



Velkommen til

Veralia 11A
3219 Sandefjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Veralia 11A
3219 Sandefjord

Arkitekttegnet og påkostet enebolig med luftig romfølelse, sjøutsikt, solrike uteplasser og garasje i enden av blindvei.

Stilren og innholdsrik enebolig med spennende arkitektur, store vindusflater og gjennomtenkte løsninger. Boligen strekker seg over to etasjer og byr på tre soverom, to bad, egen TV-stue, vaskerom og en luftig stue med imponerende takhøyde og godt lysinnslipp. Uteområdene er nøye tilrettelagt med en dels overbygd og solrik veranda mot vest med markise, samt en skjermet og koselig terrasse mot øst. Boligen er betydelig påkostet utover opprinnelig leveranse og fremstår med gjennomgående god standard. Dette er en bolig som passer like godt for barnefamilien som for godt voksne som ønsker komfort, kvalitet og en enklere boligtilværelse uten å gi avkall på plass. Kort vei til skoler, barnehager og daglige servicetilbud kompletterer helheten.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 900 000
Omkostninger*	kr	173 590
Totalpris inkl. omk.	kr	7 073 590
BRA/BRA-I		156/132 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 362 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		2017
Energimerking		C

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!



Ellen Thuve Berntsen
Eiendomsmegler

414 32 411
ellen.berntsen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 900 000**
Omkostninger*	kr	**173 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**7 073 590**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 172 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 173 590

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 15 540 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen (p.t er det ingen eiendomsskatt i Sandefjord.) Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 15 540,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 14 072,-.

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening. Dette gjelder Veraåsen beboerforening (org.nr. 914 437 091). Eier betaler kr 100,- i året til Veraåsen beboerforening.

Registerbetegnelse
Gnr. 112, bnr. 619 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 112, bnr. 542 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/14.)
Gnr. 112, bnr. 629 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/14.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 132 m2
BRA-e: 24 m2
BRA total: 156 m2

1. etasje
BRA-i: 65 m2.
BRA-e: 24 m2.
TBA: 25 m2.

Underetasje
BRA-i: 67 m2.
TBA: 23 m2.

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 garasje med motorisert leddport og lagringshems. Det er montert elbillader. For øvrig er det parkering på egen tomt.

Eiendommen har i tillegg en ideell andel (1/14) i realsameie på gnr. 112 bnr. 542, som omfatter felles privat parkering.

Tomt
Tomteareal er 362 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet i skrånende terreng med plen, hekk, prydbed, trapper, betongheller og asfaltert gårdsplass. Eiendommen har i tillegg en ideell andel på 1/14 i realsameie for gnr. 112 bnr. 542 og gnr. 112 bnr. 629, som omfatter felles privat adkomstvei med veilys, felles parkering, sti og grøntarealer.

Byggeår
Ca. 2017

Innhold
Enebolig over to etasjer med integrert garasje som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré m/garderobe, trapperom, bad, kjøkken og stue.
1. etasje BRA-e: Garasje og bod.
Underetasje BRA-i: Oppholdsrom m/trapp, gang, tre soverom, bad, vaskerom og bod.

Utgang fra stue til balkong på 13,3 m² med delvis overbygd tak. Utgang fra kjøkken til terrasse på

12 m². I tillegg er det en nyere terrasse på ca. 11 m². Fra underetasjen er det utgang til markterrasse på 23 m².

Standard
Moderne og innholdsrik enebolig fra 2017, attraktivt beliggende på Veraåsen. Boligen går over to plan og byr på en praktisk og gjennomtenkt planløsning med gode oppholdsarealer og en helhetlig, moderne standard. 1-stavs parkett skaper et stilrent uttrykk, mens balansert ventilasjon med varmegjenvinning og peisovn i stuen bidrar til et behagelig inneklima og lun atmosfære. Fra oppholdsrommene i begge etasjer er det direkte utgang til romslige uteplasser, med blant annet en delvis overbygd, vestvendt balkong i hovedetasjen og en hyggelig markterrasse i underetasjen.

