NORDVIK

Stangsåsveien 28

4 soverom | 167 kvm | Enebolig



Velkommen til

Stangsåsveien 28

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
65	Om boligen
78	Nabolagsprofil
80	Tilstandsrapport
103	Egenerklæringsskjema
111	Andre vedlegg
183	Kontaktinfo
186	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
189	Forbrukerinformasjon om budgivning
190	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.04.2026









Nøkkelinformasjon

Stor og flott eiendom med over 1 måls tomt! Nydelig utsikt og gode solforhold! Få meter ned til sjø. Ingen boplikt!

Prisantydning	**7 950 000,-**
Omkostninger	**200 130,-**
Totalpris	**8 150 130,-**
BRA-i	**167 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Stangsåsveien 28!

En stor og fin eiendom beliggende høyt og fritt med fantastiske solforhold og panoramautsikt over fjorden! Her har man en stor og pent opparbeidet tomt på hele 1,3 mål med boltreplass for store og små. Tomten er en sjelden perle, bugnende av frukt og bær, med eget drivhus og lune uteplasser med nydelig utsikt! Det er kort rusleavstand til blant annet nydelige turmuligheter og Feskjær med lekeplass og strand!

Boligen går over to etasjer og har store og gode rom. Inneholder:
1. etasje: Vindfang, hall, stue/kjøkken i åpen løsning, 2 soverom, bad og toalettrom.
Underetasje: Trapperom, 2 soverom, bad/wc, bod og gang/bod

Parkering i stor dobbeltgarasje m/ekstra høyde og isolert verkstedsbod. Det er også lagringsloft og et innredet rom.

Velkommen!

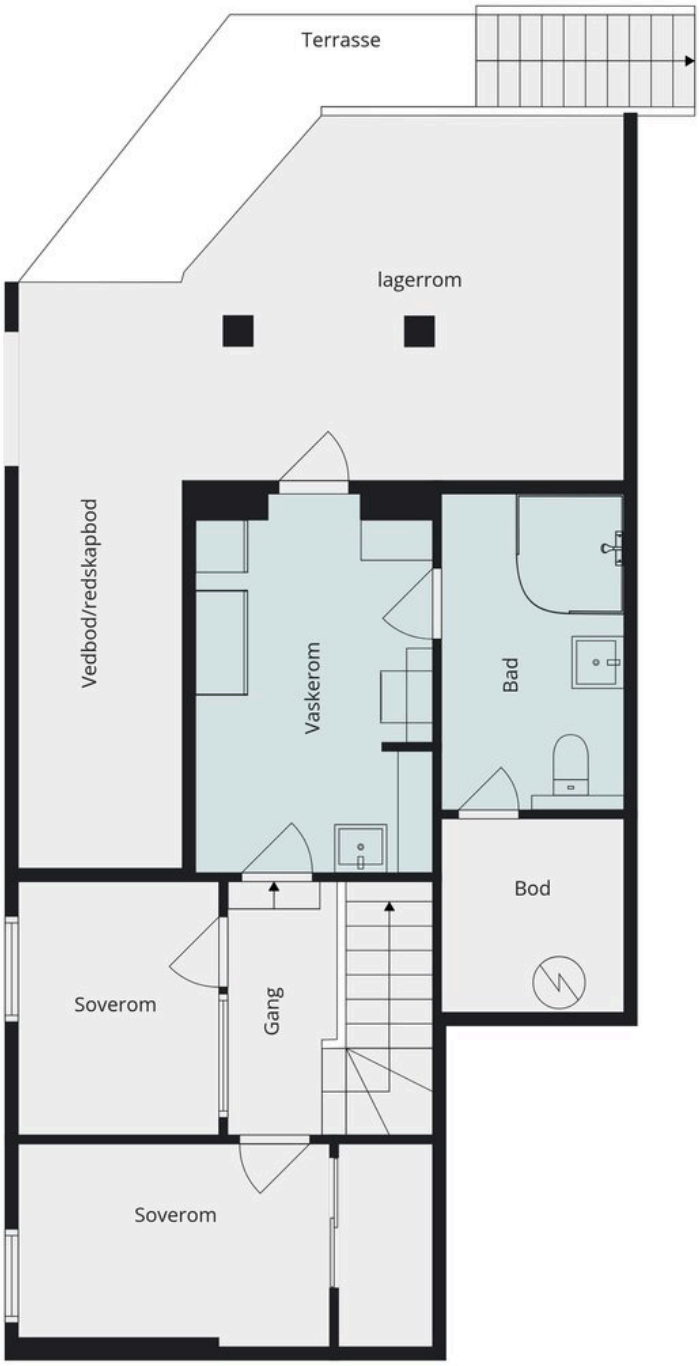
Planløsning



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

















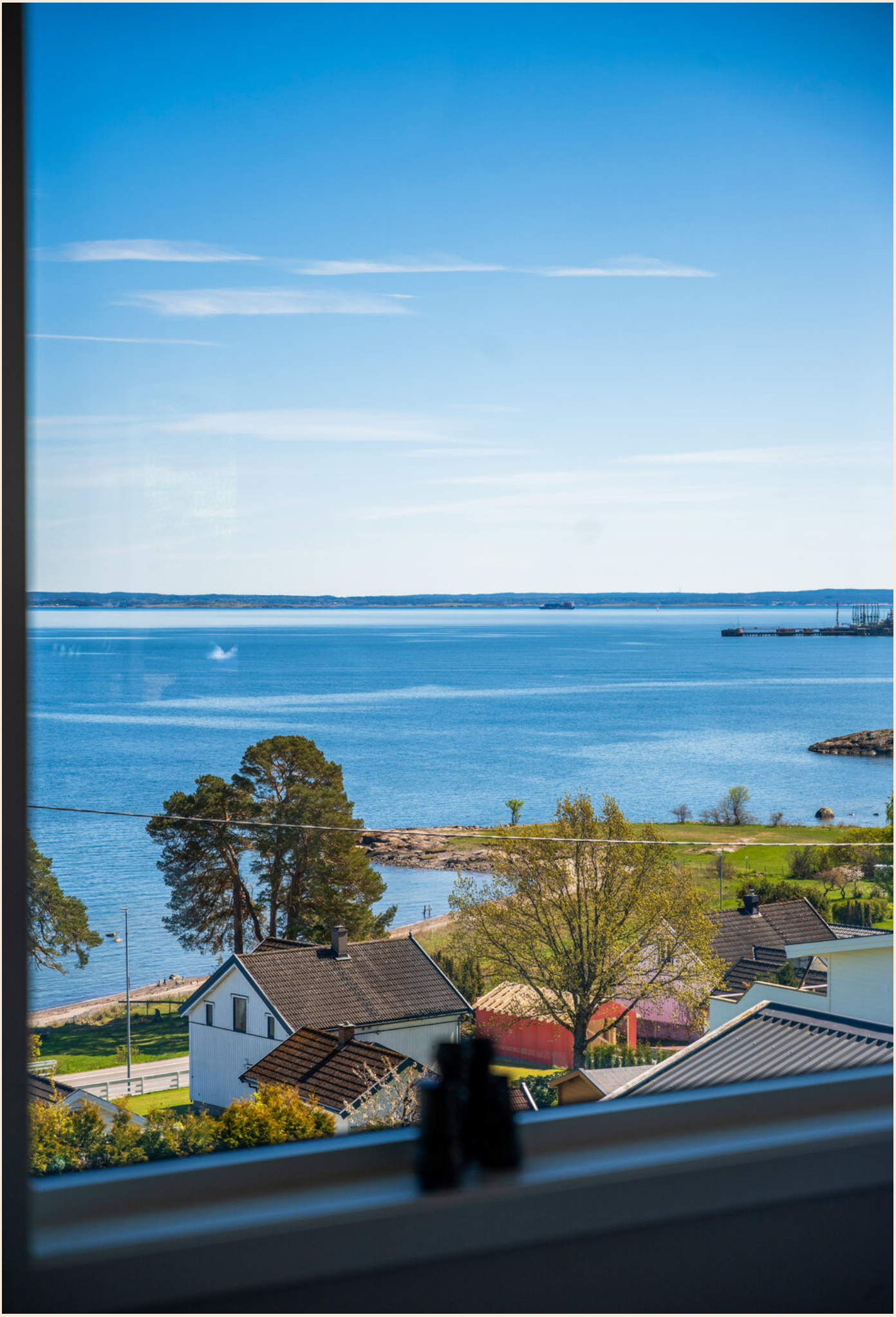

































SIEMENS


























OSLO
























































Spakel-
verktøy
HAGE II







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0033/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Stangsåsveien 28, 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Gnr 121, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 26, fnr 26 i Tønsberg kommune

Selgere
Eyvin Bjørnstad
Nancy Anlaug Strand

Kjøpesum og omkostninger
7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
198 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
200 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
219 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 150 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 169 830,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 167 kvm
BRA-e: 89 kvm
Totalt BRA: 256 kvm
TBA: 99 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 44 kvm. Trapperom, soverom, tv-stue/soverom, bad/wc, bod, gang/bod
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Vindfang, hall, stue/kjøkken m. trapp, 2 soverom, bad, toalettrom
Total BRA: 123 kvm.
TBA: 99 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 67 kvm. Garasje, bod
Total BRA: 67 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 22 kvm. Bod
Total BRA: 22 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

NB! Arealer for veranda/terrasse (TBA) er oppgitt som ca. grunnet utforming.
Veranda/terrasseplatting fremgår kun delvis av plantegning. Lovlighet av veranda/terrasseplatting er derfor ikke vurdert.

Solforhold
Her kan du nyte solen fra soloppgang og hele dagen gjennom. Om sommeren står solen på terrassen helt til kl. 20:30. Boligen er også praktisk innrettet med solfilter på store vinduer og takutstikk mot sør for å hindre overoppheting på de varmeste dagene.

Innhold
Innholdsrik enebolig med et samlet internt bruksareal

(BRA-i) på 167 m².

1. Etasje:
Vindfang, hall, stue/kjøkken med trapp, 2 soverom, bad og separat toalettrom.

Underetasje:
Trapperom, soverom, TV-stue/soverom, bad/wc, bod og gang/bod med opplegg for vaskemaskin.

Et romslig gulvet loft med god lagringsplass.

Garasje:
Frittliggende dobbelt garasje på ca. 67 m² med tilhørende isolert verkstedsbod, samt et stort og fint loft som er delt inn i 2 rom. Det er flere parkeringsplasser på egen tomt.

Standard
Velkommen til Stangsåsveien 28!

En innholdsrik eiendom beliggende høyt, fritt og fredelig til med panoramautsikt over Oslofjorden. Boligen og uteområdene har gjennom mange år vært et naturlig samlingssted for familie og venner, med plass til både hverdagsliv, sommerbesøk og flere generasjoner samlet.

Eiendommen har en pent opparbeidet tomt på over 1,2 mål med drivhus, frukttrær, bærbusker og flere lune uteplasser med gode solforhold og utsikt mot fjorden. Det er kort avstand til Feskjær med strand og lekeplass, samt fine turmuligheter i nærområdet.

Boligen går over to etasjer og har store og gode rom. Inneholder:

Stue og spisestue:
Stuen er boligens naturlige samlingspunkt, med god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med dagslys og utsikt over fjorden. Her kan man følge årstidene og nyte skiftende lys gjennom dagen.

Rommet ble oppgradert i 2017 med eikegulv og stilrene farge- og materialvalg. Flere av vinduene har solfilter som bidrar til et behagelig inneklima på varme dager. Den sentralt plasserte vedovnen skaper en lun atmosfære på kjølige kvelder. Fra stuen er det direkte utgang til den store terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble ombygd i 2017 med åpen løsning mot stue og spisestue. Innredningen har håndtaksfrie fronter i rolige fargetoner kombinert med benkeplate i heltre, og kjøkkenet fremstår både funksjonelt og tidløst.

Den åpne løsningen gjør det enkelt å samle familie og gjester rundt matlaging og måltider, samtidig som utsikten mot fjorden også her er en naturlig del av opplevelsen.

Bad og toalettrom:
Boligen har to bad, ett i hver etasje, samt separat toalettrom i hovedetasjen. Badet i hovedetasjen har fliser på gulv, baderomsplater på vegger, servantinnredning og dusj. Toalettrommet har vegghengt toalett og servant.

Badet i underetasjen inneholder servantinnredning, vegghengt toalett og dusjkabinett. Begge badene har gulvvarme.

Soverom:
Boligen har fire soverom fordelt på de to etasjene, med god plass til både familie, gjester og flere generasjoner samlet. Soverommene er romslige og har plass til både dobbeltseng og garderobeløsninger. Overflatene består i hovedsak av eikeparkett i hovedetasjen og laminatgulv i underetasjen.

Ett av rommene i underetasjen benyttes i dag som ekstra stue/oppholdsrom og gir fleksible bruksmuligheter tilpasset ulike behov og livsfaser.

Underetasjen:
Har egen inngang fra hagen og fungerer godt som praktisk grovinngang etter turer, strandliv og hagearbeid, med plass til støvler, yttertøy og utstyr uten å gå via hovedinngangen.

Terrasse og solforhold:
Terrassen på nærmere 100 m² er delt inn i flere soner med både åpne og mer skjermede områder. Her er det plass til flere sittegrupper, grilling og sosiale sammenkomster gjennom store deler av året.

Den overbygde delen med integrerte downlights gjør det enkelt å forlenge sommerkveldene også når været skifter. Her er det også god plass til oppbevaring av hageputer og annet utstyr gjennom sesongen.

På nordsiden av boligen finnes også en lun uteplass med kveldssol, le for solgangsbrisen og utsikt mot fjorden.

Loft:
Det er et romslig gulvet loft med god lagringsplass.

Garasje:
Stor dobbelt garasje med verksted og gode lagringsarealer gir plass til blant annet sykler, kajakker, sportsutstyr, hobbyprosjekter, ved og hageredskaper. Garasjen har ekstra høy port og er utstyrt med el-bil-lader.

Over garasjen er det et romslig lagringsloft inndelt i to separate rom med flere bruksmuligheter. I tillegg er det flere biloppstillingsplasser på egen tomt, noe som gir gode parkeringsmuligheter også ved besøk.

Tekniske installasjoner: Boligen er teknisk oppgradert med solcellepaneler fra 2019 og en energieffektiv luft-til-luft varmepumpe fra 2023. El-anlegget har automatsikringer og det er montert ladeboks for elbil i garasjen. Det er en praktisk sentralstøvsuger som dekker alle rom.

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

Det medfølger rett på båtplass på eiendommen til Stang gård (ikke båthavn, kun strandparsell).

Velkommen!

Parkering
Det er gode parkeringsmuligheter med en dobbel garasje som har ekstra høy port, i tillegg til flere oppstillingsplasser på egen tomt. Det er montert ladeboks for elbil.

Modernisering og påkostninger
Boligen har gjennomgått flere betydelige oppgraderinger de senere årene:
- Renovering av første etasje og tak i 2017.
- Montering av solceller på taket.
- Uteområdene er oppgradert med plattinger og terrasse i Kebony.

Se for øvrig også selgers egenerklæring vedlagt bak i salgsoppgaven.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Bad og våtrom:
Det ble montert toalett i sokkeletasjen i juni 2016 av Rørleggergutta. Selger opplyser at dette ikke berørte membran. Det foreligger ingen dokumentasjon på badets oppbygging utover regningen fra rørleggerfirmaet. Det er registrert en "klukkelyd" i vasken på WC i første etasje når vasken på badet brukes. Noen løse fliser på gulvet i WC i første etasje har nylig blitt festet.

Tak, fasade og pipe:
Store deler av taket ble lagt om i 2018, noe som også inkluderte endringer på fasade og vinduer. Den originale lecapipa ble fjernet, og ny vedovn med stålpipe ble montert i 2018 av Varmefag Tønsberg.

Elektrisk anlegg:
Det foreligger samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i 2014 og 2018 av Xpert Installasjon. Det ble utført tilsyn av anlegget 02.01.2023. El-billader ble installert i 2020 av Slagen Elektriske AS.

Vann og avløp:
Det ble lagt ny vannledning og kommunal kloakk i 2020. Dette innebar en total omlegging av systemet fram til grunnmur, samt ny hovedkran. Vannkranen på sørveggen er ikke frostsikker og må tappes før vinteren, mens kranen på nordveggen er frostsikker.

Garasje og boder:
Garasjen ble utvidet/nybygget i 2006 av Rune.W.Johansen. Tiltaket var søknadspliktig og er godkjent. Det bemerkes at døren på loftet i garasjen er værutsatt; selger bruker presenning vinterstid for å forebygge lekkasjer (denne følger med). Det mangler foringer i sidedør og dør til loft i garasjen.

Skjevheter og skader:
Selger opplyser om en sprekk mellom mur og fjell på nordsiden av huset. Det er registrert noen flekker på gulv i stue og soverom nord, samt en liten delaminering i kjøkkengulvet. Ved kraftig vind og regn kan det dryppe vann under terrassen på sørsiden. Det er også en sprekk i tapeten over skyvedøren i stua.

Tomteforhold og uteområde:
Eiendommen ble omfattende planert i 2020 i forbindelse med nytt vann- og avløpssystem. Terrasser og plattinger er fornyet/utvidet løpende siden 2018 som egeninnsats. Selger opplyser at dagens gjerder og steinmurer mot naboer ikke er korrekt plassert i forhold til de formelle tomtegrensene.

Skadedyr:
Det kommer inn noe små svarte maur om sommeren. Det kommer også inn mus hver høst; selger fanger vanligvis 4–5 mus i feller på loftet ved frostfall.

Veilag og offentlige planer:
Det er obligatorisk medlemskap i et lokalt veilag for Stangsåsen, med en årskontingent på 3 000 kr i 2025. Det foreligger planer for gang- og sykkelvei i området, men dette skal ifølge selger ikke påvirke selve eiendommen direkte.

Bygningssakkyndig
Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte
Enebolig opprinnelig oppført som hytte. Oppført i tre over grunnmur i 1960 og tilbygd i 1991 og 1998, ombygd vinterhage til bolig i 2005 samt påbygd/forlenget tak og ombygd stue og kjøkken i 1. etasje i 2018. Boligen er oppført over to plan. Frittliggende garasje med bod. Oppført i mur og tre i 1974 og tilbygd i 2006. Til-/påbyggingen i 2006 var i flg. selger en ombygging/ tilbygg med ny støpt plate og nytt reisverk.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende rom og inn mot bad/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 1991. Forventet brukstid for rommet og tilhørende tettesjikt anses som oppbrukt. Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille

dagens krav og sikre trygg bruk.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i underetasje (unntatt hulltaking i vegg). Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 1991. Forventet brukstid for rommet og tilhørende tettesjikt anses som oppbrukt. Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk.

Gang/bod m. opplegg til vaskemaskin i underetasje betraktes ikke som våtrom selv om det er sluk i gulvet. Ombygging første etasje stue og kjøkken, samt forlengelse av tak mot sør.

Utvendig:
Takkonstruksjon i tre (fra forskjellig tid). Saltak. Dels bordtak og dels forenklet undertak. Deler av konstruksjonen er gjenbygd uten mulighet for inspeksjon. Taket er tekket med betongtakstein dels fra 1991 og dels fra 2018 (øst). Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre (fra forskjellig tid) . Utvendig kledd med liggende kledning (fra forskjellig tid). Vinduer i tre fra forskjellig tid - bla.a. 1976/-90/2018/-24. Ytterdører i tre bla. fra 2005. Terrasseplatting/veranda i tre og dels glass. Utvendig trapp i tre (ved veranda).

Innvendig:
Gulvoverflater for det meste med parkett, fliser og laminat. Veggoverflater for det meste med panel, malte plater, tapet, fliser på vegg over deler av kjøkkenbenk, blokker/murvegger. Takoverflater for det meste med takplater, trepanel, malte plater og malt mur/betong. Trebjelkelag som etasjeskiller. Dels betongdekke som etasjeskiller.
Støpt betonggulv mot grunnen. Isolert stålpipe og peisovn. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre. Gang/bod m. opplegg til vaskemaskin i underetasje: Overflater dels med fliser, tapet og betong. Inneholdende servant og opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via ventil i vegg.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger i kobber fra forskjellig tid.
- Innvendige avløpsrør av plast og dels av soil/støpjern. Stakeluke er påvist.
- Ventilering via ventiler i vegg.
- Oppvarming med varmepumpe (luft til luft) og panelovner.
- Varmekabler i begge bad samt i del av hall med gulvfliser.
- Varmtvannsbereder på 200 l.
- Solcellepaneler.
- Hovedsikring 63 A. Billader 32 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Lede utført tilsyn 02.01.2023.
- Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Tomteforhold:
Ukjent byggegrunn. Ukjent drenering. Grunnmur i dels betong eventuelt med sparestein og dels av blokker. Terrengmur i betongstein. Skrånende tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger. Selger opplyser at det ble lagt nye avløpsledninger fra septiktank til kommunalt ledningsnett ca 2020. Det ble samtidig også lagt ny utvendig vannledning. Nedgravd septiktank. Det er grunn til å tro at septiktank fungerer som tilkoplingspunkt eventuelt stakepunkt for avløpsledning mellom ut til kommunalt ledningsnett.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Innvendige dører
Innvendig > Andre innvendige forhold
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger -
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er tydelige setningsskader og delvis utglidning i terrengmuren ved garasje. Kostnadsestimat: Mellom kr. 20 000 - 100 000,-.

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. En må forvente

generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Kostnadsestimat: Mellom kr 100 000 - 200 000,-.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke fri avrenning til sluk fra ethvert sted i rommet grunnet sokkel for dusjvegger. Kostnadsestimat: Mellom kr 100 000 - 200 000,-.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Garasje:
Frittliggende garasje oppført i tre på støpt betong fra 1974. Påbygging i 2006 var i flg. selger en ombygging/ tilbygg med ny støpt plate og nytt reisverk.
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.

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

Innbo og løsøre
Følger med: Kjøleskap, vaskemaskin, koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Følger ikke med: Frysebokser i underetasjen, samt vinhylle i underetasjen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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 randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - 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:
- Oppvarming med varmepumpe (luft til luft) og panelovner.
- Varmekabler i begge bad samt i del av hall med gulvfliser.
- Vedovn i stue.
- Varmtvannsbereder på 200 l.
- Solcellepaneler.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8.261 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 153,-pr. 2026

De årlige kommunale avgiftene for 2026 er estimert til 18 158,30 kr.

Kommunale avgifter inkluderer:
Tilsyn og feiegebyr | 501,00 kr
Standard renovasjon | 3 688,00 kr
Rabatt fellesløsning | -553,20 kr
Rabatt redusert restavfallsvolum | -600,00 kr
Vanngebyr bolig 71-300 kvm | 4 441,30 kr
Fastledd vann | 1 562,85 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300 kvm | 6 311,20 kr
Fastledd avløp | 2 807,15 kr Totalt | 18 158,30 kr

Grensene mot naboeiendommene er ikke korrekt plassert i forhold til formelle tomtegrenser. Muntlig avtalt (ikke forpliktende) ordning med plassering av felles avfallsdunker for egen og to naboeiendommer, noe som gir redusert renovasjonsgebyr.

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. Fakturering skjer kvartalsvis med forfall i mars, mai, september og november.

Velavgift
Kr 2 000,- pr. år
Velforening Stangsåsen kr 100,- per år (frivillig medlemskap).

Det er obligatorisk medlemskap i et lokalt veilag for Stangsåsen, med en årskontingent på 2000 kroner for 2026.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 7.268,- per år.
- Kabel-tv/internett fra GlobalConnect kr 750,- pr mnd.
- Stangsåsen veilag kr 2.000,- per år.
- Velforening Stangsåsen kr 100,- per år (frivillig medlemskap).

