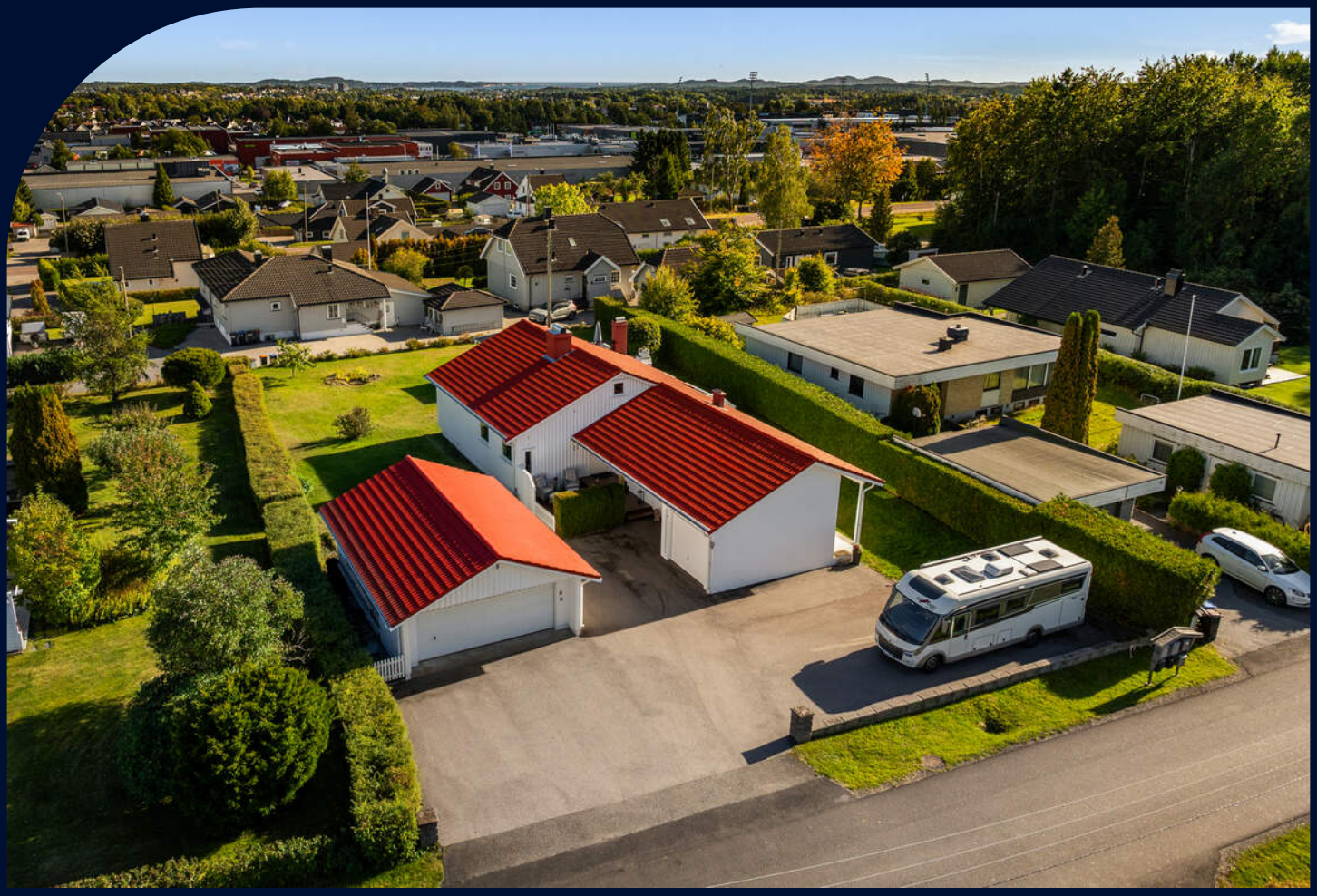




Velkommen til

Bøskogen 11
3242 Sandefjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bøskogen 11
3242 Sandefjord

Enebolig m/utleidel | Nedfelt jacuzzi og utvendig peis | 4 soverom

Velkommen til Bøskogen 11. Godt vedlikeholdt enebolig m/ godkjent utleiedel med egen inngang og tre garasjeplasser, stor terrasse og flat tomt på Haukerød.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og barnevennlig nabolag, i blindvei. Med kort vei til Haukerød skole og Haukerød idrettspark.
Uteområdet byr på en stor og flat tomt med plen, asfaltert innkjørsel og parkering i frittstående dobbelgarasje og integrert garasje. Fra den lyse stuen er det direkte utgang til en stor terrasse med nedsenket jacuzzi og overbygd pergola. Det romslige kjøkkenet har god plass til spisebord og egen Dovre vedovn, og badet i hovedetasjen har flislagte overflater, gulvvarme og badekar.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 790 000
Omkostninger*	kr	170 840
Totalpris inkl. omk.	kr	6 960 840
BRA/BRA-I		295/233 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 1 312 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1966
Energimerking		B

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Stian Dursett
Eiendomsmegler MNEF/Avd.leder

992 77 710
stian.dursett@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 790 000**
Omkostninger*	kr	**170 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**6 960 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 169 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 170 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 17 667 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 17 667,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 16 329,-.

Registerbetegnelse
Gnr. 159, bnr. 76 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 233 m2
BRA-e: 17 m2
BRA total: 250 m2

Kjeller
BRA-i: 93 m2 .

1. etasje
BRA-i: 140 m2.
BRA-e: 17 m2.
TBA: 125 m2.

Garasje:

BRA-e: 45 m2
BRA total: 45 m2

1. etasje
BRA-e: 45 m2.

Ikke målbare arealer
Boligen har totalt 52 m² ikke-måleverdig areal (ALH) med lav himlingshøyde/skråtak, fordelt på 15 m² i kjeller og 37 m² på loft.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Loft – måleregler for bruksareal (ALH):
Loft med skråtak og lav himlingshøyde regnes som bruksareal dersom høyden er minst 190 cm målt fra gulv til tak. For at arealet skal medtas i beregning av BRA, må denne høyden være tilgjengelig innen en minimumsbredde på 60 cm. Areal uten tilstrekkelig høyde og bredde inngår ikke i BRA, men kan oppgis som annet måleverdig areal (ALH) dersom det er fysisk tilgjengelig og har fast gulv.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående garasje med bred leddport og i integrert garasje med vippeport. I dobbel garasje er det installert elbil lader. I tillegg er det god plass til parkering på asfaltert gårdsplass på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 1 312 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er romslig, opparbeidet og hovedsakelig flat med store plenarealer, prydbusker, variert beplantning og hekk som gir god skjerming mot naboeiendommene. Innkjørsel og gårdsplass er asfaltert.

Byggeår
Ca. 1966

Innhold
Enebolig over tre plan som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Vindfang, gang, stue, kjøkken, tre soverom og bad.
1. etasje BRA-e: Garasje på 17 m².
Kjeller BRA-i: Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom og tre boder.
Loft: Gang og to boder.

Terrasser på 125 m².
Frittstående garasje på 45 m².

Standard
Innholdsrik og velholdt enebolig over to plan samt loft, med en stor og usjenert hageterrasse, integrert garasje og en frittstående dobbelgarasje. Boligen ble opprinnelig oppført i 1966, senere utvidet med tilbygg i 1986, og har gjennomgått jevnlige oppgraderinger med blant annet etterisolering og ny trekledning i 2016, oppgradert bad fra 2013 og installasjon av to varmepumper. Kjelleren rommer i tillegg en godkjent bruksendret del innredet med stue, kjøkken, soverom og bad.

Entré:
Entréen gir et lyst og ryddig førsteinntrykk med flislagt gulv og god plass til oppheng av yttertøy.

Stue:
Stuen har en åpen og luftig split-level-utforming med ekstra takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Rommet gir god plass til både en romslig sofagruppe og et stort spisebord. En Contura 596T Style vedovn med kleberstein og varmemagasin fra 2016 tilfører lun varme, supplert av en Mitsubishi Electric luft-til-luft-varmepumpe. Fra stuedelen er det direkte utgang via skyvedør til terrassen og hagen.

Terrasse:
Terrassen i flere nivåer er rammet inn av rekkverk og levegger, og har god plass til flere sittegrupper, solsenger og grill. Uteplassen er utstyrt med et nedsenket Sundance 680 Peyton massasjebad under et overliggende pergolatak, samt en murt utendørs peis.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med profilerte trefronter fra Italian Design og en laminat benkeplate med god arbeidsflate. Innredningen rommer integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøleskap. En klassisk Dovre vedovn er tilknyttet teglsteinspipen, og rommet har god plass til spisebord ved vinduet.

Bad:
Badet i 1. etasje ble oppgradert i 2013 og har flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Rommet er utstyrt med servantinnredning med nedfelt servant fornyet i 2022, veggmontert toalett, dusjkabinett og et hjørnebadekar.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, og er utstyrt med en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. Rommet har i tillegg egen innedel til Mitsubishi Electric luft-til-luft-varmepumpe for separat temperaturstyring.

Soverom:
Det øvrige soverommene i 1. etasje har god plass til seng, skrivebord og oppbevaring, og

fungerer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Dette har opprinnelig vært 2 barnerom.

Kjellerstue og kjøkken:
I kjelleretasjen ligger en stue med åpen kjøkkenløsning og en takhøyde på ca. 2,36 meter, som inngår i den godkjente bruksendrede delen. Kjøkkeninnredningen har laminat benkeplate, oppvaskkum i rustfritt stål og fornyede fronter fra 2025. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og frittstående kjøl-/fryseskap samt en 76-liters OSO benkebereder.

Bad i kjeller:
Badet i kjelleretasjen har flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme, samt panelkledd himling med innfelte downlights. Rommet inneholder servantinnredning med underskap og speil, toalett og dusjplass med forheng.

Soverom i kjeller:
Soverommet i kjelleretasjen inngår i den godkjente bruksendrede delen og har god takhøyde samt plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

Vaskerom:
Vaskerommet i kjelleren har flislagt gulv med gulvvarme, malte veggplater, synlige murflater og malt panel i himling. Rommet er utstyrt med opplegg for to vaskemaskiner og en ca. 300 liters Høiax elektrisk varmtvannsbereder fra 2020 på opphøyd sokkel. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminat, fliser og betong.
Vegger: Malt trepanel, malte plater og malte glatte flater.
Himling: Malt trepanel og glatte, malte overflater.

Lagring:
Boligen har rikelig med oppbevaringsplass fordelt på tre boder i kjelleren samt to boder og gang på loftet. I 1. etasje er det en integrert garasje på ca. 16 m² innredet med oppbevaringshyller. I tillegg medfølger en frittstående garasje fra 2002 på ca. 45 m² innredet med arbeidsbenker og hyller.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjeller Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Vaskerommet mangler vanntett sjikt som skal hindre vanninntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Gulvets utforming gir heller ikke tilfredsstillende sikkerhet mot at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje.

- Kjeller Vaskerom - Ventilasjon | Rommet har ingen ventilasjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er opplyst at taktekkingen og undertaket er skiftet ved egeninnsats, og det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse. Dette medfører økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige skader, samt usikkerhet rundt utførelsen av det vanntette sjiktet. Taktekking og undertak er fra 2008 og har en alder på ca. 18 år. Bygningsdelen har dermed vært utsatt for naturlig aldring og værpåvirkning over tid.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er målt høydeforskjeller på 16 mm innenfor 2 meter og 25 mm gjennom rommet i gang.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje) | Det er registrert forhøyet fuktinnhold i utforet yttervegg mot terreng i boden, med målt verdi på 22,2 vektprosent i trevirket. Innvendig utforede og isolerte yttervegger mot terreng er fuktutsatte konstruksjoner. Særlig gjelder dette konstruksjoner med mineralull og organisk materiale på innsiden av grunnmur. Det er ikke avklart om fuktbelastningen skyldes inntrengning av fukt utenfra, kapillært fuktopptak eller kondensforhold.

- Etasje 1 Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Kjeller Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Kjeller Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen.

- Kjeller Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Kjeller Bad - Sanitærutstyr og innredning | Toalettet er festet med skruer gjennom flislagt gulv. Det er ikke dokumentert hvordan skruefestene er tettet mot underliggende konstruksjon.

- Kjeller Bad - Ventilasjon | Våtrommet mangler tilluftsventilering.

- Kjeller Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Kjeller Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Overflatene har varierende alder og utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuell fuktsikring av veggkonstruksjonene.

- Kjeller Vaskerom - Overflater gulv | Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

- Innvendige vannledninger | Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Andre installasjoner | Sentralstøvsugeren har passert 15 års alder og vurderes å ha redusert forventet gjenværende brukstid.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikringen er utført etter byggeskikk og løsninger som var vanlige før 1990-tallet, og er eldre enn 25 år. Den har derfor usikker gjenværende funksjon. Drenering og

utvendig fuktsikring er fra byggeåret 1966 og har overskredet forventet brukstid. Det er registrert fuktmerker og saltutslag på innvendige grunnmursflater, noe som indikerer fuktpåvirkning gjennom konstruksjoner mot terreng.

- Grunnmur og fundamenter | Det er registrert enkelte mindre vertikale riss i grunnmuren. Årsaken til rissdannelsene er ikke nærmere undersøkt. Det ble ikke observert tydelige tegn til større konstruktive bevegelser i de tilgjengelige grunnmursflatene.

- Terrengforhold | Det er registrert fall på terrenget inn mot grunnmuren på boligens østside. Terrengforholdene gir ikke tilfredsstillende bortledning av overflatevann fra bygningen.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning. Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Selger har startet radonmåling av utleiedelen.

- Ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

- Innvendig trapp: Trappen mangler håndløpere.

- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin og tilbaketrukket beliggenhet i Bøskogen på Lasken/Haukerød i Sandefjord. Området er et veletablert og rolig boligstrøk som hovedsakelig består av frittliggende eneboliger med store, opparbeidede hager. Her bor man i trygge og etablerte

omgivelser, med gangavstand til hverdagens gjøremål og med naturen like i nærheten.

For barnefamilier er beliggenheten særdeles praktisk. Haukerød barneskole ligger en kort gåtur unna boligen, og det samme gjelder Haukerød idrettspark og Runarhallen, som danner et aktivt samlingspunkt for idrett og fritidstilbud. Det er flere barnehager i nærområdet, deriblant Haukerød og Veslehaven barnehage. Ungdomsskoletrinnet nås enkelt på sykkel, enten man sokner til Bugården ungdomsskole eller Wang Ung. I helgene byr Bugårdsparken på fine turstier rundt vannet, lekeplasser, svømmehall og skøytehall, og skogsterrenget i området innbyr til fine turer året rundt.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt i gangavstand til Kiwi Laskentunet eller Rema 1000 på Pindsle. Handels- og næringsområdet på Pindsle byr for øvrig på et bredt spekter av forretninger og servicetilbud, mens Sandefjord sentrum med Hvaltorvet kjøpesenter, restauranter og et levende bryggemiljø ligger en kort kjøretur unna. Kollektivtilbudet er godt utbygd med bussholdeplass like i nærheten, og fra Sandefjord stasjon er det gode togforbindelser. Det er også en kort kjøretur til Sandefjord lufthavn Torp og enkel adkomst ut på E18 for pendlere.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig med grunnmur oppført av sementblokker og lettklinkerblokker, samt tilbygg fundamentert på støpt betongplate på mark. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående trekledning. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Takkonstruksjonen har saltak i tradisjonell trekonstruksjon med sperrer og understøttelser, tekket med betongtakstein.

Garasje:
Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon med utvendig stående trekledning, støpt betonggulv og saltak tekket med takstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for enebolig, 4 rom, kjøkken, bad og WC den 22.12.1966. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

For bruksendring av del av kjeller (ca. 42 m²) fra tilleggsdel til hoveddel foreligger det vedtak om tillatelse datert 08.04.2015. Vilkår for tillatelsen er at det settes inn vinduer som tilfredsstiller kravet til dagslys og rømning i stue. Det ble sendt søknad om ferdigattest den 24.04.2019, og i matrikkelen og tilstandsrapporten er det registrert ferdigattest datert 02.05.2019.

For oppføring av frittstående dobbelgarasje (BTA 49,6 m²) foreligger det godkjente byggetegninger mottatt 08.12.2000, rammetillatelse datert 22.12.2000 og igangsettingstillatelse datert 01.04.2002. Garasjen er registrert tatt i bruk 01.07.2002 med oppgitt byggeår 2002. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

For tilbygg til stue (15 m²) foreligger det søknad om byggetillatelse datert 11.08.1986 (sak D

672/86, tegning datert 10.10.1985) og søknad om forlengelse fra 1990. Det er ikke fremlagt byggetillatelse eller ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998. Tilstandsrapporten opplyser videre at tidligere terrasse ble bygd om til stue i 2005; det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av dette arbeidet i de mottatte sakspapirene.

For utvidelse av terrasse og svømmebasseng foreligger det situasjonskart og tegninger mottatt av kommunen 04.04.2007. Svømmebassenget ble ifølge tilstandsrapporten ikke etablert.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Boligen har to luft-til-luft-varmepumper med innedeler i henholdsvis stue og soverom. Vedovn på kjøkken og i stue. Gulvvarme på bad i 1. etasje, bad i kjeller og vaskerom.

Carl C. Fon har sanert oljetanken. Tanken er er fylt med grus. Fått godkjenning fra kommunen Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd B.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Deler av boligen er/har vært utleid/kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav radonaktsomhet.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 (plan-ID 20220010), ikrafttrådt 21.09.2023.
Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 422 136 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 688 542 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Merethe Liverød
Are Hilding Liverød

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3907/159/76:
12.06.1964 - Dokumentnr: 2350 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Anlegg og vedlikehold av vei, vann- og kloakkledning påhviler kjøper (eier av eiendommen), og er selger uvedkommende.

