 Sted: ÅSGÅRDSTRAND

Gr.nr.: 121 B.nr.: 1 Seksjonsnr.:

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.: 22

Byggeår: 1965

Selger og kjennskap

Navn på selger: ØIVIND HENRIKSEN OG KARIN SISSEL INGELSRYDGYA HENRIKSEN

Er selger hjemmelshaver? [X] Ja [ ] Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? [ ] Ja [X] Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: NORDVIK TØNSBERG

Selges eiendommen fra et dødsbo? [ ] Ja [X] Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 24.09.1997

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? [X] Ja [ ] Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

[ ] I sameie eller borettslag [X] Privat forsikring [ ] Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: IF Polisenummer: -

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

[ ] Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)
[ ] Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet
[X] Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt
[ ] Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr
[ ] Annet, spesifiser:

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

[X] Ja [ ] Nei

Meglers oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler anbefaler vi deg å lese mer her:
www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
BAD PUSSET OPP AV FORRIGE EIER (FØR 1997)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
ETTERISOLERT SYD- OG NORDVEGG - ULRIKSEN
PÅR ÅR SIDEN (NORDVEGG) SYDVEGG (11 ÅR SIDEN)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
DRENERT RUNDT HELE HUSET I 1995/96.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats
KJØKKEN BYTTET 6-7 ÅR SIDEN - DET ELEKTRISKE PÅ KJØKKEN BYTTET.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:
MEN DET ER MER ENN 5 ÅR SIDEN

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/ boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats
NY VANNLEDNING INN TIL HUSET OG AVLØPS LEDNING UT I 2020 - SKULGEDAL. KOBLET TIL OFFENTLIG NETT.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

☒ Nei ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
☒ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
☒ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?
☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

NEDGRAVD GLASSFIBERTANK BAK HUSET.
BRENT DEN TOM, IKK SANERT. FÅTT PÅLEGG FRA KOMMUNEN (2018)

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

ENKELTE RÅTESKADER PÅ STOLPE V/GARASJE
ENKELTE PLANKER PÅ VERANDA

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

TILSTANSRAPPORT I FORBINDELSE M/SALG

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

HÅLSATTE TEGNINGER

TAKST I FORBINDELSE M/SALG

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

SOLGT EN STOR TOMT PÅ NEDSIDEN AV DENNE EIENDOMMEN (GRENSER TIL DENNE) BYGGES 3-4 LAVE ENEBOLIGER

PROSJEKT IKKE PÅBEGYNT.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

—

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/ fellesutgiftene/fellesgjelden?

☐ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

-

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

SVART PÅ VED TIDLIGERE SPØRSMÅL.

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato: Tønsberg 26-5-25.

Signatur	Signatur
Karin S. i Henriksen.	Øivind Henriksen
Blokkbokstaver KARIN S. i HENRIKSEN	Blokkbokstaver ØIVIND HENRIKSEN

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja ☐ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 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

Signatur/dato: 26-5-25 Blokkbokstaver:

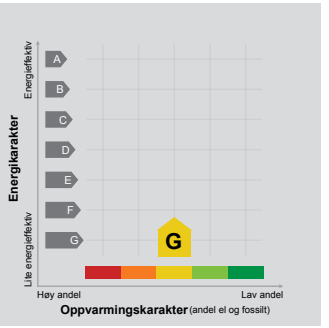
Karin Sissel Henriksen Ingelsrud døgn. KARIN SISSEL I. HENRIKSEN

Signatur/dato: Blokkbokstaver:

ØNIND HENRIKSEN

ENERGIATTEST

Adresse	Stangsåsveien 12
Postnummer	3179
Sted	ÅSGÅRDSTRAND
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	121
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	22
Bygningsnummer	162087029
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127561
Dato	28.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering tetningslister
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	179
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