Entré
Entréen gir et pent og innbydende førsteinntrykk, med flislagt gulv, behagelig gulvvarme og downlights i himlingen. En romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter sørger for gode oppbevaringsmuligheter og bidrar samtidig til en luftig romfølelse. Inngangsdøren er malt og utstyrt med praktisk kodelås. Herfra er det også adkomst til kaldloft via luke med stige.

Stue
Stuen er et lyst og innbydende oppholdsrom, hvor god takhøyde og store vindusflater skaper en flott romfølelse og slipper inn rikelig med naturlig lys. Fire av vinduene er utstyrt med elektriske screens. Gulvet er belagt med elegant 1-stavs parkett, mens peisovnen, tilknyttet isolert stålpipe, tilfører både varme og en lun atmosfære. Rommet har god plass til både en romslig sofagruppe og egen sittegruppe.
Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong, perfekt for å nyte ettermiddags- og kveldssolen. Balkongen er delvis overbygd og utstyrt med elektrisk markise og glassrekkverk, noe som gir uteplassen et moderne og luftig preg. Stuen har innvendig solskjerming på alle vinduer.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen og sosial forbindelse med stuen, med god plass til et stort spisebord som naturlig samlingspunkt for familie og gjester. Innredningen har et stilrent uttrykk med glatte, hvite fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Fliser på veggen mellom benkeplate og overskap gir en praktisk og gjennomført finish. Kjøkkenet har skyvedør med glass mot gang. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer bestående av steketopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. For ekstra trygghet er det installert både komfyrvakt og vannstopper i benkeskap. Fra kjøkkenet er det direkte utgang gjennom terrassedør til en impregnert terrasse, som gir en fin forlengelse av oppholdsarealene på varme dager.

Bad 1. etasje
Badet i hovedetasjen fremstår moderne og tidløst med flislagte gulv og vegger, malte plater og downlights i himlingen. Rommet er innredet med servant med tilhørende innredning, speil, vegghengt klosett og dusjhjørne med glassdører. Gulvvarme sørger for ekstra komfort, mens et malt trevindu tilfører naturlig dagslys.

Oppholdsrom underetasje
I underetasjen finner du et hyggelig og anvendelig oppholdsrom, i dag benyttet som TV-stue. Dette gir boligen en ekstra sosial sone og fine muligheter for både avslapning og familieliv. Rommet har gulvvarme og downlights i himlingen, samt trapp i tre opp til hovedetasjen. Fra oppholdsrommet er det direkte utgang gjennom terrassedør til en impregnert markterrasse, som skaper en naturlig overgang mellom inne- og uterom.

Tre soverom
Underetasjen inneholder tre gode soverom, alle med 1-stavs parkett og malte, platekledde vegger. Hovedsoverommet byr på god plass til dobbeltseng og har en praktisk skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter.

De to øvrige soverommene har fin plass til både seng og skrivebord, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov. Ett av rommene er i tillegg utstyrt med elektrisk screen på vinduet.

Bad underetasje
Badet i underetasjen har et moderne og helhetlig uttrykk med fliser på gulv og vegger, malte plater og downlights i himlingen. Rommet er innredet med servant med tilhørende innredning, speilskap, høyskap, vegghengt klosett og dusjhjørne med glassdører. Gulvvarme bidrar til en lun og behagelig komfort.

Vaskerom
Det separate vaskerommet er praktisk innredet med fokus på funksjonalitet og gode arbeidsflater. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme og oppkantflis, malte plater på veggene og malte plater i himlingen. Innredningen består av skap, opplegg for vaskemaskin samt benk med skyllekum.

Her er også boligens ventilasjonsaggregat av typen Nilan Compact P REF plassert. Anlegget sørger for balansert ventilasjon med varmegjenvinning og produksjon av bruksvann via integrert varmepumpe.

Overflater:
Gulv: 1-stavs parkett og fliser i entré.
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater. Downlights i flere rom.

Lagring:
Oppbevaringsmuligheter i boligen inkluderer garderobe i entré, bod i underetasje, isolert bod i 1. etasje med støpt gulv samt vegger og tak med kledningsbord, garasje med støpt gulv og lagringshems, samt kaldloft med adkomst via luke med stige i entré.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Ytterdører - 1 | Dørene subber noe mot terskelen, og håndtaket på døren fra kjøkkenet har "slark".