19.05.1964 - Dokumentnr: 1898 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3907 GNR: 159 BNR: 2

24.05.2006 - Dokumentnr: 3169 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0706 GNR: 159 BNR: 99

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,00% (forutsatt salgssum kr 6 500 000,-), kr 65 000,-
Innhenting av kommunal informasjon - Sandefjord, kr 4 800
Markedspakke Sandefjord, kr 25 000
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Totalt, kr 125 145,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no

- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Lågen Bolig AS den 09.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

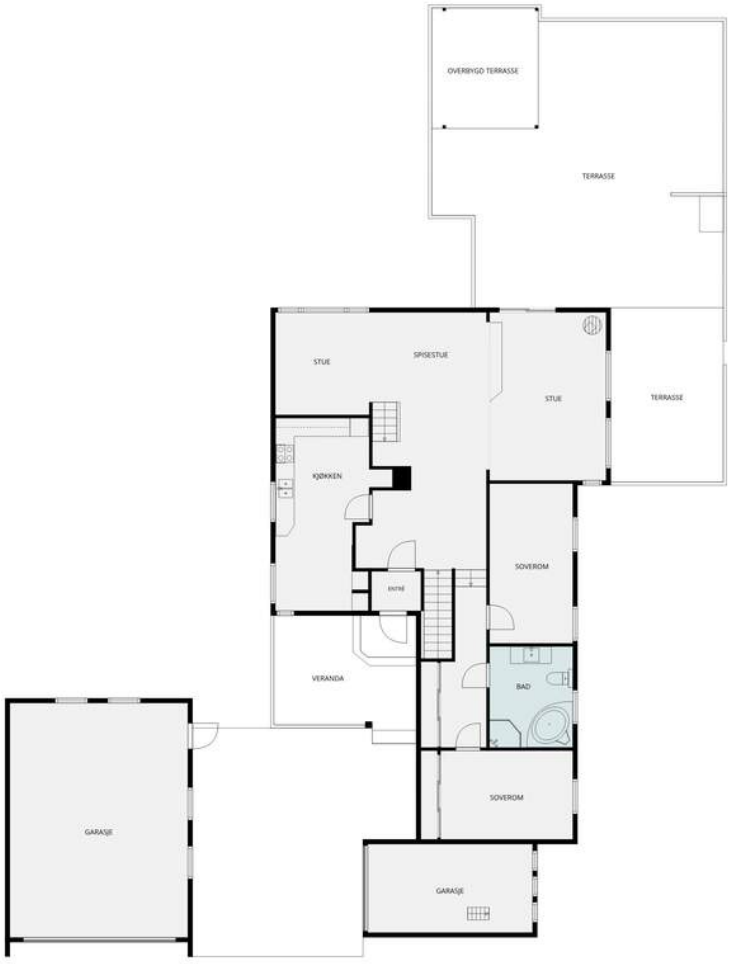
Ansvarlig megler
Stian Dursett
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder
Telefon: 992 77 710
E-post: stian.dursett@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216
3201 SANDEFJORD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







PLANTEGNINGEN ER IKKE EN MÅLBAR ILLUSTRASJON. AVVIK KAN FOREKOMME.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



























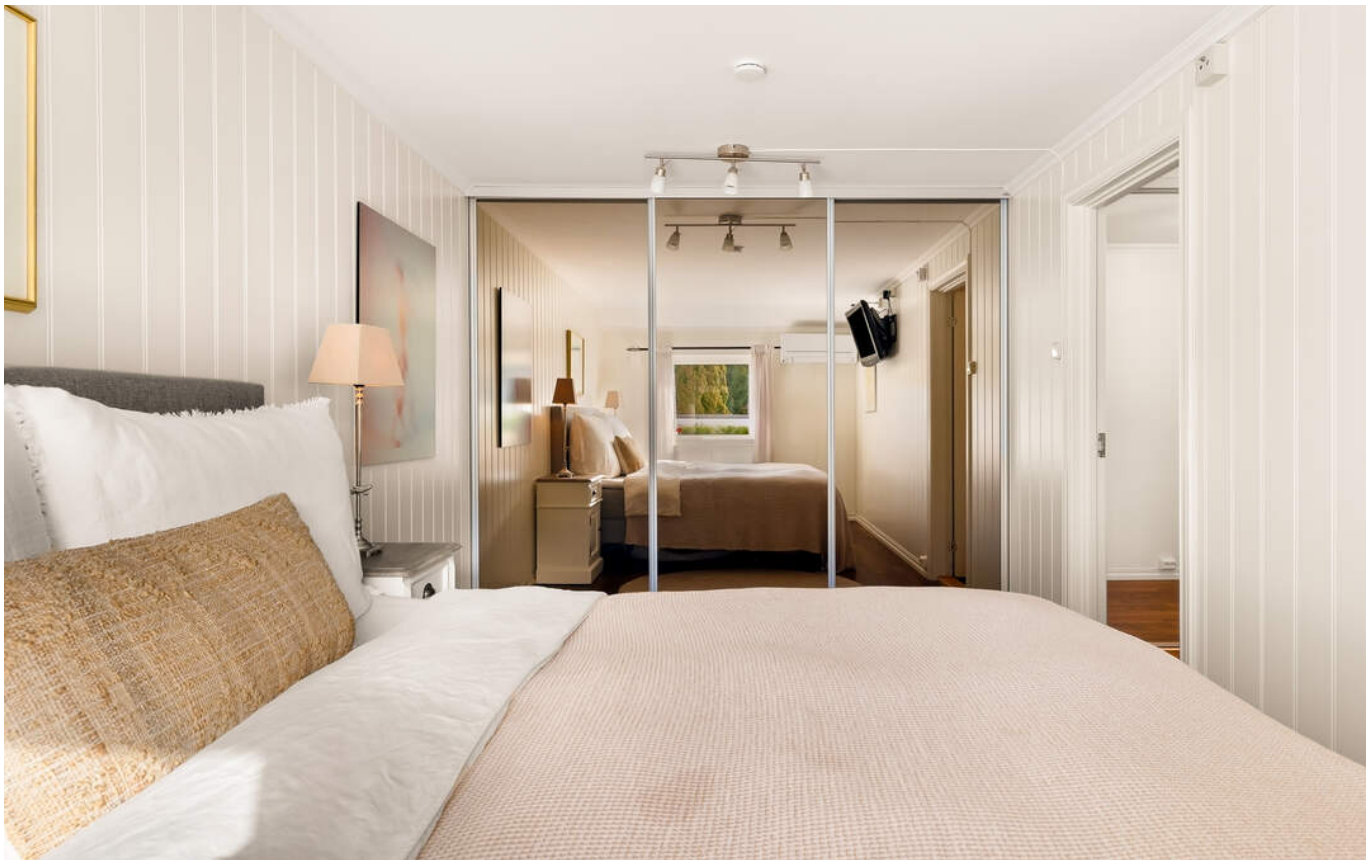






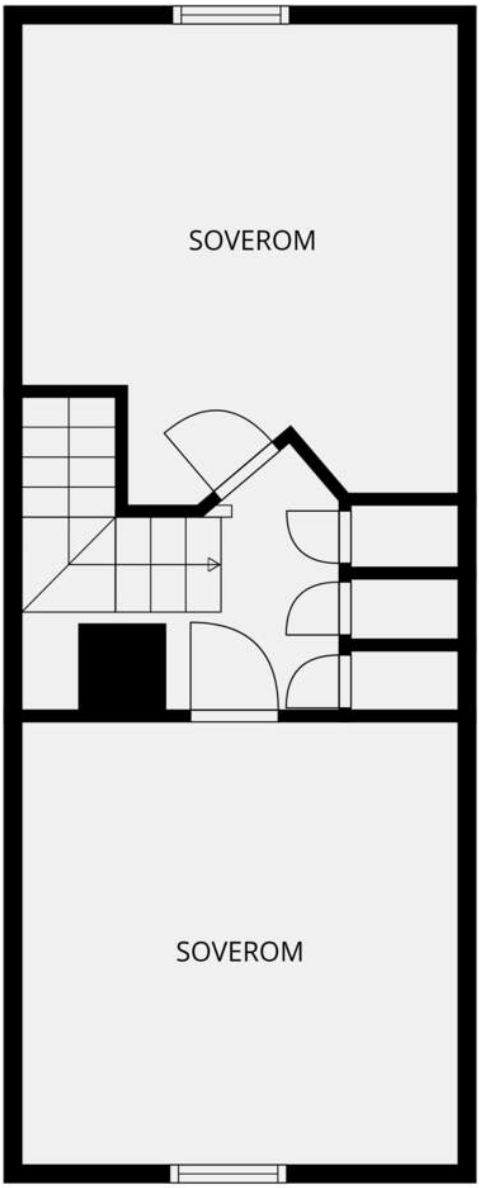












PLANTEGNINGEN ER IKKE EN MÅLBAR ILLUSTRASJON. AVVIK KAN FOREKOMME.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.











PLANTEGNINGEN ER IKKE EN MÅLBAR ILLUSTRASJON. AVVIK KAN FOREKOMME.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.























































BØSKOGEN 11

Nabolaget Lasken/Haukerød - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bøskogen	Linje 161	**2 min** 0.2 km
Sandefjord stasjon	Linje RE11, RX11	**7 min** 3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp		**11 min**

SKOLER

Haukerød skole (1-7 kl.)	419 elever, 22 klasser	**8 min** 0.7 km
Moe skole (1-10 kl.)	140 elever, 14 klasser	**16 min** 1.4 km
Krokemoa skole (1-7 kl.)	334 elever, 16 klasser	**21 min** 1.9 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.)	182 elever, 8 klasser	**10 min** 0.9 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.)	354 elever, 21 klasser	**17 min** 1.5 km
Sandefjord videregående skole	1880 elever	**6 min** 2.9 km
Skagerak International School	170 elever, 9 klasser	**14 min** 6.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Meny Pindsle Sandefjord		**9 min**
Extra Pindsle		**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

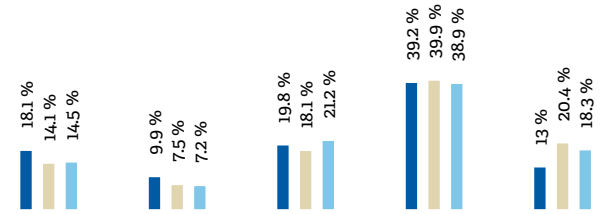
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lasken/Haukerød	1 419	588
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Haukerød barnehage (0-5 år)	38 barn	**14 min** 1.1 km
Veslehaven barnehage (0-5 år)	100 barn	**14 min** 1.3 km
Svartås barnehage (1-5 år)	47 barn	**15 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Laskentunet	PostNord	**6 min** 0.5 km
Rema 1000 Pindsle	PostNord	**7 min** 0.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

GATEPARKERING

Lett 89/100

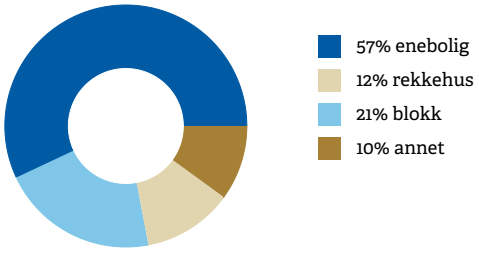
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Haukerød idrettspark	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	9 min 0.8 km
Runarhallen	Aktivitetshall	10 min 0.9 km
PDL Center Sandefjord		9 min
Sporty24 Sandefjord		18 min

BOLIGMASSE



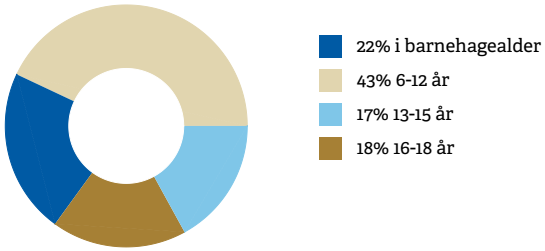
«Trygt, godt, pent, sentralt og nært til natur.»

Sitat fra en lokalkjent

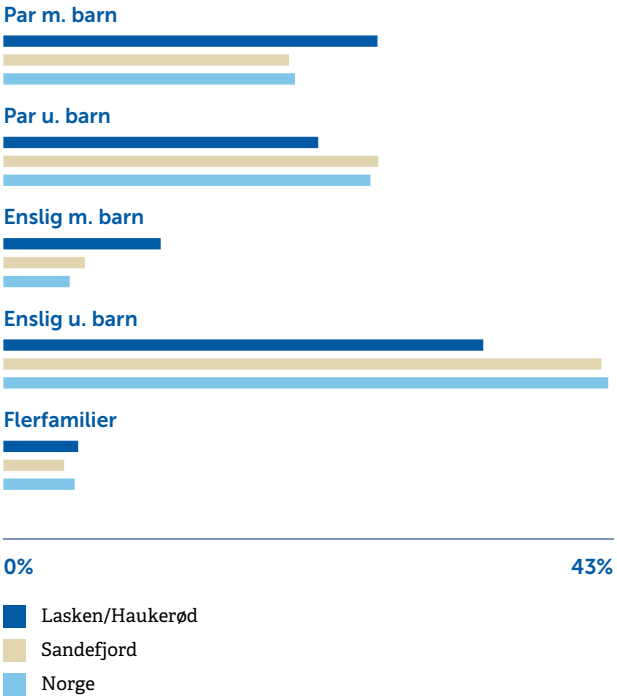
VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	9 min
Gokstad Apotek, Pindsle	10 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



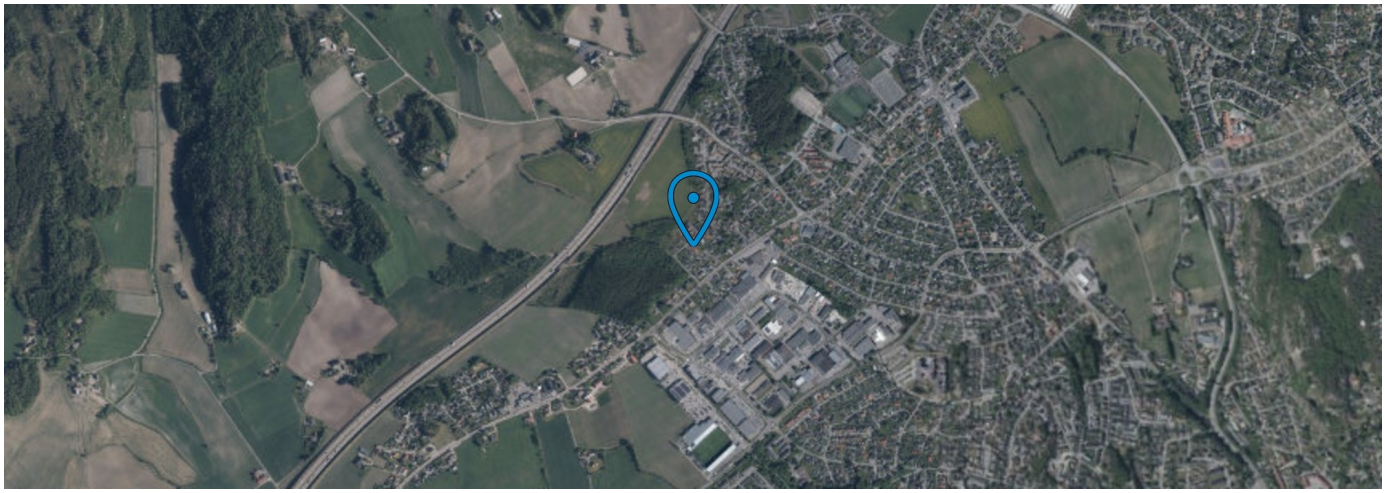
FAMILIESAMMENSETNING

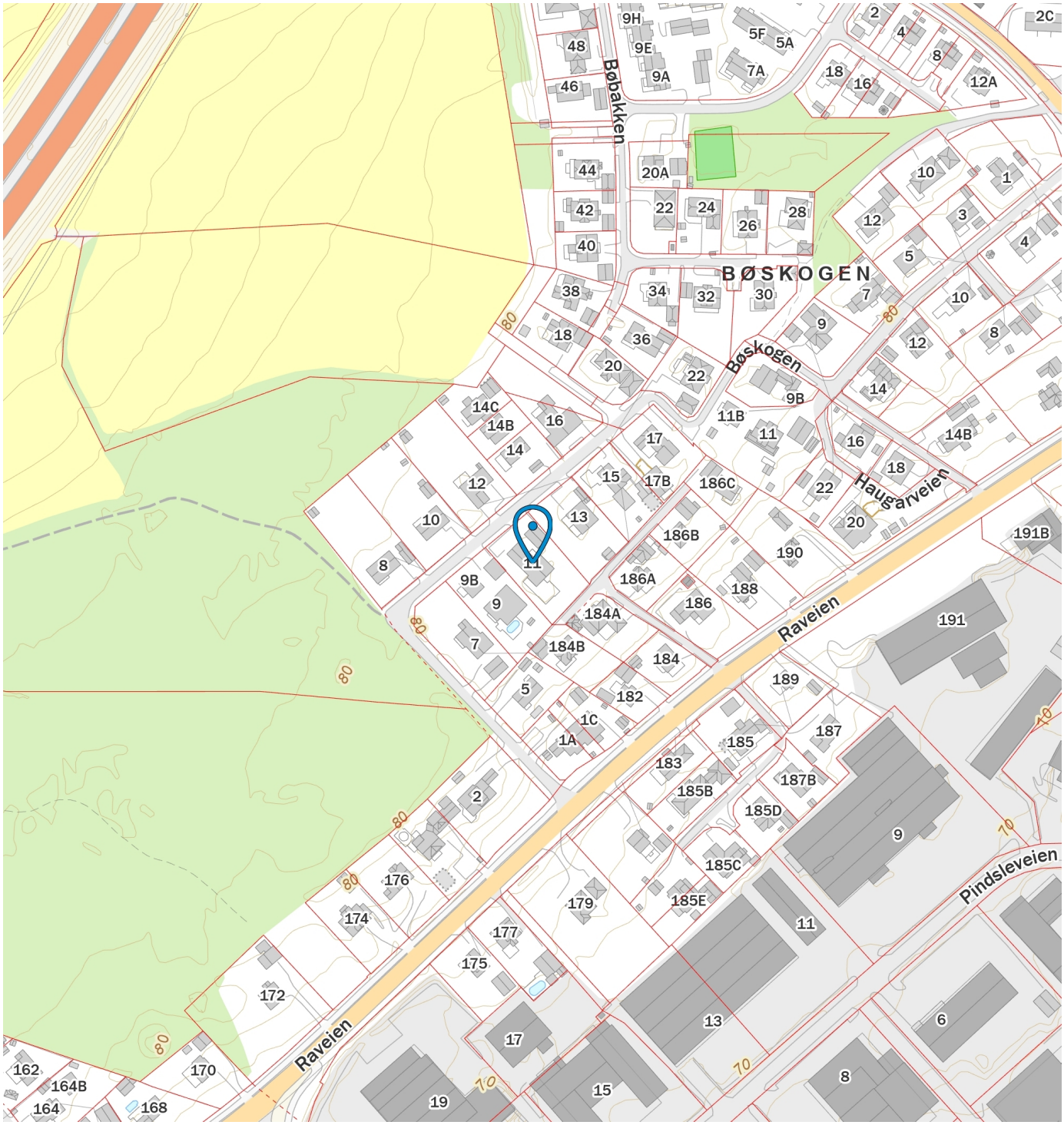


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

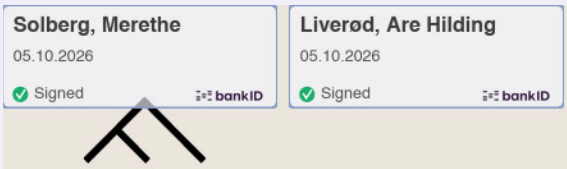
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Are Hilding Liverød

Merethe Liverød

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2005
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bøskogen 11
3242 Sandefjord

3907-159/76/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Norlins Håndverk
   Beskrivelse av arbeidet: Bygd nytt bad.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bygd nytt bad fra grunnen av.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Pipehatt løsnet i vinden.
Vestfold kobber og blikk reparerte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Vestfold kobber og blikk
   Beskrivelse av arbeidet: Takhatter og bly

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Norlin Håndverk

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering + ny kledning. Nye vinduer Nye dører Byttet tak 2008 - eier har gjort selv.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet takstein

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Knut Miljøservice
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet rør fra vaskerom og ut.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Arne Andresen
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet til peis.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

2020 - Carl C Fon - sanering av oljetank.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Ja**

Tanken er fylt med grus. Fikk godkjenning fra kommunen.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Fjorden Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Kontorllrapport fra Lede - arbeid utført av Fjorden Elekto

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Tidligere terrasse - bygd om til stue

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Utbygd stue utført før vi kjøpte i 2005.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Ja**

Utleiedel i underetasje. God kjent av kommunen

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Enebolig
Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 159, bnr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 295 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22470-1320 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** NF5768

Autorisert foretak: Lågen Bolig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ove Martin Svae

Lågen Bolig as

Norsk takst

B
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Lågen Bolig AS

Lågen Bolig AS tilbyr taksering og rådgivningstjenester med fokus på kvalitet, faglig presisjon og trygg gjennomføring. Selskapet er sertifisert for utarbeidelse av tilstandsrapporter, verdivurderinger samt bistand innen byggesak.

Med bakgrunn som byggmester og erfaring fra praktisk byggevirksomhet har vi et solid grunnlag for å vurdere boligers tekniske tilstand i tråd med gjeldende regelverk og god byggeskikk. Våre rapporter utarbeides med mål om å gi et korrekt, forståelig og beslutningsrelevant grunnlag for både selger og kjøper.

Vi legger vekt på tydelig kommunikasjon, grundige vurderinger og høy faglig standard i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Ove Martin Svae
Uavhengig Takstingeniør
oms@laagenbolig.no
908 75 381

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Kort sammendrag av boligens tekniske tilstand

Eiendommen er bebygd med en enebolig oppført i 1966, med tilbygg fra 1986. Boligen har kjeller, hovedetasje og loft, samt integrert garasje. Hovedkonstruksjonen består av bindingsverk i tre, grunnmur av sement- og lettklinkerblokker og saltak med trekonstruksjon, tekket med betongtakstein.