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 195 662,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 782 646,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 63065544

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber fra GlobalConnect. Den månedlige kostnaden er oppgitt til 750 kr.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 297 kvm (Festetomt)
Eiendommen ligger høyt, fritt og solrikt til på en tomt på over 1,2 mål med utsikt over Oslofjorden. Hagen er pent opparbeidet med flere uteplasser, drivhus, dyrkingskasser og en variert "spiselig hage" med blant annet jordbær, blåbær, bringebær, druer samt frukttrær som eple, pære, plomme og kirsebær.

Terrassearealet på nærmere 100 m² er delt inn i flere soner med både åpne og mer skjermede områder, inkludert en overbygget del med downlights. Ved inngangspartiet finnes også en lun uteplass med ettermiddags- og kveldssol.

Matrikkelkart fra Tønsberg kommune er vedlagt. Grensene i kartet er markert som unøyaktige, da de er digitalisert fra eldre strekkart. Ny oppmåling anbefales. Selger opplyser at grensene mot naboeiendommene er markert med tregjerde og steinmur, men at disse ikke er korrekt plassert i forhold til formelle tomtegrenser.
Det er muntlig avtalt (ikke forpliktende) en ordning med plassering av felles avfallsdunker for egen og to naboeiendommer, noe som gir redusert renovasjonsgebyr.

Festetomt:
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. Ny eier skal godkjennes av bortfester. Vi gjør oppmerksomme på at overtagelse ikke kan skje før grunneier har godkjent kjøper. Før signering må forkjøpsrett være avklart.

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

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 20 171,- pr. år
Festekontrakt datert: 30.06.1957
Festetid: Festetiden er på 50 år beregnet fra opprettelsen av festekontrakten. Det ble i 2009 besluttet at festekontrakten skulle forlenges på samme vilkår som før.

Regulering av festeavgift: Reguleres hvert: 10 år. Neste regulering: 2035. Reguleres med KPI.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Kontakt megler for informasjon.

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.

For den badeglade er det kort vei ned til Feskjær, et populært friområde som nylig er oppgradert med lekeapparater, badebrygge og fasiliteter. Området er også perfekt for padleentusiaster, hvor man enkelt kan trille kajakken ned til vannet for en tur mot Bastøya. Åsgårdstrand sentrum, kjent for sine hvitmalte hus, gallerier og koselige kafeer, ligger kun en kort kjøretur eller sykkeltur unna.

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 nord som er nærmeste bussholdeplass og 14 minutters kjøretur til Skoppum togstasjon.

Det er gode pendlermuligheter fra området med bussholdeplass i nærheten som har hyppige avganger mot både Tønsberg og Horten. Kjøreturen til Skoppum stasjon er på rundt 14 minutter. Herfra går det tog mot Oslo med en reisetid på ca. 1 time. For de som benytter bil, er det enkel adkomst til E18 som knytter området effektivt til resten av Vestfold og Oslo-regionen.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. I bygningsinformasjonen tilsendt fra kommunen, er boligen oppført som enebolig med status "tatt 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.

Det foreligger en ferdigattest for tilbygg og fasadeendringer, datert 30.06.2020. Det ble i 2018 utført omfattende endringer på tak, fasade og vinduer, samt at original lecapipe ble fjernet.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av boligens fasade og etasjeplan, datert i 1960, samt av opprinnelig garasje datert i 1974.
Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av boligens fasade og etasjeplan, datert i 1991.
Det foreligger også godkjente tegninger i forbindelse med tilbygg på boligen, datert i 1998.
Det foreligger godkjente tegninger av fasadeendring / bytte / satt inn flere vinduer og ombygget vinterhage til bolig, datert i 2005.
Det foreligger godkjente bygningstegninger av garasjen samt utvidelse av eksisterende terrasse i nord, datert i 2006. Garasjen ble utvidet/nybygget i 2006.

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Deler av bod i underetasje er bruksendret til
bad (endret status fra tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er dokumentert byggemeldt/omsøkt. Dette er et søknadspliktig tiltak og kjøper overtar ansvar og risiko for bruken av rommet og om dette eventuelt lar seg godkjenne.

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 skjer fra privat vei (Utsikten/Stangsåsveien). I henhold til festekontrakten har fester plikt til å vedlikeholde bilveien langs tomten i full bredde. Det er opprettet et veilag som i dag har en årlig kostnad på kr 2.000,-.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, og følger derfor kommuneplanen/kommunedelplanen 2023-2025, datert 03.04.2024, hvor eiendommen er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende.

Deler av eiendommen (898,78 kvm) ligger også innenfor hensynssone for ras- og skredfare. Fra kommuneplanen vedørende 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.

Planer i område:
Det foreligger planer for gang- og sykkelvei langs Åsgårdstrandsveien. Eiendommen blir ikke (direkte) berørt. 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.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 121, bnr. 1, fnr. 26 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:
1988/16866-4/91 11.11.1988
ERKLÆRING/AVTALE
Forbud mot næringsvirksomhet
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Dette er den originale festekontrakten. Denne ligger også vedlagt i salgsoppgaven, og vi oppfordrer interessenter til å gjennomgå denne.

2010/693444-2/200 14.09.2010
RETTSBOK
Saksnr.: 09-189053ASD-ALAG
Rett til forlengelse av sine festekontrakter på samme vilkår som før
14.10.10. Innført i grunnboken i medhold av tgl.l.§18. E.N.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers kommentar: Festerne har vunnet frem i rettssystemet med krav om å få forlenget festekontrakten på opprinnelige vilkår.

Heftelser i festerett:
1988/16866-4/91 11.11.1988
ERKLÆRING/AVTALE
GJELDER FESTE
Forbud mot næringsvirksomhet
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: Slik dokumentet tolkes, setter dette begrensninger for hvilken type virksomhet som kan drives på eiendommen.

1988/16866-5/91 11.11.1988
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE

Festetid: 0 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 280
BEST. OM VARIGHET
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers kommentar: Dette er den originale festekontrakten. Denne ligger også vedlagt i salgsoppgaven, og vi oppfordrer interessenter til å gjennomgå denne.

2010/693444-2/200 14.09.2010 RETTSBOK
GJELDER FESTE
Saksnr.: 09-189053ASD-ALAG
Rett til forlengelse av sine festekontrakter på samme vilkår som før
14.10.10. Innført i grunnboken i medhold av tgl.I.§18. E.N.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers kommentar: Festerne har vunnet frem i rettssystemet med krav om å få forlenget festekontrakten på opprinnelige vilkår.

Grunndata:
2020/1850211-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0704 GNR: 121 BNR: 1 FNR: 26

2024/381911-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3803 GNR: 121 BNR: 1 FNR: 26

Eiendommens rettigheter:
Servitutter:
1988/16866-3/91 11.11.1988
BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS
Rettighet hefter i: KNR: 3905 GNR: 121 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3905 GNR: 121 BNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 3905 GNR: 121 BNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 3905 GNR: 121 BNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 3905 GNR: 121 BNR: 85
Rettighet hefter i: KNR: 3905 GNR: 121 BNR: 86
Rettighet hefter i: KNR: 3905 GNR: 121 BNR: 87
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers kommentar: Dette er et punkt i den originale festekontrakten som ikke har vært praktisert.

2010/693444-1/200 14.09.2010
RETTSBOK
Rettighet hefter i: KNR: 3905 GNR: 121 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3905 GNR: 121 BNR: 81
Rettighet hefter i: KNR: 3905 GNR: 121 BNR: 82
Rettighet hefter i: KNR: 3905 GNR: 121 BNR: 83
Rettighet hefter i: KNR: 3905 GNR: 121 BNR: 85
Rettighet hefter i: KNR: 3905 GNR: 121 BNR: 86
Rettighet hefter i: KNR: 3905 GNR: 121 BNR: 87
Saksnr.: 09-189053ASD-ALAG
Rett til forlengelse av sine festekontrakter på samme vilkår som før
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers kommentar: Festerne har vunnet frem i rettssystemet med krav om å få forlenget festekontrakten på opprinnelige vilkår.

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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
Ved tilsyn med fyringsanlegget 27.06.2025 ble det ikke avdekket avvik på selve anlegget. Det ble imidlertid gitt en anmerkning om at slukkeutstyr mangler vedlikehold. Siste feiebesøk ble gjennomført 19.08.2025.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave, interiørveileder og Nordvik Ekstra - small (digital markedsføring) kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink ubegrenset antall visninger og privatvisninger kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Stor fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 128 350,- 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 10. mai 2026

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Stangsåsveien 28

Nabolaget Stangåsen/Saltkopp - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Volden skole (1-7 kl.) 162 elever, 10 klasser	5 min 3.4 km
Tønsberg Montessori skole (1-1... 97 elever, 6 klasser	9 min 5.6 km
Ringshaug skole (1-7 kl.) 511 elever, 29 klasser	9 min 6.6 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 k... 325 elever, 23 klasser	9 min 6.6 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl... 291 elever, 15 klasser	12 min 7.6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	13 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	15 min 9.5 km

Offentlig transport

Feskjær nord Linje 01, N01	3 min 0.3 km
Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	14 min 9.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	32 min
Oslo Gardermoen	1 t 46 min

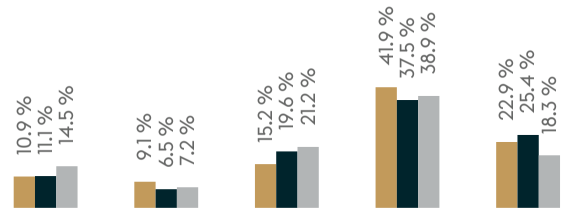
Barnehager

Rørås gårdsbarnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 2.6 km
Åsgårdstrand barnehage avd Nyg... 28 barn	5 min 2.8 km
Åsgårdstrand barnehage avd Løn... 42 barn	6 min 2.9 km

Dagligvare

Joker Åsgårdstrand	17 min
Meny Åsgårdstrand	5 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	5 min
Åsgården skole	5 min
Level treningssenter	11 min
SPREK Fritid Tønsberg	13 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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Stangsåsveien 28 , 3179 ÅSGÅRDSTRAND
TØNSBERG kommune
gnr. 121, bnr. 1, fnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 06.03.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15278-1973 **Eiendomsverdi ref nr:** LI4961

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført som hytte. Oppført i tre over grunnmur i 1960 og tilbygd i 1991 og 1998, ombygd vinterhage til bolig i 2005 samt påbygd/forlenget tak og ombygd stue og kjøkken i 1. etasje i 2018. Boligen er oppført over to plan. Frittliggende garasje med bod. Oppført i mur og tre i 1974 og tilbygd i 2006. Til-/påbyggingen i 2006 var i flg. selger en ombygging/ tilbygg med ny støpt plate og nytt reisverk.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende rom og inn mot bad/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 1991. Forventet brukstid for rommet og tilhørende tettesjikt anses som oppbrukt.
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i underetasje (unntatt hulltaking i vegg). Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 1991. Forventet brukstid for rommet og tilhørende tettesjikt anses som oppbrukt.
Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk.

Gang/bod m. opplegg til vaskemaskin i underetasje betraktes ikke som våtrom selv om det er sluk i gulvet.

Ombygging første etasje stue og kjøkken, samt forlengelse av tak mot sør

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre (fra forskjellig tid). Saltak. Dels bordtak og dels forenklet undertak. Deler av konstruksjonen er gjenbygd uten mulighet for inspeksjon. Taket er tekket med betongtakstein dels fra 1991 og dels fra 2018 (øst).
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre (fra forskjellig tid) . Utvendig kledd med liggende kledning (fra forskjellig tid).
Vinduer i tre fra forskjellig tid - bla.a. 1976/-90/2018/-24.
Ytterdører i tre bla. fra 2005.
Terrasseplatting/veranda i tre og dels glass.
Utvendig trapp i tre (ved veranda).

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater for det meste med parkett, fliser og laminat.
Veggoverflater for det meste med panel, malte plater, tapet, fliser på vegg over deler av kjøkkenbenk, blokker/murvegger.
Takoverflater for det meste med takplater, trepanel, malte plater og malt mur/betong.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Dels betongdekke som etasjeskiller.
Støpt betonggulv mot grunnen.
Isolert stålpipe og peisovn.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

Gang/bod m. opplegg til vaskemaskin i underetasje:
Overflater dels med fliser, tapet og betong.
Inneholdende servant og opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via ventil i vegg.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc underetasje:
Fliser på gulv. Dels baderomsplater og dels trepanel på veggene.
Takplater.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg.

Bad 1. etasje:
Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Takplater.
Inneholdende innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk.
Ventilering via ventil i tak og luftespalte i dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i lakkert utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Diverse integrerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger i kobber fra forskjellig tid.
Innvendige avløpsrør av plast og dels av soil/støpjern. Stakeluke er påvist.
Ventilering via ventiler i vegg.
Oppvarming med varmepumpe (luft til luft) og panelovner.
Varmekabler i begge bad samt i del av hall med gulvfliser.
Varmtvannsbereder på 200 l.
Solcellepaneler.
Hovedsikring 63 A. Billader 32 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Lede utført tilsyn 02.01.2023.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Ukjent drenering.
Grunnmur i dels betong eventuelt med sparestein og dels av blokker.
Terrengmur i betongstein.
Skrånende tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.
Selger opplyser at det ble lagt nye avløpsledninger fra septiktank til kommunalt ledningsnett ca 2020. Det ble samtidig også lagt ny utvendig vannledning.
Nedgravd septiktank. Det er grunn til å tro at septiktank fungerer som tilkoplingspunkt eventuelt stakepunkt for avløpsledning mellom ut til kommunalt ledningsnett.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

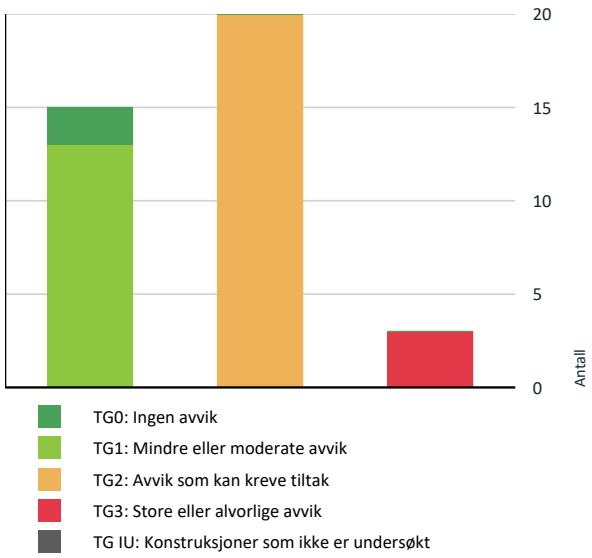
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Deler av bod i underetasje er bruksendret til bad (endret status fra tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er dokumentert byggemeldt/omsøkt.

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

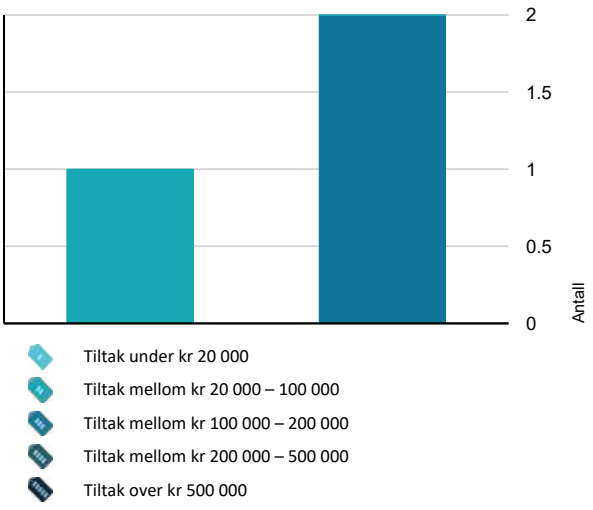
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	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
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger - 1**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1991	Tilbygg	
1998	Tilbygg	
2005	Ombygging	Ombygd vinterhage til bolig
2018	Ombygging	Ombygging første etasje stue og kjøkken, samt forlengelse av tak mot sør

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

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

Værslitasje og dels mosegrodd overflate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes rens av taket for å fjerne mose og overvåke tilstanden jevnlig.
Værslitasje og mosegrodd overflate kan føre til redusert levetid på taktekking, økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en nærmere undersøkelse av taktekking, takkonstruksjon og skorstein under sikre forhold.
Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle skader eller svakheter ikke blir avdekket, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 1 Taktekking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein (mot øst fra 2018 i flg. selger). Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner/beslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Værslitasje. Det er avflaking i overflaten på deler av beslaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Beslag med avflaking og værslitasje bør utbedres eller overflatebehandles for å hindre videre forringelse og redusere risiko for lekkasjer og korrosjon, som kan føre til skader på byggets konstruksjon.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk av tre (fra forskjellig tid) . Utvendig kledd med liggende kledning (fra forskjellig tid bla.a. fra 2018 - øst-/sørvegg og deler av nordvegg i flg. selger).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot deler av grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.

TG 1 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Selger opplyser at det ble utført omkledning av et par vegger i 2018.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre (fra forskjellig tid). Saltak. Dels bordtak og dels forenklet undertak. Deler av konstruksjonen er gjenbygd uten mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist misfarging stedvis i yttertakets underside. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.
Konstruksjonen er dels gjenbygget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonen bør holdes under jevnlig oppsikt for å avdekke eventuell utvikling eller endring av områder med misfarging.

Gjenbygde konstruksjoner uten inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte skader.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre fra forskjellig tid - bla.a. 1976/-90/2018/-24.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er stedvis utført ufagmessig og utett overgang mellom vindu og beslag/yttervegg, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og redusert levetid for konstruksjonen.

Flere av vinduene er av eldre dato og har synlig værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utbedres overgang mellom vindu og beslag/yttervegg for å sikre tett utførelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Eldre vinduer med synlig værslitasje bør vurderes for vedlikehold eller utskifting for å forlenge levetiden og opprettholde tilfredsstillende funksjon.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre bla. fra 2005.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler vannbrett eller beslag under inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres vannbrett eller beslag under inngangsdøren for å hindre fuktskader på terskel og tilstøtende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte og skader på bygningsdeler.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplatting/veranda i tre og dels glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dels skjevheter og loddavvik i rekkverk. Det er også diverse skjevheter og planavvik i gulvet.
Generell værslitasje i trekonstruksjonene.
Diverse vridde terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedringer for å rette opp skjevheter og loddavvik i rekkverk og gulv, samt vedlikehold av trekonstruksjonene for å motvirke videre værslitasje.
Vridde terrassebord og værslitte trekonstruksjoner bør skiftes ut eller vedlikeholdes for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid.

Utført diverse bygningsmessige arbeider ved egeninnsats. Dette innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre (ved veranda).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater for det meste med parkett, fliser og laminat.
Veggoverflater for det meste med panel, malte plater, tapet, fliser på vegg over deler av kjøkkenbenk, blokker/murvegger. Takoverflater for det meste med takplater, trepanel, malte plater og malt mur/betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis knirk i gulv.
Påvist feil i parkett i kjøkken samt diverse sprekker og merker forekommer stedvis i øvrige innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulvet for å forbedre bokomforten. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt irritasjon ved bruk og mulig forverring over tid.

Sprekker og merker i overflater er hovedsakelig av estetisk karakter, og utbedring er ikke nødvendig med mindre det ønskes av hensyn til utseende.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskiller. Dels betongdekke som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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 innenfor en lengde på 2 m og ca. 28 mm i hele rommet i stue/kjøkken.
Tilsvarende for soverom underetasje nordøst og tv-stue/soverom er hhv. ca 10 mm og ca 15 mm.
Tilsvarende for soverom 1. etasje sydvest er ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet.

Nivåforskjell ved hall er ca 8 cm.

Målingene er utført i to tilfeldig utvalgte og relevante rom i leiligheten. Det kan ikke utelukkes at andre rom har tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Det anbefales å kontrollere øvrige rom dersom dette er av betydning.

Tilstandsgrad 2 gis blant annet med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing, for å unngå økt slitasje på gulv og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipe og peisovn.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Deler av grunnmur har utforet vegg på innsiden men konstruksjonen ligger over terreng. Hulltaking i utforet vegg er derfor ikke utført.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelt(e) dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dør som tar i karm eventuelt terskel bør justeres.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Gang/bod m. opplegg til vaskemaskin i underetasje:
Overflater dels med fliser, tapet og betong.
Inneholdende servant og opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen synlig membran i sluk.
Rommet er ikke bygd med vanntette konstruksjoner og kan derfor ikke sammenlignes med dagens standard og krav til utførelse av våtrom selv om det er sluk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør/må etableres membran/tettesjikt for å sikre vanntette konstruksjoner dersom rommet skal benyttes som våtrom.

Konsekvensen av manglende membran og vanntette konstruksjoner er økt risiko for fuktskader i omkringliggende bygningsdeler ved lekkasje eller vannsøl.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/wc underetasje:
Fliser på gulv. Dels baderomsplater og dels trepanel på veggene.
Takplater.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett.
Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg.

Årstall: 1991 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takstrapport.

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

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Forventet brukstid for rommet og tilhørende tettesjikt anses som oppbrukt.

Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk. For å lukke avviket må det etableres nytt tettesjikt/vanntette konstruksjoner i rommet.

Manglende oppgradering av rommet medfører økt risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann, samt fare for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Omsluttende vegger er utført i mur/blokker og/eller betong i tillegg til at omsluttende vegger er yttervegger.
Det er utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator som et alternativ til hulltaking. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Årstall: 1991 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takstrapport.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad 1. etasje:
Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Takplater.
Inneholdende innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk.
Ventilering via ventil i tak og luftespalte i dør.

Årstall: 1991 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takstrapport.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke fri avrenning til sluk fra ethvert sted i rommet grunnet sokkel for dusjvegger.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt/membran har passert anbefalt brukstid.
Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forventet brukstid for rommet og tilhørende tettesjikt anses som oppbrukt.

Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk. For å lukke avviket må det etableres nytt tettesjikt/vanntette konstruksjoner i rommet.

Manglende oppgradering av rommet medfører økt risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann, samt fare for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilliggende rom og inn mot bad/våtsone.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.
Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Årstall: 1991 **Kilde:** Andre opplysninger: Tidligere takstrapport.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M. TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i lakkert utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Diverse integrerte hvitevarer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M. TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom inneholdende toalett og servant. Ventilering via ventil i tak samt luftespalte i dør.
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

• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i kobber fra forskjellig tid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at innvendige vannledninger undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at innvendige avløpsledninger undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TG 2 Avløpsrør - 2

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av soil/støpjern. Stakeluke er påvist. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at innvendige avløpsledninger undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via ventiler i vegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med panelovner. Varmekabler i begge bad samt i del av hall med gulvfliser.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe (luft til luft).

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 l.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av varmtvannsberederen, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt og lekkasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader og driftsstans.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Solcellepaneler.
NB! anlegget er ikke vurdert (forutsettes spesialkompetanse).

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Hovedsikring 63 A. Billader 32 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/15 A.
Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Lede utført tilsyn 02.01.2023.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Utvidelse, tilkopling av solcelleanlegg - ref. samsvarserklæring datert med ordredato 15.05.2019.
Elbil, bygge om skap - ref. samsvarserklæring datert 09.11.2020.
Ny kurs stekeovn - ref. samsvsarserklæring datert 17.11.2014

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av bygningens drenering/fuktsikring og eventuelt foretas utskifting dersom tilstanden tilsier det.