- Etasje 1 Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt i henhold til Norsk Standard 3600.

- Etasje 1 Bad - Overflater, vegger og himling - 1 | Det er et malt trevindu plassert nær dusjhjørnet og i våtsone i henhold til gjeldende forskrift. Ingen skade ble påvist.

- Underetasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i henhold til Norsk Standard 3600.

- Underetasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i henhold til Norsk Standard 3600.

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 etablert og høytliggende beliggenhet i et rolig boligstrøk på Veraåsen i Sandefjord. Her bor du tilbaketrukket i et trygt og veletablert nabolag, med flott utsikt og skogen like i nærheten. Fra eiendommen er det en kort kjøretur inn til Sandefjord sentrum og havnebassenget, hvor du finner et rikt tilbud av forretninger, kaféer, restauranter og kulturopplevelser.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel og oversiktlig. Veraåsen naturbarnehage ligger i gangavstand bare noen få hundre meter fra boligen, noe som gir en trygg og lettvint start på dagen for de minste. De litt eldre barna har Vesterøya skole samt Skagerak International School en kort sykkeltur eller spasertur unna. For ungdomstrinnet er det en kort busstur eller kjøretur til Varden ungdomsskole, og Sandefjord videregående skole ligger også lett tilgjengelig. Nærmeste bussholdeplass, Gjelstad, ligger en kort gåtur unna og har jevnlige avganger. Kort vei til Kariåsen Idrettspark, der holder bl.a Sandar Idrettslag til.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt i hverdagen med butikker som Coop Extra på Framnes eller Kamfjordjordet samt Meny Indre Havn, en kort kjøretur unna. For et bredere utvalg av shopping og spesialforretninger ligger Hvaltorvet kjøpesenter i sentrum. Fritidstilbudene i området er mange, med Sandarbanen like i nærheten for fotball og idrettsaktiviteter. Vesterøya byr dessuten på flotte turmuligheter året rundt, med kyststier, skogsområder og populære badeplasser langs fjorden. For pendlere tar bilturen til Sandefjord stasjon rundt ti minutter, med gode togforbindelser mot Oslo og Skien, og Sandefjord lufthavn Torp nås på under tjue minutter med bil.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Veraåsen barnehage-3-4min gangavstand-0.3km
Vesterøy menighetsbarnehage (3-5 år)-17min gangavstand-1.3km
Skolekretser:
Vesterøya banreskole-ca. 15min gangavstand-1.1km
Skagerak International School (1-11 kl.)-12min gangavstand-1.1km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.)-7min kjøreavstand-3.8km
Skagerak International School-12min gangavstand-1.1km
Sandefjord videregående skole-14min kjøreavstand-7.1km

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 over to etasjer med garasje, oppført med grunnmur i betong, ringmur i isolerte og støpte elementer samt betongplate i underetasje. Yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen er pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av duk og kledningsbord, tekket med asfaltpapp.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for oppføring av enebolig med garasje den 07.03.2017. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens uteområder ved at det er etablert en markterrasse på 23 m² ved underetasjen og en terrasse mot nord på ca. 11 m² som ikke fremgår av de godkjente byggetegningene datert 30.03.2015. Iflg. opplysning fra eier som sjekket med landskapsarkitekten den 13.10.2026 som tegnet planen, fikk hun opplyst at det ikke er meldeplikt mer etter det hun søkte på.

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 og vedfyring. Peisovn i stue. Gulvvarme i entré, i gang og oppholdsrom i underetasjen, samt på begge bad og vaskerom.

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 C.

TV/Internett/Bredbånd
Eier opplyser at hun betaler kr 900,- pr. mnd. til realsameiet. Det dekker bredbånd Altibox, veivedlikehold, brøyting og veilys. Blir gjennomgått og eventuelt avregnet etter vintersesongen. 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.

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 ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan er reguleringsplan for Veraåsen (plan-ID 20040004), ikrafttrådt 15.02.2007, innenfor delområde/felt B7.