Romfordeling:
- Hovedetasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad og integrert garasje.
- Kjeller: Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom og tre boder.
- Loft: Gang og to boder.

Deler av kjelleren er godkjent bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, med ferdigattest fra 2019. Godkjenningen omfatter ikke etablering av en selvstendig boenhet.

Eiendommen har i tillegg en frittstående garasje oppført i 2002, med et areal på ca. 45 m². Garasjen er oppført i trekonstruksjon med stående trekledning, saltak tekket med takstein, støpt betonggulv og bred leddport. Garasjen har god plass til parkering, verksted og oppbevaring.

Oppvarmingen skjer med elektrisitet, to luft-til-luft-varmepumper og vedovner tilknyttet to skorsteiner.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger, blant annet fornyelse av taktekking i 2008, rehabilitering av bad i hovedetasjen i 2013, etterisolering og fasadearbeider i 2016 samt utskifting av enkelte tekniske installasjoner.

Eiendommen har flere positive kvaliteter, blant annet en romslig og opparbeidet tomt på ca. 1 312 m² med plen, beplantning og asfalterte adkomst- og parkeringsarealer. De store terrassearealene med jacuzzi, pergolatak og utvendig peis gir gode muligheter for utendørs opphold. Boligen har en innholdsrik romfordeling, og kombinasjonen av integrert og frittstående garasje gir gode parkerings- og oppbevaringsmuligheter.

Boligens generelle tekniske tilstand vurderes som normal sett i forhold til byggeår, alder og utførte oppgraderinger. Det er samtidig registrert forhold som krever oppfølging, særlig knyttet til eldre drenering, fuktforhold i kjelleren og våtrommenes alder og utførelse. Det må påregnes vedlikehold og fremtidige oppgraderinger av eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner.

Nærmere beskrivelser av registrerte avvik, tilstandsgrader og anbefalte tiltak fremgår under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført i 1966 og har saltak med trekonstruksjon, tekket med rød betongtakstein. Taktekking og undertak ble ifølge eier fornyet i 2008. Det er utført enkelte senere beslagarbeider ved takgjennomføringer og skorstein, dokumentert med fakturaer fra 2019 og 2025. Takkonstruksjonen er i hovedsak fra byggeåret. Loftet er etterisolert, med dokumenterte isoleringsarbeider fra 2014. Tilgjengelige deler av takkonstruksjonen fremstår med normal aldersrelatert tilstand.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med stående trekledning. Ifølge eier ble ytterveggene etterisolert og kledningen fornyet i 2016. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, skiftet på forskjellige tidspunkter, samt malte ytterdører og skyvedør mot terrasse. Vinduer og dører fremstår generelt i god stand med normal alders- og bruksslitasje.

Boligen har flere terrasser med trekonstruksjoner, terrassebord, rekkverk og levegger. På hagesiden er det etablert en større terrasse i flere nivåer med nedfelt jacuzzi, overliggende pergolatak og utvendig peis. Terrassene fremstår generelt med normal vær- og bruksslitasje.

Boligen har en integrert garasje på ca. 16 m² med manuell vippeport, støpt betonggulv og innvendige mur- og trekonstruksjoner. Garasjen benyttes til lagring og oppbevaring og fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Samlet vurdering: Boligens utvendige bygningsdeler er delvis oppgradert gjennom senere år, blant annet med fornyet taktekking, etterisolering, ny kledning og utskifting av vinduer. Tilstanden fremstår generelt som normal sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger. Nærmere vurderinger av registrerte avvik, vedlikeholdsbehov og anbefalte tiltak fremgår under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har innvendige gulvoverflater av parkett, laminat og fliser, vegger med malt trepanel, malte plater og glatte flater, samt himlinger med malt panel og glatte, malte overflater. Overflatene er av ulik alder og fremstår generelt i god stand med normal alders- og bruksslitasje.

Etasjeskillene er utført med trebjelkelag fra boligens byggeår, 1966. Det er registrert enkelte høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen ved kontroll med lasermåler.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre eller tidligere radonmålinger. Eier har bestilt radonmåling, men resultatene foreligger ikke.

Boligen har to skorsteiner med tilhørende vedovner. Den opprinnelige teglsteinsskorsteinen fra 1966 er tilkoblet en Dovre vedovn på kjøkkenet. Skorsteinen i tilbygget fra 1986 er tilkoblet en Contura vedovn montert i 2016. Siste registrerte feiing og tilsyn ble utført i august 2025, uten registrerte avvik eller anmerkninger.

Kjelleren har gulvoverflater av laminat, fliser og betong. Yttervegger mot terreng er delvis innvendig utforet og isolert. Ved hulltaking i soverom og bod ble konstruksjonene undersøkt, og det ble registrert forhøyet fuktinnhold i trevirke i boden. Ca. 42 m² av kjelleren ble godkjent bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel i 2015, med ferdigattest fra 2019.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har innvendige tretrapper mellom etasjene. Trappen til loftet er malt, mens kjellertrappen har teppebelagte trinn. Innerdørene er formpressede og ble ifølge eier skiftet i perioden 2014–2016. Trapper og dører fremstår generelt med normal alders- og bruksslitasje.

Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i tilgjengelige deler av bygningen.

Samlet vurdering: Boligens innvendige bygningsdeler fremstår generelt med normal standard og vedlikeholdstilstand sett i forhold til alder og utførte oppgraderinger. Det er registrert enkelte avvik knyttet til gulvenes planhet og fuktforhold i kjeller. Nærmere vurderinger og anbefalte tiltak fremgår under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

VÅTROM

Gå til side

Boligen har tre våtrom, fordelt på bad i 1. etasje, bad i kjeller og vaskerom i kjeller.

Bad i 1. etasje ble ifølge eier totalrenovert i 2013, med arbeider utført av Norlins Håndverk. Det er fremlagt faktura for rehabiliteringen. Badet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler, malt himling, veggmontert toalett, servantinnredning, dusjkabinett og badekar. Rommet har mekanisk avtrekk. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje. Det er registrert begrenset høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dørterskel. Hulltaking og fuktmåling viste tørre forhold ved undersøkt målepunkt.

Bad i kjeller er ifølge tidligere salgsopplysninger fra perioden 2000–2005. Badet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler, panelkledd himling, servantinnredning, gulvstående toalett og dusjplass med dusjforheng. Rommet har mekanisk avtrekk. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran og konstruksjonsoppbygging. Hulltaking og fuktmåling viste tørre forhold ved undersøkt målepunkt.

Vaskerom i kjeller er av eldre dato og har flislagt gulv med elektriske varmekabler, malte veggplater, synlige murflater og panelkledd himling. Rommet har opplegg for vaskemaskiner og varmtvannsbereder. Det er registrert begrenset fall mot sluk, lokale områder med motfall og mangelfull ventilasjon. Utførelsen av tettesjikt er ikke dokumentert. Hulltaking ble ikke utført på grunn av tilstøtende murkonstruksjoner.

Samlet vurdering: Våtrommene har ulik alder og teknisk standard. Badet i 1. etasje er det nyeste og har dokumenterte rehabiliteringsarbeider. Badet i kjeller og vaskerommet har eldre løsninger og manglende dokumentasjon på tettesjikt. Nærmere vurderinger av registrerte avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak fremgår under de enkelte våtrommene i rapporten.

KJØKKEN

Gå til side

Boligen har to kjøkken, ett i hovedetasjen og ett i kjelleren.

Kjøkken i 1. etasje har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk til friluft. Eier opplyser at ventilatoren skal skiftes ut.

Kjøkken i kjeller har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenfrontene ble skiftet i 2010, mens øvrig innredning er av eldre dato. Kjøkkenet har kjøl-/fryseskap, komfyr, oppvaskkum i rustfritt stål og benkebereder på 76 liter fra 2001. Komfyr og kjøkkenventilator er fra 2025. Ventilatoren har avtrekk til friluft og fungerte tilfredsstillende ved befaringen.

Samlet vurdering: Begge kjøkkenene har funksjonell innredning med ulik alder og standard. Nærmere vurderinger av tilstand, eventuelle avvik og anbefalte tiltak fremgår under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av kobberrør med ulike skjøteløsninger, samt avløpsledninger av PP-plast. Rørinstallasjonene er i hovedsak skjult i bygningskonstruksjonene. Ifølge selgers egenerklæring ble det utført utskifting av rør fra vaskerommet og ut i 2025.

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon med lufttilførsel gjennom ventiler og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Oppvarmingen suppleres av to luft-til-luft-varmepumper av merket Mitsubishi Electric, med innedeler i stue og soverom. Anleggene er fra 2019, med utskifting av innedelen i stuen i 2023. Hovedvarmtvannsberederen er en Høiax på ca. 300 liter fra 2020, plassert i vaskerommet i kjelleren.

På terrassen er det installert et utvendig massasjebad av typen Sundance 680 Peyton fra 2013. Anlegget er nedsenket i terrassekonstruksjonen og plassert under pergolatak.

Det elektriske anlegget har to sikringsskap med automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern, samt én felles strømmåler. Det er utført oppgraderinger av anlegget, og det foreligger dokumentasjon på el-tilsyn fra 2022 samt samsvarserklæring for utførte arbeider.

Boligen har i tillegg sentralstøvsuger av eldre type, fabrikat Flexit, med tre sugeuttak ifølge tidligere salgsoppgave. Det er også montert motorisert markise over terrassepartiet.

Samlet vurdering: Boligens tekniske installasjoner har varierende alder og er delvis oppgradert gjennom senere år. Flere installasjoner har begrenset tilgjengelighet for kontroll, og enkelte anlegg er ikke funksjonstestet. Nærmere vurderinger av tilstand, registrerte avvik og anbefalte tiltak fremgår under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser. Boligen er oppført i 1966 med grunnmur av sementblokker og lettklinkerblokker. Tilbygget er fundamentert på støpt betongplate på mark.

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret, og det foreligger ikke dokumentasjon på senere utskifting eller oppgradering. Det er registrert fuktmerker og saltutslag på innvendige grunnmursflater i kjelleren, samt forhøyet fuktinnhold i utforet yttervegg i bod mot sør. Det ble også observert enkelte mindre vertikale riss i

Beskrivelse av eiendommen

grunnmuren.

Tomten er opparbeidet med plen og øvrige utearealer. Terrenget hai i hovedsak fall bort fra boligen, men på østsiden er det registrert terrengfall inn mot grunnmuren.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er oppgitt å være av kobber mens materialtypen på avløpsledningene er ukjent. Ledningene er oppgitt å være fra boligens byggeår, 1966.

Samlet vurdering: Grunnmur, drenering og utvendige ledninger er i hovedsak fra byggeåret. Det er registrert fuktforhold i kjelleren som tilsier behov for nærmere vurdering av drenering og utvendig fuktsikring. Nærmere vurderinger av avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak fremgår under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje

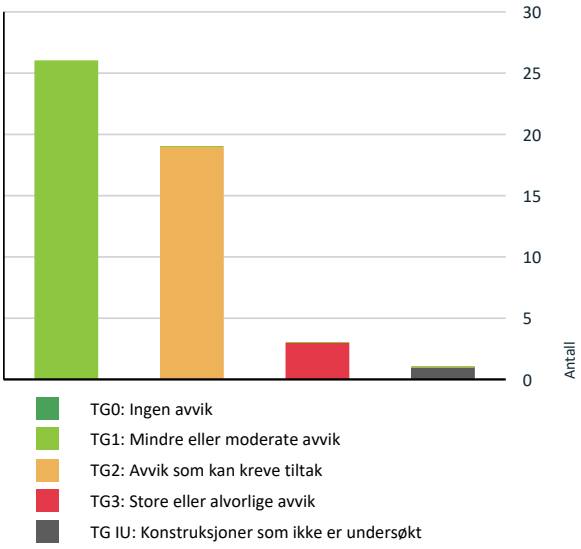
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

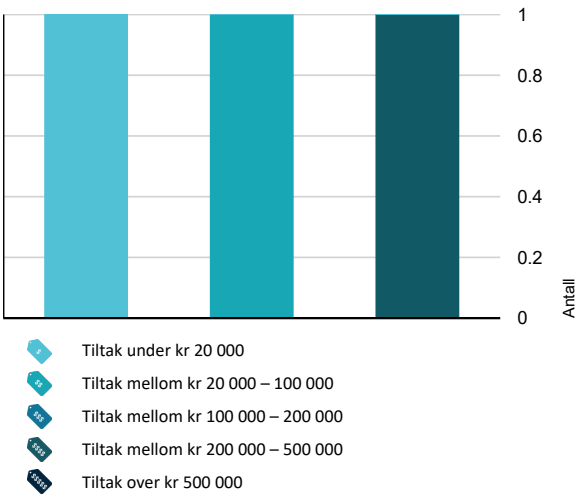
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til avhendingslova, forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025.
Det er også foretatt vurderinger av enkelte bygningsdeler og tekniske installasjoner utover minimumskravene i lov, forskrift og standard, for å gi en mer utfyllende beskrivelse av eiendommens tekniske tilstand.
Vurderingene bygger på visuelle observasjoner, fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra eier. Skjulte konstruksjoner og tekniske installasjoner er ikke undersøkt utover det som særskilt fremgår av rapporten.
Opplysninger om tidligere utførte arbeider er gjengitt på grunnlag av tilgjengelig dokumentasjon og eiers informasjon. Fremlagte fakturaer bekrefter ikke nødvendigvis den tekniske utførelsen.
Rapporten må leses i sammenheng med de generelle forutsetningene i IVIT/Norsk Takst og de enkelte bygningsdelenes beskrivelser, tilstandsgrader og anbefalte tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Vaskerommet mangler vanntett sjikt som skal hindre vanninntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Gulvets utforming gir heller ikke tilfredsstillende sikkerhet mot at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Rommet har ingen ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje) Gå til side
Det er registrert forhøyet fuktinnhold i utforet yttervegg mot terreng i boden, med målt verdi på 22,2 vektprosent i trevirket.
Innvendig utforede og isolerte yttervegger mot terreng er fuktutsatte konstruksjoner. Særlig gjelder dette konstruksjoner med mineralull og organisk materiale på innsiden av grunnmur.
Det er ikke avklart om fuktbelastningen skyldes inntrengning av fukt utenfra, kapillært fuktopptak eller kondensforhold.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side
Sentralstøvsugeren har passert 15 års alder og vurderes å ha redusert forventet gjenværende brukstid. TG2 er satt på bakgrunn av alder.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Fuktsikringen er utført etter byggeskikk og løsninger som var vanlige før 1990-tallet, og er eldre enn 25 år. Den har derfor usikker gjenværende funksjon.
Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret 1966 og har overskredet forventet brukstid. Det er registrert fuktmerker og saltutslag på innvendige grunnmursflater, noe som indikerer fuktpåvirkning gjennom konstruksjoner mot terreng.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det er registrert enkelte mindre vertikale riss i grunnmuren. Årsaken til rissdannelsene er ikke nærmere undersøkt. Det ble ikke observert tydelige tegn til større konstruktive bevegelser i de tilgjengelige grunnmursflatene.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er registrert fall på terrenget inn mot grunnmuren på boligens østside. Terrengforholdene gir ikke tilfredsstillende bortledning av overflatevann fra bygningen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen.

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Toalettet er festet med skruer gjennom flislagt gulv. Det er ikke dokumentert hvordan skruefestene er tettet mot underliggende konstruksjon.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side
Overflatene har varierende alder og utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuell fuktsikring av veggkonstruksjonene.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side
Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side

Trappen mangler håndløpere, noe som kan medføre økt risiko for fall og personskade.

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

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

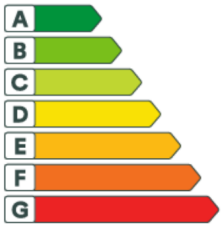
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1966, bærekonstruksjon i tre, etterisolert yttertak, etterisolerte vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2016, 2 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



Energikarakteren
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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
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.

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tidligere terrasse - bygd om til stue
2008	Modernisering	Utskifting av taktekking og undertak , Eier, egeninnsats
2013	Modernisering	Rehabilitering av bad i hovedetasjen, inkludert sluk og membranNorlins Håndverk
2013	Modernisering	Installasjon av utvendig massasjebadSundance Norge AS (leverandør)
2014	Modernisering	Innblåsing av isolasjon på loft og i tilstøtende konstruksjonerGranli Isolering og Betongsaging AS
2014	Modernisering	Utskifting av innvendige dører
2016	Modernisering	Montering av Contura vedovn i stueArne Andresen AS (Varmefag)
2016	Modernisering	Etterisolering av yttervegger, ny trekledning og utskifting av vinduerNorlin Håndverk
2019	Modernisering	Utbedring av takhatt, blybeslag og undertettingVestfold Kobber & Blikkenslagerverksted AS
2020	Modernisering	Carl C Fon - sanering av oljetank. Tanken er fylt med grus. Fikk godkjenning fra kommunen.
2019	Modernisering	Installasjon av varmepumpeanlegg
2020	Modernisering	Utskifting av varmtvannsbereder, ca. 300 liter
2020	Modernisering	Asfaltering av gårdsplass
2022	Modernisering	Kontorllrapport fra Lede - arbeid utført av Fjorden Elekto
2022	Modernisering	Utskifting av servantinnredning på bad i hovedetasjen
2022	Modernisering	Utskifting av komfyr og kjøkkenventilator i kjeller
2023	Modernisering	Utskifting av innedel til varmepumpe i stue
2025	Modernisering	Utskifting av avløpsrør fra vaskerom og utKnut Miljøservice
2025	Modernisering	Montering av ny pipebueVestfold Kobber & Blikkenslagerverksted AS

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har saltak tekket med rød betongtakstein. Ifølge selgers egenerklæring ble taktekkingen skiftet i 2008 ved egeninnsats.
Eier opplyser at undertaket samtidig ble skiftet til diffusjonsåpen takduk. Rester av undertaksproduktet ble fremlagt ved befaringen og oppbevares i garasjen. Selve utførelsen av undertaket er ikke kontrollert.
Takflatene er besiktiget fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke utført nærmere inspeksjon fra stige eller takflate.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er opplyst at taktekkingen og undertaket er skiftet ved egeninnsats, og det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse. Dette medfører økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige skader, samt usikkerhet rundt utførelsen av det vanntette sjiktet.

Det anbefales at taket vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og at det fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid.