Konsekvensen av ukjent og eldre drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller grunnmur, noe som kan føre til fuktskader, råte og dårlig inneklima.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i dels betong eventuelt med sparestein og dels av blokker.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sprekk i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekk i grunnmur bør holdes under jevnlig oppsikt og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risiko for vanninntrenging.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Terrengmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er tydelige setningsskader og delvis utglidning i terrengmuren ved garasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre setningsskadene og sikre terrengmuren for å forhindre videre utglidning og forverring av skadene.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for ytterligere konstruksjonsskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger.
Det er også registrert diverse ujevnheter i den steinsatte gårdsplassen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger og redusere risikoen for fuktinntrengning i bygningsmassen.
Ujevnheter i den steinsatte gårdsplassen bør utbedres for bla.a. å sikre god drenering og hindre vannansamlinger.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.
Selger opplyser at det ble lagt nye avløpsledninger fra septiktank til kommunalt ledningsnett ca 2020. Det ble samtidig også lagt ny utvendig vannledning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger - 1

Beskrivelse

Det er grunn til å tro at avløpsledning mellom boligen og septikank er av eldre dato .

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er lagt til grunn at avløpsledning mellom septiktank og bolig er av eldre dato.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledning mellom septiktank og boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres en kontroll av de utvendige avløpsledning mellom septiktank og boligen for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på grunn av alder og slitasje, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og uforutsette driftsavbrudd.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse
Nedgravd septiktank. Ukjent utførelse. Ukjent årstall. Det er grunn til å tro at septiktank fungerer som tilkoplingspunkt eventuelt stakepunkt for avløpsledning mellom ut til kommunalt ledningsnett.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse
Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i hht. kommuneplan/NVE.
Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

For eventuelt ytterligere informasjon om ras- og skredfare bør dette innhentes fra kommunale myndigheter for å få oversikt over eventuelle tiltak eller restriksjoner som gjelder for eiendommen.

Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart.
Formålet er å avklare om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1974

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.

Tilbygg / modernisering		
2006	Tilbygg	Påbygging i 2006 var i flg. selger en ombygging/ tilbygg med ny støpt plate og nytt reisverk.

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	44			44	
1. Etasje	123			123	99
Loft					
SUM	**167**				**99**
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Trapperom, soverom, tv-stue/soverom, bad/wc, bod, gang/bod		
1. Etasje	Vindfang, hall, stue/kjøkken m. trapp, 2 soverom, bad, toalettrom		
Loft			

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

NB! Arealer for veranda/terrasse (TBA) er oppgitt som ca. grunnet utforming.
Veranda/terrasseplatting fremgår kun delvis av plantegning. Lovlighet av veranda/terrasseplatting er derfor ikke vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Deler av bod i underetasje er bruksendret til bad (endret status fra tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er dokumentert byggemeldt/omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Installert varmepumpe.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Deler av bod i underetasje er bruksendret til bad (endret status fra tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er dokumentert byggemeldt/omsøkt.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		67		67	
Loft		22		22	
SUM		**89**			
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Tore Rønning	Takstingeniør
	Eyvin Bjørnstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	121	1	26	0	1297.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stangsåsveien 28

Hjemmelshaver
Bjørnstad Eyvin, Strand Nancy Anlaug

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.06.1991	Stemplet bygningsjefen i Tønsberg i juli 1991. Og 11.12.2017 m. fl.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.06.2020	Gjelder ferdigattest tilbygg og fasadeendringer.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/LI4961

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nancy Anlaug Strand	9578-5999-4-930607	2026-03-07 14:05:08
EYVIN BJØRNSTAD	9578-5999-4-1999035	2026-03-07 13:53:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. mars 2026

Oppdragsnummer
25-0033/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stangsåsveien 28, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Eyvin Bjørnstad, Nancy Anlaug Strand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. oktober 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 63065544
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggergutta, juni 2016. Montering av WC i sokkelen

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble veggmontert toalett i bad i sokkelen og det berørte ikke membranunderetasje, og membran ble ikke berørt

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ingen dokumentasjon utover regning fra Rørleggergutta

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Store deler av taket ble lagt om ved oppgradering i 2018. Det omfattet omfattende endring på tak, fasade og vinduer Original lecapipe ble fjernet. Garasje ble utvidet/nybygget i 2006 Firma Rune.W.Johansen Ny vedovn med stålpipe ble montert i 2018 ved Varmefag Tønsberg. Terrasser og plattinger er fornyet/utvidet løpende fra 2018 som egeninnsats.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble lagt inn kommunal kloakk og ny vannledning til huset i 2020

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger samværserklæring for elektriske arbeider som er utført i 2014 og i 2018.Xpert Installasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tilsyn 02.01.2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble installert i 2020 av Slagen Elektriske AS

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total omlegging av kloakk og vanninntak i 2020 fram til grunnmur. Hovedkran ny. Montering av nytt toalett i underetasjen 2016

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rune.W.Johansen RWJbygg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er kommunal kloakk og kommunalt vann

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Omfattende planering av eiendommen med etablering av hage. Skuggedal AS utførte gravearbeider/planering i forbindelse med nytt kommunalt vann og avløpssystem.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjennomført

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

Eventuell kommentar: Klukkelyd i vask på WC i første etasje ved bruk av vask på badet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det fungerer meget godt. Det er friskluft direkte fra kanal i gulvet.

---

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

---

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

Ja

Beskriv: Døren på loftet i garasjen er svært værutsatt. For å forebygge lekkasjer inn på vinterstid praktiserer vi å sette en presenning som dekker døren - presenningen følger med. Ved kraftig vind og regn kan det dryppe noe vann under terrassen på sørsiden. Denne terrassen er dekket i underkant med stålplater.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er en sprekk mellom mur og fjell på nordsiden av huset. Det er noen flekker på gulv i stue og soverom nord Det er en skade i gulv på kjøkken ett sted - en liten delaminering. Terrassebord - noen bord er noe vridd. I innkjøring garasje er det noe avskalling i topplaget på betongen. Det mangler foringer i sidedør garasje og ved dør inn til loft på garasje.

---

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

Nei

---

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.

Ja

Beskriv: Det kommer inn noe små svarte maur om sommeren Det kommer inn noen mus hver høst - og vi fanger 4-5 i musefelle på loftet hver høst når frosten kommer

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Varmepumpe byttet innvendig og utvendig i 2023

---

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

Ja

Beskriv: Det er en sprekk i tapet over skyvedør stue. Det har vært noen løse fliser i gulvet på WC første etasje som nå er festet. Vannkran på sørvegg har ikke vintersikring - her må vannet stenges og tappes ut før frosten kommer. Vannkran på nordveggen er frostsikker.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se utbygging fra 2018 - da ble det utarbeidet nye tegninger og byggesøknader.

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Det foreligger reguleringsplan for bygging av gang/sykkelvei fra Stangsåsveien til Saltkopp. Denne reguleringsplanen omgjør nederste del av Stangsåsveien til kommunal vei. Dette påvirker ikke vår eiendom.

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Det er privat vei i Stangsåsen som driftes av et Veilag. Obligatorisk medlemskap i Veilaget. Årskontingent for 2025 var 3000kr.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Grensene mot naboeiendommene er markert med tregjerde og steinmur. Disse er ikke korrekt plassert i forhold til formelle tomtegrenser. Muntlig avtalt (ikke forpliktende) ordning med plassering av felles avfallsdunker for egen og to naboeiendommer, noe som gir redusert renovasjonsgebyr. Det er også satt opp felles postkassestativ etter pålegg fra Posten.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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: https://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.

Oppdragsnummer: 25-0033/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
EYVIN BJØRNSTAD	**2026-03-07**	**Nancy Anlaug Strand**	**2026-03-07**

Identifikasjon

EYVIN BJØRNSTAD

Identifikasjon

Nancy Anlaug Strand

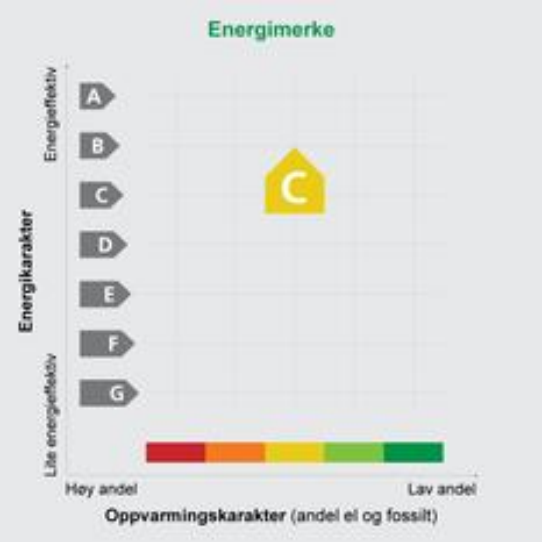
Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Stangsåsveien 28
Postnr	3179
Sted	ÅSGÅRDSTRAND
Leilighetsnr.	
Gnr.	121
Bnr.	1
Seksjonsnr.	
Festenr.	26
Bygn. nr.	162086642
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-927367
Dato	12.09.2018



Innmeldt av	Energibygg AS v/ Bjørge Sandberg-Kristoffersen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	SMÅHUS
Bygningstype:	ENEBOLIG
Byggeår:	1960
BRA:	157,0
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt
Type bygg:	Eksisterende bygg
Energiregler (TEK-standard):	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.009

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stangsåsveien 28
Postnr/Sted: 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 12.09.2018 09:02:28
Energimerkenummer: A2018-927367
Ansvarlig for energiattesten: Eyvin Bjørnstad
Energimerking er utført av: Energibygg AS v/ Bjørge Sandberg-Kristoffersen

Gnr: 121
Bnr: 1
Seksjonsnr:
Festenr: 26
Bygnnr: 162086642

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	1960

Bygg standard

Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	175 m²
Areal tak	119 m²
Areal gulv	115 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	34 m²
Oppvarmet BRA	157 m²
Totalt BRA	157 m²
Oppvarmet luftvolum	376 m³
U-verdi for yttervegger	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,24 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,24 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,57 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	42,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,00 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	133 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,13
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,98
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,60
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,28
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,63

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.9.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Energibygg AS
Navn person	Bjørge Sandberg-Kristoffersen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	127,1
Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	29,8
Vifter	0,0
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	185,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	21380 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	136,01 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	19623 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	123,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	19441 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	18209 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	3171 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	21380 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	64,6 %

Utskriftsdato: 05.03.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	121	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	26	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stangsåsveien 28, 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 på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	0%	1 stk.	501.00	1/1	0 %	501,00 kr	125,25 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr	922,00 kr
Rabatt fellesløsning	25%	1 stk.	-553.20	1/1	0 %	-553,20 kr	-138,30 kr
Rabatt redusert restavfallsvolum	25%	1 stk.	-1800.00	1/3	0 %	-600,00 kr	-150,00 kr
Vanngebyr bolig 71-300m²	15%	1 stk.	4441.30	1/1	0 %	4 441,30 kr	1 110,32 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1562.85	1/1	0 %	1 562,85 kr	390,71 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m²	15%	1 stk.	6311.20	1/1	0 %	6 311,20 kr	1 577,80 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2807.15	1/1	0 %	2 807,15 kr	701,79 kr
					Sum	**18 158,30 kr**	**4 539,57 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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**	**26**	**0**	**Stangsåsveien 28**

Legalpant

Restanse pr.	**31.12.2025**	**Kr**	**0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall 20.03.2026**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall 20.05.2026**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall 20.09.2026**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall 20.11.2026**

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 1	Fnr: 26	Snr: 0
Adresse:	Stangsåsveien 28 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Adkomst:	Fra privat vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Kumlokk	Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Flaggstang	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Fasadeliv	Låvebru
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Udefinerte bygg	Bolig	Fritidsbolig
Garasje og uthus	Steingjerde	Annet gjerde
MurFrittstående	Loddrett mur	Hekk
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Traktorveg
Trapp	Svømmebasseng	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Teiggrense	Husnummer
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Veg	Kanal og grøft	Høydekurve
Høydekurve	Bebygd område	Dyrka mark
Skog	Annet	

Utskriftsdato: 05.03.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	121	**Bruksnr.**	1	**Festenr.**	26	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stangsåsveien 28, 3179 ÅSGÅRDSTRAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

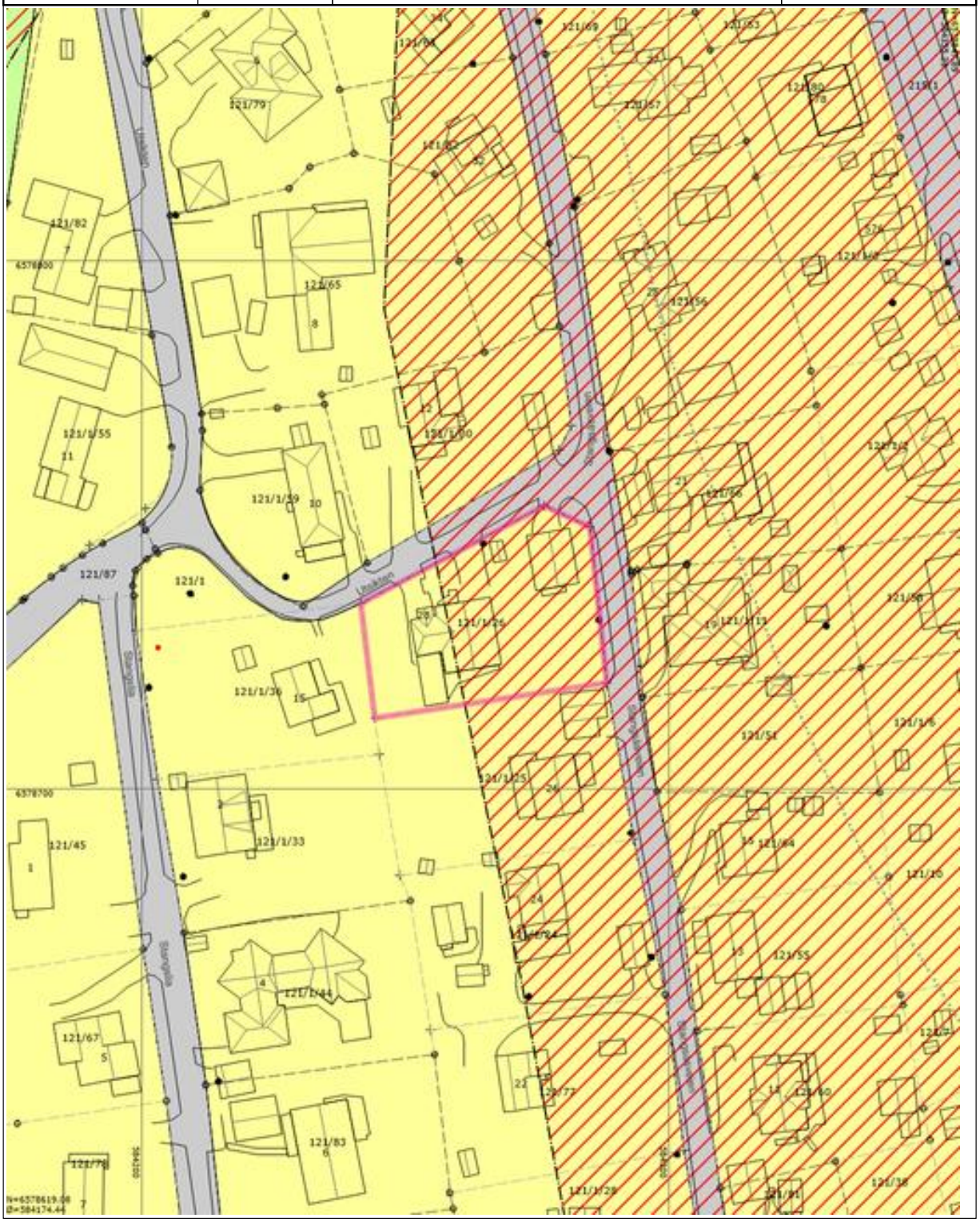
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 1	Fnr: 26	Snr: 0
Adresse:	Stangsåsveien 28 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

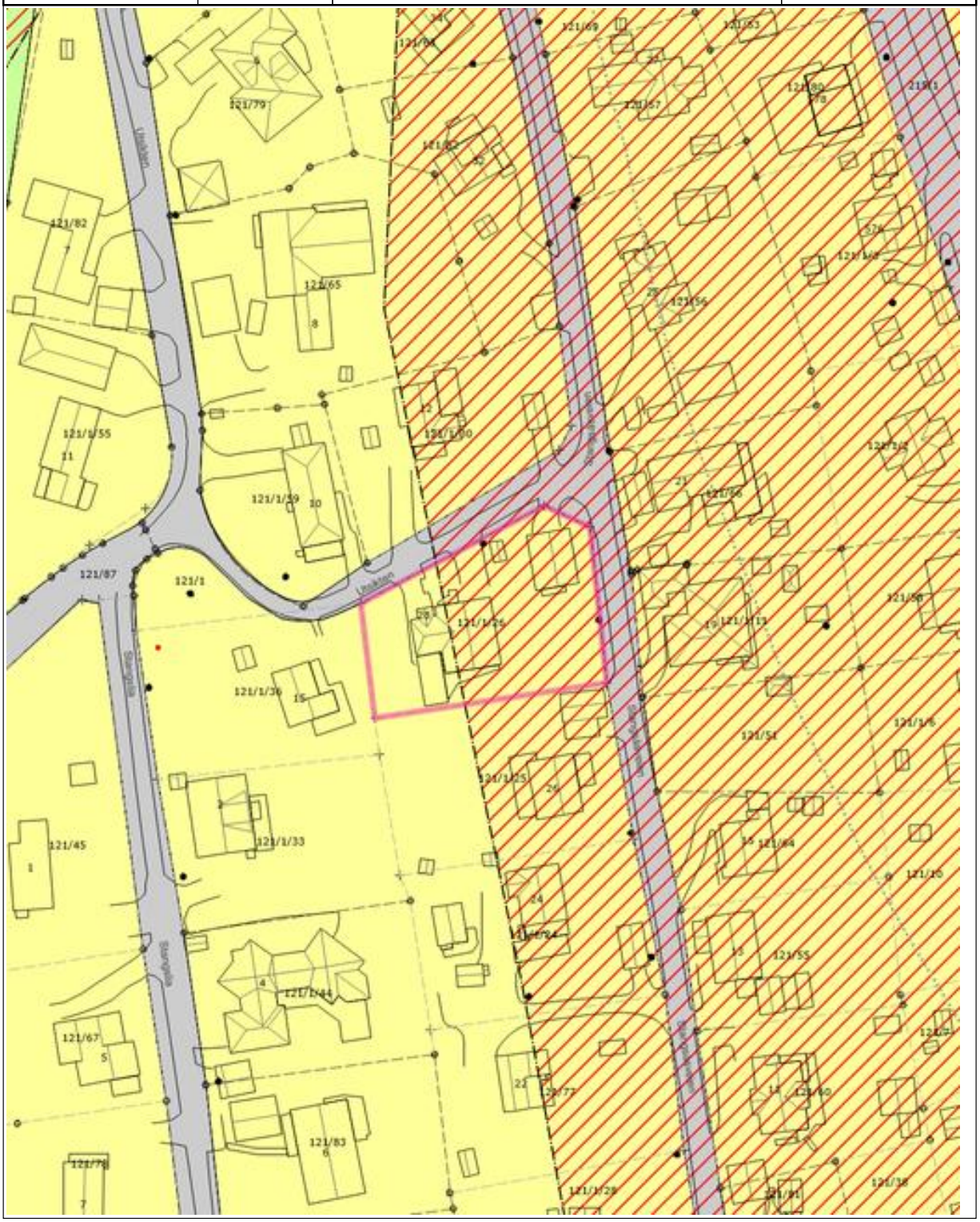
- Strandlinje sjø
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Husnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Veg - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 1	Fnr: 26	Snr: 0
Adresse:	Stangsåsveien 28 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Strandlinje sjø
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Traktorveg
- Husnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Veg - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**121**	**1**	**26**	**0**	Stangsåsveien 28, 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)	1297.3m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	898.78m^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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Tove Westdahl
Direkte telefon:

JpID: 20/76501

Vedtaksdato	Saksnummer
30.06.2020	882/20

Rune W Johansen Bygningsfirma AS
Semsveien 37
3140 NØTTERØY

Stangsåsveien 28 - 121/1/26 - Tilbygg og fasadeendringer - Ferdigattest

Søker:	Rune W Johansen Bygningsfirma AS, Semsveien 37, 3140 NØTTERØY
Tiltakshaver:	Eyvin Bjørnstad, Stangsåsveien 28, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
121	1	26	

Bygningsnummer:	162086642
Bruksenhet:	H0101
Tiltakets formål:	enebolig
Tiltakets art:	tilbygg, fasadeendring
Arkivsaksnummer:	20/18195
Vedtaksnummer:	160/18

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	30.06.2020	Tove Westdahl *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

0 5 J Q H / 258857
121/1/26/0 2018 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Tønsberg kommune

Seksjoneringstillatelse

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**121**	**1**	**26**	**0**

Ingen dokumenter funnet. For utfyllende opplysninger om seksjoneringssaker, godkjente seksjoneringstegninger o.l. kontaktes Tinglysingen.