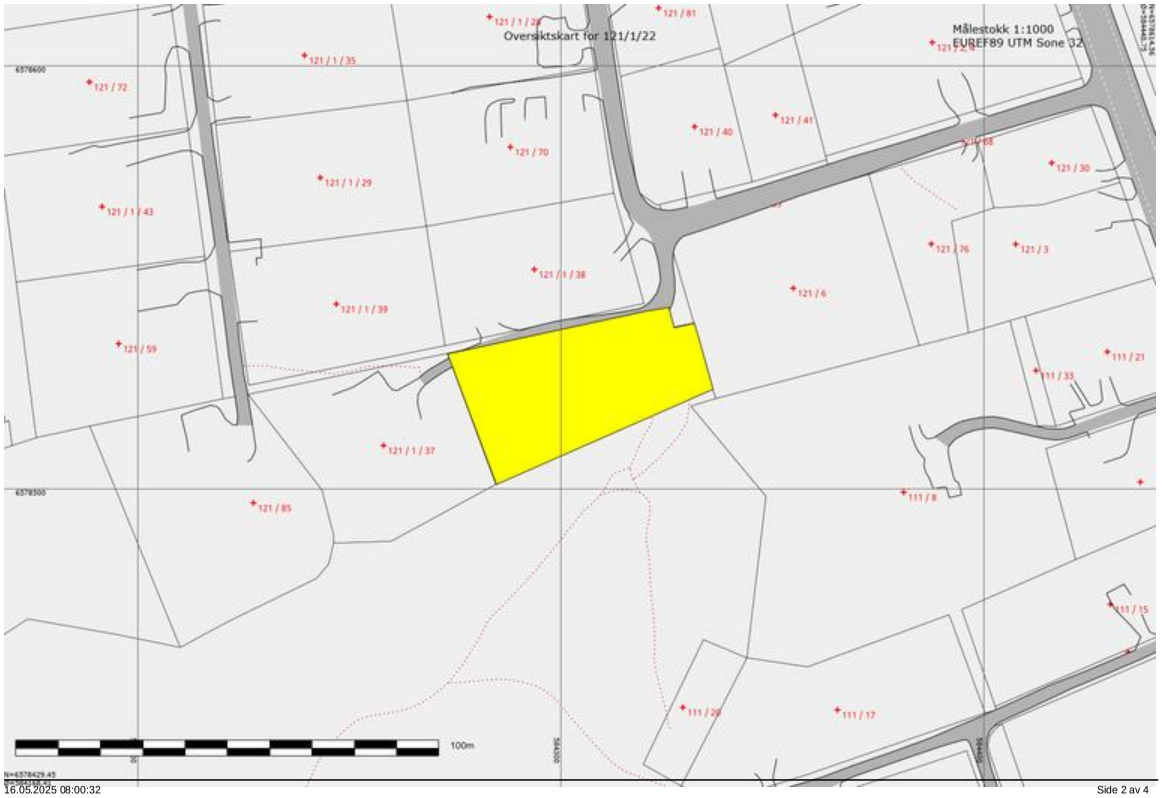
Tønsberg kommune

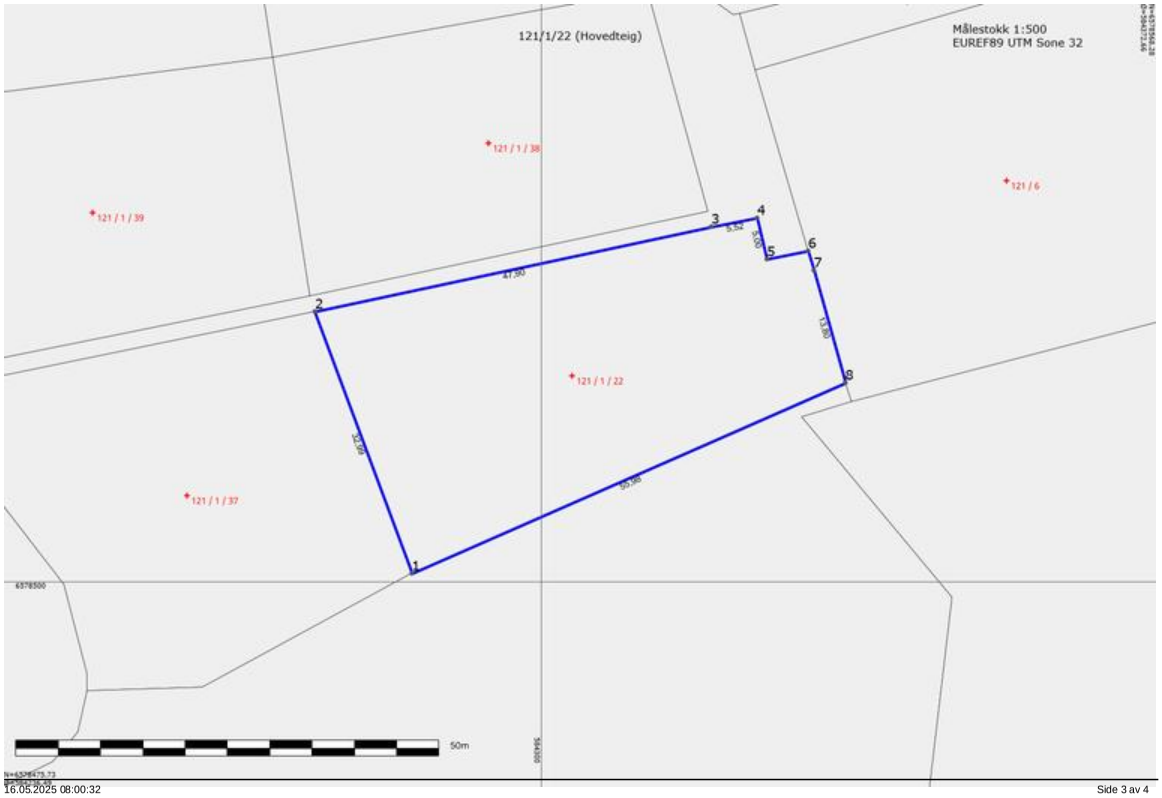
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**121**	**1**	**22**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 1517,10 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6578524,33 Øst: 584303,64

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6578501,00	584284,68	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			32,99	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
2	6578531,94	584273,24	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			47,90	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
3	6578541,97	584320,08	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,52	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
4	6578543,01	584325,50	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			5,00	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
5	6578538,14	584326,66	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			4,97	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
6	6578539,12	584331,53	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			2,39	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
7	6578536,83	584332,20	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			13,80	Ikke hjelpelinje		36	
8	6578523,54	584335,92	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			55,98	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 1	Fnr: 22	Snr: 0
Adresse:	Stangsåsveien 12 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Adkomst:	Fra privat vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kumlokk	Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr
Matrikkelnummer..	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Flaggstang	Bygningslinje	Låvebru
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fritidsbolig	Garasje og uthus
Steingjerde	Annet gjerde	Loddrett mur
Hekk	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Trapp	Svømmebasseng
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Teiggrense
Husnummer	Privatveg gatenavn .	Veg
Høydekurve	Bebygd område	Skog
Annet		

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**121**	**1**	**22**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	162087029	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6578520 Øst: 584293 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Stangsåsveien 12	121	1	22	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	300277689	0	Meldingssak registrer tiltak	Annet som ikke er næring	0	68	64	64