TG 2: Taktekking og undertak er fra 2008 og har en alder på ca. 18 år. Bygningsdelen har dermed vært utsatt for naturlig aldring og værpåvirkning over tid.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Vindskier og øvrige takutstikk har malte treoverflater. Taket har beslag ved avslutninger og gjennomføringer, samt metallbeslått skorstein over tak.
Det er fremlagt faktura fra Vestfold Kobber & Blikkenslagerverksted AS, datert 18.03.2019, som dokumenterer arbeider med utbedring av takhatt, herunder nytt blybeslag og undertetting.
Det er videre fremlagt faktura fra samme firma, datert 29.10.2025, som dokumenterer montering av ny pipebue.
Takrenner, nedløp, beslag og skorstein over tak er visuelt kontrollert fra bakkenivå.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

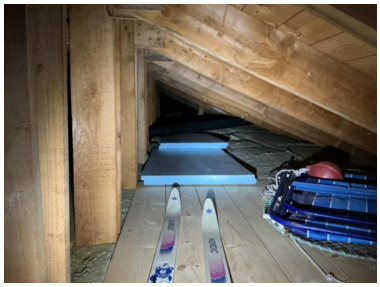
Beskrivelse

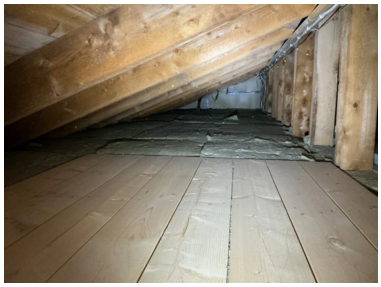
Takkonstruksjonen er oppført med tradisjonell trekonstruksjon med sperrer og understøttelser, i hovedsak fra boligens opprinnelige byggeår, 1966.
Loftet ble inspisert fra tilgjengelig loftsareal med adkomst via luke fra garasjen. Det er lagt gulvbord på deler av loftet, men det er ikke etablert sammenhengende gangbane. Undersøkelsen ble derfor begrenset til visuell kontroll og fotografering fra tilgjengelige områder.
Eier opplyser at isolasjonen i himlingen på den øvrige delen av loftet er skiftet, og at det er utført tilleggsisolering i utilgjengelige kott med ca. 50 cm isolasjon i himling og ca. 40 cm i knevegger.
Arbeidene med innblåsing av isolasjon ble utført i 2014. Det er fremlagt faktura fra Granli Isolering og Betongsaging AS, datert 30.08.2014, som dokumenterer innblåsing av isolasjon i henhold til avtale.
Fakturaen dokumenterer at isoleringsarbeid er utført, men angir ikke isolasjonstykkelser eller detaljert oppbygging av konstruksjonene. Opplysningene om isolasjonstykkelser bygger derfor på eiers informasjon.
De synlige delene av takkonstruksjonen fremstår med normal aldersrelatert tilstand. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lekkasjer, råteskader eller vesentlige deformasjoner på de undersøkte delene.
Utførelse av dampsperre, lufting og isolasjon i utilgjengelige konstruksjoner er ikke kontrollert.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport







TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra boligens opprinnelige byggeår, 1966, med utvendig stående trekledning.
Eier opplyser at ytterveggene er påforet med 50 mm og etterisolert med 70 mm isolasjon. Ifølge selgers egenerklæring, punkt 5, ble det utført etterisolering og montert ny utvendig kledning i 2016. Arbeidene ble utført av Norlin Håndverk.
Veggenes innvendige oppbygging, isolasjonstykkelser, vindtetting og eventuell luftespalte bak kledningen er ikke kontrollert ved befaringen.
Opplysningene om konstruksjonsoppbygging og isolasjon bygger på eiers informasjon.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er skiftet på forskjellige tidspunkter. Ifølge selgers egenerklæring, punkt 5, ble det montert nye vinduer i forbindelse med fasadearbeider utført av Norlin Håndverk i 2016.
Vinduene fremstår generelt i god stand, med normal bruksslitasje og aldersrelaterte forhold.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



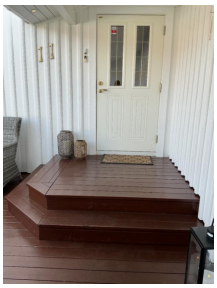


Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør i tre. Dørene har 2-lags glass. Dørene fremstår generelt i god stand. Ingen synlige skader eller punkteringer i glass ble registrert ved befaring. Normalt vedlikeholdsbehov må likevel påregnes.







TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har flere utvendige terrasser med terrassebord av treverk.
Ved inngangspartiet er det etablert en mindre terrasse med trapp, rekkverk og levegger.
På hagesiden, med adkomst fra stuen, er det oppført en større terrasse i flere nivåer, med rekkverk og levegger. Terrassen har nedfelt jacuzzi med overliggende pergolatak, utvendig peis og oppholdsarealer.
Terrassene er oppført med trebjelkelag og understøttende konstruksjoner mot terreng. Alder og nærmere konstruksjonsoppbygging er ikke dokumentert.
Eier opplyser at det tidligere er utført masseutskifting i deler av hageområdet i forbindelse med planer om etablering av svømmebasseng. Bassenget ble ikke etablert. Omfanget av masseutskiftingen og eventuell betydning for terrassenes fundamentering er ikke dokumentert.
Terrassebord og synlige trekonstruksjoner fremstår generelt med normal vær- og bruksslitasje.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



17 m2



87 m2



21 m2

Utvendige trapper

Beskrivelse

Betrongtrapp ned til kjellerinngang .

Vurdering av avvik:

• Trappen mangler håndløpere, noe som kan medføre økt risiko for fall og personskade.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres håndløpere på trappen for å redusere risikoen for fall og personskade. Manglende håndløpere gir redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Garasjen er integrert i boligens bygningsmasse og har et areal på ca. 16 m². Den har saltak tekket med betongtakstein, yttervegger med malt trekledning og pussede/malte murflater.
Garasjen har manuell vippeport i metall. Innvendig er det støpt betonggulv, vegger av murverk og trekonstruksjoner, samt himling med synlige konstruksjonsflater. Det er montert vinduer i bakveggen og etablert hyller for oppbevaring.
Garasjen benyttes til lagring og oppbevaring. Innvendige overflater fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke observert vesentlige synlige skader på de tilgjengelige konstruksjonene.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport





INNVENDIG

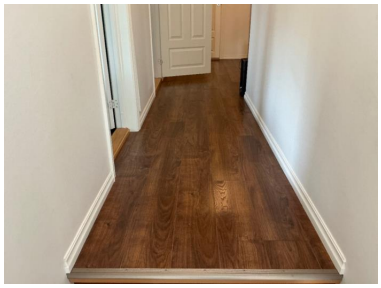
TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i boligen har overflater av parkett, laminat og fliser. Gulvbeleggene er av ulik alder, og det foreligger ikke fullstendige opplysninger om tidspunkt for legging eller utskifting.
Gulvoverflatene er visuelt kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på møbler, innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander.
Overflatene fremstår generelt med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader på de undersøkte gulvflatene.
Selger har i egenerklæringen ikke opplyst om tidligere skader eller særskilte forhold knyttet til innvendige gulvoverflater.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater består av malt trepanel, malte plater og malte glatte flater. Himlingene har overflater av malt trepanel og malte glatte flater. Overflatene er av ulik alder og utførelse.
Vegger og himlinger fremstår generelt i god stand, med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige synlige skader eller avvik på de undersøkte overflatene.
Overflatene er visuelt kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på møbler, innredninger eller faste installasjoner.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport







TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag fra boligens opprinnelige byggeår, 1966.
Det er utført kontroll av gulvenes planhet ved hjelp av lasermåler. I gangen ble det registrert høydeforskjeller på ca. 16 mm innenfor en målelengde på 2 meter og ca. 25 mm gjennom rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Høydeforskjellene kan skyldes naturlige deformasjoner og nedbøyninger i trebjelkelaget over tid. Det er ikke påvist årsak til avvikene.
Skjevhetene kan ha betydning for gulvenes planhet og oppleves ved bruk, men innebærer ikke nødvendigvis svekket bæreevne.
Tiltak
Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare utbedringstiltak. Eventuell oppretting av gulvene vil være aktuelt ved fremtidig rehabilitering dersom det ønskes bedre planhet.

Begrunnelse for TG2
Det er målt høydeforskjeller på 16 mm innenfor 2 meter og 25 mm gjennom rommet. Avvikene gir grunnlag for TG2 etter kriteriene for gulvets planhet i NS 3600:2025, forutsatt at målingene er utført i samsvar med standardens målemetode.



16 mm innenfor 2 meter i gang



25 mm gjennom rommet i gang

⚠ Radon

Beskrivelse

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at boligen er oppført med radonsperre eller andre radonreduserende tiltak. Det er heller ikke fremlagt resultater fra tidligere radonmålinger.
Eier opplyser at det er bestilt radonmåling for boligen, og det er fremlagt bekreftelse på bestillingen. Måleutstyr vil bli plassert ut i boligen for gjennomføring av målingen.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Selv om eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet, kan forhøyede radonkonsentrasjoner forekomme. Faktisk radonnivå kan kun fastslås gjennom målinger.
Tiltak
Den bestilte radonmålingen bør gjennomføres i henhold til anbefalingene fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Måleresultatene bør dokumenteres, og eventuelle radonreduserende tiltak vurderes dersom resultatene viser forhøyede verdier.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har to skorsteiner med tilhørende vedovner.
Den eldste skorsteinen er oppført i teglstein og er fra boligens opprinnelige byggeår, 1966. Skorsteinen har pussede og malte overflater og er tilkoblet en Dovre vedovn på kjøkkenet. Feieluke er plassert på loftet.
Den andre skorsteinen er fra tilbygget, oppført i 1986, og er tilkoblet en Contura 596T Style vedovn med varmemagasin i stuen. Ildstedet ble montert i 2016 av Arne Andresen AS (Varmefag). Det er fremlagt faktura datert 27.10.2016 som dokumenterer arbeidene.
Ifølge Sandefjord kommunes brannforebyggingsopplysninger, datert 17.09.2026, ble siste registrerte feiing og tilsyn utført 20.08.2025. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger.
Skorsteinene og ildstedene er visuelt undersøkt fra tilgjengelige områder. Innvendige røykløp og skjulte deler av konstruksjonene er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

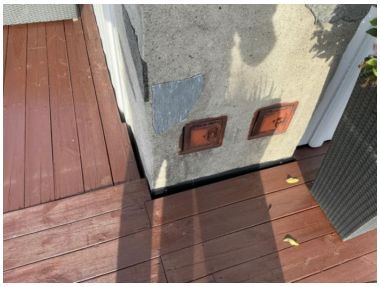
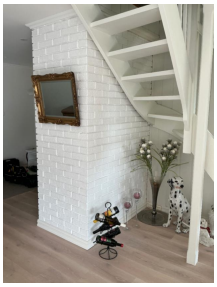
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene i kjelleren har overflater av laminat, fliser og betong. Yttervegger mot terreng er delvis utforet og isolert på innsiden.
Det er foretatt hulltaking for kontroll av fuktforhold i yttervegger mot terreng i soverom og bod.
I soverommet ble det registrert en utforet veggkonstruksjon med ca. 22 mm påforing og 20 mm isolasjon av ekspandert polystyren (EPS/isopor).
I boden ble det registrert en tykkere utforet veggkonstruksjon med mineralullisolasjon. Ved hulltaking ble det målt et fuktinnhold på 22,2 vektprosent i trevirket, som tilsier et høyt fuktnivå.
Deler av kjelleren, ca. 42 m², ble godkjent bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel ved Sandefjord kommunes vedtak av 08.04.2015. Det foreligger ferdigattest datert 02.05.2019. Takhøyden er målt til ca. 2,36 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert forhøyet fuktinnhold i utforet yttervegg mot terreng i boden, med målt verdi på 22,2 vektprosent i trevirket.
Innvendig utforede og isolerte yttervegger mot terreng er fuktutsatte konstruksjoner. Særlig gjelder dette konstruksjoner med mineralull og organisk materiale på innsiden av grunnmur.
Det er ikke avklart om fuktbelastningen skyldes inntrengning av fukt utenfra, kapillært fuktopptak eller kondensforhold.

Konsekvens/tiltak

• Det registrerte fuktnivået innebærer økt risiko for utvikling av muggsopp, råteskader og nedbrytning av organiske materialer. Skjulte skader kan forekomme i konstruksjonen uten at dette er synlig på innvendige overflater.
Tiltak
Det anbefales ytterligere undersøkelser av de utforede ytterveggene mot terreng for å avklare fuktårsak og eventuelt skadeomfang.
Fuktforholdene bør undersøkes nærmere før eventuelle utbedringstiltak bestemmes. Det kan bli nødvendig å åpne og fjerne deler av innvendig påforing og isolasjon, samt vurdere utvendig drenering og fuktsikring.

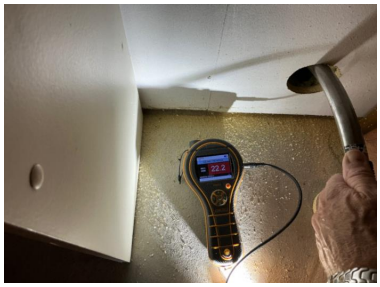
Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport







⚠ Innvendige trapper 1etg til loft

Beskrivelse

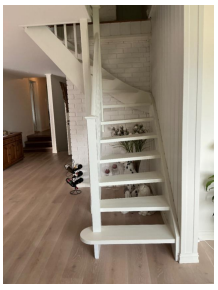
Innvendige trapp mellom 1 etasje og loft består av malt tretrapp. Trappen fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

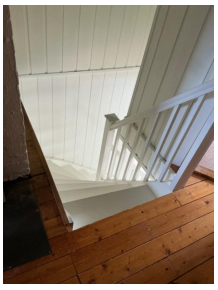
Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.





⚠ Innvendige trapper til kjeller.

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp fra 1. etasje til kjeller. Trinnene er belagt med tepper. Trappen fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

Vurdering av avvik:

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

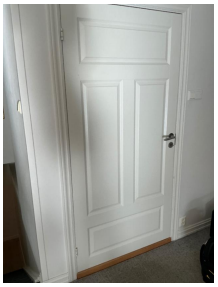
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har formpressede innerdører som ifølge eier ble skiftet i perioden 2014–2016. Dørene fremstår generelt i god stand, med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringen, punkt 13, at det ikke er kjennskap til tidligere eller nåværende forekomst av skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen.
Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til aktiv forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i de delene av bygningen som var tilgjengelige for inspeksjon.
Vurderingen er basert på visuell kontroll. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt, og det kan derfor ikke utelukkes at skjulte forekomster finnes.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har adkomst fra gang og ble ifølge eier renovert i 2013.
Aktuell byggeforskrift på tidspunktet for renoveringen var Teknisk forskrift 2010 (TEK10).
Badets tekniske tilstand vurderes på bakgrunn av synlige forhold ved befaringen, fremlagt dokumentasjon og de kravene som gjaldt på tidspunktet for renoveringen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt faktura for rehabilitering av badet, samt skriftlig bekreftelse fra Norlins Håndverk, datert 14.10.2026, vedrørende arbeider utført i 2014. Ifølge bekreftelsen har Norlins Håndverk utført flytsparkling av gulv med varmekabler, armering med armeringsnett (UniNet), påføring av membran som tettesjikt og flisarbeider.
Utførende firma bekrefter skriftlig at membranarbeidene ble utført i henhold til gjeldende forskrifter og relevante krav på utførelsestidspunktet.
Takstingeniøren har i tillegg hatt telefonisk kontakt med utførende håndverker den 14.10.2026. Vedkommende bekrefter at membranen er utført med oppkant ved dørterskelen.
Ifølge selgers egenerklæring, punkt 2 og 3, ble badet bygget opp på nytt, inkludert fornyelse av sluk.
Det foreligger dermed skriftlig dokumentasjon på utførte arbeider, samt muntlig bekreftelse på membranens oppkant ved terskelen. Det er ikke fremlagt detaljert dokumentasjon på membransystem, tilslutning mellom membran og sluk eller øvrig konstruksjonsoppbygging.



Fra: **Kari Arne Arkas AS** <kari.arne@arkas.no>
Date: ons. 14. okt. 2026 kl. 08:51
Subject: Dokumentasjon av utført arbeid på bad-Bøskogen 11, 3242 Sandefjord.
To: merliv@sb.no <merliv@sb.no>

Hei Merete og Are,

Som avtalt sender jeg dokumentasjon på arbeid som ble utført i forbindelse med renoveringen av badet på Bøskogen 11, 3242 Sandefjord, i 2014.

Beskrivelse av utført arbeid

Norlins Håndverk utførte følgende arbeider på badet i 2014:

- **Flytsparkling av gulv med varmekabler.**
- **Armering av gulvet med armeringsnett (UniNet).**
- **Påføring av membran som tettesjikt i våtrommet.**
- **Flisarbeid på badet.**

Membranarbeidet ble utført i henhold til gjeldende forskrifter og relevante krav på utførelsestidspunktet i 2014.

Dokumentasjonen er utarbeidet for å beskrive de utførte arbeidene i forbindelse med taksering av eiendommen.

Med vennlig hilsen

Norlins Håndverk
ved Kari Arne Norlin
Telefon: 920 62 860

Dokumentasjon fra utførende firma

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. 10mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Krav til fall:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk fra alle relevante deler av gulvet.
I dusjsone anbefales normalt et fall på minimum 1:50 (20 mm pr. meter).
Utenfor dusjsone er det vanlig med minimum 1:100 (10 mm pr. meter).
Det skal ikke forekomme motfall (fall bort fra sluk).





ETASJE 1 > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran (smøremembran) på gulv og vegger, ifølge opplysninger fra utførende håndverker. Det er montert plastsluk ved badekar og dusjkabinett.
Det er fremlagt skriftlig bekreftelse fra Norlins Håndverk, datert 14.10.2026, på at membranarbeidene ble utført i forbindelse med rehabiliteringen i 2014.
Ved telefonisk kontakt med utførende håndverker den 14.10.2026 ble det bekreftet at membranen er ført opp ved dørterskelen, og at høydeforskjellen fra slukrist til membranens oppkant ble utført med minimum 25 mm.
Ved befaringen ble det målt en høydeforskjell på ca. 10 mm fra toppen av slukristen til gulvoverflaten ved dørterskelen.
Membranens faktiske høyde og utførelse er ikke kontrollert ved befaringen, da tettesjiktet ligger skjult under flisene.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport







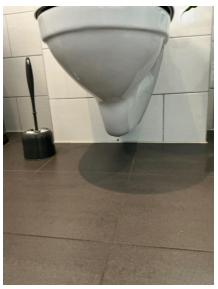
ETASJE 1 > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant fra 2022, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Sanitærutstyret fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk styrt avtrekksvifte montert i yttervegg. Tilluft skjer via spalte ved dørterskel. Løsningen gir forutsatt luftgjennomstrømning ved bruk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport





ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom. Måleresultatet var under 7 %. Måleresultatet indikerer tørre forhold, og det ble ikke påvist unormale fuktforhold ved målepunktet. Hulltaking og målingen er en stikkprøve og gjelder kun det undersøkte området på befaringstidspunktet.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ligger i underetasjen og har adkomst fra stue/kjøkken. Rommet er innredet med dusjplass med dusjforheng, gulvstående toalett og servant med underskap og speil.
Ifølge tidligere salgsoppgave ble boligen vesentlig oppgradert i perioden 2000–2005, herunder etablering av to nye bad og innredning av leilighet i underetasjen. Badet antas derfor å være fra denne perioden.
Aktuell byggeforskrift på tidspunktet for arbeidene var Teknisk forskrift 1997 (TEK97).
Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon som bekrefter badets oppbygging, membran, tettesjikt eller utførte arbeider.
Badets tekniske tilstand vurderes ut fra synlige forhold ved befaringen, antatt alder og de byggetekniske kravene som gjaldt på tidspunktet for arbeidene.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommene er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av vanntett sjikt, membran eller annen fuktsikring i konstruksjonene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid eller oppbygging av våtrommene.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og panelkledd himling med innfelt downlight.
Ifølge tidligere salgsoppgave ble boligen vesentlig oppgradert i perioden 2000–2005, herunder to bad. Det er ikke dokumentert når overflatene på dette badet ble utført.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 5 mm fall mot sluk i dusjsonen. Gulvets høydeforskjeller er kontrollert ved lasermålinger.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk i dusjsonen, for å redusere risikoen for at vann blir stående på gulvet og dermed øker faren for fuktskader i konstruksjonen.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport







KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75 mm.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant nedfelt i baderomsinnredning med underskap, speil, gulvstående toalett og dusjplass med dusjforheng.
Toalettet er festet til gulvet med skruer.

Vurdering av avvik:

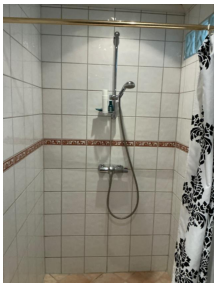
• Toalettet er festet med skruer gjennom flislagt gulv. Det er ikke dokumentert hvordan skruefestene er tettet mot underliggende konstruksjon.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Skruegjennomføringer i gulv kan medføre risiko for fuktinntrengning dersom festepunktene ikke er tilfredsstillende tettet.
Det anbefales å kontrollere og sikre tetting rundt toalettets festepunkter.





KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk styrt avtrekksvifte montert i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 7 % Måleresultatet indikerer tørre forhold, og det ble ikke påvist unormale fuktforhold ved målepunktet. Hulltaking og målingen er en stikkprøve og gjelder kun det undersøkte området på befaringstidspunktet.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ligger i kjelleretasjen og har adkomst fra gang.
Aktuell byggeforskrift på tidspunktet for oppføringen var byggeforskrift fra før 1997.
Våtrommets tekniske tilstand vurderes på bakgrunn av synlige forhold ved befaringen, alder og de byggetekniske løsningene som var vanlige på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimatet omfatter en samlet rehabilitering av vaskerommet, inkludert etablering av vanntett sjikt, nødvendig tilpasning eller utskifting av sluk og oppbygging av gulv med tilfredsstillende fall. Arbeidene forutsetter nødvendige rive- og gjenoppbyggingsarbeider.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommene er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av vanntett sjikt, membran eller annen fuktsikring i konstruksjonene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid eller oppbygging av våtrommene.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har vegger med malte plater og synlige, ubehandlede murflater. Himlingen er kledd med malt trepanel.
Overflatene har varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

• Overflatene har varierende alder og utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon på eventuell fuktsikring av veggkonstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på eventuell fuktsikring av veggkonstruksjonene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er tilstrekkelig, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen og behov for utbedringer på sikt.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 8 mm fall mot sluk fra topp gulv ved laveste dørterskel. I tillegg er det registrert lokale områder med motfall, blant annet ved pipen.

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

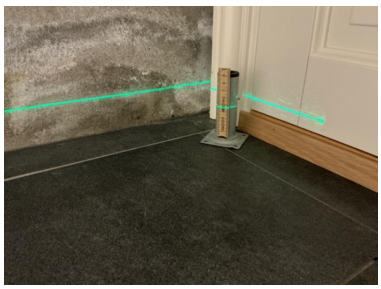
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.









KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet er av eldre dato og er utført uten vanntett sjikt eller membran. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 8 mm mellom slukrist og gulv ved dørterskel
Avvik:

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

Vaskerommet mangler vanntett sjikt som skal hindre vanninntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Gulvets utforming gir heller ikke tilfredsstillende sikkerhet mot at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Vaskerommet mangler vanntett sjikt som skal hindre vanninntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Gulvets utforming gir heller ikke tilfredsstillende sikkerhet mot at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Ved vannsøl eller lekkasje kan vann trenge ned i konstruksjonene og medføre fuktskader. Manglende membran innebærer at vaskerommet ikke har nødvendig fuktsikring for normal bruk som våtrom.

Tiltak:
Vaskerommet må rehabiliteres med etablering av dokumentert vanntett sjikt, tilfredsstillende slukløsning og nødvendig fall på gulvet. Tiltakene bør utføres som del av en samlet oppgradering av våtrommet.

Kostnadsestimatet omfatter en samlet rehabilitering av vaskerommet, inkludert etablering av vanntett sjikt, nødvendig tilpasning eller utskifting av sluk og oppbygging av gulv med tilfredsstillende fall. Arbeidene forutsetter nødvendige rive- og gjenoppbyggingsarbeider.
Kostnadene er inkludert i samlet estimat for oppgradering av vaskerommet under «Generell» og skal ikke beregnes som en tilleggskostnad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med opplegg for tilkobling av to vaskemaskiner. Det er også plassert varmtvannsbereder i rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført fordi konstruksjonen er skjult av tilstøtende delevegger er av Leca. Skjulte fuktskader i veggen kan ikke utelukkes – usikkerhet gjenstår om tilstanden bak flis og membran.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i hovedetasjen har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Ifølge eier ble kjøkkeninnredningen skiftet i 2010. Det er fremlagt faktura fra Italian Design AS, datert 08.04.2010, som dokumenterer leveransen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av bygningen.
Eier opplyser at kjøkkenventilatoren skal skiftes ut i nærmeste fremtid. Utskiftingen var ikke utført på befaringstidspunktet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport





KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl-/fryseskap, komfyr, oppvaskkum i rustfritt stål og benkebereder.
Ifølge eier ble kjøkkenfrontene skiftet i 2025 av Kjøkkenfornyeren. Øvrig kjøkkeninnredning er av eldre dato.
Komfyr og kjøkkenventilator ble skiftet i 2025.
Benkeberederen er av merket OSO, modell RB 80, med volum på 76 liter og produksjonsår 2001.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter.
Manglende forskriftsmessig tilkobling medfører økt risiko for elektriske feil, brannfare og skade på utstyr.









Tanken er fra 2001

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ført til det fri. Ventilatoren ble funksjonstestet under befaringen og virket tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

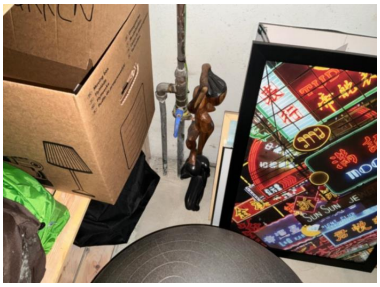
Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.









Stoppekran i bod kjeller

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er utført med PP-plastrør (grå avløpsrør).
Rørene er i hovedsak skjult i bygningskonstruksjonene og har derfor begrenset tilgjengelighet for visuell kontroll. Synlige og tilgjengelige deler av

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

avløpsanlegget ble kontrollert ved befaringen.
Ifølge selgers egenerklæring ble det utført rørarbeider i 2025 av Knut Miljøservice, beskrevet som «Skiftet rør fra vaskerom og ut». Det er ikke nærmere dokumentert hvilke deler av avløpsanlegget som ble skiftet.







TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler i vinduer. Avtrekk skjer gjennom mekaniske avtrekksvifter på bad og kjøkken. Ventilasjonsløsningen er basert på at friskluft tilføres gjennom ventilene, mens brukt og fuktig luft føres ut gjennom avtrekksviftene. For å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting er det viktig at tilluftsventilene holdes åpne, og at ventiler og avtrekksvifter rengjøres og vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har installert to luft-til-luft-varmepumper av merket Mitsubishi Electric, med innedeler plassert i stue og soverom. Begge varmepumpene har tilhørende utedeler montert på stativ langs yttervegg.
Innedelen i stuen er fra 2023, mens øvrige komponenter er fra 2019, ifølge opplysninger fra eier.
Varmepumpene benyttes til oppvarming og kan også benyttes til kjøling.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



Stue 2023



Soverom 2019



Stue 2019

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en elektrisk varmtvannsbereder av merket Høiax, med kapasitet på ca. 300 liter og produksjonsår 2020.
Berederen er plassert på en opphøyd betongsokkel i vaskerommet i kjelleretasjen. Den har fast elektrisk tilkobling med egen bryter montert på veggen.

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





Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert utvendig massasjebad (jacuzzi) av typen Sundance 680 Peyton, plassert på terrassen ved boligen. Massasjebadet er nedsenket i terrassekonstruksjonen og plassert under en pergola med takoverbygg.
Det er fremlagt faktura fra Sundance Norge AS, datert 07.08.2013, som dokumenterer kjøp av massasjebadet i 2013.
Massasjebadet har elektrisk oppvarming, sirkulasjonspumpe og massasjedyser. Det er ikke foretatt funksjonstesting eller teknisk kontroll av anleggets komponenter ved befaringen.
Anlegget vurderes kun ut fra synlige forhold. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll i henhold til produsentens anvisninger.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

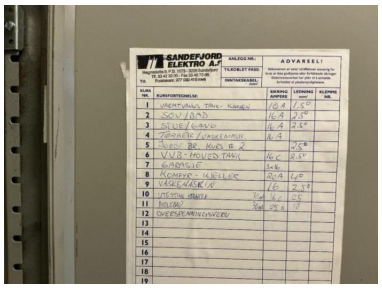
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Boligen har elektrisk anlegg med to sikringsskap. Hovedskapet er plassert i gang i 1. etasje, mens det andre sikringsskapet er plassert i gang i kjeller og betjener utleiedelen. Det er én felles strømmåler for boligen.
Begge sikringsskapene har automatsikringer, og det er registrert jordfeilvern og overspenningsvern. Kursfortegnelser er montert på innsiden av skapdørene. På kursfortegnelsen i kjellerens sikringsskap er hovedsikringen oppført med 50 A. Størrelsen på boligens samlede inntakssikring er ikke verifisert.
Det er utført endringer og oppgraderinger av det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Tidspunktet for eventuell total rehabilitering av anlegget er ikke dokumentert.
Det er fremlagt dokumentasjon fra Lede AS på gjennomført el-tilsyn den 28.04.2022, saksnummer 329023. Det er også fremlagt samsvarserklæring for utførte elektriske arbeider.
Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og fremlagt dokumentasjon. Det er ikke utført elektrofaglig kontroll av anlegget.









Branntekniske forhold

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

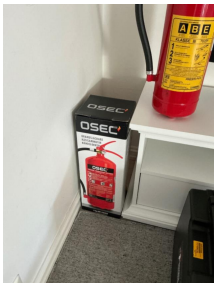
Beskrivelse

Boligen er utstyrt med én optisk røykvarsler montert i himling og tilkoblet Verisure alarmsystem.
Det er montert ett 6 kg ABC-pulverapparat i hver etasje som manuelt brannslokningsutstyr.
Det er ikke utført funksjonstesting av røykvarsler eller kontroll av pulverapparatenes tekniske tilstand ved befaringen.









TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har installert sentralstøvsuger av eldre type, fabrikat Flexit. Støvsugerenheten er montert i bod i kjeller, med fast røropplegg ført gjennom bygningskonstruksjonene og avkast til friluft gjennom yttervegg.
Ifølge tidligere salgsoppgave er anlegget utstyrt med tre sugeuttak fordelt i boligen. Det er registrert sugeuttak ved innvendig trapp.
Anleggets installasjonsår er ukjent. Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Sentralstøvsugeren har passert 15 års alder og vurderes å ha redusert forventet gjenværende brukstid. TG2 er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Som følge av alder er det økt risiko for funksjonssvikt og behov for reparasjoner eller utskifting av komponenter.
Tiltak:
Det er ikke registrert konkrete feil som tilsier umiddelbare tiltak. Anlegget bør funksjonskontrolleres, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting etter hvert som behovet oppstår.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

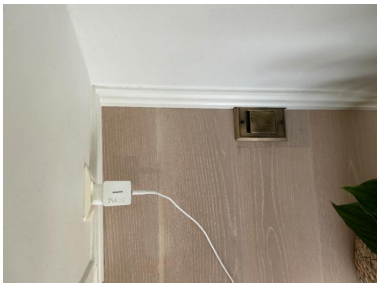
Tilstandsrapport



Støvsuger plassert i bod



Veggkontakt i trapperom



Gulvkontakt i stue

TG 1 Andre installasjoner - markise

Beskrivelse

Det er montert en motorisert, uttrekkbar markise over vindus- og dørpartiet mot terrassen. Markisen har grå duk, metallkonstruksjon med leddarmer og elektrisk motor for inn- og utkjøring. Markisen er festet til ytterveggen under takutspringet.
Installasjonsår er ukjent. Markisen er ikke funksjonstestet ved befaringen.



Motorisert markise ved stuevinuer mot vest

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1966. Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på senere utskifting eller oppgradering. Grunnmuren er oppført av sementblokker og lettklinkerblokker. Utvendig drenering og fuktsikring ligger skjult under terreng og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.
Ved befaringen ble det registrert fuktmerker og saltutslag på innvendige grunnmursflater i kjelleren, særlig langs overgangen mellom gulv og vegg.
Ved hulltaking og fuktmåling i utforet yttervegg i bod mot sør ble det målt et fuktinnhold på 22,2 vektprosent i trevirket.
Det ble i tillegg registrert terrengfall inn mot grunnmuren på boligens østside.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikringen er utført etter byggeskikk og løsninger som var vanlige før 1990-tallet, og er eldre enn 25 år. Den har derfor usikker gjenværende funksjon. Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret 1966 og har overskredet forventet brukstid. Det er registrert fuktmerker og saltutslag på innvendige grunnmursflater, noe som indikerer fuktpåvirkning gjennom konstruksjoner mot terreng.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å oppgradere eller skifte ut drenering og utvendig fuktsikring for å hindre videre fuktinntrengning i grunnmuren.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og mulige følgeskader som mugg- og råteutvikling.



Delevegg mellom boder

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

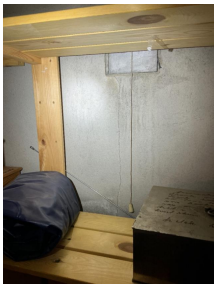
Grunnmuren er oppført av sementblokker og lettklinkerblokker og er fra boligens byggeår, 1966. Tilbygget er fundamentert på støpt betongplate på mark. Ved befaringen ble det observert enkelte mindre vertikale riss i grunnmursflatene i bod i kjelleren. Fundamenter og konstruksjoner under terreng er i hovedsak skjult og har begrenset tilgjengelighet for kontroll.

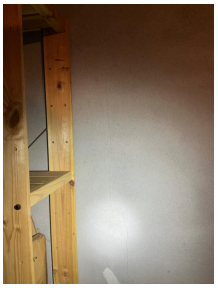
Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte mindre vertikale riss i grunnmuren. Årsaken til rissdannelsene er ikke nærmere undersøkt. Det ble ikke observert tydelige tegn til større konstruktive bevegelser i de tilgjengelige grunnmursflatene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke rissene for å avdekke eventuell utvikling over tid.
Dersom rissene øker i omfang eller det oppstår tegn til fukt eller konstruktive bevegelser, bør videre undersøkelser og eventuelle utbedringer utføres av fagperson.
Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for vanninntrenging eller svekkelse av konstruksjonen over tid.





Mindre vertikale riss i bod

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med plen, grus og øvrige utearealer. Terrenget har i hovedsak fall bort fra grunnmuren. På østsiden av boligen ble det imidlertid registrert terrengfall inn mot grunnmuren.
Ved fuktmåling i utforet yttervegg i bod i kjelleren, beliggende mot sør, ble det registrert et fuktinnhold på 22,2 vektprosent i trevirket.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fall på terrenget inn mot grunnmuren på boligens østside. Terrengforholdene gir ikke tilfredsstillende bortledning av overflatevann fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

• Terrengfall mot grunnmuren kan medføre økt tilførsel av overflatevann og fuktbelastning på grunnmur, drenering og konstruksjoner under terreng. Forholdet er særlig uheldig ettersom dreneringen er fra byggeåret 1966.

Tiltak:
Det anbefales terrengjustering på østsiden av boligen slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Terrenget bør ha fall på minimum 1:50 de første 3 meterne fra bygningen, der dette er praktisk mulig. Eventuelt må det etableres alternative løsninger for sikker bortledning av overflatevann.



Fall mot mur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1966. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter, fra 1966. Tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.

• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.

• Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.

• Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.

• Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Trappen mangler håndløpere, noe som kan medføre økt risiko for fall og personskade.

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

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Det bør monteres håndløpere på trappen for å redusere risikoen for fall og personskade. Manglende håndløpere gir redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

• Konsekvens
Selv om eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet, kan forhøyede radonkonsentrasjoner forekomme. Faktisk radonnivå kan kun fastslås gjennom målinger.
Tiltak
Den bestilte radonmålingen bør gjennomføres i henhold til anbefalingene fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA). Måleresultatene bør dokumenteres, og eventuelle radonreduserende tiltak vurderes dersom resultatene viser forhøyede verdier.

• Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter.
Manglende forskriftsmessig tilkobling medfører økt risiko for elektriske feil, brannfare og skade på utstyr.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

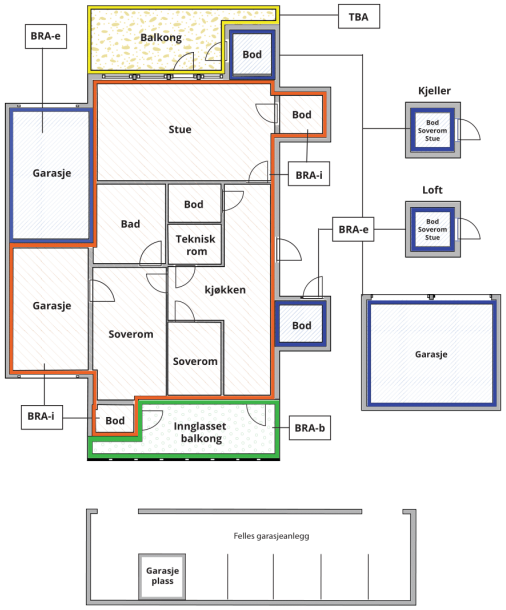
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje 1	140	17		157	125		157
Kjeller	93			93		15	108
Loft						37	37
SUM	**233**	**17**			**125**	**52**	**302**
SUM BRA	**250**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Vindfang, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, gang	Garasje	
Kjeller	Bod 1, bod 2, bod 3, vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad, vaskerom		
Loft	Gang, bod 2, bod 1		

Kommentar

Loft – måleregler for bruksareal (ALH):
Loft med skråtak og lav himlingshøyde regnes som bruksareal dersom høyden er minst 190 cm målt fra gulv til tak. For at arealet skal medtas i beregning av BRA, må denne høyden være tilgjengelig innen en minimumsbredde på 60 cm. Areal uten tilstrekkelig høyde og bredde inngår ikke i BRA, men kan oppgis som annet måleverdig areal (ALH) dersom det er fysisk tilgjengelig og har fast gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeider utført som egeninnsats kan ha mangelfull dokumentasjon på materialvalg, konstruksjonsoppbygging og fagmessig utførelse. Dette medfører usikkerhet om arbeidene er utført i samsvar med gjeldende krav og anerkjente byggemetoder. Eventuelle feil ved skjulte konstruksjoner kan være vanskelige å avdekke ved en visuell befaring. Manglende dokumentasjon kan derfor medføre behov for ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Ove Martin Svae	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	159	76		0	1312.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bøskogen 11

Hjemmelshaver

Liverød Are Hilding, Liverød Merethe

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bøskogen 11, i et etablert og rolig boligområde i Sandefjord kommune. Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger med opparbeidede hager og utearealer.
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med nærhet til skoler, barnehager, dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud. Det er kort avstand til Sandefjord sentrum, med butikker, restauranter, kollektivtransport og øvrige sentrumsfunksjoner.
Området har også gode muligheter for tur- og friluftsaktiviteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ifølge planopplysninger fra Sandefjord kommune, datert 17.09.2026, omfattes eiendommen Bøskogen 11, gnr. 159 bnr. 76, av Kommuneplanens arealdel 2023, plan-ID 20220010, vedtatt 21.09.2023.
Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse, områdenavn B. Det er ikke registrert egen reguleringsplan eller pågående reguleringsarbeid for eiendommen i den fremlagte planrapporten.

Om tomten

Eiendommen har en romslig, opparbeidet og hovedsakelig flat tomt med store plenarealer, beplantning, hekk og prydbusker.
Innkjørsel og gårdsplass har store asfalterte arealer med god plass til parkering og adkomst til garasjene. Asfalteringen ble ifølge opplysninger utført i 2020.
På hagesiden er det opparbeidet en større terrasse med levegger, pergola og nedsenket jacuzzi. Ved boligens inngangsparti er det også etablert en mindre, skjermet terrasse.
Tomten fremstår som velholdt og pent opparbeidet, med gode uteoppholdsarealer og skjerming mot naboeiendommene gjennom hekk og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ifølge oppgitte grunnboksopplysninger er det tinglyst en bestemmelse med dokumentnummer 2350, datert 12.06.1964, som omhandler rettigheter og bestemmelser knyttet til vei samt vann- og kloakkledninger.
Det er ikke fremlagt kopi av det opprinnelige tinglyste dokumentet. Servituttens nærmere innhold, omfang og eventuelle begrensninger er derfor ikke vurdert.

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2002

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført i 2002, med innvendige mål på ca. 5,86 × 7,70 meter og et bruksareal på ca. 45 m².