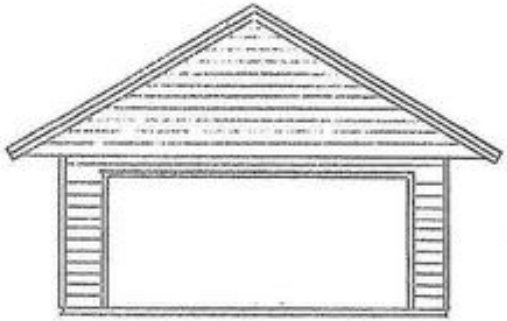
01TJJ/84943
121/1/26/0 2006 6 - Tegninger



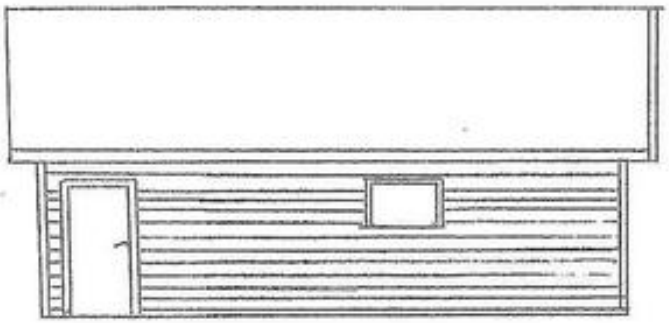
Sør



Vest



Nord



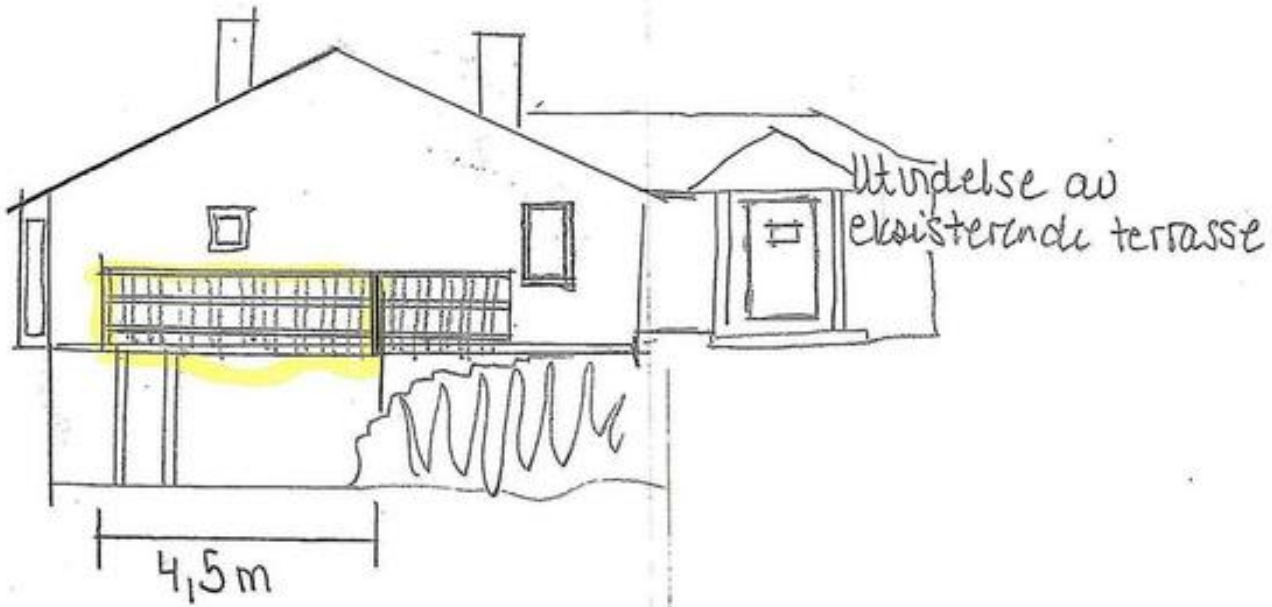
Øst

19/10-06

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD. BYGGESAK

DFUM 182/06

Fasade Nord



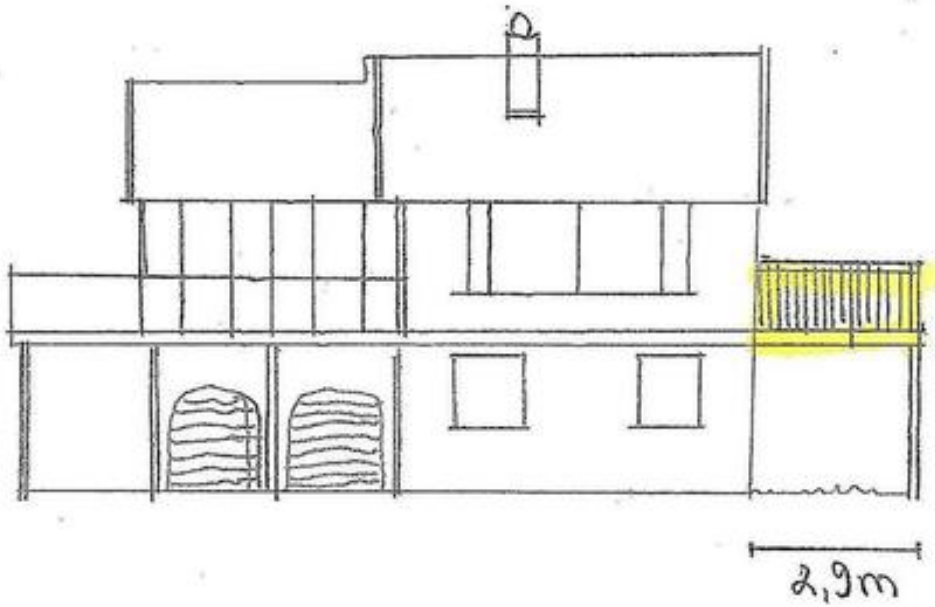
19/00-01

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD. BYGGESAK

DFUM 152/06

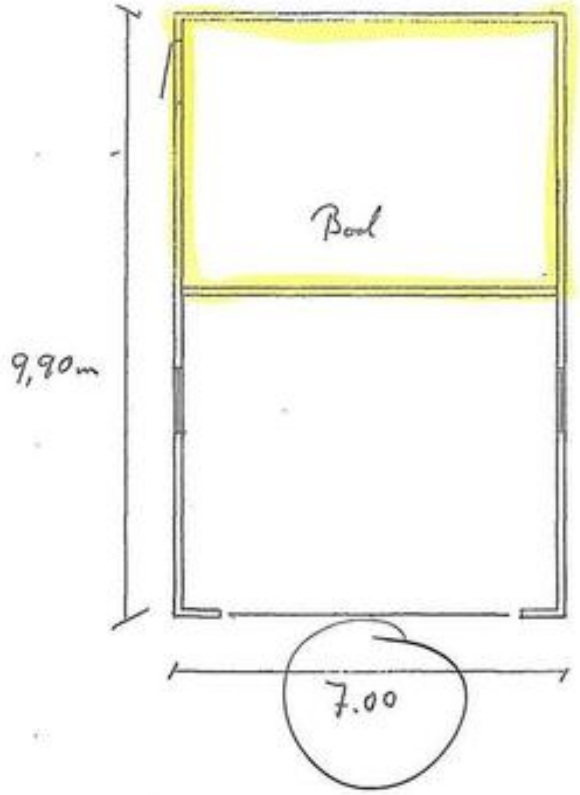
Utvidelse av eksisterende terrasse, Nord, 4,5 m x 2,9 m = 13 m²

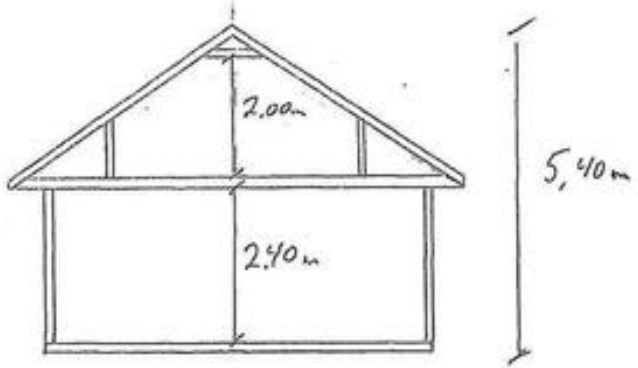
Fasade Øst



19/10-06
TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD BYGGESAK

DFUM 182/06

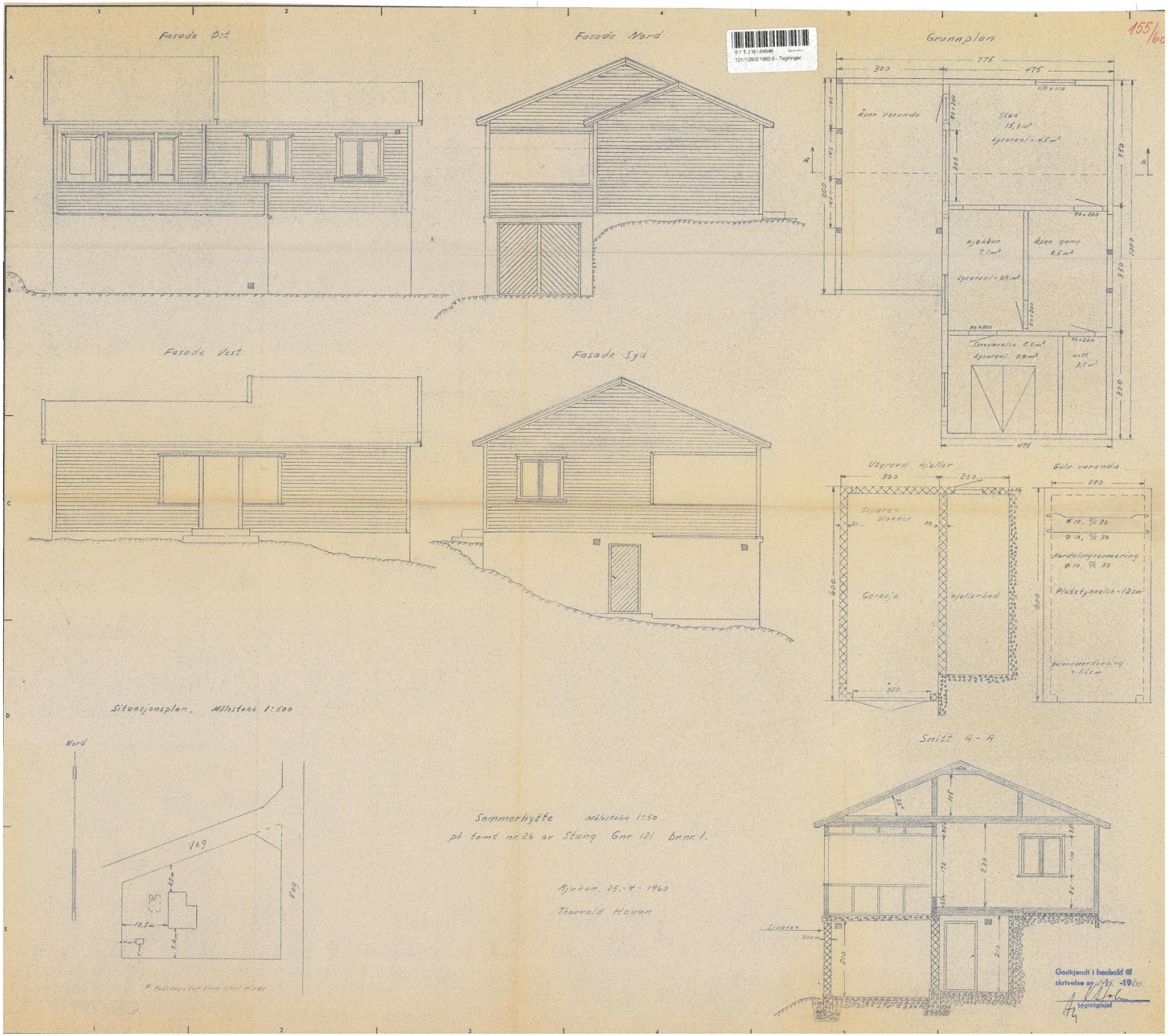




Sn: 1:1

29/10-06

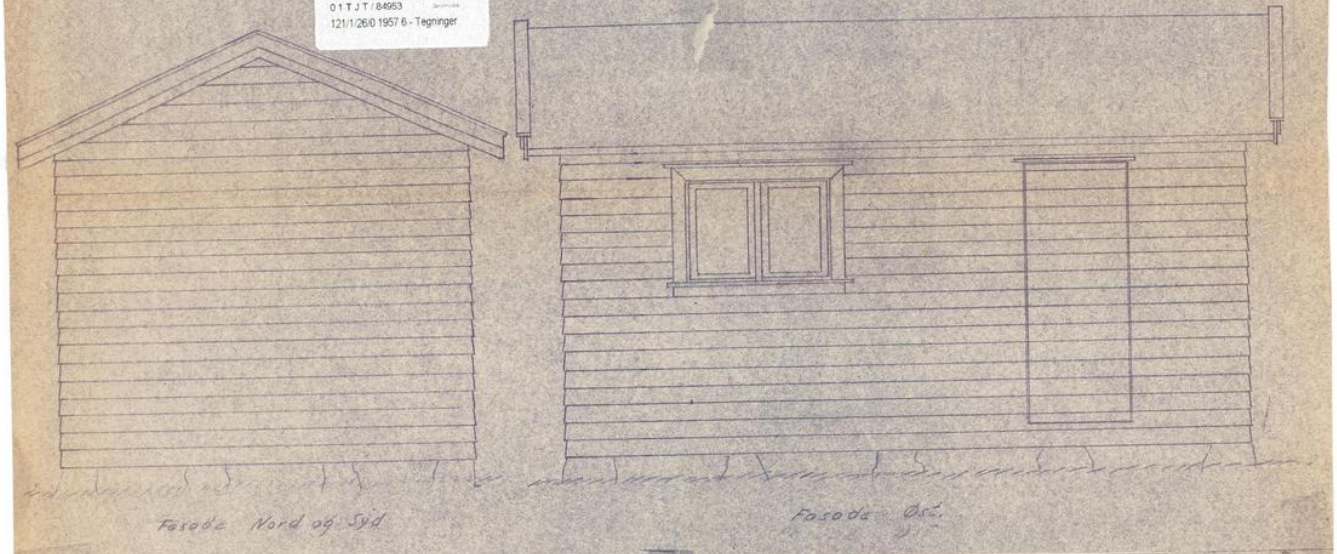
TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD. BYGGESAK
DFUM 162/06


Fasade Øst
Fasade Nord
Grunnplan
Fasade Vest
Fasade Syd
Utegrad. Hjeller
Gulv veranda
Situasjonsplan, Målestokk 1:500
Nord
Snitt A-A
Sommerhytte Målestokk 1:50
på tomt nr. 26 av Stang Gnr. 121 brnr. 1.
Rjukan, 25.-4-1960
Thorvald Havan
Godkjendt i henhold til skrivelse av 15.-9-1960.
Byggningssjef


Fremlagt i bygningsrådet
sak 326/74
Godkjennes
Grunnplan
Bod
Garasje
Snitt A-A
Fasade Syd
Fasade Nord
Fasade Vest
Fasade Øst
Situasjonsplan
Nord

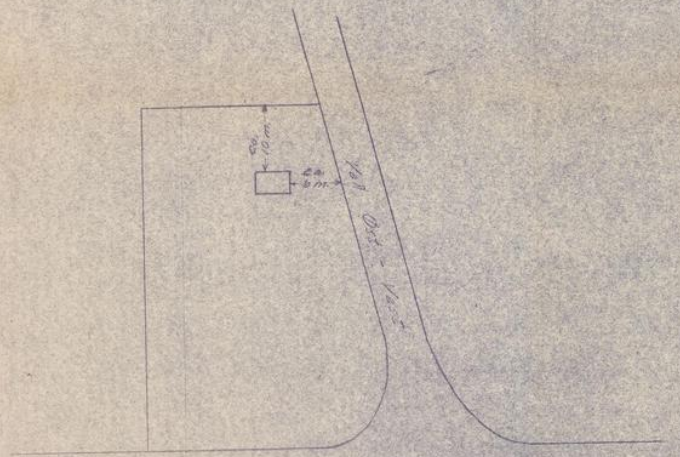
0 1 T J T / 84953
121/1/26/0 1957 6 - Tegninger

Mål 1:25



Fasade Nord og Syd

Fasade Øst



Skisse av tomten

Mål 1:500

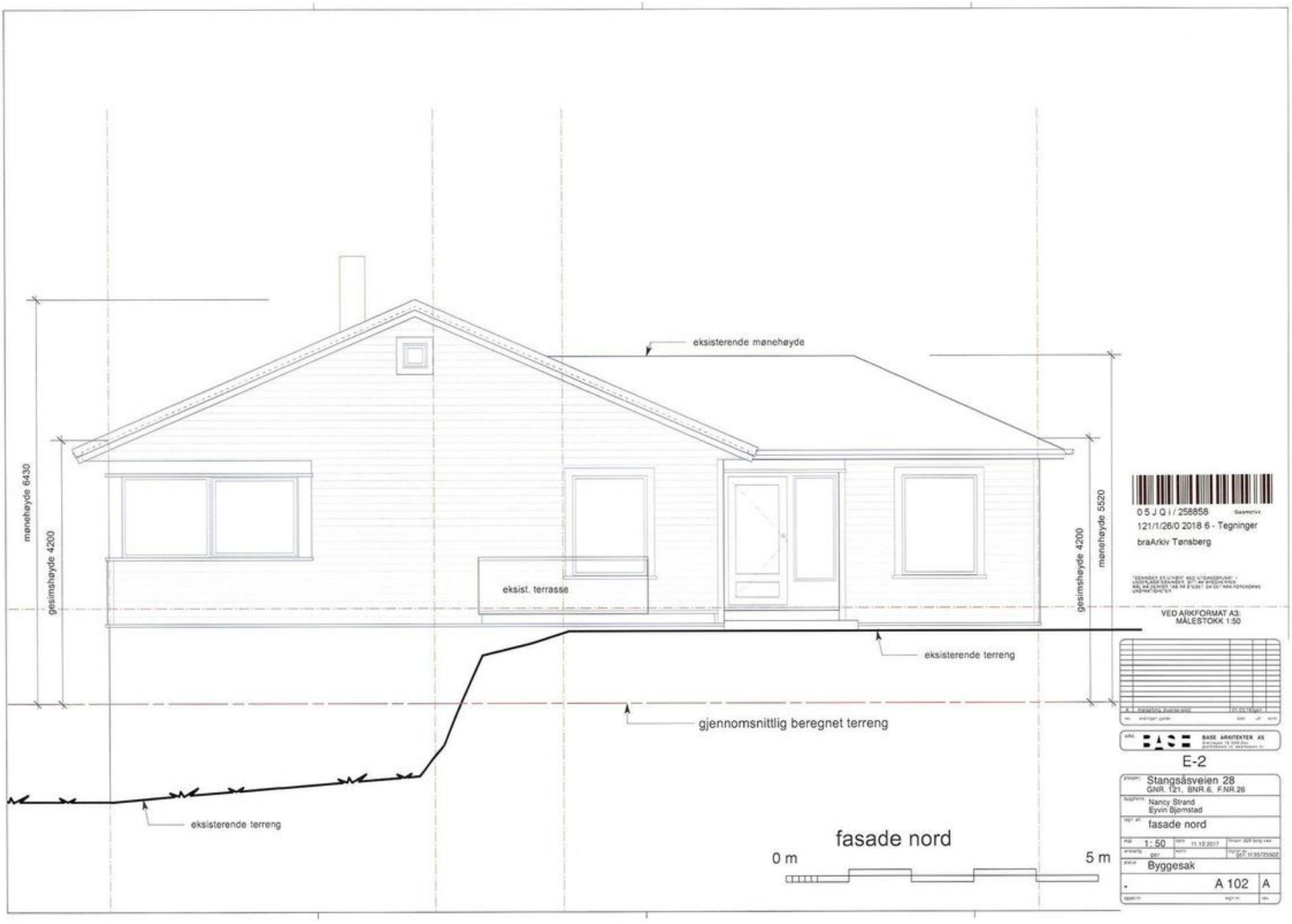
299/57

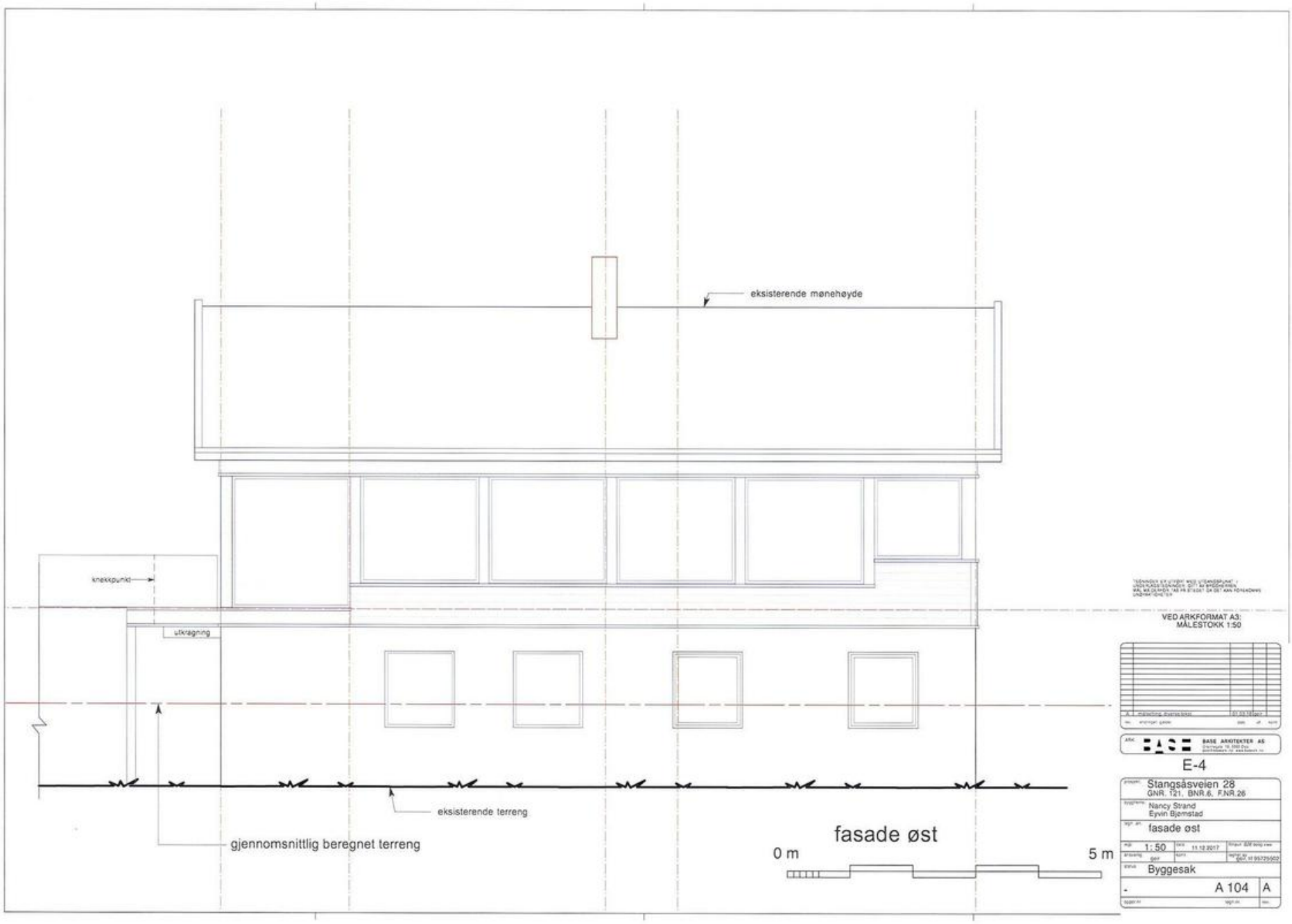
Godkjendt i henhold til skrivelse av 17/8 -1957.