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

Kommuneplanens bestemmelser fastslår at eldre reguleringsplaner med samsvarende arealformål som hovedregel gjelder foran kommuneplanens arealdel ved motstrid.

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.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Langestrand syd (plan-ID 20190005) - status: Igangsatt planarbeid / varslet oppstart

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 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. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 581 666 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 6 326 663 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
Inger Hilde Rød

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

3907/112/619:
25.05.2016 - Dokumentnr: 460101 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 3907 Gnr: 112 Bnr: 618
Rett til å benytte del av nabotomt for vedlikehold av egne bygg

Gnr. 112 bnr. 618 (Veralia 11B) har rett til uhindret å benytte nødvendig del av gnr. 112 bnr. 619 (Veralia 11A) for vedlikehold av bolig.

25.05.2016 - Dokumentnr: 460101 - Best. om vann/kloakkledn.
Felles drift- og vedlikeholdsplikt for felles privat ledningsanlegg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Gnr. 112 bnr. 615–628 (alle 14 boenheter) har felles drifts- og vedlikeholdsplikt for felles privat ledningsanlegg (vann, avløp og overvann) etablert i feltet ut til tilkobling på kommunalt ledningsnett.

25.05.2016 - Dokumentnr: 460101 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For alle beboere i Veraåsen Vest er det pliktig medlemskap i Veraåsen beboerforening (org.nr. 914 437 091).

15.03.2016 - Dokumentnr: 221210 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 3907 Gnr: 112 Bnr: 542

Eiendommens rettigheter:

25.05.2016 - Dokumentnr: 459943 - Opprettelse av realsameie
Denne matrikkelenhet har andel i:
Knr: 3907 Gnr: 112 Bnr: 542 ideell: 1/14
Knr: 3907 Gnr: 112 Bnr: 629 ideell: 1/14

Eiendommene gnr. 112 bnr. 615–628 eier sammen gnr. 112 bnr. 629 (felles privat vei med veilys) og gnr. 112 bnr. 542 (felles privat parkering F1, sti og grøntarealer), og har drifts- og vedlikeholdsplikt for disse. Utgifter til brøyting og vedlikehold av felles privat vei og parkering F1 fordeles mellom eierne av Veralia 7A–7C, 9A–9C og 11A–11E. Øvrige utgifter i realsameiet deles likt med 1/14 per eiendom.

3907/112/542:
25.05.2016 - Dokumentnr: 460101 - Erklæring/avtale
Allmenheten har rett til fri ferdsel
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Allmennheten har rett til fri ferdsel på gnr. 112 bnr. 629 og gnr. 112 bnr. 542 (felles privat vei, sti og grøntarealer).

3907/112/629:
25.05.2016 - Dokumentnr: 460101 - Erklæring/avtale
Allmenheten har rett til fri ferdsel

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Allmennheten har rett til fri ferdsel på gnr. 112 bnr. 629 og gnr. 112 bnr. 542 (felles privat vei, sti og grøntarealer).

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%
Innhenting av kommunal informasjon - Sandefjord, kr 4 800
Markedspakke Sandefjord, ink. dronefoto, kr 25 000
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Overtagelseshonorar, kr 3 500
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Visningshonorar , ubegrenset med visninger både felles og privatvisninger, kr 3 500
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Totalt, kr 67 145,-

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 Pål Henning Strandskog den 24.09.2026.

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
Ellen Thuve Berntsen
Eiendomsmegler
Telefon: 414 32 411
E-post: ellen.berntsen@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.











Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - 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 kun en skisse som ikke er målbar - 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.




