Garasjen er oppført i trekonstruksjon med utvendig stående, malt trekledning. Taket er utført som saltak tekket med rød takstein. Det er montert takrenner og nedløp i metall.
Garasjen har støpt betonggulv, innvendige vegger med trebaserte plater og synlige takkonstruksjoner. Det er montert bred leddport, sidedør og vinduer. Innvendig er det etablert arbeidsbenker, hyller og oppbevaringsplass.
Garasjen benyttes til parkering, verksted og lagring. Synlige bygningsdeler fremstår generelt med normal alders- og bruksslitasje.

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

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Utskifting av takstein på garasjenUfaglært arbeid / egeninnsats

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	13.10.2026		Gjennomgått		Ja
Arealoversikt	13.10.2026		Innhentet		Ja

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bøskogen 11 , 3242 SANDEFJORD
Gnr 159 - Bnr 76
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

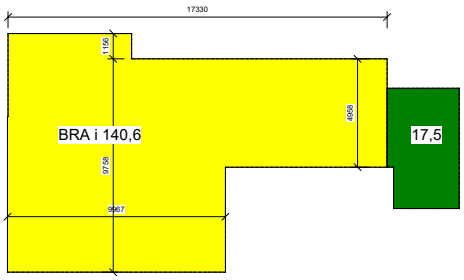
PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

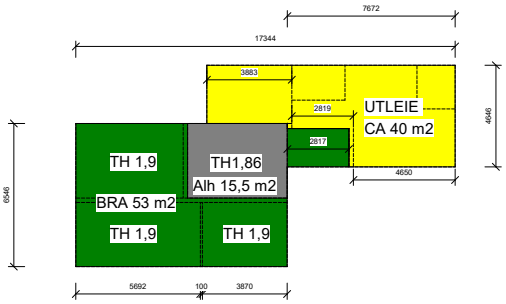
Vedlegg: Takstrapport

Bøskogen 11

Hovedplan



Kjeller



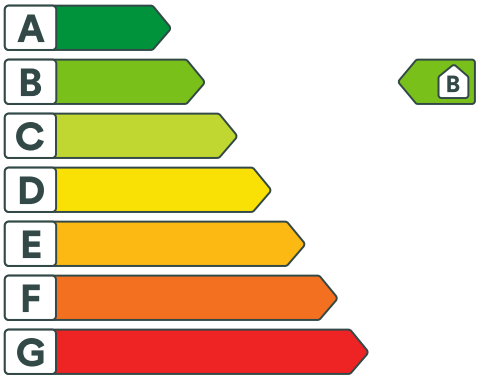
Vedlegg: Takstrapport

enova

Energiattest



Adresse **Bøskogen 11, 3242 SANDEFJORD**	
Dato for energimerking **13.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-368741**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162408453**
Gårdsnummer **159**	Bruksnummer **76**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **233,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **233,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **94,88**



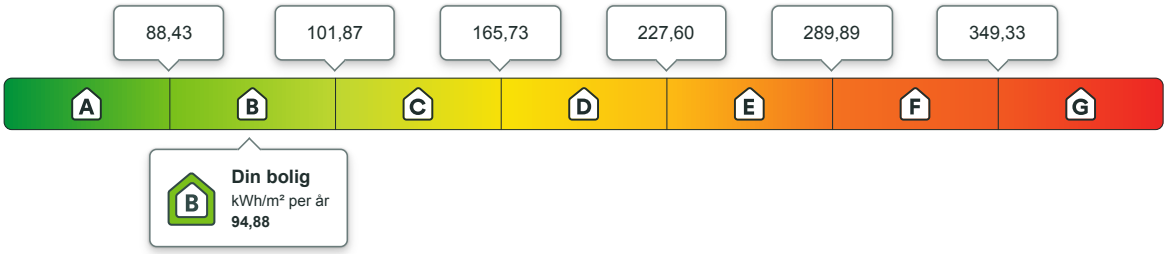
Bøskogen 11, 3242 SANDEFJORD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 330,25	**95,84**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Bøskogen 11, 3242 SANDEFJORD

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 0: Bruk varmtvann fornuftig

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

Vedlegg: Takstrapport

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1966
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	7eda0aec41727755cdc313984172447fc49fdb44
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	13.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	SANDEFJORD
Klimakorreksjonsfaktor	1.01
Årsmiddeltemperatur	7.19 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	219,46 m²
Areal tak	94,81 m²
Areal gulv	77,67 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	34,95 m²
Oppvarmet BRA	233,00 m²
Oppvarmet luftvolum	508,60 m³
U-verdi for yttervegger	0,41 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,93 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	77 512,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	5,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	27,17 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	27,17 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	5,02 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	4,36	40,10 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	4,36	18,72 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		36,05 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,41
2	Tak	0,12
3	Gulv	0,26
4	Vinduer og dører	0,80
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**1,66**
6	Infiltrasjon	0,26
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**1,92**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**2,32**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	109,84	0,00	109,84	2,76	39,73
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	27,17	1,97	29,14	1,07	27,17
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**166,13**	**1,97**	**168,10**	**-**	**96,01**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	kWh/(m²·år)
Levert energi	1 Levert elektrisitet	22 330	95,84
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**22 330**	**95,84**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**22 330**	**96**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	6 784	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	9 257	39,73
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	6 289	26,99
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**22 330**	**95,84**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**22 330**	**95,84**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	95,84	1,00	95,84
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**95,84**		**95,84**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	95,84 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

SANDAR KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
TLF. SENTRALBORD 6 41 81

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 340/ 1964

Eiendom: Skogtun

Gårdsnr. 159 bruksnr. 76 i Sandar

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide enebolig, 4 rom, kjøkken, bad og WC

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Anmerkninger:

Sandar, den 22.12.1966.

bygningssjef.

Olav Bjørn Holtan

SANDEFJORD KOMMUNE
Teknisk etat

Seksjon: **Bygnings- og arealplanseksj.**
Saksbehandler: Inger Moe
Direkte innv.: 33416373

Merethe Liverød
Bøskogen 11

3242 SANDEFJORD

Deres ref.:	Deres brev av :	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		15/1172-2/GNR 159/76	08.04.2015

SØKNAD UTEN ANSVARSRETT - GNR 159/76 - BØSKOGEN 11 - BRUKSENDRING AV DEL AV KJELLER -

Denne saken er behandlet etter delegert myndighet vedtatt av bystyret 24.11.2011. Plan- og bygningssjefen har fattet følgende

vedtak:

Under henvisning til plan- og bygningsloven § 21-4, imøtekommes søknad om bruksendring av del av kjeller, ca. 42 m^2, fra tilleggsdel til hoveddel. Vilkår for tillatelsen er at det settes inn vinduer som tilfredsstiller kravet til dagslys og rømning i stue.

Tillatelsen er gitt på de betingelser som er nevnt under:

****

Betingelser for vedtak:

Arbeidet kan igangsettes straks og må utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. De gjøres spesielt oppmerksom på at De som tiltakshaver påtar Dem ansvaret for at gjeldende lover og forskrifter blir fulgt.

Kommunen har ansvaret for at matrikkelen og kartverket til enhver tid er oppdatert. Det settes derfor som krav at De gir en **skriftlig tilbakemelding når byggetiltaket settes i gang og en søknad om ferdigattest når det er ferdig**. Tilbakemeldingen kan skje ved innsending av vedlagte skjema.

Vi gjør oppmerksom på at kommunen i etterkant kan kreve retting dersom tiltaket er plassert i strid med forutsetningene.

****

Beskrivelse av tiltaket:
Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som i kommuneplanens arealdel vedtatt av bystyret den 22.05.2014, er angitt som boligformål.

Søknaden
Det søkes om bruksendring av del av kjeller til oppholdsrom, ca. 42 m^2. Takhøyden er oppgitt til 2,37 meter. Omsøkte rom har tilknytning til resten av kjelleren via dør i gang/trapperom. Vindu i rom merket sov har et oppgitt mål på 105 x 75. Rom merket stue har vinduer med størrelse 165 x 20.

Naboforhold og andres kommentarer
I medhold av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd gis det fritak for nabovarslingsplikten da tiltaket ikke anses å være til sjenanse for omgivelsene eller berøre naboenes interesser.

Bygningssjefens bemerkninger:

Rom merket stue har vinduer som ikke tilfredsstiller kravene i plan- og bygningsloven til dagslys og rømning. Disse vinduene må endres slik at de tilfredsstiller kravene.

Omsøkte rom har tilknytning til resten av kjelleren med dør og betraktes derfor som en utvidelse av boligarealet til boligen.

Bygningssjefen har vurdert søknaden og kommet fram til at den kan imøtekommes med ovenstående endring.

Gebyr:
Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2015:
Pkt. 1.9 Søknad uten ansvarsrett etter pbl. § 20-2 kr. 4.984,-

Samlet gebyr for saksbehandling pålydende kr. 4.984,- vil bli sendt tiltakshaver.

Sindre Væren Rørby
plan- og bygningssjef

Inger Moe
avd. ingeniør

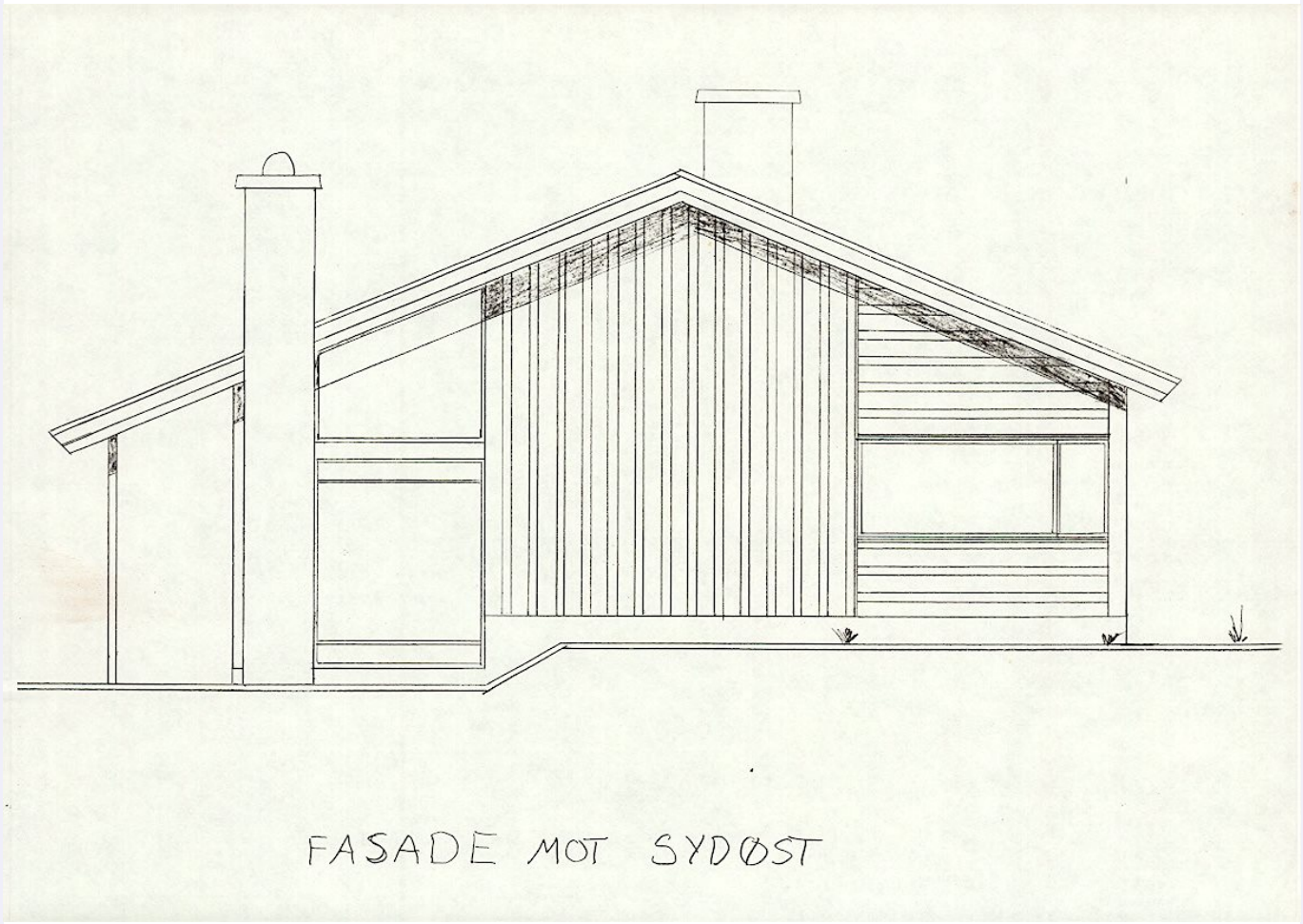
Vedlegg: Skjema for tilbakemelding

Generell orientering:
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf pbl § 21-9 første ledd.

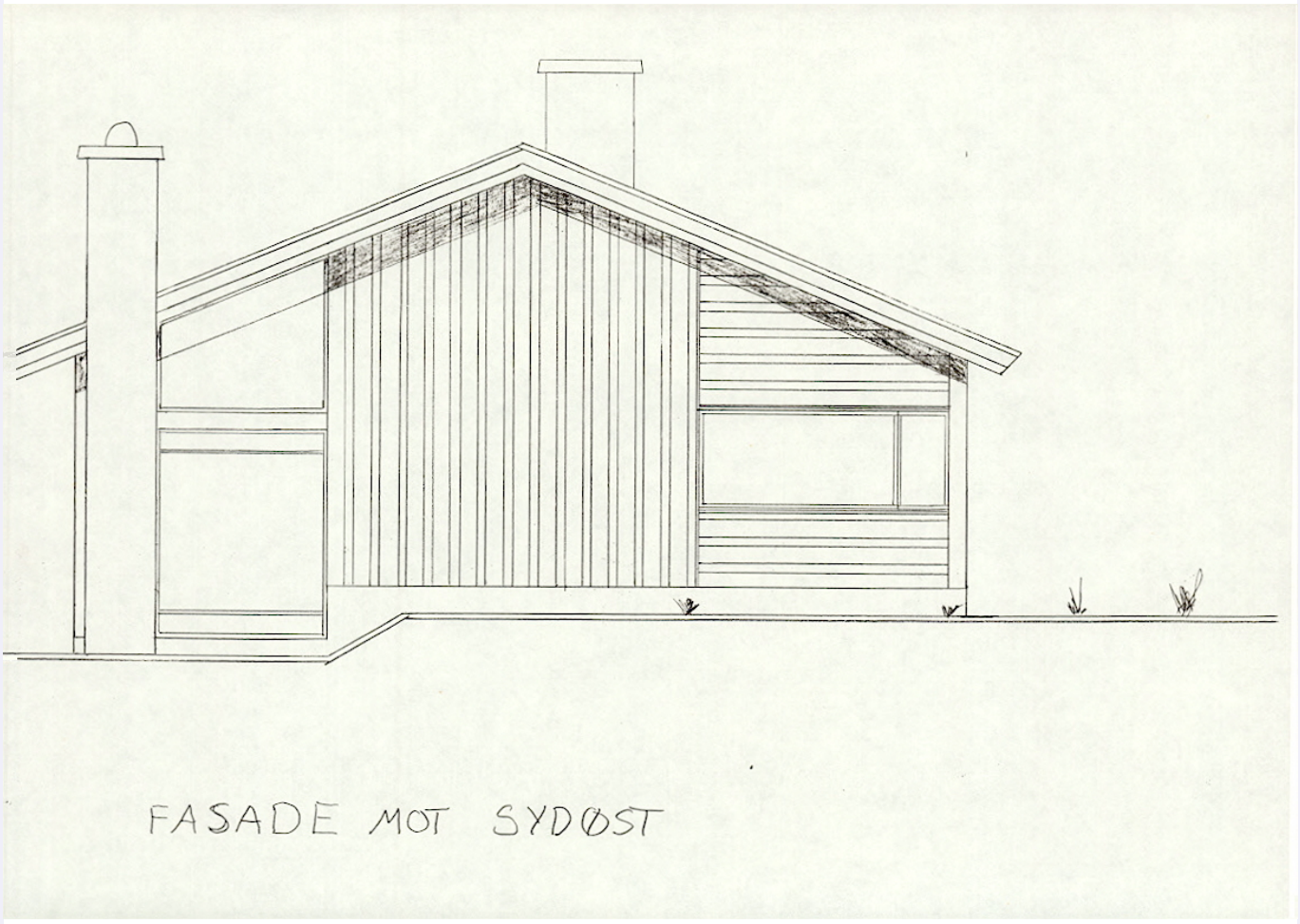
Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver, jf pbl § 21-10.
Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter at dette brevet er mottatt. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko. For øvrig vises det til vedlagte orientering om klage.