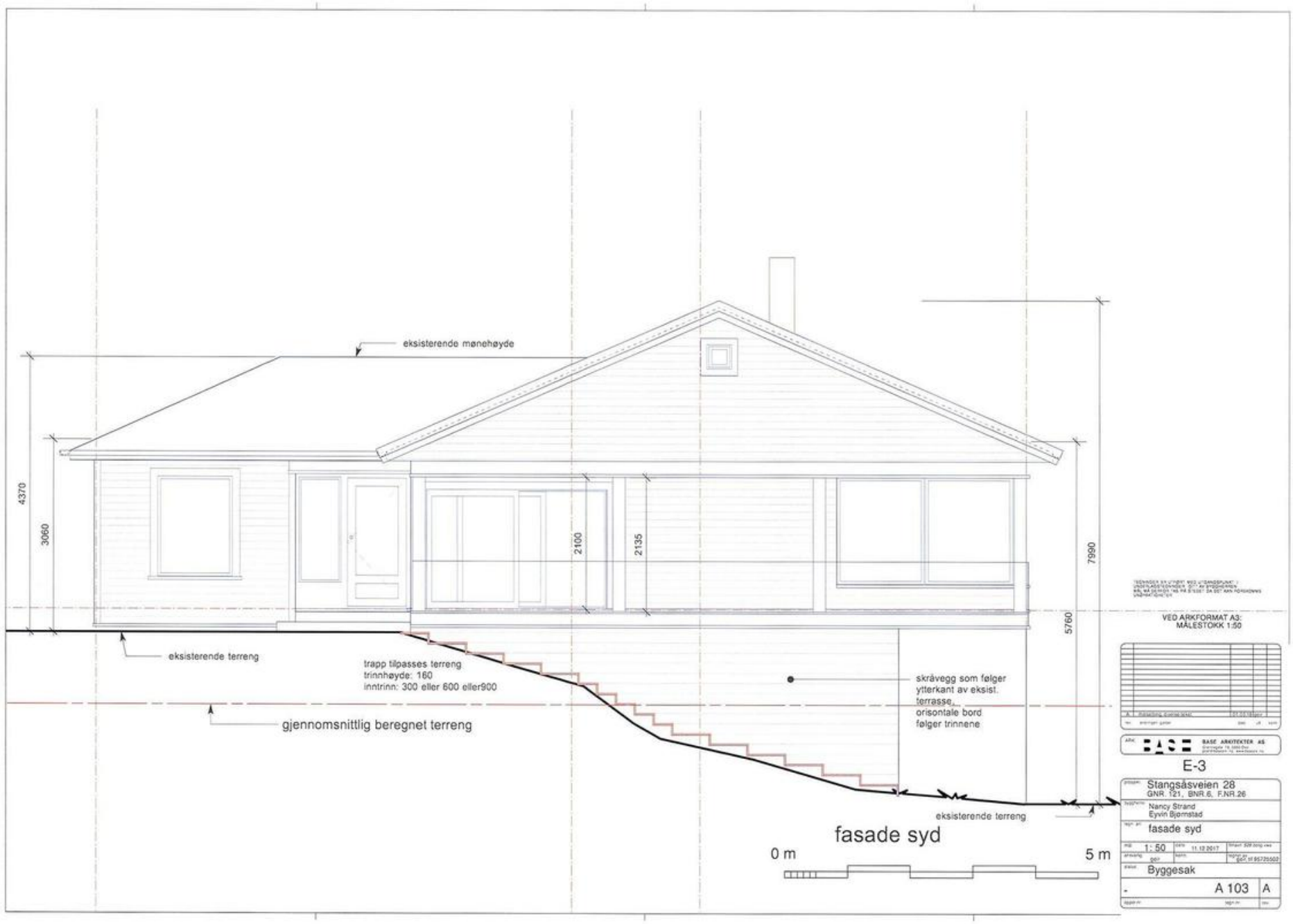
bygningssjef

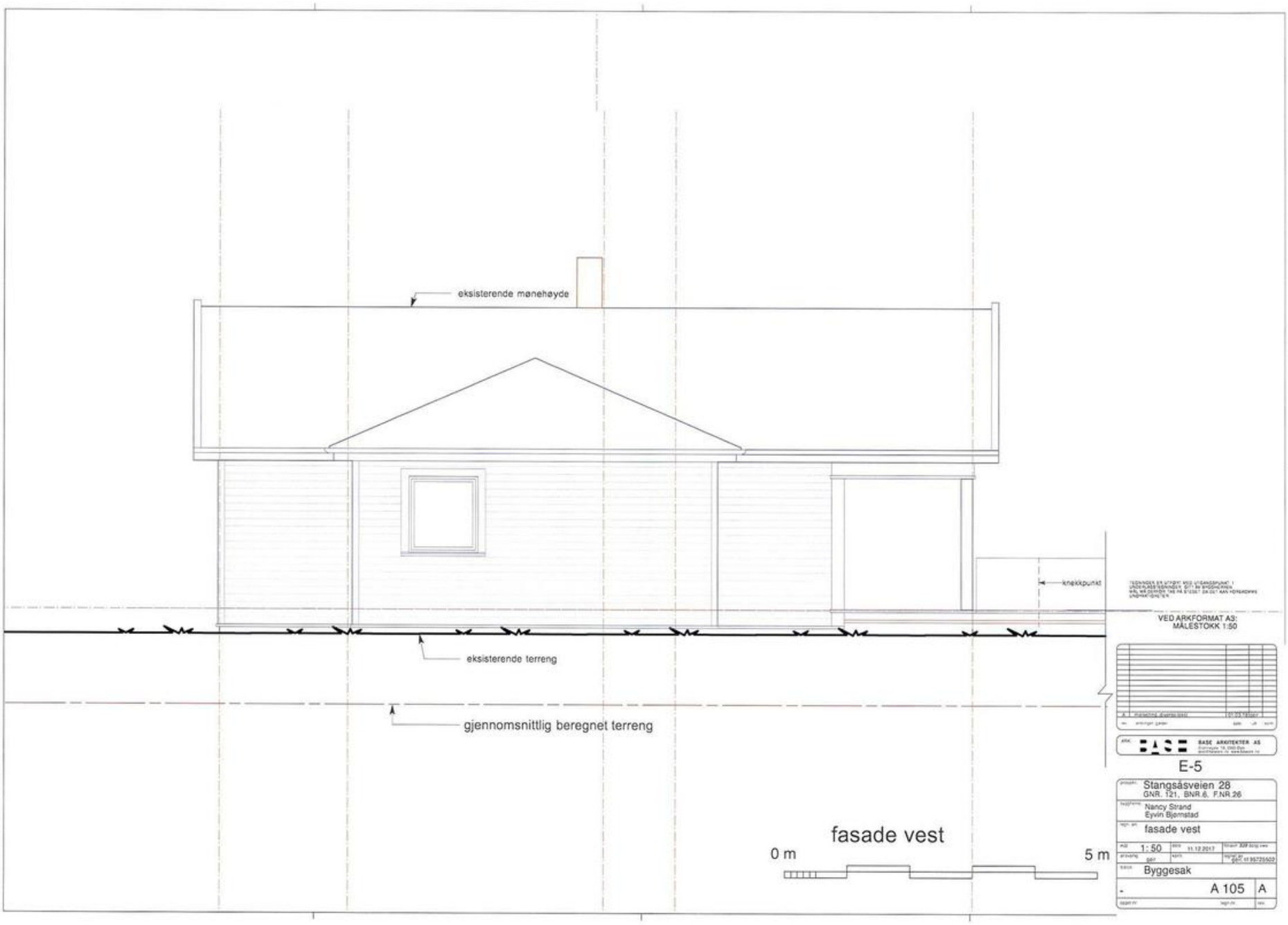
Hyttetomt av Stang Gård
Slagen

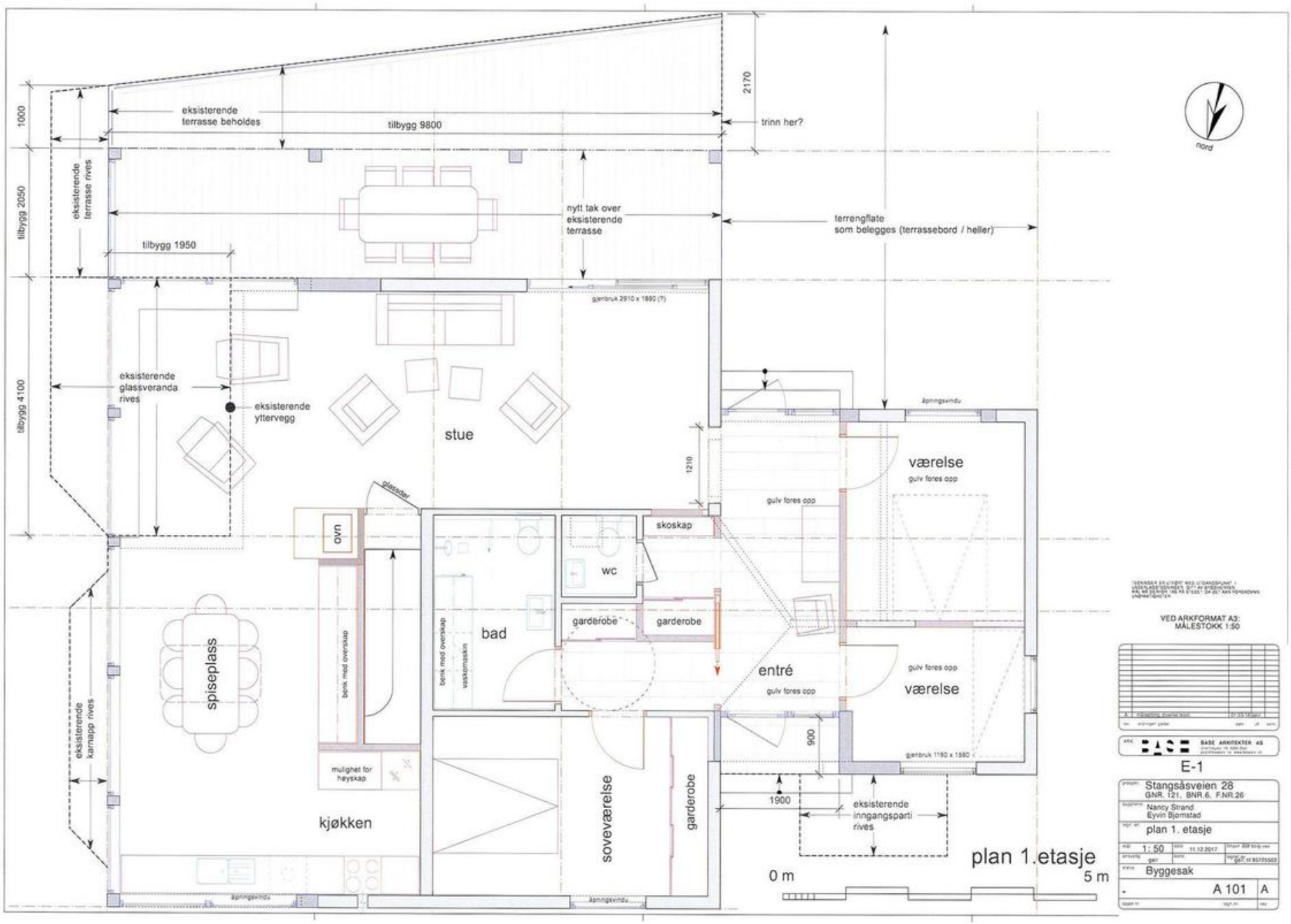
Festet av
Thorvald Havan
Rjukan

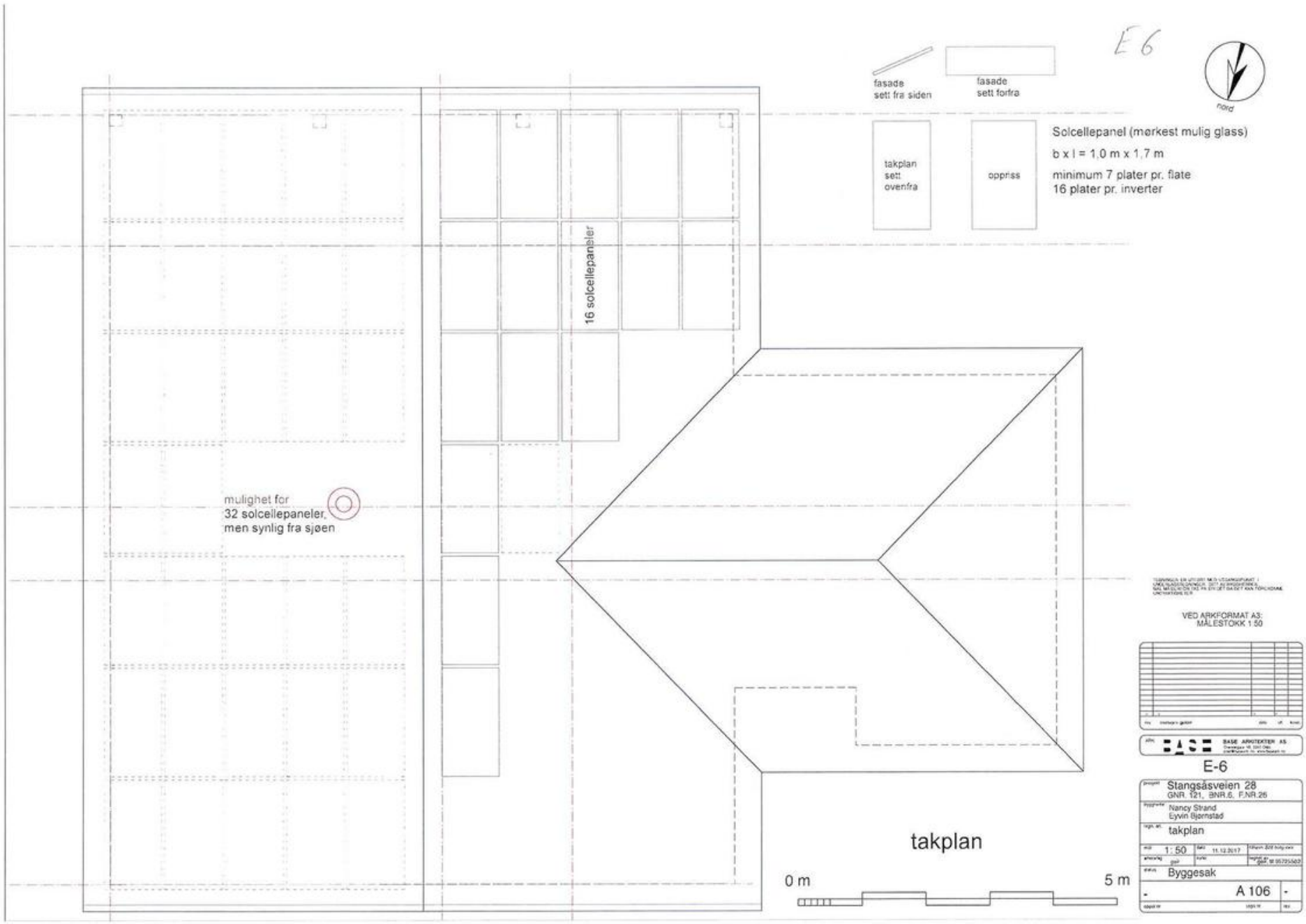

eksisterende mønehøyde
mønehøyde 6430
gesimshøyde 4200
eksist. terrasse
eksisterende terreng
gjennomsnittlig beregnet terreng
eksisterende terreng
gesimshøyde 4200
mønehøyde 5520
fasade nord
0 m
5 m
05JQI/258858
121/1/26/0 2018 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg
VED ARKFORMAT A3:
MÅLESTOKK 1:50
BASE ARKITEKTER AS
E-2
Stangsåsveien 28
GNR. 121, BNR.6, F.NR.26
Nancy Strand
Eyvin Bjørnstad
fasade nord
1: 50
11.12.2017
Byggesak
A 102
A


eksisterende mønehøyde
knekkpunkt
utkragning
eksisterende terreng
gjennomsnittlig beregnet terreng
fasade øst
0 m
5 m
VED ARKFORMAT A3:
MÅLESTOKK 1:50
BASE ARKITEKTER AS
E-4
Stangsåsveien 28
GNR. 121, BNR.6, F.NR.26
Nancy Strand
Eyvin Bjørnstad
fasade øst
1:50
11.12.2017
Byggesak
A 104
A


eksisterende mønehøyde
4370
3060
2100
2135
7990
5760
eksisterende terreng
trapp tilpasses terreng
trinnhøyde: 160
inntrinn: 300 eller 600 eller900
gjennomsnittlig beregnet terreng
skråvegg som følger
ytterkant av eksist.
terrasse,
orisontale bord
følger trinnene
eksisterende terreng
fasade syd
0 m
5 m
VED ARKFORMAT A3:
MÅLESTOKK 1:50
BASE ARKITEKTER AS
E-3
Stangsåsveien 28
GNR. 121, BNR.6, F.NR.26
Nancy Strand
Eyvin Bjørnstad
fasade syd
1 : 50
11.12.2017
Byggesak
A 103
A


eksisterende mønehøyde
knekkpunkt
eksisterende terreng
gjennomsnittlig beregnet terreng
fasade vest
0 m
5 m
VED ARKFORMAT A3:
MÅLESTOKK 1:50
BASE ARKITEKTER AS
E-5
Stangsåsveien 28
GNR. 121, BNR.6, F.NR.26
Nancy Strand
Eyvin Bjørnstad
fasade vest
1:50
11.12.2017
Byggesak
A 105
A


eksisterende terrasse beholdes
tilbygg 9800
trinn her?
2170
1000
tilbygg 2050
eksisterende terrasse rives
tilbygg 1950
nytt tak over eksisterende terrasse
terrengflate som belegges (terrassebord / heller)
nord
gjenbruk 2910 x 1890 (?)
tilbygg 4100
eksisterende glassveranda rives
eksisterende yttervegg
stue
åpningsvindu
1210
værelse
gulv fores opp
glassdør
ovn
skoskap
wc
bad
garderobe
garderobe
benk med overskap
vaskemaskin
entré
gulv fores opp
værelse
spiseplass
900
gjenbruk 1190 x 1590
mulighet for høyskap
kjøkken
soveværelse
garderobe
1900
eksisterende inngangsparti rives
eksisterende karnapp rives
plan 1.etasje
0 m
5 m
VED ARKFORMAT A3:
MÅLESTOKK 1:50
BASE ARKITEKTER AS
E-1
Stangsåsveien 28
GNR. 121, BNR.6, F.NR.26
Nancy Strand
Eyvin Bjørnstad
plan 1. etasje
1 : 50
11.12.2017
Byggesak
A 101
A


E6
fasade sett fra siden
fasade sett forfra
nord
takplan sett ovenfra
oppriss
Solcellepanel (mørkest mulig glass)
b x l = 1,0 m x 1,7 m
minimum 7 plater pr. flate
16 plater pr. inverter
16 solcellepaneler
mulighet for
32 solcellepaneler,
men synlig fra sjøen
takplan
0 m
5 m
VED ARKFORMAT A3:
MÅLESTOKK 1:50
BASE ARKITEKTER AS
E-6
Stangsåsveien 28
GNR. 121, BNR.6, F.NR.26
Nancy Strand
Eyvin Bjørnstad
takplan
1 : 50
11.12.2017
Byggesak
A 106

Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**121**	**1**	**26**	**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.


Oversiktskart for 121/1/26
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
121 / 82
121 / 52
121 / 12, 27
6578800
121 / 65
121 / 56
121 / 1 / 3
121 / 29
121 / 1 / 30
121 / 1 / 55
121 / 1 / 2
121 / 1 / 57
121 / 66
121 / 1 / 26
121 / 58
121 / 1 / 11
121 / 87
121 / 1
121 / 1 / 36
121 / 1 / 6
121 / 51
6578700
121 / 1 / 25
121 / 45
121 / 1 / 33
121 / 64
121 / 10
121 / 1 / 24
121 / 55
121 / 1 / 48
121 / 7
100m


121/1/26 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
121 / 1 / 30
121 / 1 / 59
121 / 66
121 / 1 / 26
121 / 1 / 11
121 / 1 / 36
121 / 1 / 25
121 / 51
121 / 1 / 33
1
2
3
4
5
21,60
44,35
50m

Areal og koordinater

Areal: 1297,30 Arealmerknad:

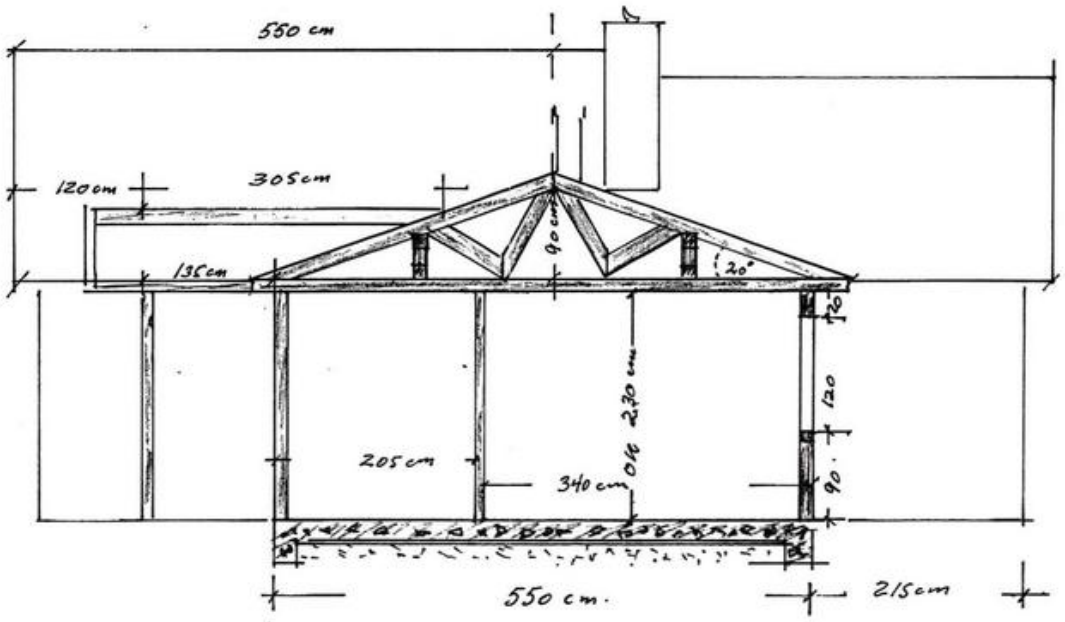
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6578731,12 Øst: 584266,12

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6578713,33	584244,26	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			21,86	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
2	6578735,02	584241,58	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			39,38	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
3	6578753,64	584276,28	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			9,59	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
4	6578749,55	584284,95	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			29,61	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
5	6578720,11	584288,09	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			44,35	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	

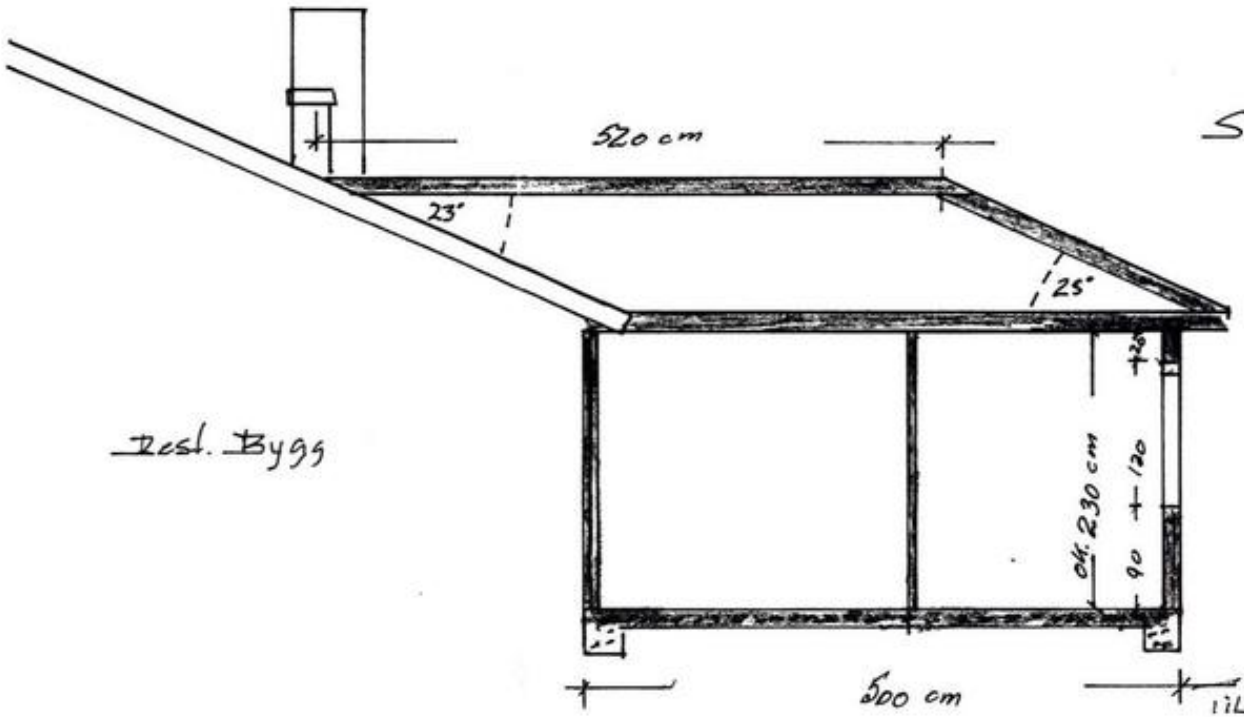
01 TJ9 84933
121 1 26 0 1998 6 - Tegninger

SNITT D:D.



Tilbygg Heidi x Willy Nilsen
STANGSÅSEN 28.

Mål 1:50.
VEDLEGG 8.
DATO 22.01.98.