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6578529.65 Øst: 584324 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
MT-Meldingssak registrer tiltak	07.02.2012	07.02.2012	

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	64	64

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: DFUB-sak 077/12

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**121**	**1**	**22**	**0**	Festegrunn	TOMT NR 22	Ja	1517,1	1511	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
17.08.1957	Nei	Nei	Nei			Nord: 6578524.33 Øst: 584303.64 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			121/1/57	0
					121/1/55	0
					121/1/59	0
					121/1/45	0
					121/1/44	0
					121/1/52	0
					121/1/50	0
					121/1/39	0
					121/1/38	0
					121/1/43	0
					121/1/40	0
					121/1/35	0
					121/1/33	0
					121/1/37	0
					121/1/36	0
					121/1/28	0
					121/1/26	0
					121/1/30	0
					121/1/29	0

					121/1/22	0
					121/1/11	0
					121/1/25	0
					121/1/24	0
					121/1/3	0
					121/1/2	0
					121/1/6	0
					121/1/5	0
					121/1	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			121/1/5	0
					121/1/57	0
					121/1/29	0
					121/1/22	0
					121/1/2	0
					121/1/37	0
					121/1/24	0
					121/1/41	0
					121/1/33	0
					121/1/39	0
					121/1/36	0
					121/1/44	0
					121/1/30	0
					121/1/28	0
					121/1/50	0
					121/1/59	0
					121/1/56	0
					121/1/11	0
					121/1/55	0
					121/1/6	0
					121/1/35	0
					121/1/52	0
					121/1	0

121/1/38	0
121/1/45	0
121/1/3	0
121/1/32	0
121/1/40	0
121/1/43	0
121/1/25	0
121/1/58	0
121/1/26	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162087029	Enebolig		Tatt i bruk	0	0	0
300277689	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Meldingssak registrer tiltak	0	64	64

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Stangsåsveien	12			Nord: 6578520 Øst: 584293 System: EPSG:25832		Kirkesokn 2-Slagen Stemmekrets 6-Eik/Klokkeråsen Postnummerområde 3179-ÅSGÅRDSTRAND Grunnkrets 404-Stang SKOLEKRETS 4-Volden

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 031.112

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1517,1	Nord: 6578524,33016907 Øst: 584303,6399944 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

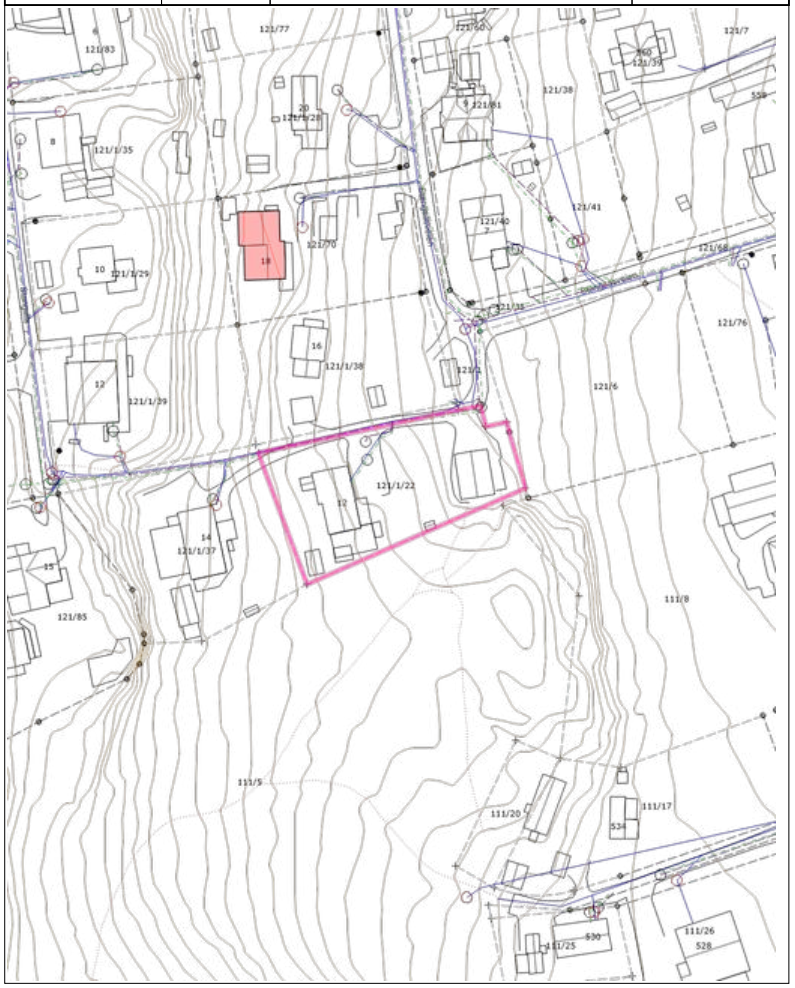
KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 1	Fnr: 22	Snr: 0
Adresse:	Stangsåsveien 12 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
121	**1**	**22**	**0**	**Stangsåsveien 12**

Tilknytning til offentlig vann og kloakk

Vann- og avløpsforhold

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen

	Ja	Nei
Offentlig vann	x	
Offentlig avløp	x	
Minirenseanlegg		

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 16.05.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	121	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	22	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stangsåsveien 12, 3179 ÅSGÅRDSTRAND								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr bolig 71-300m²	1 stk.	4 375,00 kr	1/1	0 %	4 375,00 kr	2 187,50 kr
Fastledd vann	1 stk.	1 508,75 kr	1/1	0 %	1 508,75 kr	754,38 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m²	1 stk.	6 657,50 kr	1/1	0 %	6 657,50 kr	3 328,75 kr
Fastledd avløp	1 stk.	2 841,25 kr	1/1	0 %	2 841,25 kr	1 420,63 kr
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	1 stk.	521,00 kr	1/1	0 %	521,00 kr	260,50 kr
Standard renovasjon	1 stk.	3 688,00 kr	1/1	0 %	3 688,00 kr	1 844,00 kr
				Sum	**19 591,50 kr**	**9 795,76 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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.