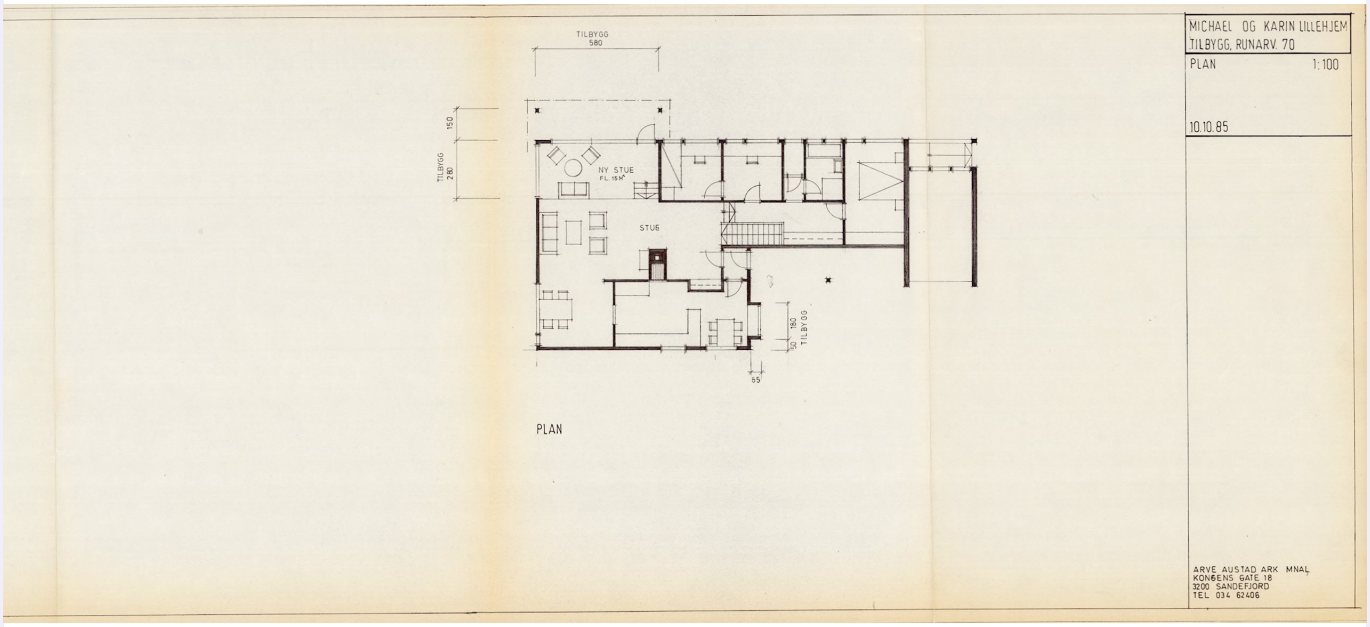
Vedlegg: Kommunalinformasjon



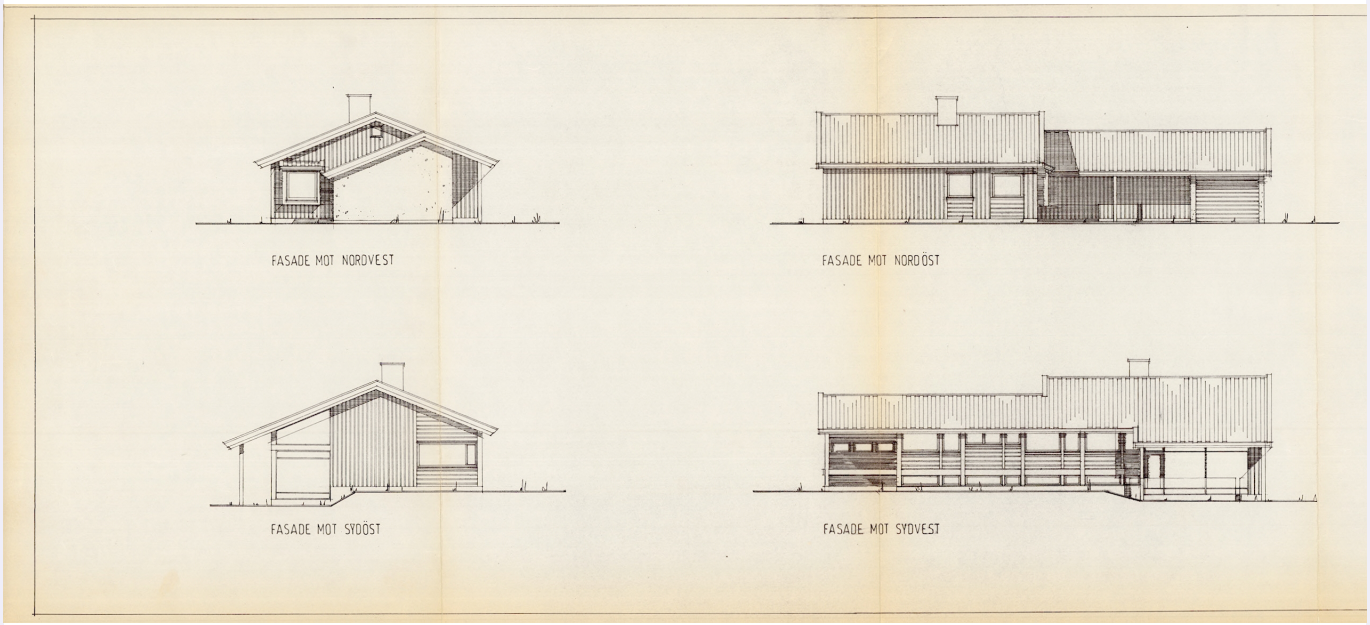
Vedlegg: Kommunalinformasjon



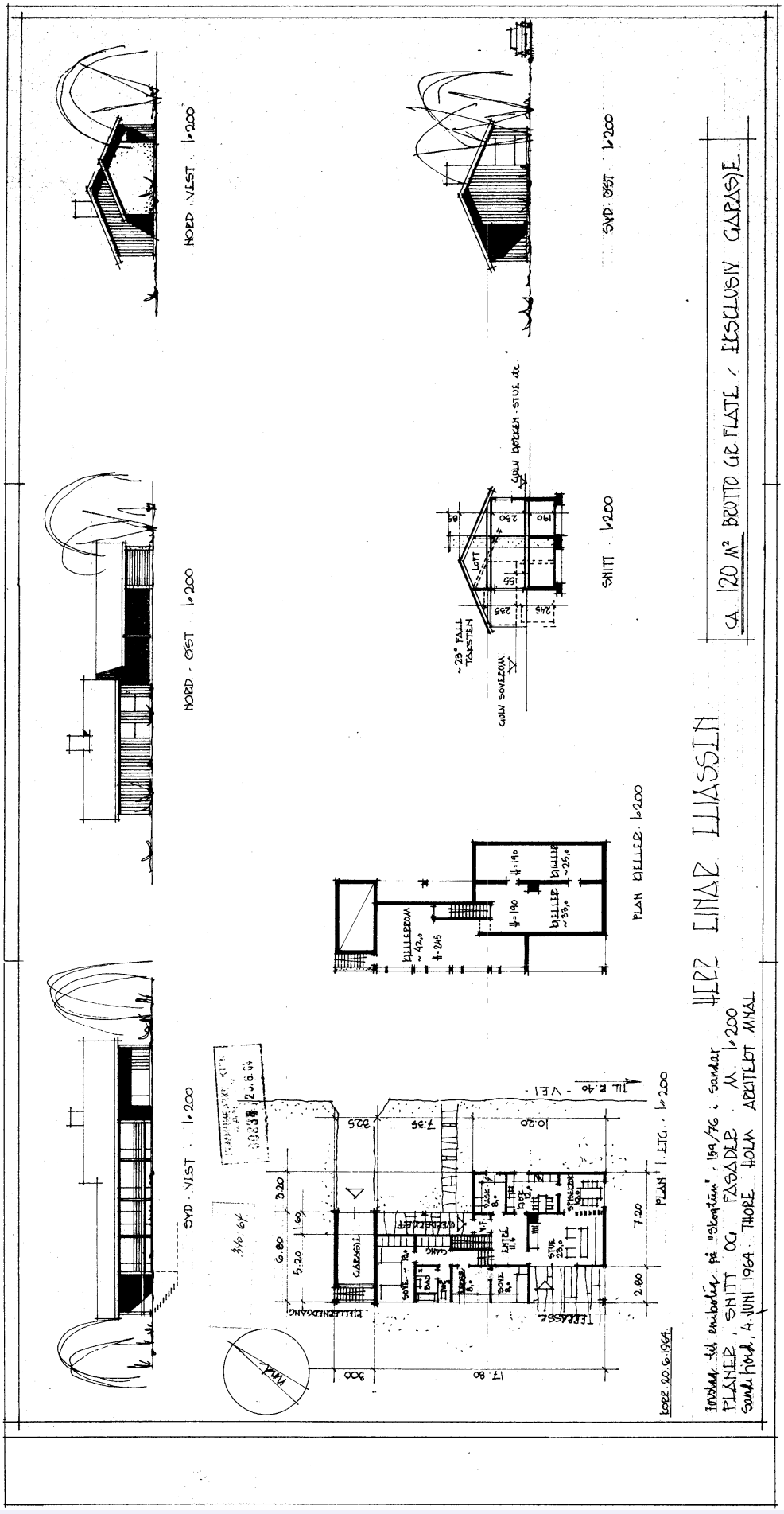
Vedlegg: Kommunalinformasjon



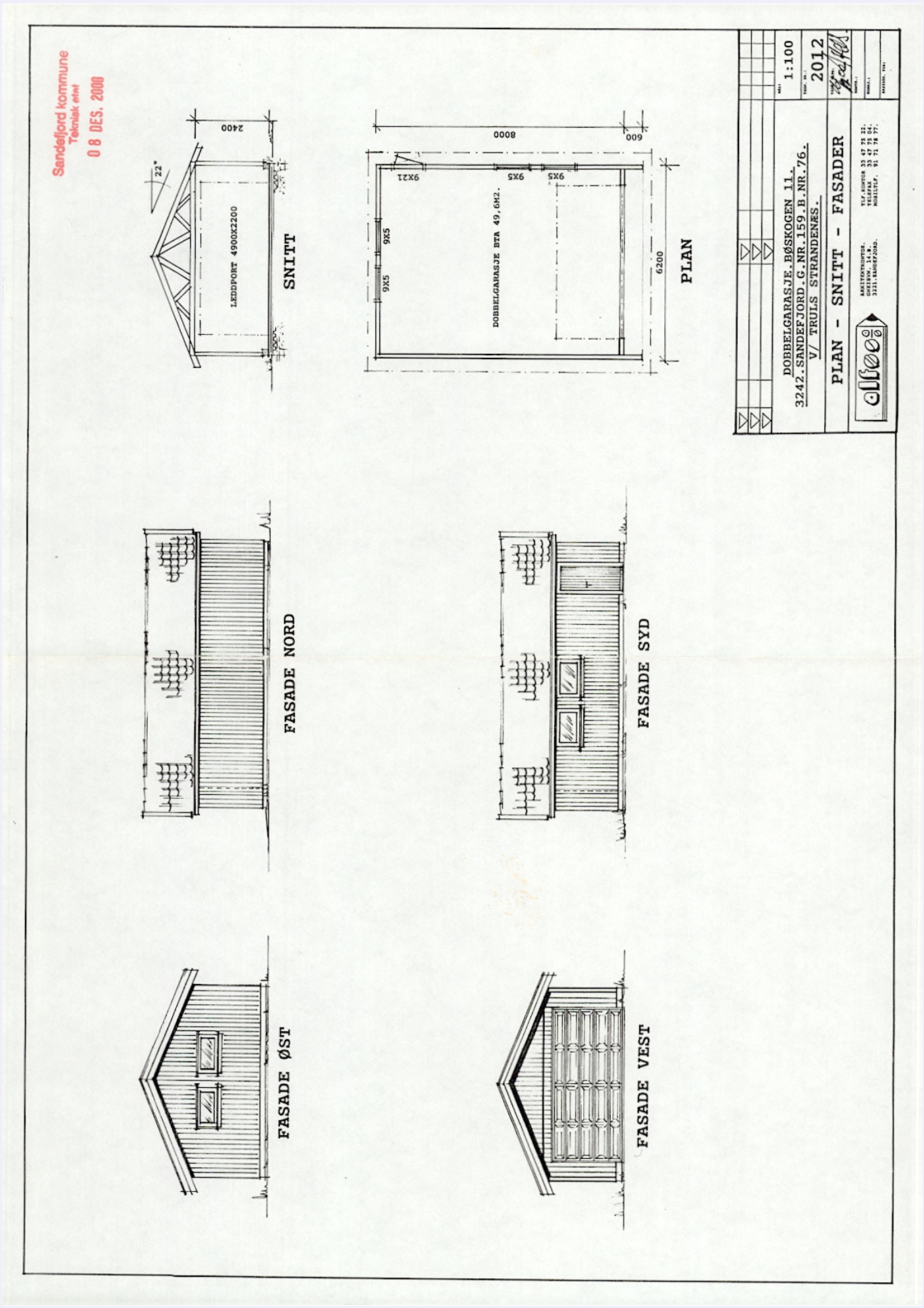
Vedlegg: Kommunalinformasjon



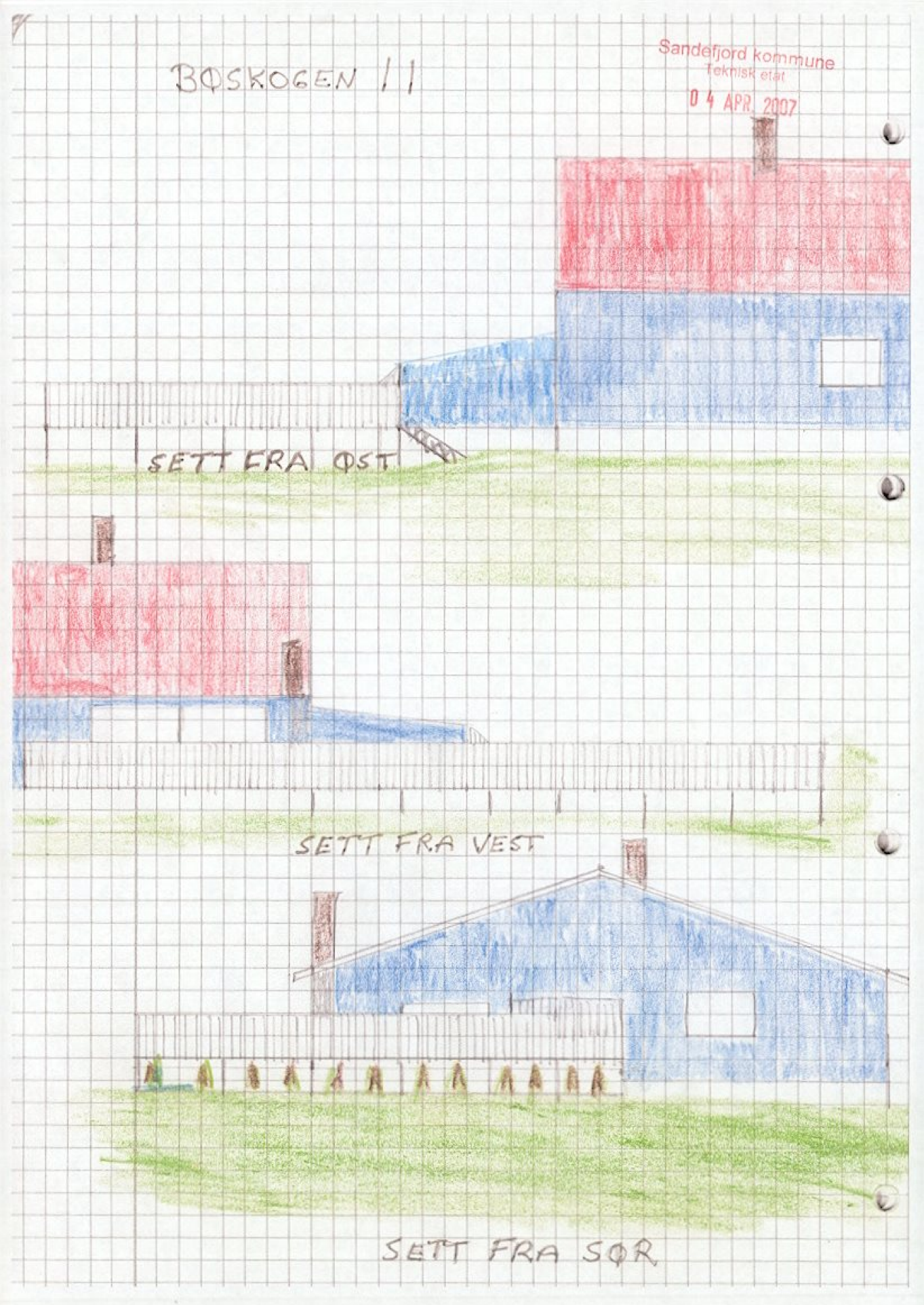
Vedlegg: Kommunalinformasjon



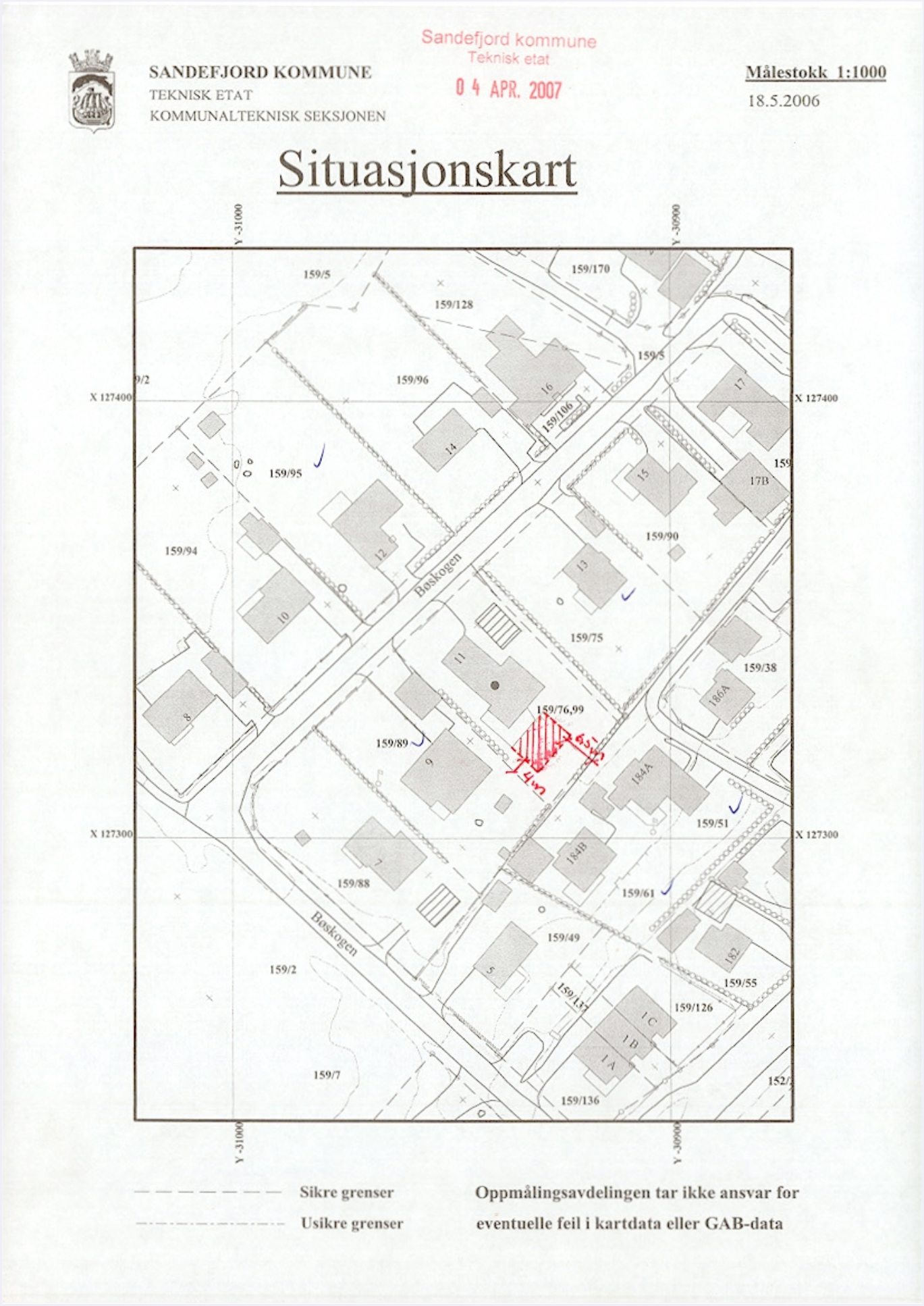
Vedlegg: Kommunalinformasjon



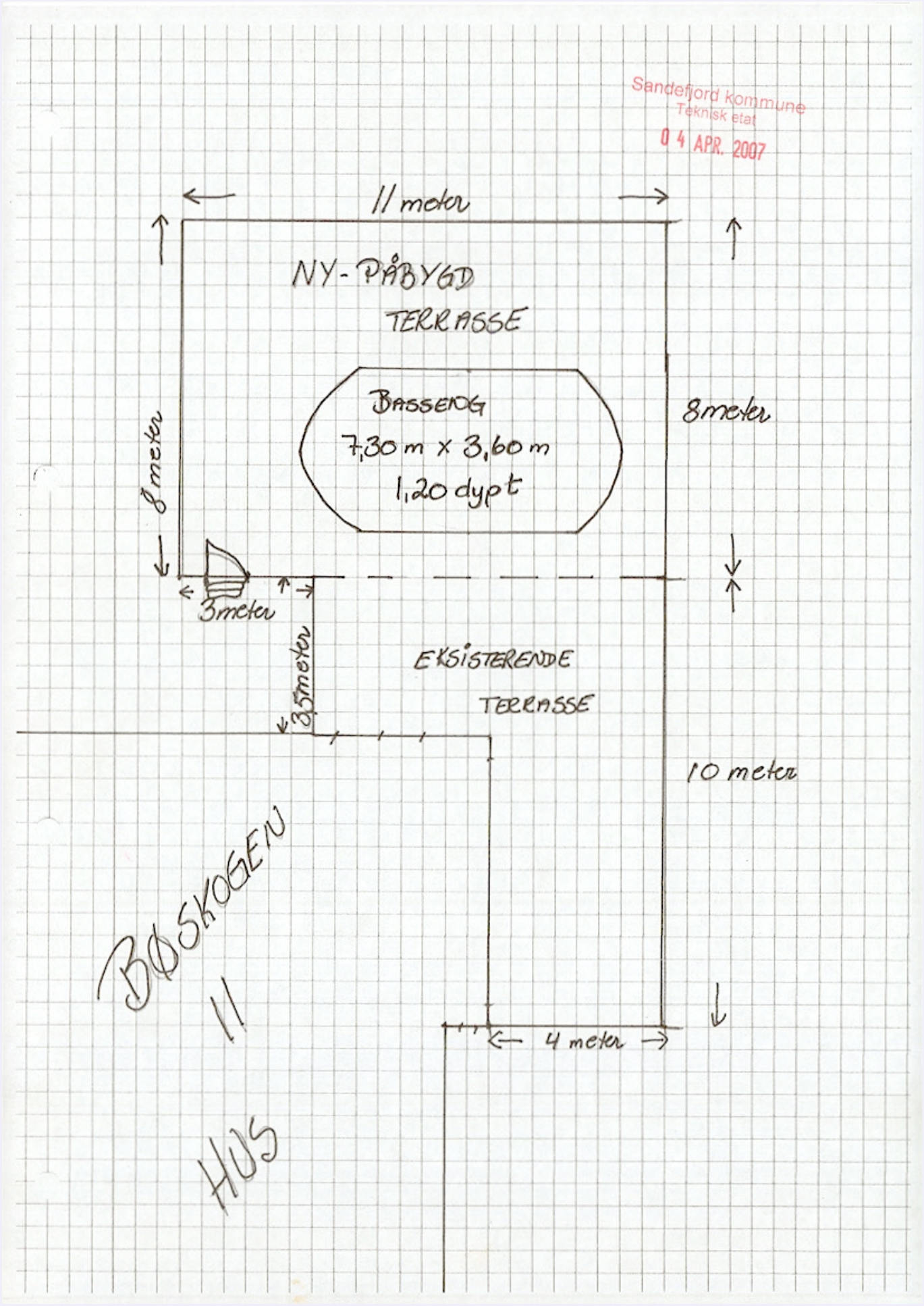
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