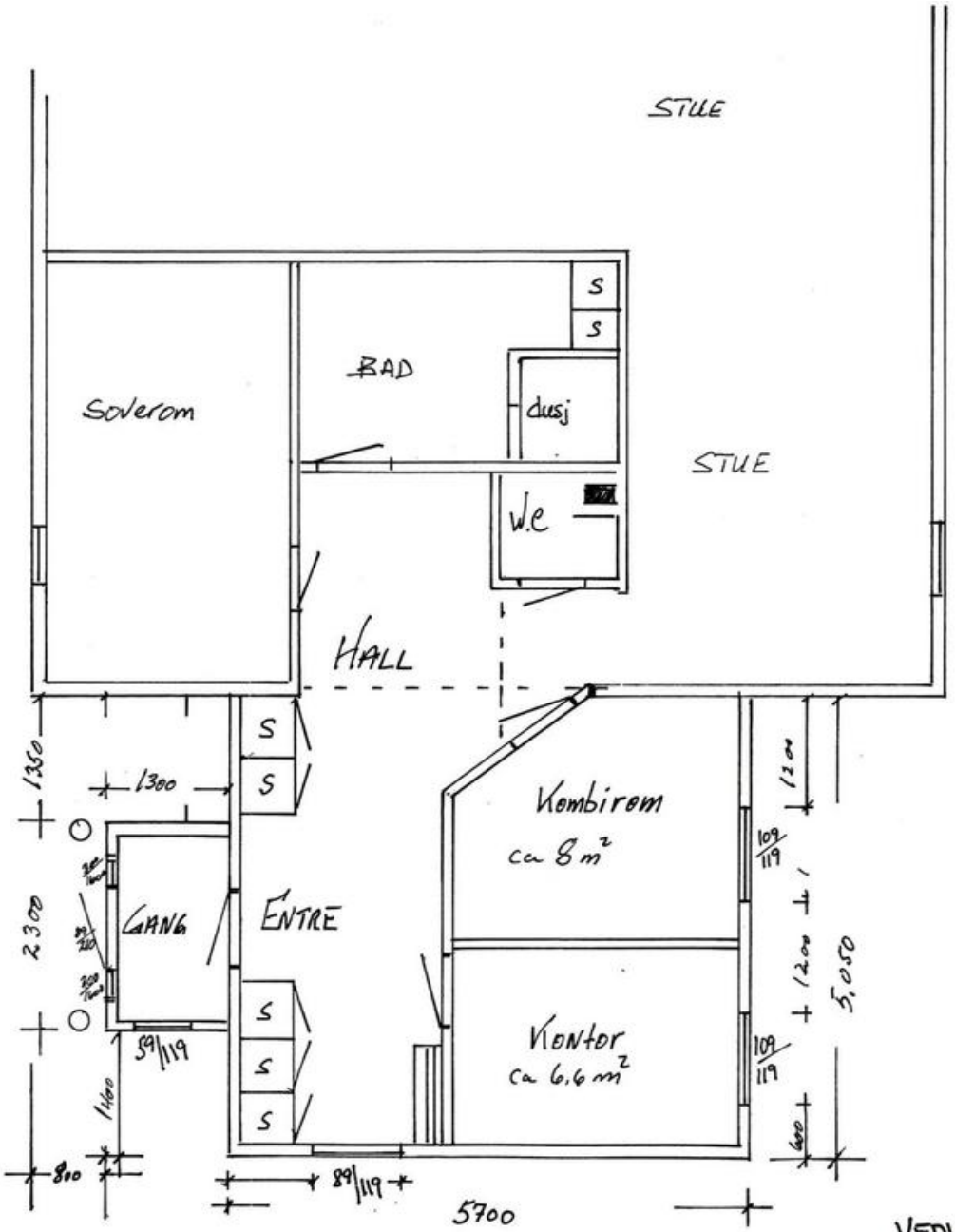


SNITT C-C.

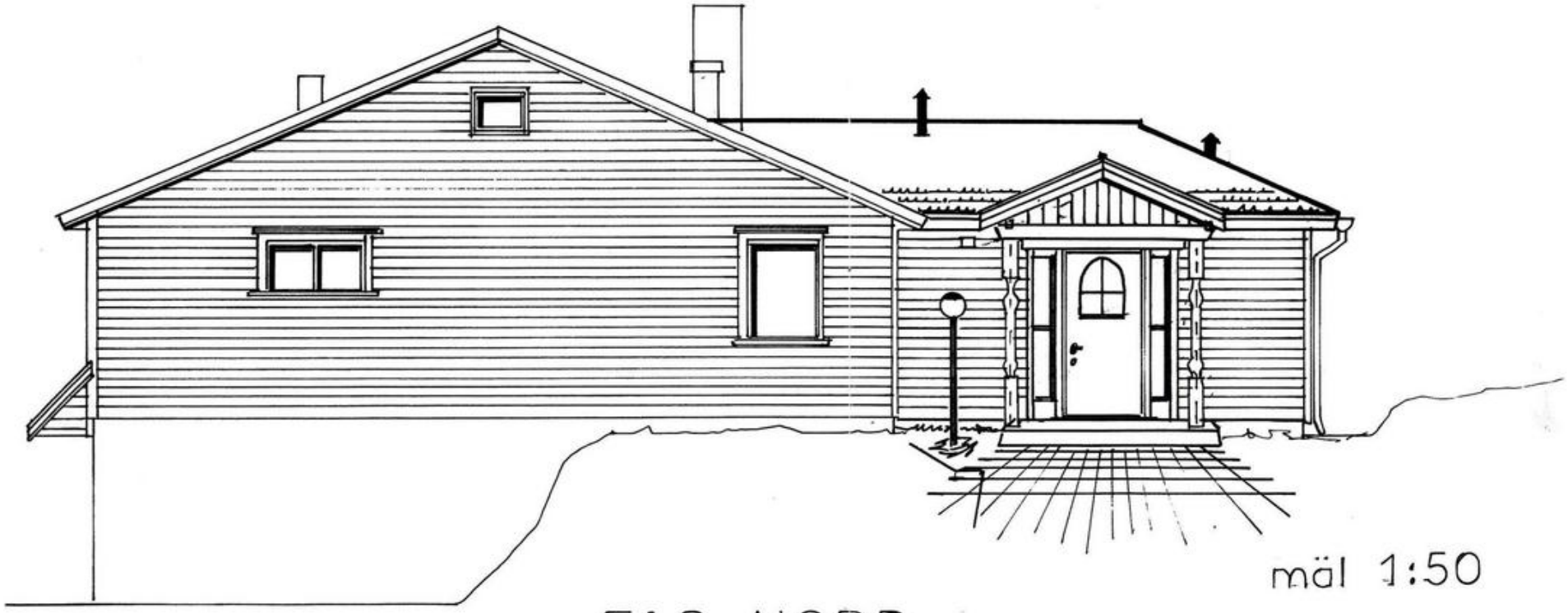
Rest. Bygg

Tilbygg Heidi v Willy Nilsen
Stangsåsen 28
Mål 1:50

VEDLEGG 7.
DATO 22.01.98.



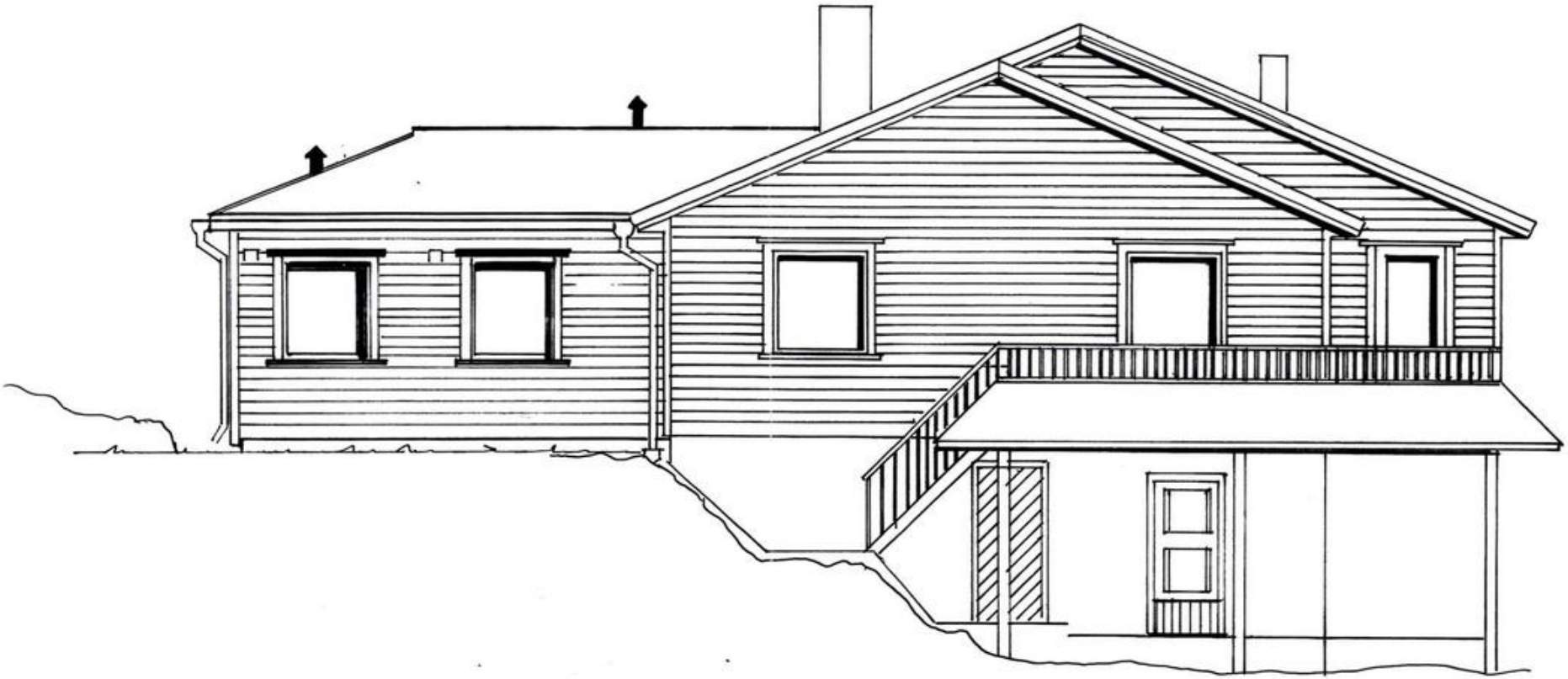
VEDLEGG 3.
DATO: 22.01.98.



mäl 1:50

FAS NORD

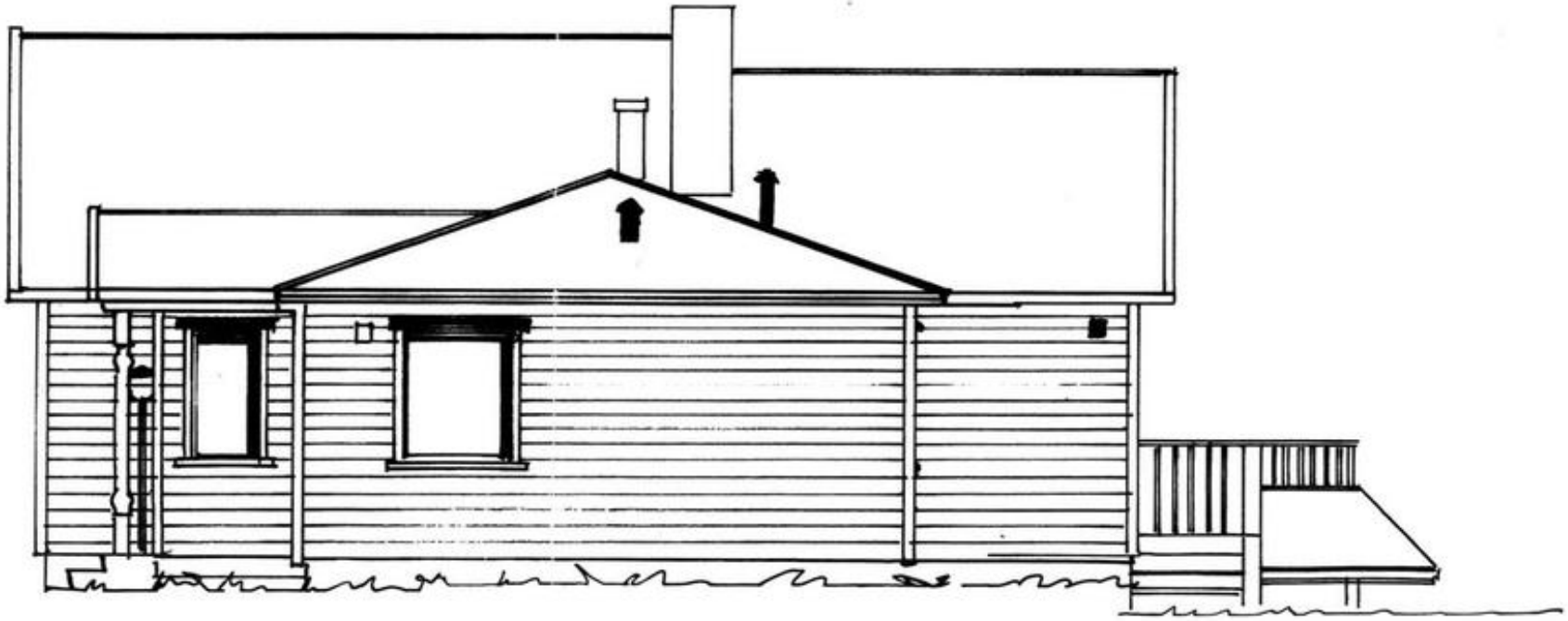
VEDLEGG 6.
DATO: 22.01.98



FAS SYD

mål 1:50 tilbygg

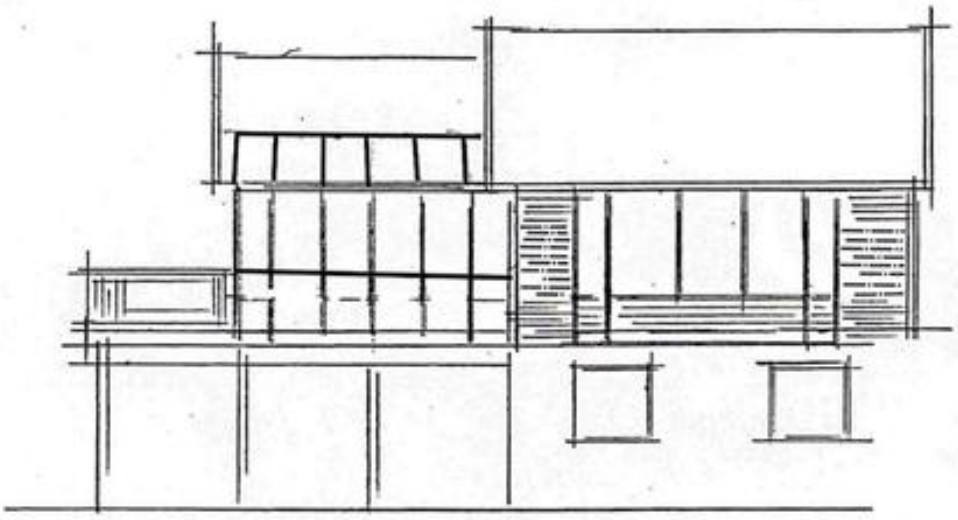
VEDLEGG 5.
DATO: 22.01.98

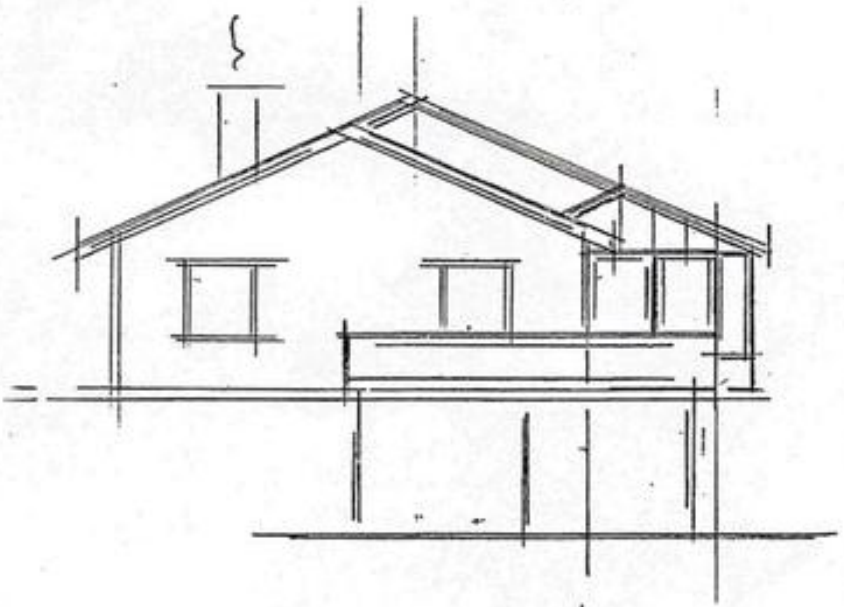


FAS VEST mål 1:50.