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
121	**1**	**22**	**0**	**Stangsåsveien 12**

Legalpant

Restanse pr.	**30.06.2025**	**Kr**	**0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall 20.03.2025**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall 20.05.2025**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall 20.09.2025**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall 20.11.2025**

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**121**	**1**	**22**	**0**	Stangsåsveien 12, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1517.06m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1477.5m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

3905 20240246	Boliger Stangsåsveien, gbnr. 121/6 og /76

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

3905 20200190	Fv. 311 - Feskjær

KOMMENTARFELT:

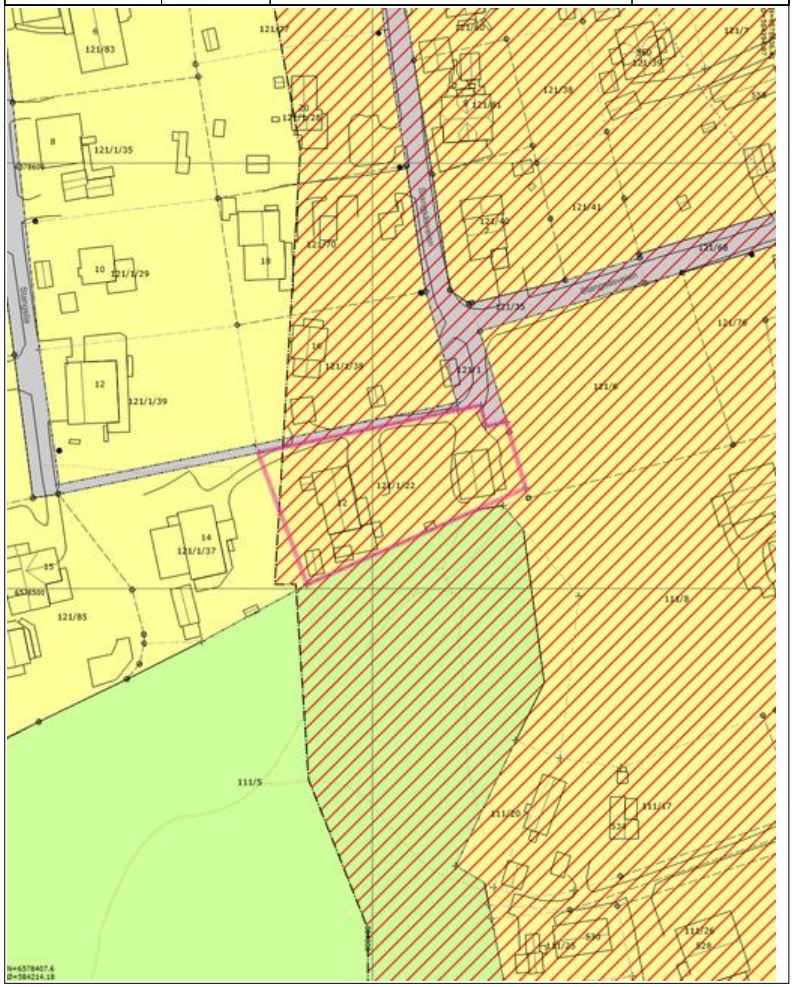
Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 1	Fnr: 22	Snr: 0
Adresse:	Stangsåsveien 12 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

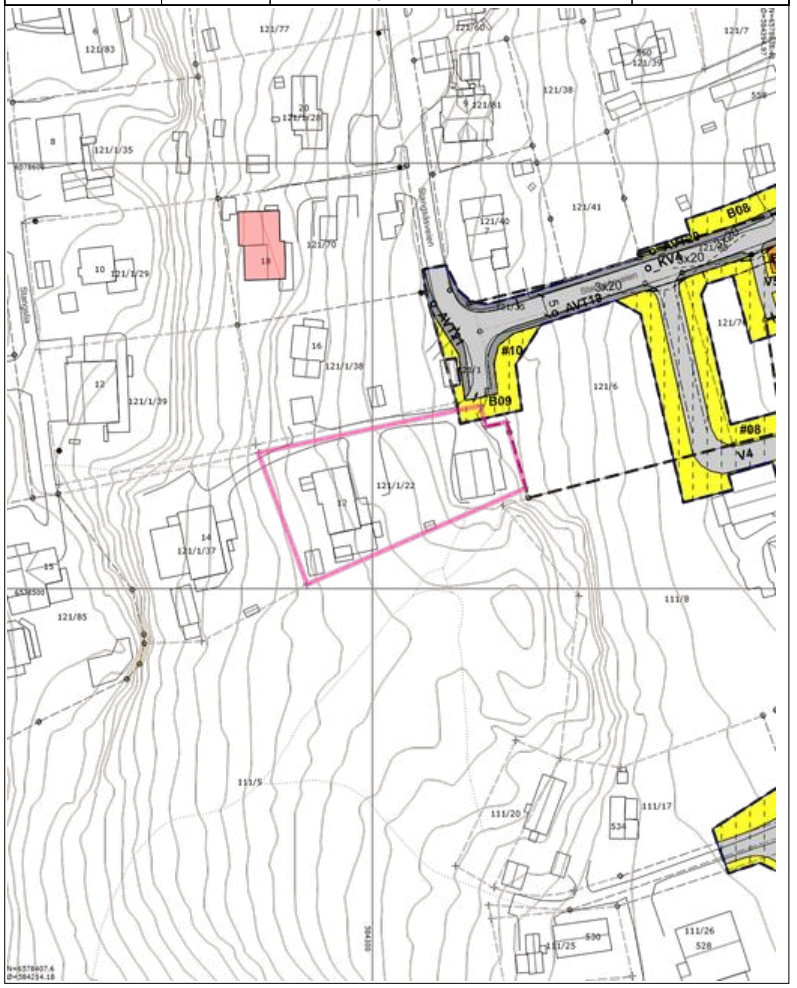
- Strandlinje sjø
- Nøyaktig grensepunkt
- MatrikkelnummermedFnr.
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Ras- og skredfare
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Grense for faresoner
- Veg - Nåværende
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Planforslag

Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 1	Fnr: 22	Snr: 0
Adresse:	Stangsåsveien 12 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:	Fv. 311 - Feskjær			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Grense midlertidig bygg- og anleggsområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Strandlinje sjø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Energianlegg
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**121**	**1**	**22**	**0**

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Nei

Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

Nei

KOMMENTARFELT:

Ikke i arkiv

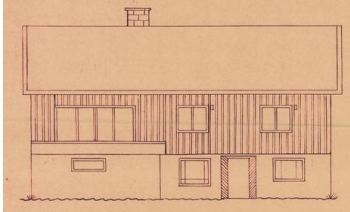
Det tas forbehold om feil og mangler.

Tegn. Solum Stangeåsen Gnr 121 Bnr 1

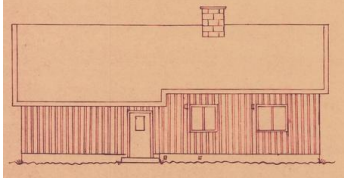
Enebolig med kjeller.

97,50 m²

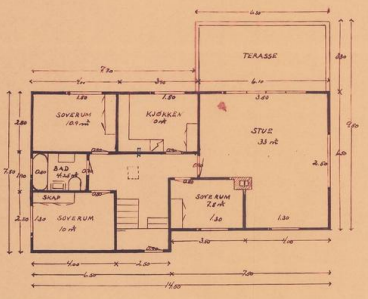
Mål: 1:100.



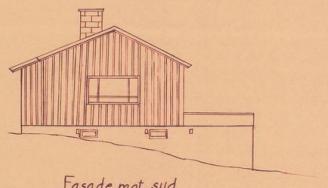
Fasade mot øst.



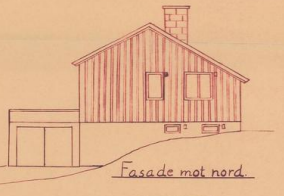
Fasade mot vest.



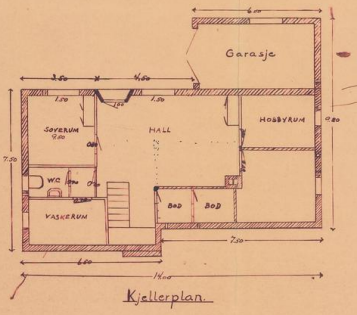
Grunnplan.



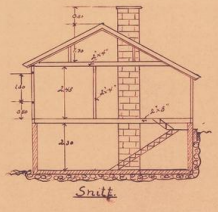
Fasade mot syd.



Fasade mot nord.



Kjellerplan.



Snitt.

Stående a.r.g.u. liggende kledning.

Grunnmur og garasje oppføres av: sementblokker.