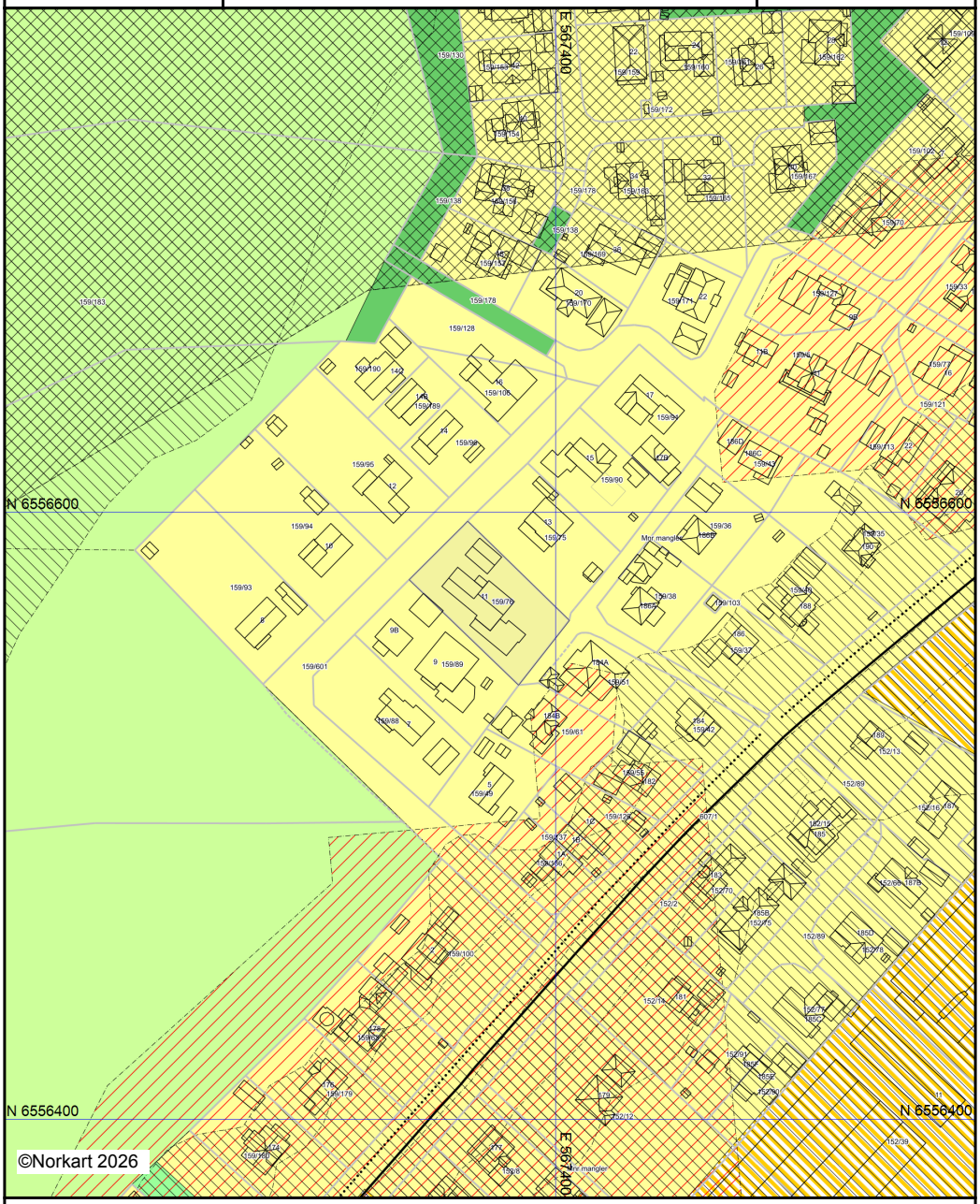
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 159/76
Adresse: Bøskogen 11
Utskriftsdato: 17.09.2026
Målestokk: 1:2000

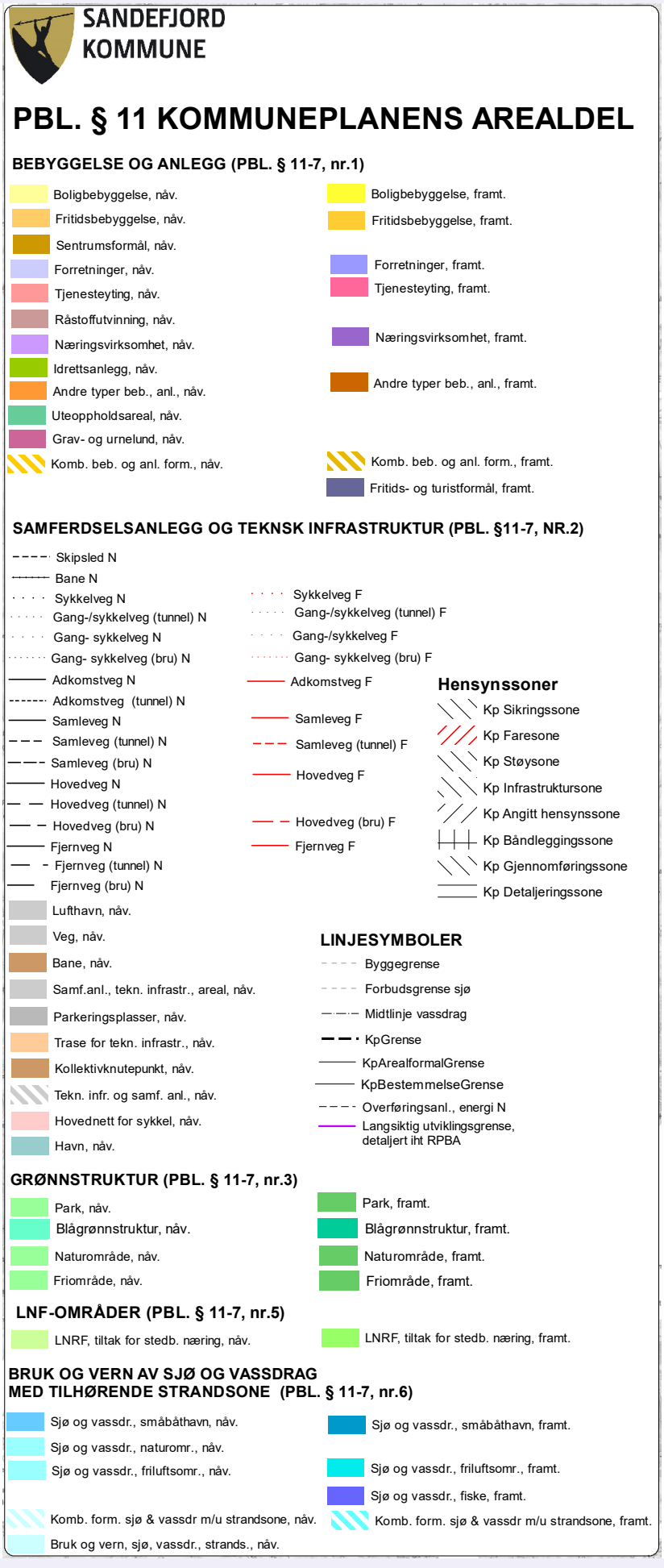
N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



SANDEFJORD KOMMUNE

PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)

- Boligbebyggelse, nåv.
- Fritidsbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Forretninger, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Råstoffutvinning, nåv.
- Næringsvirksomhet, nåv.
- Idrettsanlegg, nåv.
- Andre typer beb., anl., nåv.
- Uteoppholdsareal, nåv.
- Grav- og urnelund, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Boligbebyggelse, framt.
- Fritidsbebyggelse, framt.
- Forretninger, framt.
- Tjenesteyting, framt.
- Næringsvirksomhet, framt.
- Andre typer beb., anl., framt.
- Komb. beb. og anl. form., framt.
- Fritids- og turistformål, framt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNSK INFRASTRUKTUR (PBL. §11-7, NR.2)

- Skipsled N
- Bane N
- Sykkelveg N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg (bru) N
- Hovedveg N
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg (bru) N
- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg (bru) N
- Sykkelveg F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Adkomstveg F
- Samleveg F
- Samleveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Fjernveg F

Hensynssoner

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

- Lufthavn, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
- Parkeringsplasser, nåv.
- Trase for tekn. infrastr., nåv.
- Kollektivknutepunkt, nåv.
- Tekn. infr. og samf. anl., nåv.
- Hovednett for sykkel, nåv.
- Havn, nåv.

LINJESYMBOLER

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Midtlinje vassdrag
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- KpBestemmelseGrense
- Overføringsanl., energi N
- Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

- Park, nåv.
- Blågrønnstruktur, nåv.
- Naturområde, nåv.
- Friområde, nåv.
- Park, framt.
- Blågrønnstruktur, framt.
- Naturområde, framt.
- Friområde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

- Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
- Sjø og vassdr., naturomr., nåv.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
- Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
- Sjø og vassdr., fiske, framt.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

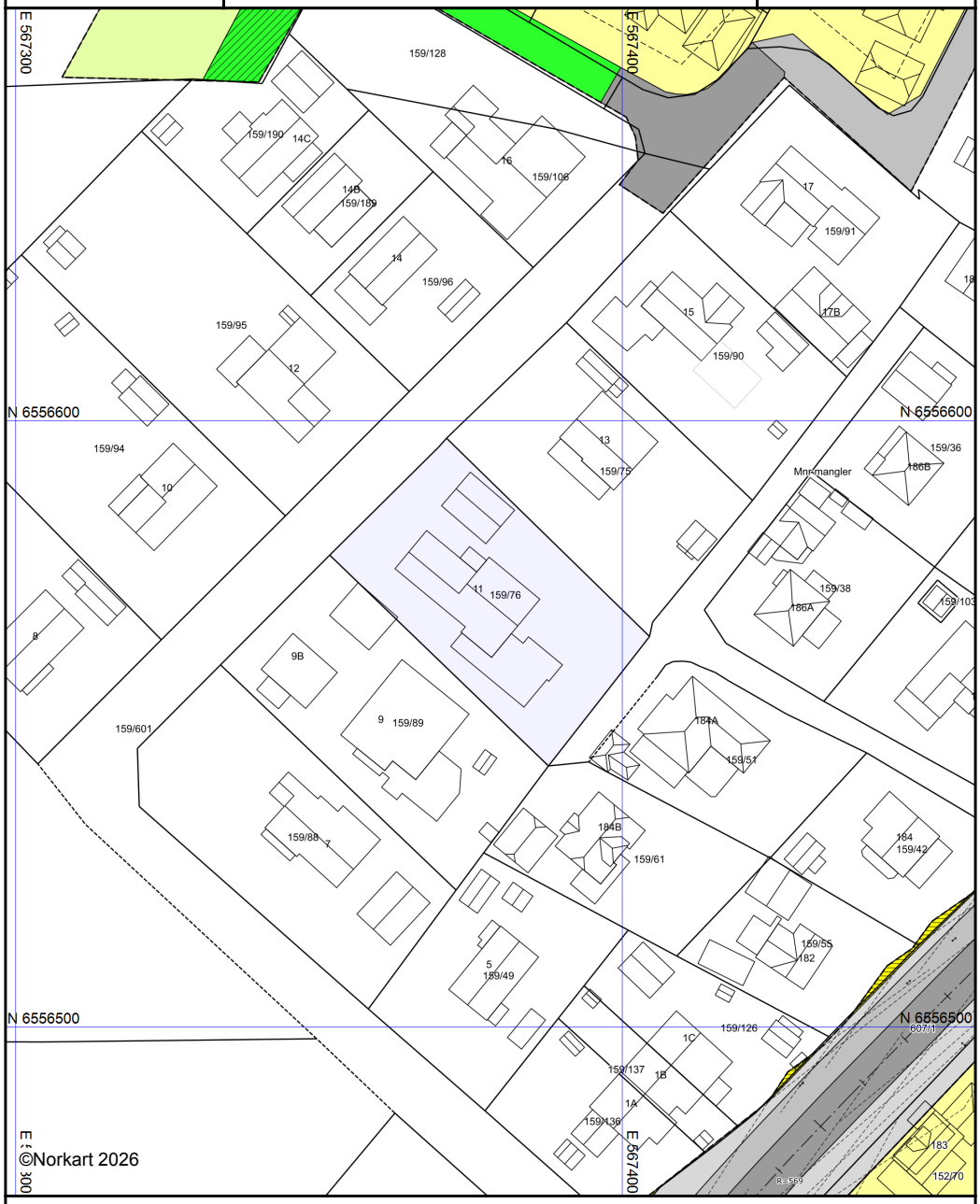
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 159/76
Adresse: Bøskogen 11
Utskriftsdato: 17.09.2026
Målestokk: 1:1000

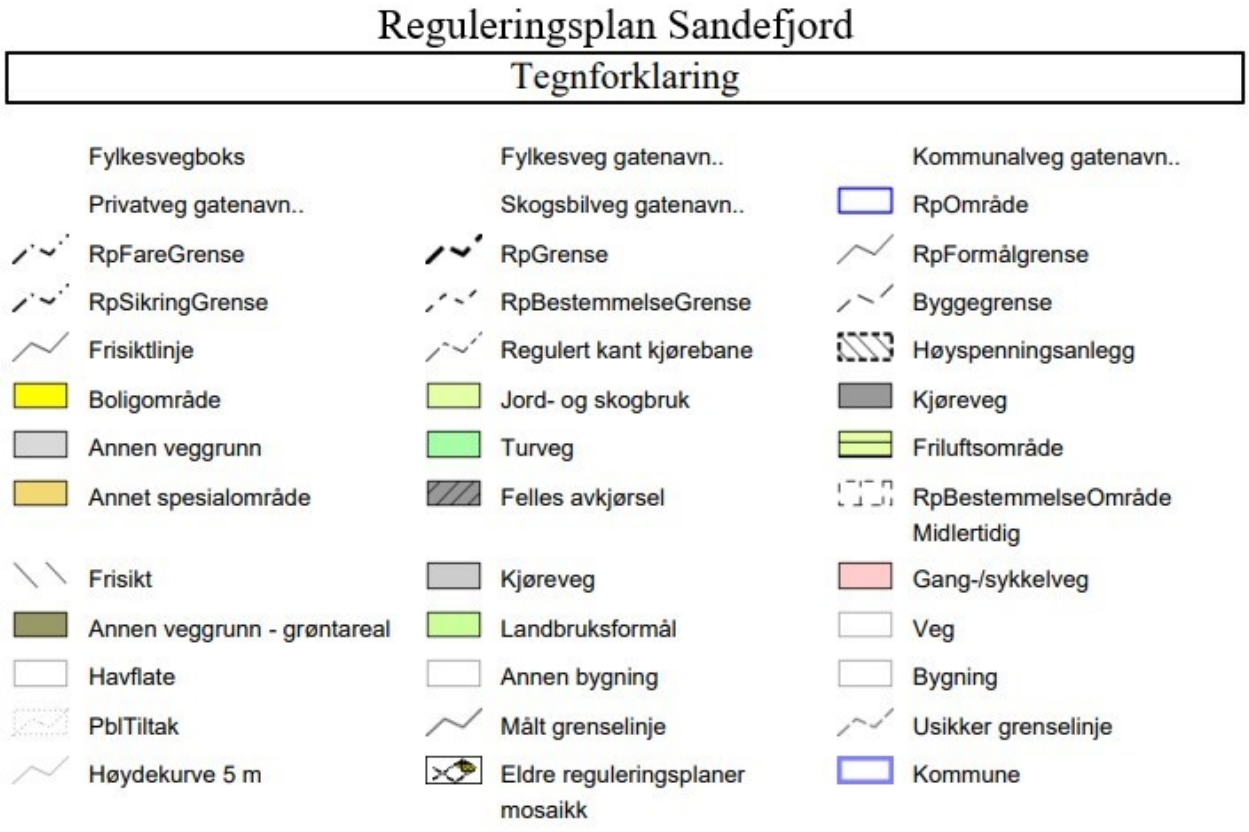
N

UTM-32



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

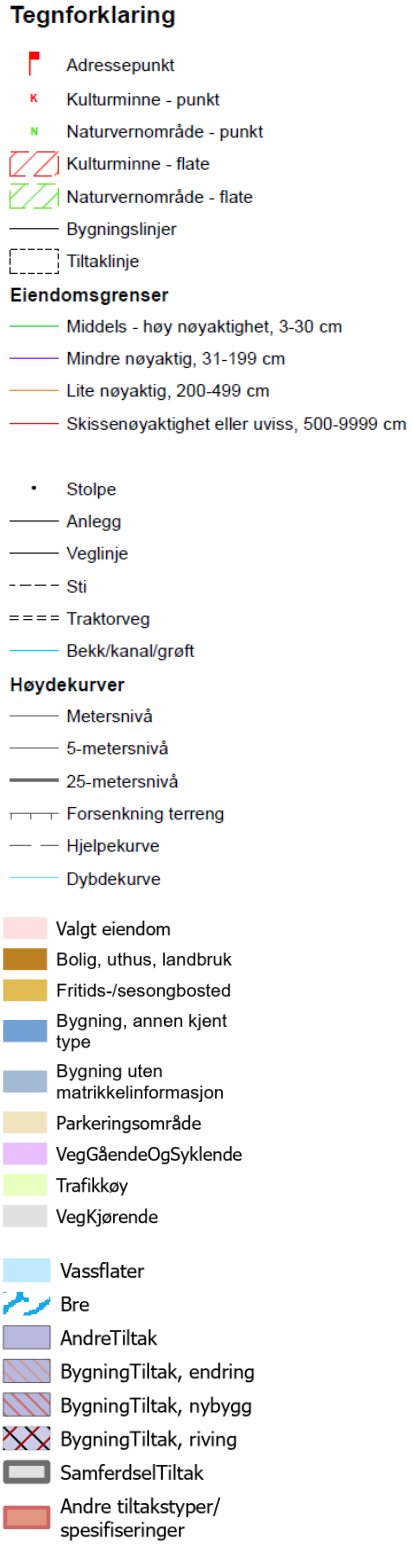
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2865260373 / Stian Dursett, tlf. 99277710
Bøskogen 11, 3242 Sandefjord
Gnr. 159, bnr. 76 i Sandefjord kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

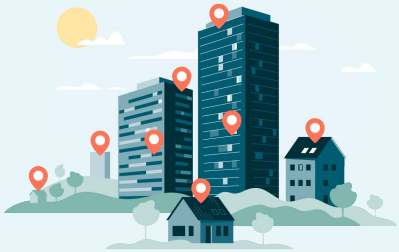
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2865260373
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.10.2026

Stian Dursett
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder

992 77 710
stian.dursett@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216, 3201 SANDEFJORD

eiendomsmegler1.no