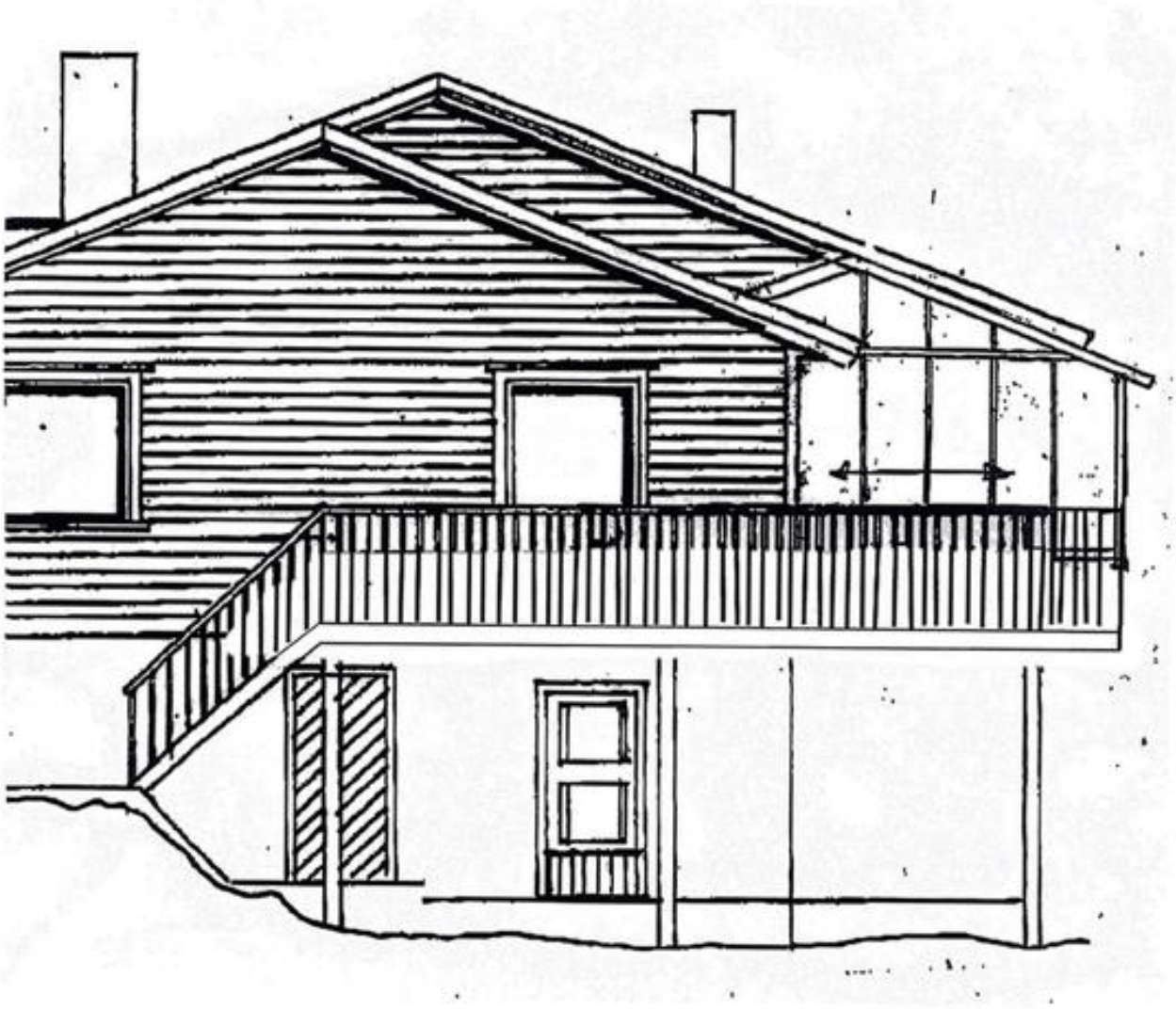
VEDLEGG 4.
DATO: 22.01.98

01TJE/84938
121.1.26.0 2005 6 - Tegninger

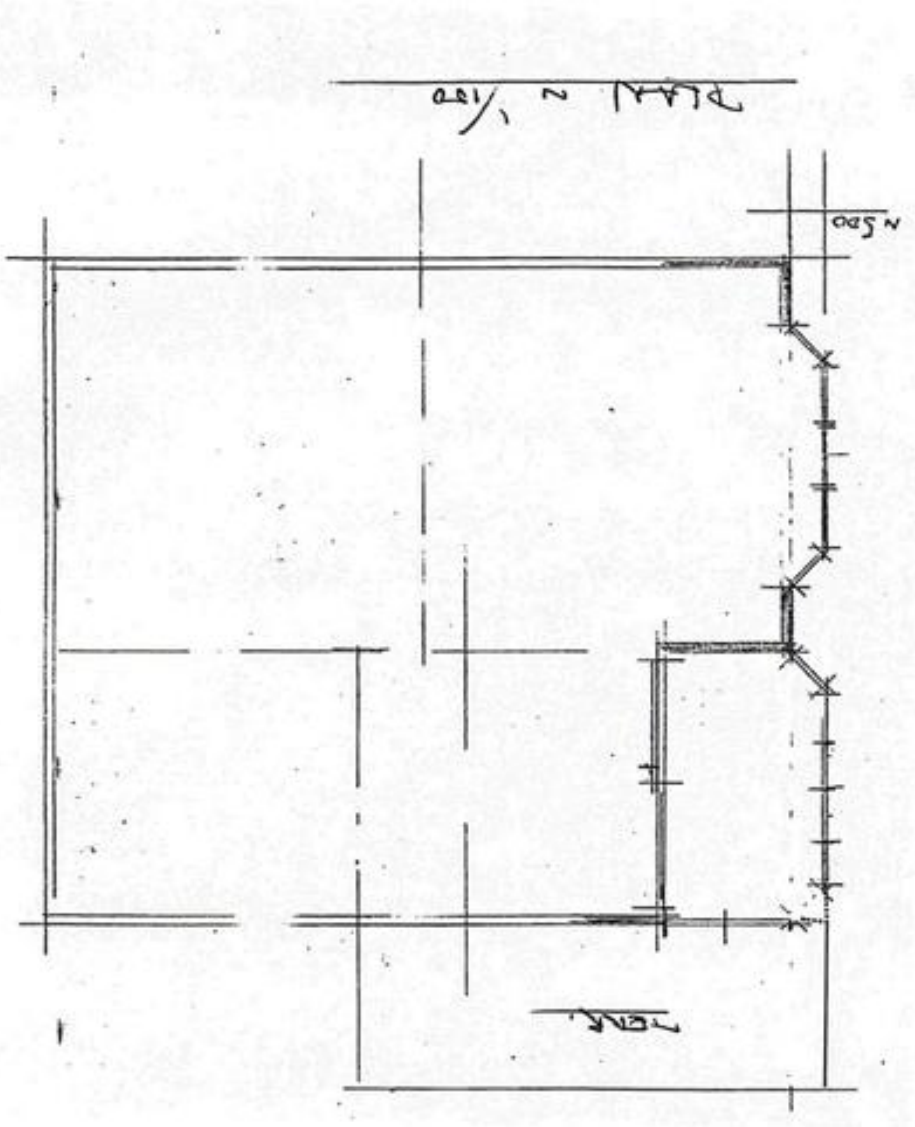




TØNSBERG KOMMUNE
BYGGESAKS-
AREALPLANSJEFEN
DFUM-94/2005



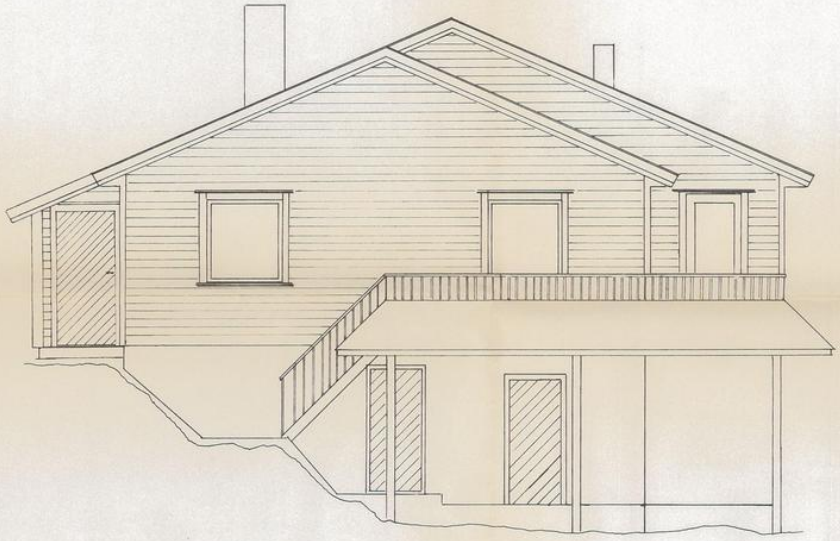
TØNSBERG KOMMUNE
BYGGESAKS- OG
AREALPLANSJEFEN
DFUM – 094/2005



BYGGESAKS- OG
AREALPLANSJEFEN
DFUM-094/2005

0 1 T J 3 / 84927
121/1/26/0 1991 6 - Tegninger

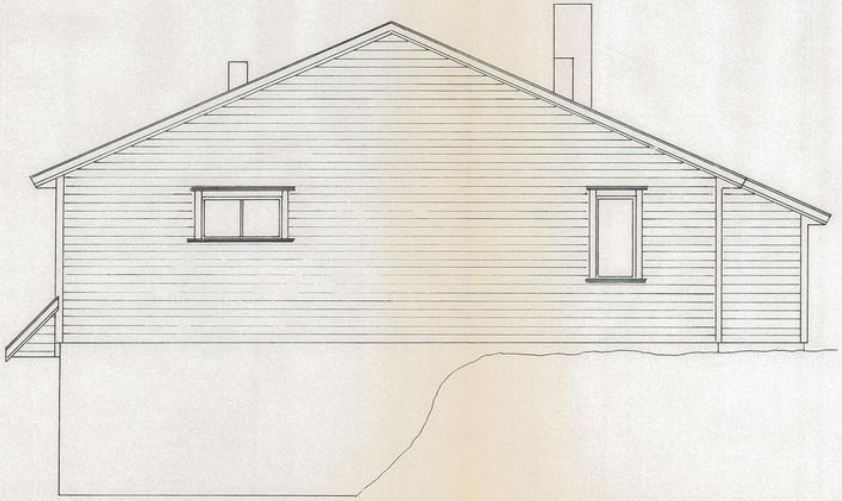
Fasade sör



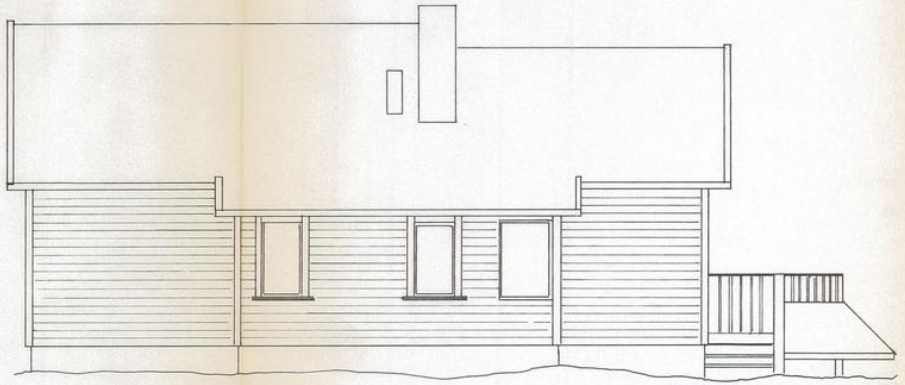
Fasade öst



Fasade nord



Fasade vest

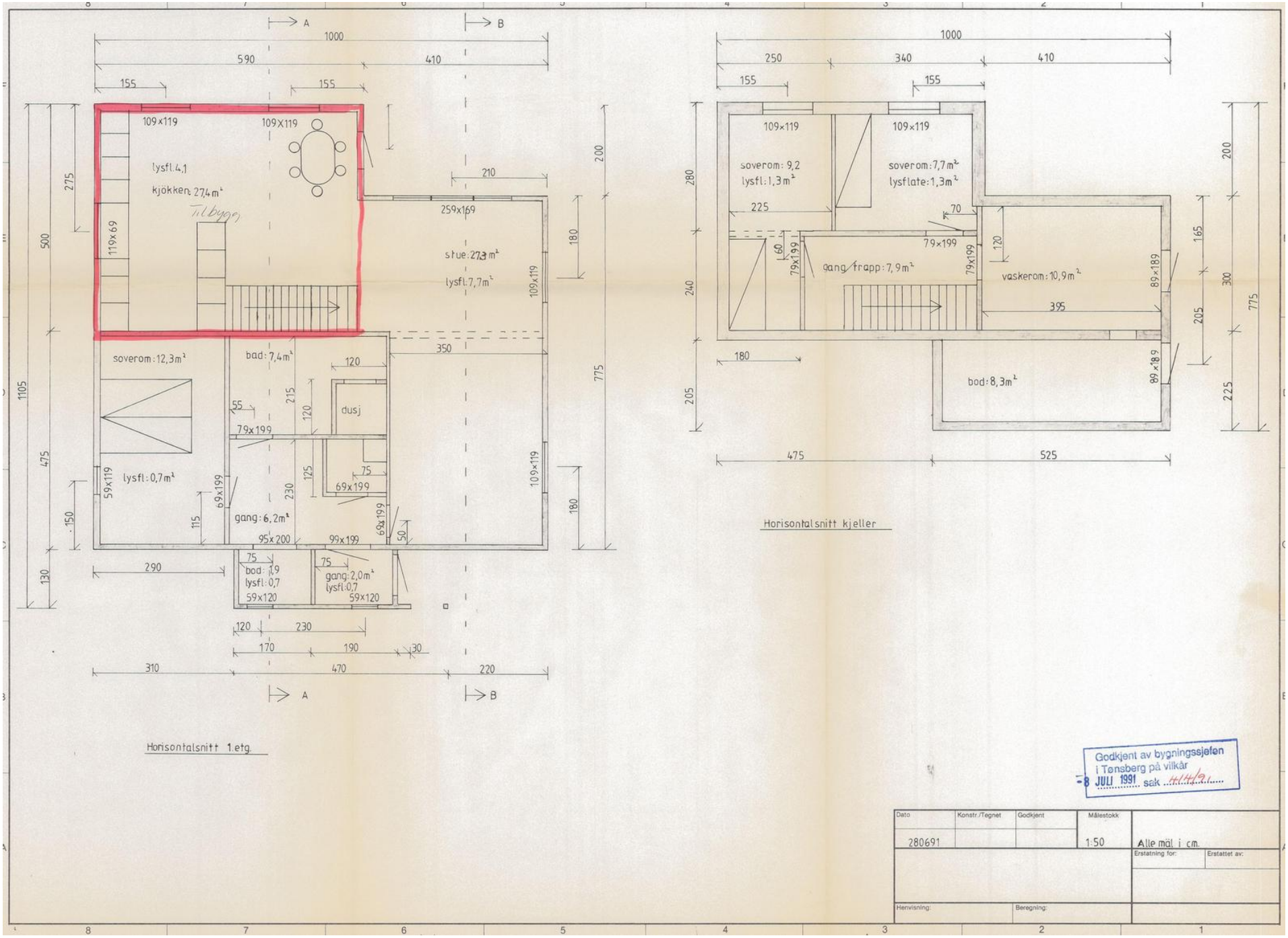


Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
8. JULI 1991 sak 4/1494

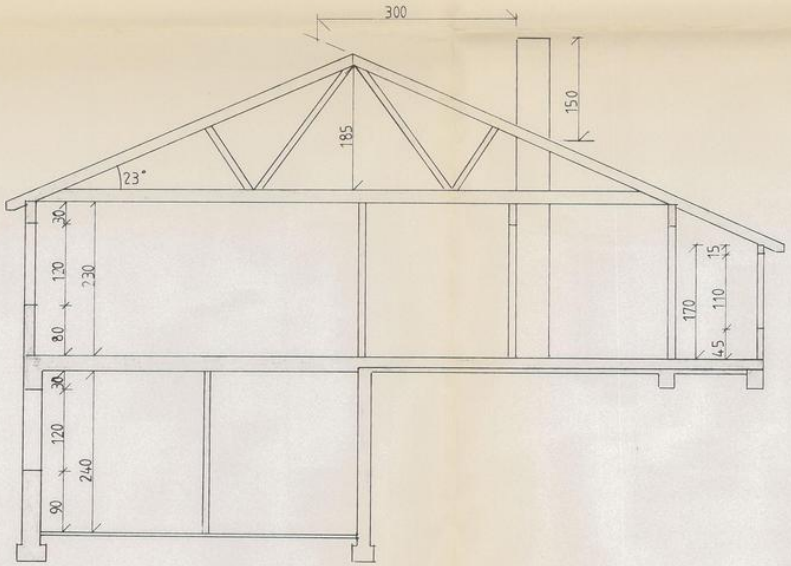
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
230691			1:50

Erstatning for:	Erstattet av:

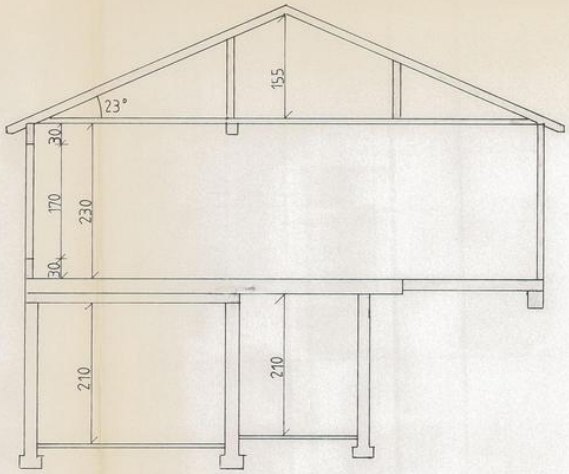
Henvisning:	Beregning:


A
B
1000
590
410
155
155
109×119
109X119
lysfl. 4,1
kjøkken: 27,4m²
Tilbygg
119×69
275
500
210
259×169
stue: 27,3 m²
lysfl: 7,7m²
200
180
109×119
775
soverom: 12,3m²
bad: 7,4m²
120
350
55
215
120
dusj
79×199
1105
475
59×119
lysfl: 0,7m²
69×199
230
125
75
69×199
gang: 6,2m²
115
150
95×200
99×199
69×199
50
180
130
290
75
bod: 1,9
lysfl: 0,7
59×120
75
gang: 2,0m²
lysfl: 0,7
59×120
120
230
170
190
30
310
470
220
A
B
Horisontalsnitt 1.etg.
1000
250
340
410
155
155
109×119
109×119
soverom: 9,2
lysfl: 1,3m²
soverom: 7,7m²
lysflate: 1,3m²
280
225
70
79×199
60
79×199
gang/trapp: 7,9m²
79×199
120
vaskerom: 10,9m²
89×189
395
165
200
300
775
240
205
180
bod: 8,3m²
89×189
205
225
475
525
Horisontalsnitt kjeller
Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
- 8 JULI 1991 sak 414/91
Dato
280691
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
1:50
Alle mål i cm.
Erstatning for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:

Snitt A-A



Snitt B-B



Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
-8 JULI 1991 sak 414/91

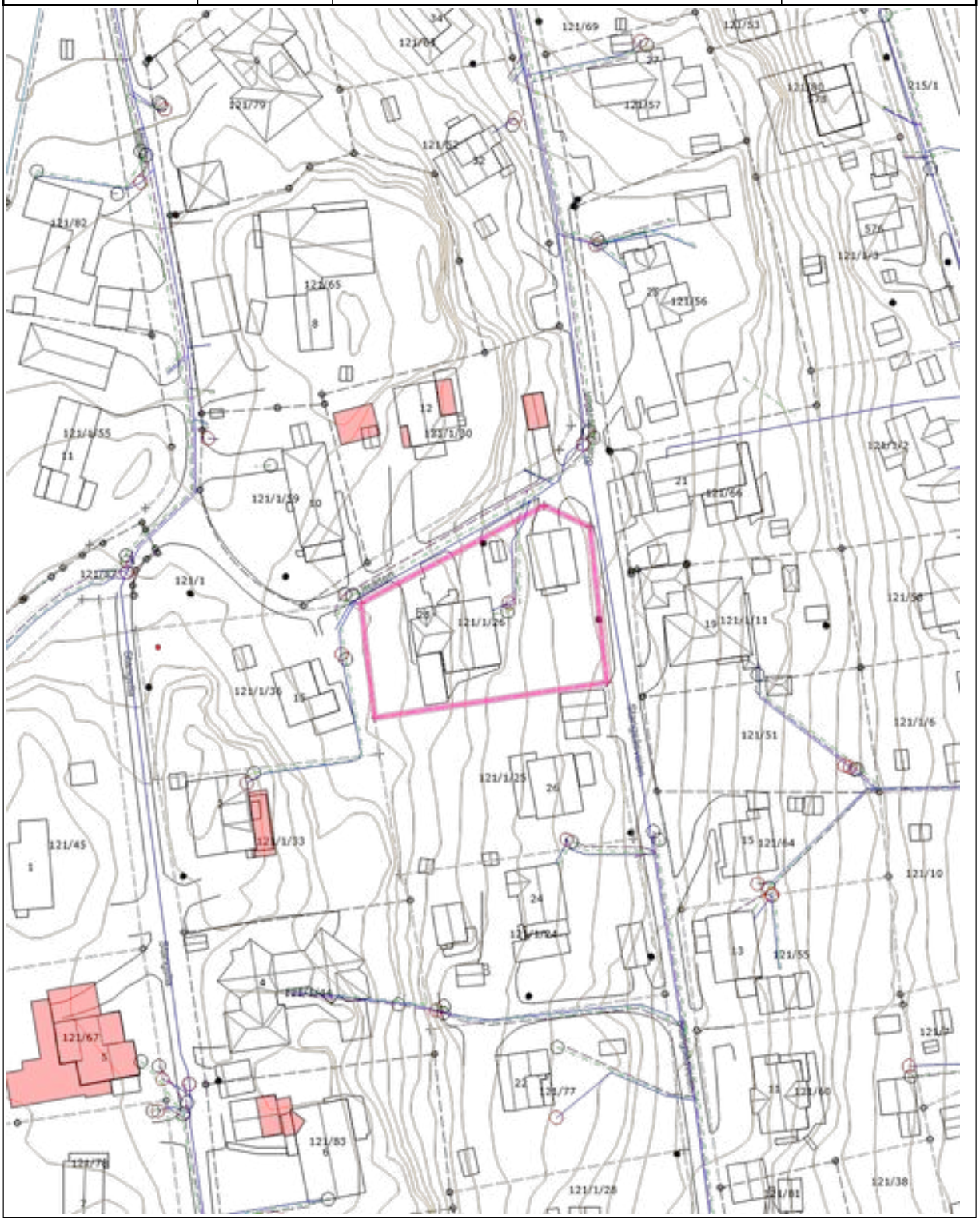
Dato 280691	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:50	Alle mål i cm
				Erstatning for: / Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 121	Bnr: 1	Fnr: 26	Snr: 0
Adresse:	Stangsåsveien 28 3179 ÅSGÅRDSTRAND			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kran	Kum - annen eier
Overvannsledning	Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedFnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Fasadeliv	Låvebru	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Traktorveg	Husnummer
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Kanal og grøft	Høydekurve	Høydekurve

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/6757
Dokumentdato	27.06.2025
Kontrolldato	27.06.2025
Saksbehandler	Bjørn Andersen
Gnr/bnr.	121/1/26
Adresse	Stangsåsveien 28
Leilighet	H0101

NANCY ANLAUG STRAND
STANGSÅSVEIEN 28
3179 ÅSGÅRDSTRAND

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Stangsåsveien 28, bruksenhet H0101, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 27.06.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Andre forhold:

- Slukkeutstyr:

Slukkeutstyret mangler vedlikehold. Skumslukkere skal til service minimum hvert 5. år. Pulverslukkere skal til service minimum hvert 10. år.

Dette tilsynet er ikke å anse som en godkjenning av brannsikkerheten. Det kan foreligge feil og mangler som tilsynet ikke avdekket da disse var skjult på tilsynstidspunktet. Det er du som eier og bruker boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten og fyringsanlegget i boligen.

Til stede:
Eier/representant for eier: NANCY ANLAUG STRAND
For brannvesenet: Bjørn Andersen

Har du spørsmål?
Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Bjørn Andersen på telefon **98 26 30 35** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Bjørn Andersen

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Fyringsanlegg:
Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel, peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystemer for brensel(fast, flytende eller gassformig).

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.

Anmerkning:
Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:
Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Andre forhold /personsikkerhet:
Dette er forhold som 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.

Feiing og tilsyn
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg.

Aktuelt regelverk
- 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 kommer frem i nevnte forskrift om brannforebygging § 6
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven), sist endret 2022-12-20-115
- Forskrift av 9. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)
- Forskrift av 6. desember 1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter(internkontrollforskriften)(Gjelder for borettslag og sameie)

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**121**	**1**	**26**	**0**	Festegrunn	TOMT NR 26	Ja	1297,3	1294	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
28.11.1957	Nei	Nei	Nei			Nord: 6578731.12 Øst: 584266.12 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
8291381	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	58	58
8291381-1	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	28	28
162086642	Enebolig		Tatt i bruk	0	0	0
162086642-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	26	0	26

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Stangsåsveien	28			Nord: 6578732.810326 Øst: 584253.603433 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: 035.002

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
1297,3	Nord: 6578731,12016875 Øst: 584266,11999441 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

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**121**	**1**	**26**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	162086642	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6578729 Øst: 584260 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 28	121	1	26	0

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/121/1/26/0
Adresse: Stangsåsveien 28,
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 27.06.25 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	19.08.25	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

Advokatfirmaet Thallaug ANS
Postboks 354
2602 LILLEHAMMER

Org.nr. 950 522 550 7832

AGDER LAGMANNSRETT

BESLUTNING

Avsagt: 18.01.2010

Saksnr.: 09-189053ASD-ALAG

Dommere:

Lagdommer	Paal Christian Aartun
Lagdommer	Torgeir Lilleland
Lagdommer	Ivar Danielsen

Ankende part	Dagfin Bonde Henriksen	Advokat Sveinung O. Flaaten
Ankemotpart	26 Eyvin Bjørnstad	Advokat Eivind Bjøralt
Ankemotpart	29 Ruben Amundsen	Advokat Eivind Bjøralt
Ankemotpart	33 Hugo Lande	Advokat Eivind Bjøralt
Ankemotpart	34 Torstein Kjell Fanneløp	Advokat Eivind Bjøralt
Ankemotpart	37 Jon Hemming Mathisen	Advokat Eivind Bjøralt
Ankemotpart	38 Bjørn Walther Lindstad	Advokat Eivind Bjøralt
Ankemotpart	37 Irene Gjerpen	Advokat Eivind Bjøralt
Ankemotpart	25 Kristian Øverland	Advokat Eivind Bjøralt
Ankemotpart	26 Gunn Marit Nilsen	Advokat Eivind Bjøralt
Ankemotpart	35 Gro Henningsen	Advokat Eivind Bjøralt
Ankemotpart	30 Ann Karin Lien	Advokat Eivind Bjøralt
Ankemotpart	34 Nanna Berg Fanneløp	Advokat Eivind Bjøralt
Ankemotpart	35 Nils Helge Kvissel	Advokat Eivind Bjøralt
Ankemotpart	24 Anne Britt Adamsrød	Advokat Eivind Bjøralt

Doknr: 693444 Tinglyst: 14.09.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

BESLUTNING

Dagfinn Bonde Henriksen har erklært anke over Tønsberg tingretts dom av 14.10.09. Anken gjelder tingrettens rettsanvendelse.

Den ankende parten ble ved rettens brev av 14.12.09 varslet etter tvisteloven § 29-13 fjerde ledd om at retten overveide å nekte anken fremmet med svarfrist 11.01.10. Ankende part har besvart varslet ved prosesskrift av 23.12.09.

Lagmannsretten finner det klart at anken ikke vil føre fram, og at den derfor bør nektes fremmet etter tvisteloven § 29-13 annet ledd.

Lagmannsretten viser til at ankende part har gjort gjeldende at tomtefesteloven er i strid med første tilleggsprotokoll til EMK artikkel 1. Dette spørsmål er behandlet og avgjort av Høyesterett i Rt-2007-1281 for så vidt gjelder boligeiendommer og i Rt-2007-1306 for fritidshus. Lagmannsretten finner det på denne bakgrunn klart at lagmannsretten vil komme til samme resultat som Tønsberg tingrett.

Ankemotpartene har etter tvisteloven § 20-2 krav på å få erstattet sakskostnadene for lagmannsretten. I mangel av oppgave fastsettes disse skjønnsmessig til kr 5.000,- inklusive merverdiavgift, jf. tvisteloven § 20-5.

Beslutningen er enstemmig.

SLUTNING

1. Anken nektes fremmet.

2. Dagfinn Bonde Henriksen tilpliktes innen 2 –to – uker fra forkynnelsen av denne beslutning å betale ankemotpartene Jon Hemming Mathisen og Irene Gjerpen, Anne Britt Adamsrød, Kristian Øverland, Eyvin Bjørnstad og Marit Nilsen, Bjørn Lindstad, Anne-Karin Lien, Ruben Amundsen, Hugo Lande, Nils Helge Kvissel og Gro Henningsen, Torstein og Nanna Fanneløp 5000 – femtusen kroner – i sakskostnader for lagmannsretten.

Paal Christian Aartun Torgeir Lilleland Ivar Danielsen

Dom i sak 09-012303TVI-TONS

DOM

Avsagt: 14.10.2009 i Tinghuset, Tønsberg

Saksnr.: 09-012303TVI-TONS

Dommer:

Sorenskriver Gunnar Øyhaugen

Saken gjelder: Forlengelse av festekontrakter på samme vilkår som før

1. Jon Hemming Mathisen	Advokat Liv Hege Brun Gullaker
Irene Gjerpen	
2. Anne Britt Adamsrød	Advokat Liv Hege Brun Gullaker
3. Kristian Øverland	Advokat Liv Hege Brun Gullaker
4. Eyvin Bjørnstad	Advokat Liv Hege Brun Gullaker
Gunn Marit Nilsen	
5. Bjørn Walther Lindstad	Advokat Liv Hege Brun Gullaker
6. Ann Karin Lien	Advokat Liv Hege Brun Gullaker
7. Ruben Amundsen	Advokat Liv Hege Brun Gullaker
8. Hugo Lande	Advokat Liv Hege Brun Gullaker
9. Nils Helge Kvissel	Advokat Liv Hege Brun Gullaker
Gro Henningsen	
10. Torstein Kjell Fanneløp	Advokat Liv Hege Brun Gullaker
Nanna Berg Fanneløp	

mot

Dagfin Bonde Henriksen	Advokat Sveinung O. Flaaten v/advokatfullmektig Gemetchu Bartosz Hika

D O M

Saken gjelder tomtefesteloven § 33, som gir festere av tomt til bolig- eller fritidshus rett til ved festetidens utløp, å kreve festet forlenget "på samme vilkår som før". Saken reiser

spørsmålet om det krenker Norges folkerettslige forpliktelser etter første tilleggsprotokoll til EMK artikkel 1, å anvende tomtefesteloven § 33.