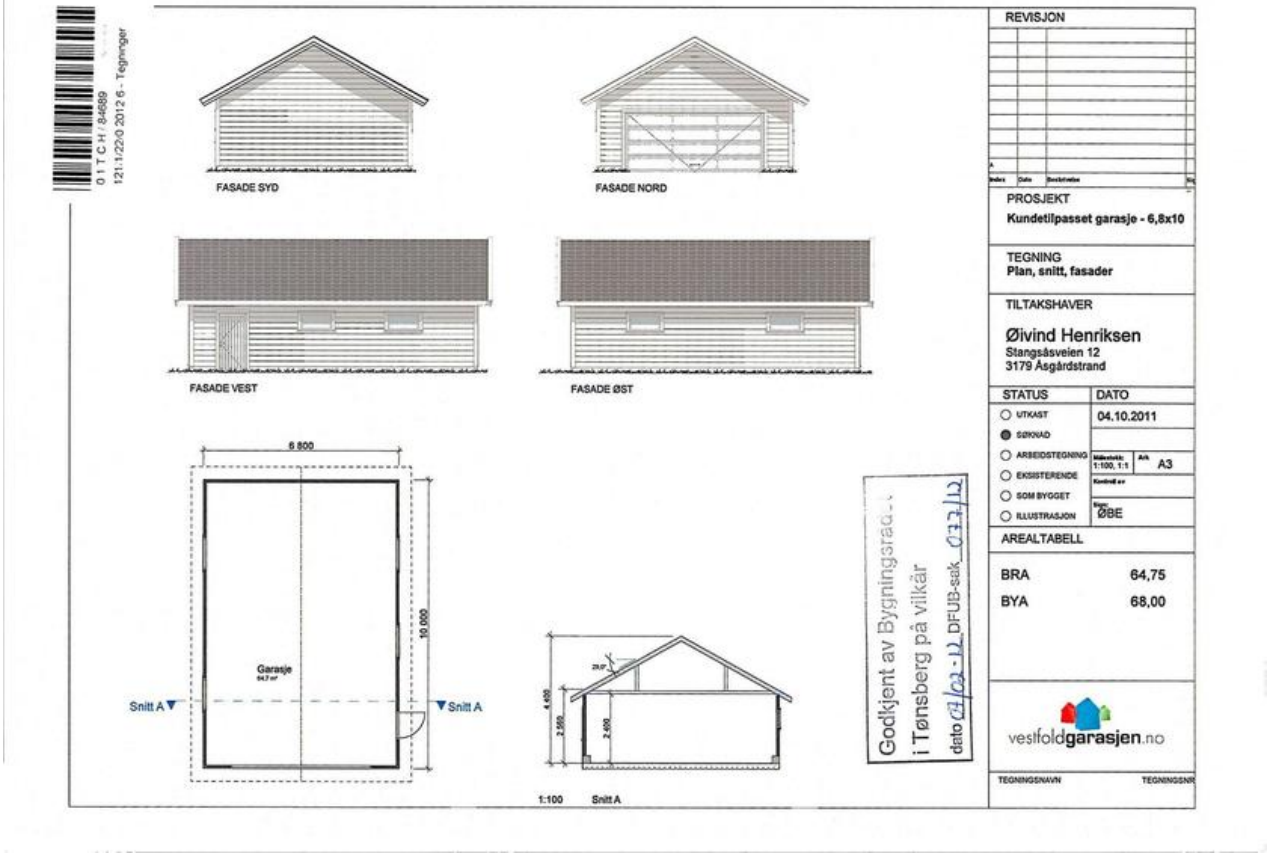
Armert plate i garasje himling.

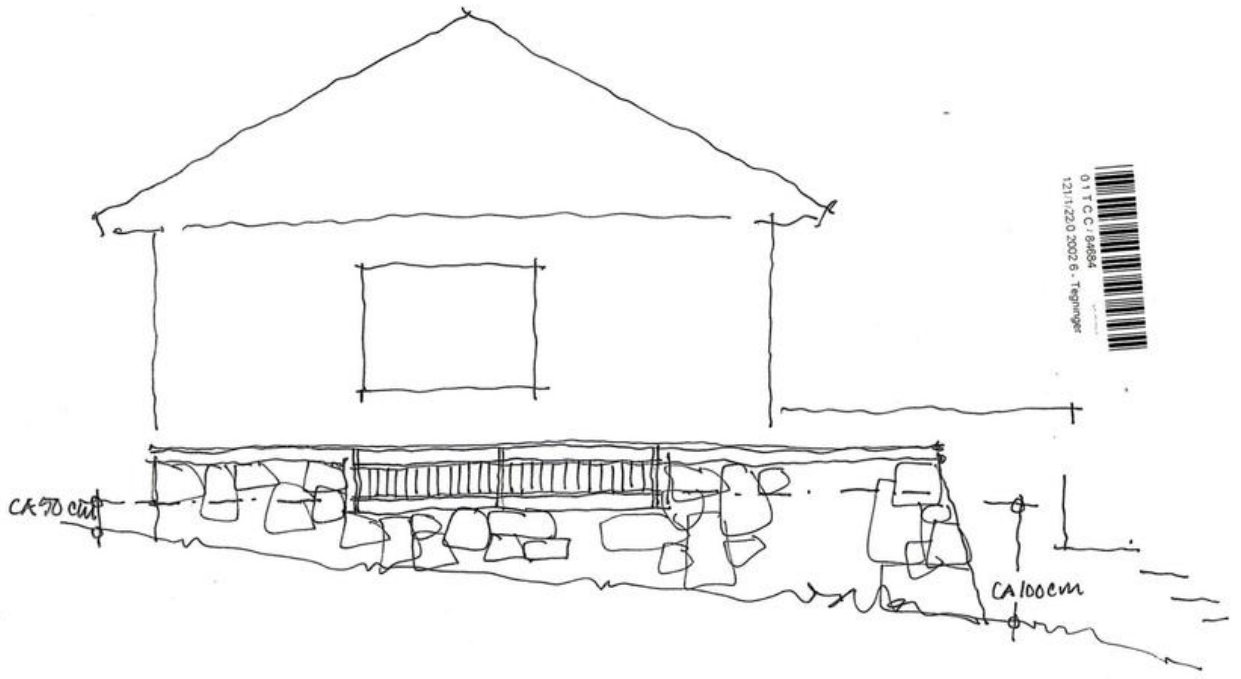
Tegnet av:

Eva Solum

Fremlagt i byggerådet
sak 29/64
Godkjennes med forbehold

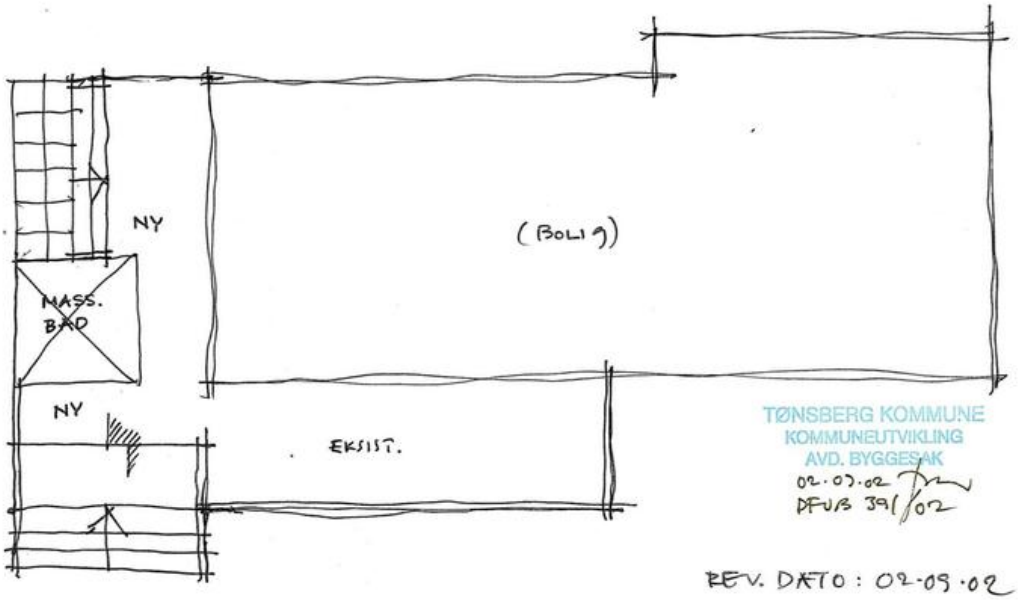
0117.C.L.-84663
1211/220/1964-5 - Tegninger


01TCH / 84689
121:1:22:0 2012 6 - Tegninger
FASADE SYD
FASADE NORD
FASADE VEST
FASADE ØST
6 800
10 000
Garasje
Snitt A
Snitt A
1:100 Snitt A
Godkjent av Bygningsrå...
i Tønsberg på vilkår
dato 04/02-12 DFUB-sak 033/12
REVISJON
PROSJEKT
Kundetilpasset garasje - 6,8x10
TEGNING
Plan, snitt, fasader
TILTAKSHAVER
Øivind Henriksen
Stangsåsveien 12
3179 Åsgårdstrand
STATUS
DATO
UTKAST
SØKNAD
04.10.2011
ARBEIDSTEGNING
EKSISTERENDE
SOM BYGGET
ILLUSTRASJON
Målestokk: 1:100, 1:1
A/4 A3
Tegn: ØBE
AREALTABELL
BRA 64,75
BYA 68,00
vestfoldgarasjen.no
TEGNINGSNAVN
TEGNINGSNR



01TCC: 84684
121:1:22.0 2002.6 - Tegninger

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD. BYGGESAK
31/0702



TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD. BYGGESAK
02.09.02
DFUB 391/02

REV. DATO: 02-09-02

STANGSÅSVN. 12 - GNR 121/1 (22) – NY TERRASSE

nordvikbolig.no

Skjema vedrørende festeforhold på Stangsåsveien 12 - gnr. 121, bnr. 1, fnr. 22 i Tønsberg kommune

Vår referanse: 25-0103/25

Festeavgift pr. ☐ Kvartal ☐ Halvår ☒ År	Kr: 22992,-	Forfaller: 15/3	Festeavgiften betales på ☐ Etterskudd ☒ Forskudd
Evt. restanser (beløp/periode): Forfalt 5/4 - 25	22992,-	Innbetales til kontonummer: 9365.05.33508	
Deres eierskiftegebyr	1500,-	Innbetales til kontonummer: 9365.05.33508	
Siste/neste regulering av festeavgiften (årstall): 2025	Festeavgiften reguleres hvert: 10 år		Neste regulering: 2035

Festeavgiften reguleres ihht.
☒ Konsumprisindeks
☐ Annet - forklar:

Hvis avtalt rett til regulering ved eierskifte, vil avgiften bli regulert ved dette salget? - Hvis ja, ny avgift:	☐ Ja ☒ Nei
Er det gjennomført engangsløfte?	☒ Ja ☐ Nei
Omfattes du som grunneier av landbruksunntaket mtp. innløsing?	☒ Ja ☐ Nei
Er det aktuelt for deg med innløsning av tomten?	☒ Ja ☐ Nei
Krav om godkjenning av ny fester?	☐ Ja ☒ Nei
Har grunneier forkjøpsrett?	☒ Ja ☐ Nei
Betales det andre avgifter i tillegg til festeavgift (f.eks. vei, båtplass)? - Hvis ja, spesifisér: Veiavgift til veilaget	☒ Ja ☐ Nei

Eventuelt annen informasjon som bør formidles ved salg (bruk gjerne vedlegg ved plassmangel):

Stavern 28/5 - 25
Sted, dato

Signatur grunneier Mangler data

91352813
Telefon

E-post

☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon ved avklaring av evt. forkjøpsrett og godkjenning av ny fester.

Nordvik Tønsberg
Org.nr: 925591270
Jernbanegaten 3
3111 Tønsberg

Skatteetaten

Dato
21.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3905 TØNSBERG

Gnr 121 Bnr 1 Fnr 22 Snr 0

Eiendommens adresse:

Stangsåsveien 12, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 128 092
Som sekundærbolig:	kr 4 512 367

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

16.05.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/121/1/22/0
Adresse: Stangsåsveien 12,
3179 ÅSGÅRDSTRAND

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 25.04.18 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	22.05.22	X	

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Anders Solum Høivik
Direkte tlf:
Vår ref.: 10/1276
Deres ref.:

Vår dato: 26.04.2018

Øivind Henriksen
Stangsåsveien 12
3179 ÅSGÅRDSTRAND

STANGSÅSVEIEN 12 - 0121/0001/22 - TØNSBERG KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 25.04.18 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Mariann Henriksen
For VIB: Anders S. Høivik og Brita Tysse

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Postadresse:
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse:
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon Ollebukta 6, Tønsberg
Nøtterøy brannstasjon Kirkeveien 222, Borgheim
Kopstad brannstasjon Nykirke

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Gradering av avvik
Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.
Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.
- Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
- Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
- Gradering 3. er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:
Gradering 1
Avvik 1
Beskrivelse av avviket
Tak:
Nåværende takstige er mangelfull, det må monteres taktrinn slik at feieren kan stå i takstigen for å utføre feiing og tilsyn.

Andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:
- Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Med vennlig hilsen

Anders Solum Høivik
Feiersvenn
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mona Larsen
Feiermester

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0103/25
Vår referanse: 3755198/26429854
Bestilling: C3 2025-05-16 (8) 71

Dato
16.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
502388	91	30.6.1965	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	121	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempel kr.5,- 1/7-65 av
Jarlsberg sorenskriverembete

Dagbok nr. 2388

Jarlsberg sorenskriverembete
- 1 JULI 1965

F E S T E K O N T R A K T

Undertegnede Aage Solum f. og Morten Henriksen f. Stang gård i Slagen, erkjenner herved å ha inngått følgende kontrakt: × Tomt nr.22. 1475 m² tomt × av sin eiendom Stang gård, grnr. 121 brnr.1 i Slagen, for en årlig leie av kr. 295,- kroner tohundreognittifem.

Leien betales forskuddsvis hver 1. januar. For inneværende år betales pro rata ved kontraktens underskrift.

Tomten grenser mot nord hovedbølet (gangsti), mot vest J. Jensen, mot syd O. Bjørndalen og mot øst A. Arnesen.

For festekontrakten har Morten Henriksen og senere eier av Stang gård til enhver tid lste prioritetspant i de ~~xxx~~ eventuelle hus som blir oppført på tomten. Aage Solum eller hans arvinger vil selge de på tomten oppførte hus har eieren av Stang gård forkjøpsrett. Overdragelse til familie betraktes ikke som salg.

På eiendommen må ikke drives butikk-forretning, industriell eller annen generende virksomhet.

Bygninger som oppføres på tomten må være arkitektoniske uklanderlige.

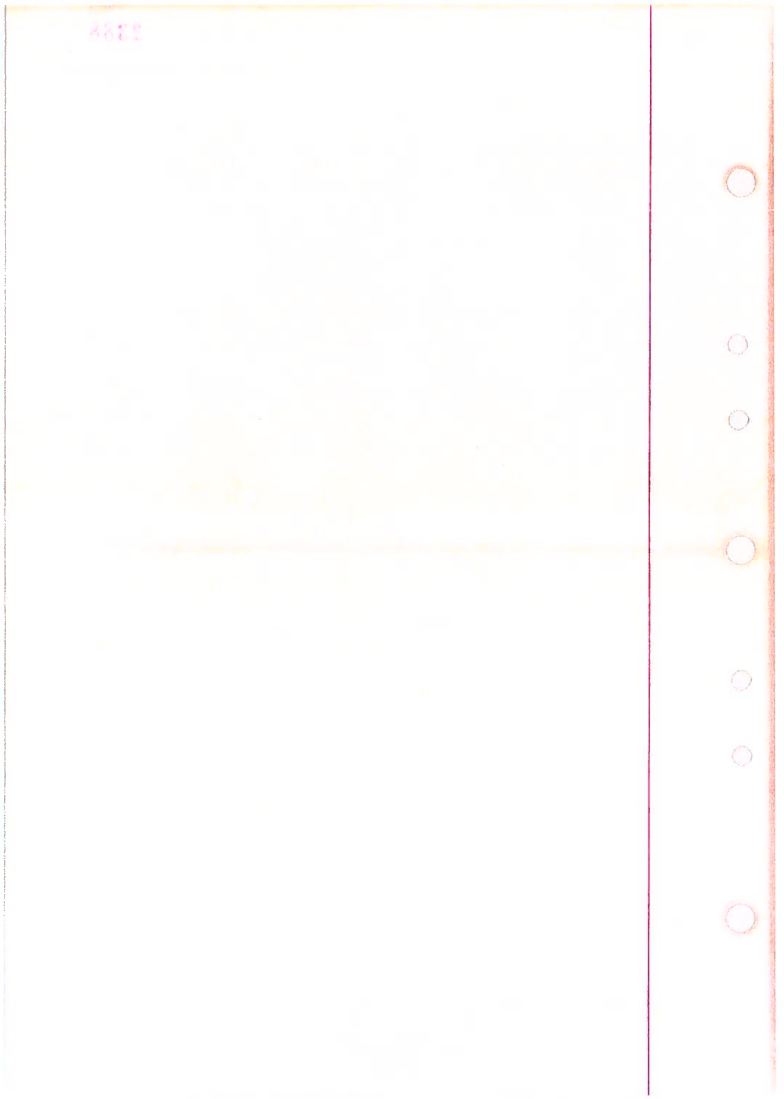
Nærværende festekontrakt gjelder for et tidsrom av 50 - femti år regnet fra opprettelsen av nærværende kontrakt.

Henriksen forbeholder seg i leietiden å regulere leien, dersom kroneverdien skulle bli vesentlig redusert.

Utgifter i forbindelse med tomten som tinglysing etc. bæres av festeren.

Stang gård, den 15-6-1965 Slagen, den 15-6-1965

Morten Henriksen Aage Solum



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 25-0103/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stangsåsveien 12 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Betegnelse: Gnr 121, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 22, fnr 22 i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no