Det er i saken også reist spørsmål om saksøkerne under hovedforhandlingen hadde anledning til å endre den tidligere nedlagte påstanden – og de eventuelle konsekvensene i denne sammenheng.

Saksøkerene er samtlige festere til tomter. Noen av tomtene benyttes til fritidshus og andre benyttes til bolighus. Samtlige festekontrakter ble i sin tid inngått med 50 års varighet. Samtlige festekontrakter er nå utløpt eller utløper i løpet av få dager.

Det er enighet mellom partene om at samtlige festere har rett til forlengelse av festene. Uenigheten knytter seg til hvorvidt festerne har rett til forlengelse av festene "på samme vilkår som før" – slik tomtefesteloven § 33 regulerer, eller om festerne må finne seg i nye vilkår som reflekterer verdien av tomtene på forlengelsestidspunktet.

Det gjøres ikke gjeldende i saken at tomtefesteloven § 33 er i strid med grunnlovens bestemmelser. Dagfin Bonde Henriksen gjør således ikke gjeldende at tomtefesteloven § 33 er i strid med grunnlovens § 97 eller § 105. Men fra hans side gjøres den innsigelse at tomtefesteloven § 33 er i strid med første tilleggsprotkoll til EMK artikkel 1.

Saksøkerne (tomtefesterne) ved advokat Liv Hege Brun Gullaker, har i korte trekk anført følgende:

Tomtefesterne har – ved forlengelsen av festekontraktene – rett til samme vilkår som før. Festeavgiften skal derfor bare kunne reguleres i medhold av tomtefesteloven § 15 første ledd – "i samsvar med endringa i pengeverdien".

Tomtefesteloven § 33 bestemmer at tomtefesterne har krav på forlengelse av festeforholdet på samme vilkår som før. Dette er en tilsiktet regulering fra lovgiverens side, og dette fremgår også klart av lovens forarbeider.

Spørsmålet om innholdet i tomtefesteloven § 33 krenker grunnlovens bestemmelser, er avgjort i to plenumssaker i Høyesterett – inntatt i Rt. 2007 side 1281 og Rt. 2007 side 1306. I begge sakene fant Høyesterett enstemmig at tomtefesteloven § 33, om rett for tomtefesterne til forlengelse på samme vilkår som før, ikke kom i strid med grunnlovens § 97 og var heller ikke i strid med grunnlovens § 105. Det ble av Høyesterett i disse sakene også avgjort at tomtefesteloven § 33 ikke er i motstrid med første tilleggsprotokoll til EMK artikkel 1. Nærværende sak er i prinsippet lik de nevnte sakene som ble avgjort i Høyesterett.

Endringen som er foretatt i påstanden under hovedforhandlingen, må det være full adgang til. Den endrede påstanden er i realiteten den samme – og innebærer bare at påstanden er noe innskrenket ved at pålegget om medvirkning fra grunneierens side, er fjernet.

Saksøkernes (tomtefesterne) har nedlagt slik påstand:

1. *Følgende festere*

   Jon Hemming Mathisen og Irene Gjerpen
   Anne Britt Adamsrød
   Kristian Øverland
   Eyvin Bjørnstad og Marit Nilsen
   Bjørn Lindstad
   Anne-Karin Lien
   Ruben Amundsen
   Hugo Lande
   Nils Helge Kvissel og Gro Henningsen
   Torstein og Nanna Fanneløp.

   under Stang gård – gnr. 121, bnr. 1 i Tønsberg kommune, har rett til forlengelse av sine festekontrakter på samme vilkår som før.

2. *Dagfinn Bonde Henriksen pålegges å betale sakens omkostninger med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.*

Saksøkte – Dagfin Bonde Henriksen – har i korte trekk anført følgende:

Det er ikke adgang for tomtefesterne til å endre påstanden, slik dette ble gjort under hovedforhandlingen. Endringen av påstanden innebærer en utvidelse av den, og er derfor i strid med bestemmelsen i tvisteloven § 9-16.

Dersom endringen av påstanden ikke blir godkjent, gjøres det gjeldende at Dagfin Bonde Henriksen må frifinnes, da det ikke er hjemmel for å pålegge Henriksen å medvirke til forlengelse på samme vilkår som før.

Dersom påstandsendringen godkjennes, gjøres det gjeldende at tomtefesterne uansett ikke har rett til forlengelse av festekontraktene på samme vilkår som før, slik tomtefesteloven

§ 33 bestemmer. Tomtefesteloven § 33 gir ikke Henriksen, som grunneier, et vederlag som står i rimelig forhold til eiendommens eller festerettens økonomiske verdi. Bestemmelsen og er derfor i strid med EMK første tilleggsprotokoll artikkel 1. EMK's bestemmelser har forrang for norsk lov.

Saksøkte – Dagfin Bonde Henriksen har nedlagt slik påstand:

1. *Dagfinn Henriksen frifinnes.*

2. *Dagfinn Henriksen tilkjennes sakens omkostninger.*

Rettens vurdering:
Retter er kommet til at saksøkerne (tomtefesterne) har adgang til å endre den tidligere nedlagte påstanden under hovedforhandlingen – slik dette ble gjort. Saken har ved påstandsendringen ikke endret karakter. Det eneste som er skjedd er at pålegget om medvirkning fra grunneiers side er fjernet. Den opprinnelige påstanden hadde slik ordlyd:

"Dagfin Bonde Henriksen, Romsveien 301, 3179 Åsgårdstrand pålegges å medvirke til forlengelse av følgende festekontrakter på samme vilkår under henvisning til tomtefesteloven § 33 for følgende festere:

Jon Hemming Mathisen og Irene Gjerpen ……"

Den endrede påstanden har slik ordlyd:

Følgende festere

Jon Hemming Mathisen og Irene Gjerpen……..

under Stang gård – gnr. 121, bnr. 1 i Tønsberg kommune, har rett til forlengelse av sine festekontrakter på samme vilkår som før.

Etter rettens syn kan denne endringen ikke ses på som en utvidelse av påstanden – men heller som en mindre innskrenkning av påstanden. I tomtefesteloven § 33 står det at festeren kan kreve forlengelse av festet på samme vilkår som før. Denne formuleringen synes å ligge nær opptil en aktivitetsplikt fra grunneiers side, slik at festeren kan få gjennomført sitt krav. Uansett godtar imidlertid retten denne påstandsendringen under hovedforhandlingen – sett i sammenheng med tvisteloven § 9-16.

Det er avklart at det fra grunneierens side – Dagfin Bonde Henriksen – ikke gjøres gjeldende at tomtefesteloven § 33 er i strid med grunnloven § 97 eller § 105. Det er også avklart at grunneieren ikke bestrider at samtlige festere i saken har rett til forlengelse av festeforholdet. Det er heller ikke noe tema at noen av festerne har fritidseiendommer mens andre av festerne har boligeiendommer. Slike eiendommer blir å behandle likt i forhold til tomtefesteloven § 33. Det er dessuten ikke noen uenighet mellom partene om forståelsen av tomtefesteloven § 33 – hva denne paragrafen bestemmer. Endelig er det enighet om at EMK's bestemmelser har forrang for norsk lov. Det følger av menneskerettighetsloven av 21. mai 1999 nr. 30 § 3, jf. § 2 at "ved motstrid", går første tilleggsprotokoll til EMK artikkel 1 foran tomtefesteloven § 33.

Kjernespørsmålet i denne saken blir derfor om tomtefesteloven § 33 kommer i konflikt med første tilleggsprotokoll til EMK artikkel 1. Denne lyder slik (i norsk oversettelse):

> *"Art 1. Vern om eiendom*
> *Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper.*
>
> *Bestemmelsene ovenfor skal imidlertid ikke på noen måte svekke en stats rett til å håndheve slike lover som den anser nødvendige for å kontrollere at eiendom blir brukt i samsvar med allmennhetens interesse eller for å sikre betaling av skatter eller andre avgifter eller bøter."*

Dette spørsmålet ble også behandlet i de ovennevnte enstemmige plenumsdommene fra Høyesterett. Avgjørelsen inntatt i Rt. 2007 side 1306 viser til begrunnelsen i avgjørelsen inntatt i Rt. 2007 side 1281. Begrunnelsen fremgår i denne dommen fra avsnitt 122 til avsnitt132. I avsnitt 132 uttales det følgende:

> *"Jeg kan ikke se at de grunnleggende avveiningene som fremgår av denne dommen, er fraveket i EDMs senere praksis. Når saksforholdet og de hensyn som hadde begrunnet den engelske lovgivningen, sammenlignes med vår sak, finner jeg det klart at anvendelsen av tomtefesteloven § 33 ikke er i strid med Norges folkerettslige forpliktelser."*

Dommen det vises til i begrunnelsen, er EMDs plenumsdom av 21. februar 1986 i saken James and others v. The United Kingdom.

I vår sak tiltrer retten både Høyesteretts begrunnelse og konklusjon. Retten finner således ikke at tomtefesteloven § 33 er i strid med første tilleggsprotokoll til EMK artikkel 1. Retten vil dessuten tilføye at tingretten, som en lavere rettsinstans, bør følge den rettslige forståelsesom fremgår av de enstemmige plenumsdommene fra Høyesterett.

Retten er på denne bakgrunn kommet til at saksøkerne (tomtefesterne) har rett til forlengelse av sine festekontrakter på samme vilkår som før.

Saksomkostninger:
Saksøkerne (tomtefesterne) har vunnet saken. Det klare utgangspunkt er derfor at de har krav på full erstatning for sine saksomkostninger fra saksøkte Dagfin Bonde Henriksen – jf. tvisteloven § 20-2.

Det er fra advokatfullmektig Gemetchu Bartosz Hika gjort gjeldende at saksomkostningsansvaret for Dagfin Bonde Henriksen under enhver omstendighet bør reduseres. Dette begrunnes med at den opprinnelige påstanden måtte imøtegås – da Dagfin Bonde Henriksen ikke kunne pålegges å medvirke til forlengelse av festekontrakene på samme vilkår som før. Det gjøres også gjeldende at den uklarhet som saksøkerne skapte i stevningen – når det gjaldt hva Dagfin Bonde Henriksen hadde akseptert i tilknytning til forlengelse av festekontraktene – har skapt unødvendig merarbeid. Dette forhold påberopes derfor også som grunnlag for redusert saksomkostningsansvar for Dagfin Bonde Henriksen.

Rettens syn er at unntaksreglene i tvisteloven § 20-2 ikke bør komme til anvendelse. Endringen av påstanden har ikke endret sakens karakter. Pålegg om medvirkning er noe annet enn aksept fra grunneiers side. Den opprinnelige påstand og den endrede påstand er i realiteten den samme.

Når det gjelder den eventuelle uklarhet som er skapt med hensyn til hva Dagfin Bonde Henriksen har akseptert i tilknytning til forlengelse av festekontraktene, skyldes dette i tilfelle hovedsakelig skriv fra Dagfin Bonde Henriksens daværende prosessfullmektig. Eventuelt merarbeide i denne forbindelse må uansett anses som helt ubetydelig.

Rettens standpunkt er derfor at tomtefesterne har krav på fulle saksomkostninger.

Advokat Liv Hege Brun Gullaker har inngitt veilende omkostningsoppgave til retten. Salærkravet utgjør kr. 73.830,-, som med tillegg av merverdiavgift, utgjør kr. 92.787,50. Rettsgebyret utgjør kr. 4.300,-, slik at det samlede kravet blir kr. 97.087,50.

Det er ikke fremkommet innsigelser til denne omkostningsoppgaven fra motparten. – bortsett fra at timelister etterlyses – jf. tvisteloven § 20-5 nr. 3.

Retten finner likevel – av eget tiltak – å ville redusere dette salærkravet. Det synes å være vesentlig høyere enn det som burde være rimelig og nødvendig. På bakgrunn av de nevnte

plenumsdommene fra Høyesterett, synes saken ikke å ha noe stort omfang eller være særlig komplisert. Retten bemerker også at av det totale salærkravet på kr. 73.830,-, utgjør arbeid før stevningen kr. 54.630,-. Med andre ord et vesentlig høyere beløp enn salærkravet regnet fra utarbeidelsen av stevningen. Arbeidsoppgaven er på dette punkt for øvrig ikke spesifisert. Det fremgår således ikke av arbeidsoppgaven hva slags arbeide dette gjelder.

Ved avslutningen av hovedforhandlingen spurte imidlertid dommeren advokat Gullaker om hva slags arbeide som var gjort forut for stevningen. Det ble da opplyst at dette gjaldt post og telefon med klientene, møter med klientene, dokumentgjennomgang og arbeidet med rettshjelpforsikringene for klientene.

Etter en skjønnsmessig totalvurdering finner retten at salærkravet bør reduseres til kr. 55.000,-. Med tillegg av 25 % merverdiavgift utgjør kravet kr. 68.750,-. Når rettsgebyret på kr. 4.300,- legges til, fremkommer kr. 73.050,-.

SLUTNING

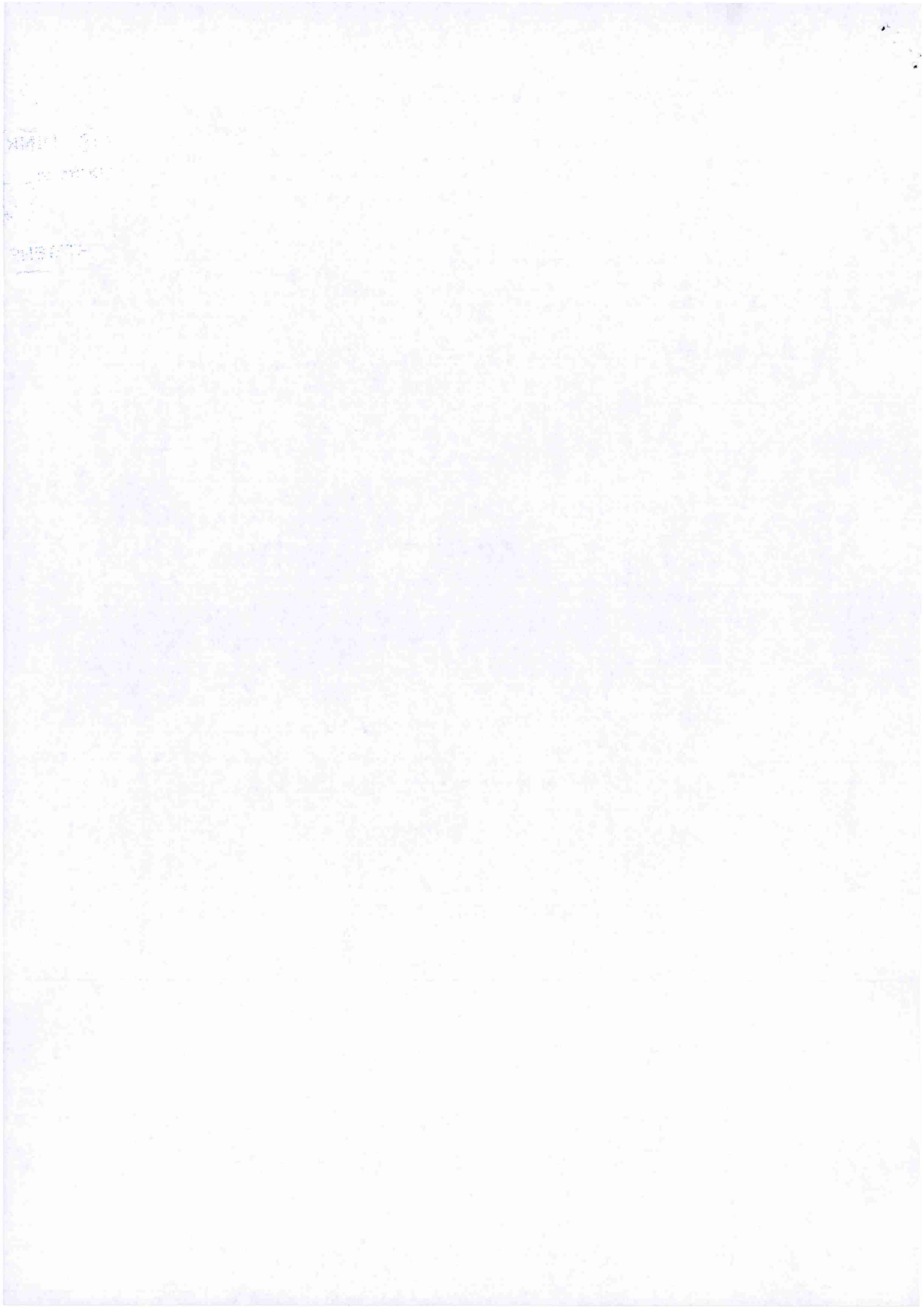
1. Tomtefesterne Jon Hemming Mathisen og Irene Gjerpen, Anne Britt Adamsrød, Kristian Øverland, Eyvin Bjørnstad og Marit Nilsen, Bjørn Lindstad, Anne-Karin Lien, Ruben Amundsen, Hugo Lande, Nils Helge Kvissel og Gro Henningsen,Torstein og Nanna Fanneløp, under Stang gård – gnr. 121, bnr. 1 i Tønsberg kommune – har rett til forlengelse av sine festekontrakter på samme vilkår som før.

2. Dagfin Bonde Henriksen tilpliktes innen 14 – fjorten – dager fra dommens forkynnelse å betale saksomkostninger til tomtefesterne med til sammen kr. 73.050 - syttitretusenogfemtikroner – med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

Retten hevet

Gunnar Øyhaugen

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker vedlegges.



Nr. 26

Dagbok nr. 16866
Tønsberg Byrett 11 NOV. 1988

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

Undertegnede Thorvald Hauan f.20-12-1912 og Morten Henriksen f.6-9-1924, Stang gård i Slagen, erkjender herved å ha inngått følgende kontrakt.
Morten Henriksen bortfester til Thorvald Hauan 1400 m² tomt av sin eiendom Stang gård, grnr. 121 brnr. 1 i Slagen, for en årlig leie av kr. 280,00 - kroner tohundreogåtti. Tomten utmåles til veikant, men ved arealberegningen etter denne kontrakt regnes til midt i vei.
Leien betales forskudsvis hver 1 januar. For inneværende år betales pro rata ved kontraktens underskrift.
Tomten grenser mot nord vei, mot vest hovedbøle, mot syd Alf Låhne og mot øst vei.
Det påhviler festeren å holde tomten forsvarlig inngjerdet. Likeledes påhviler det festeren å gruse bilveien langs tomten i full bredde, idet en halpart herav vil bli refundert av tomten på den anden side av veien når denne blir bortbygsæt. Bilag for veigrusing må i så fald fremlegges.
For festekontrakten har Morten Henriksen og senere eier av Stang gård til enhver tid 1ste prioritetspant i de eventuelle hus som blir opført på tomten.
Thorvald Hauan eller hans arvinger vil selge de på tomten opførte 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 opføres på tomten må være arkitektoniske uklanderlige.
Festeren har rett til båtfeste på strandtomt tilhørende Stang gård.
Nærværende festekontrakt gjelder for et tidsrum av 50- femti år regnet fra oprettelsen av nærværende kontrakt.
Henriksen har rett til å hugge tømmergranene på tomten.
Utgifter i forbindelse med tomten som thinglysning etc. bæres av festeren.

Tomte nr. 26 under Stang gård g.nr. 121 b.nr. 1 i Tinsberg

Stang gård, den 1 - 7 - 1957

Vitterlig: 22/7 1957
Morten Bondø Henriksen
f.nr. 170956-[redacted]

Slagen, den 1 - 7 - 1957

Thorvald Hauan

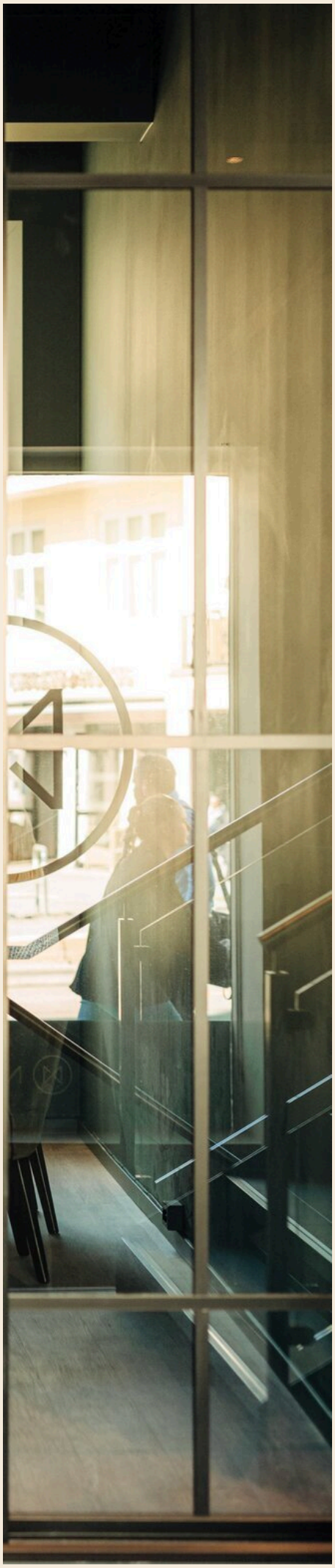
Vitterlig:
AV VILNES
ADVOKAT
TØNSBERG

Rett fotokopi
for h.r.advokat

Velkommen til

Nordvik 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.

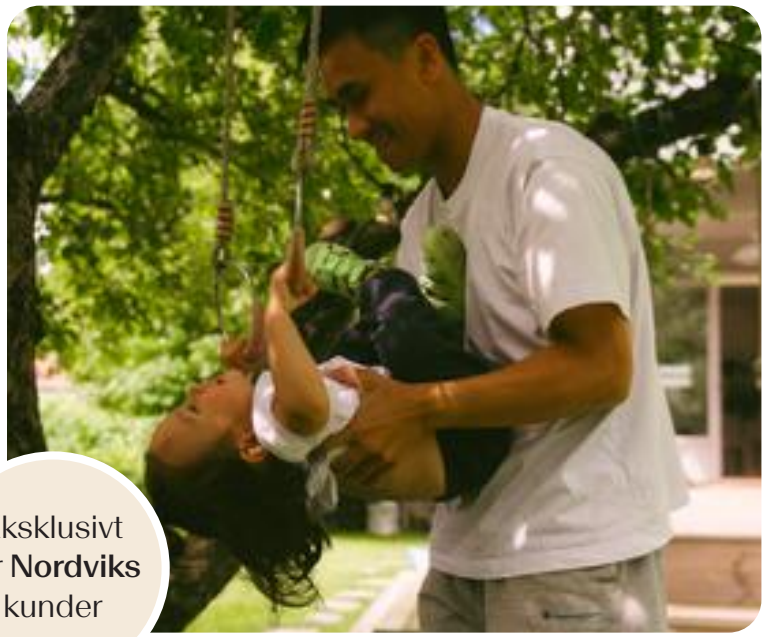


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0033/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stangsåsveien 28 3179 ÅSGÅRDSTRAND
Matrikkel: Gnr 121, bnr 1 (ideell andel 1/1) , fnr 26, fnr 26 i Horten 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Caroline Wivestad

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
c.wivestad@nordvikbolig.no
938 97 331