AEG
NILAN












77A



VERALIA 11A

Nabolaget Asnes/Tangen - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Gjelstad	Linje 03, 168	**5 min** 0.3 km
Sandefjord stasjon	Linje RE11, RX11	**10 min** 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp		**18 min**

SKOLER

Vesterøya skole (1-7 kl.)	450 elever	**15 min** 1.2 km
Skagerak International School (1-10 kl.)	259 elever, 15 klasser	**15 min** 1.3 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.)	331 elever, 21 klasser	**7 min** 3.6 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.)	459 elever, 27 klasser	**11 min** 5.4 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.)	373 elever, 24 klasser	**12 min** 5.3 km
Skagerak International School	170 elever, 9 klasser	**15 min** 1.3 km
Sandefjord videregående skole	1880 elever	**14 min** 6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

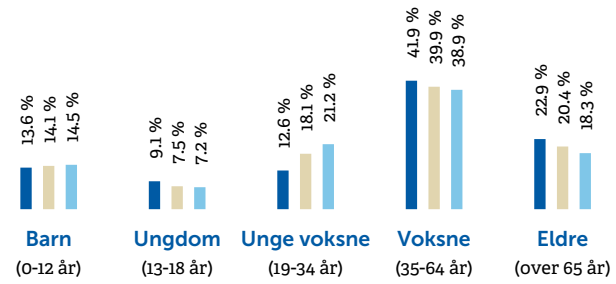
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Asnes/Tangen	967	424
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Veraåsen naturbarnehage (0-5 år)	93 barn	**4 min** 0.3 km
Skagerak International School bhg. (3-5 ...	24 barn	**15 min** 1.4 km
Vesterøy Solkollen barnehage (0-5 år)	39 barn	**18 min** 1.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Framnes	Post i butikk, PostNord	**22 min** 2 km
Coop Extra Kamfjordjordet		**5 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

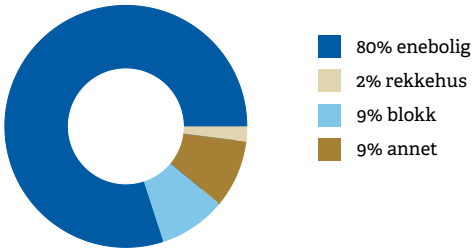
GATEPARKERING

Lett 91/100

SPORT

Sandarbanen Fotball grass Fotball	**7 min** 0.4 km
Framnes skole - Nordås fotball-lø... Fotball	**10 min** 0.6 km
e2 Framnæs	**17 min**
Fresh Fitness Sandefjord	**6 min**

BOLIGMASSE



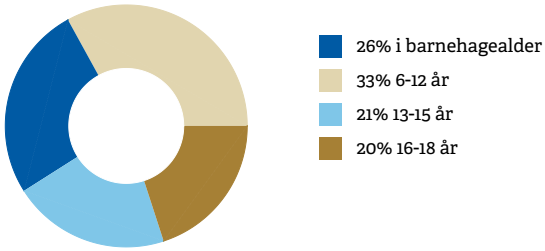
«Stille og rolig med gode solforhold og nærhet til sjøen og badeplasser.»

Sitat fra en lokalkjent

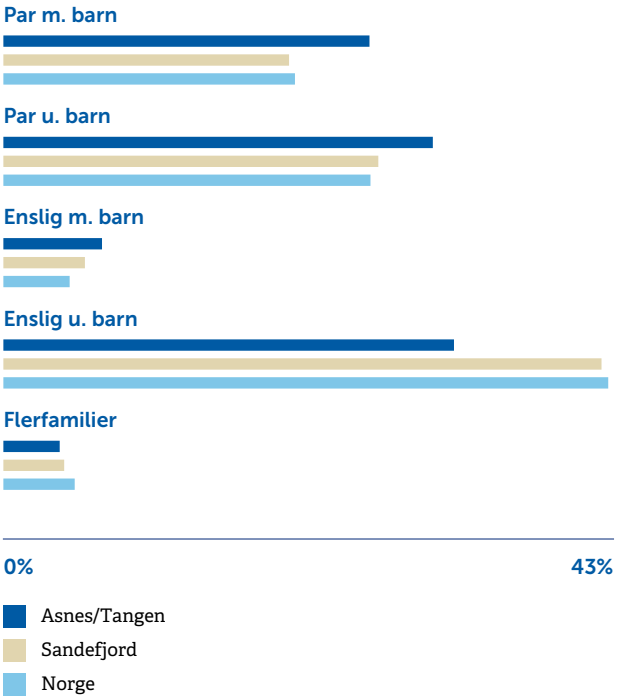
VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	**8 min**
Apotek 1 Indre Havn	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



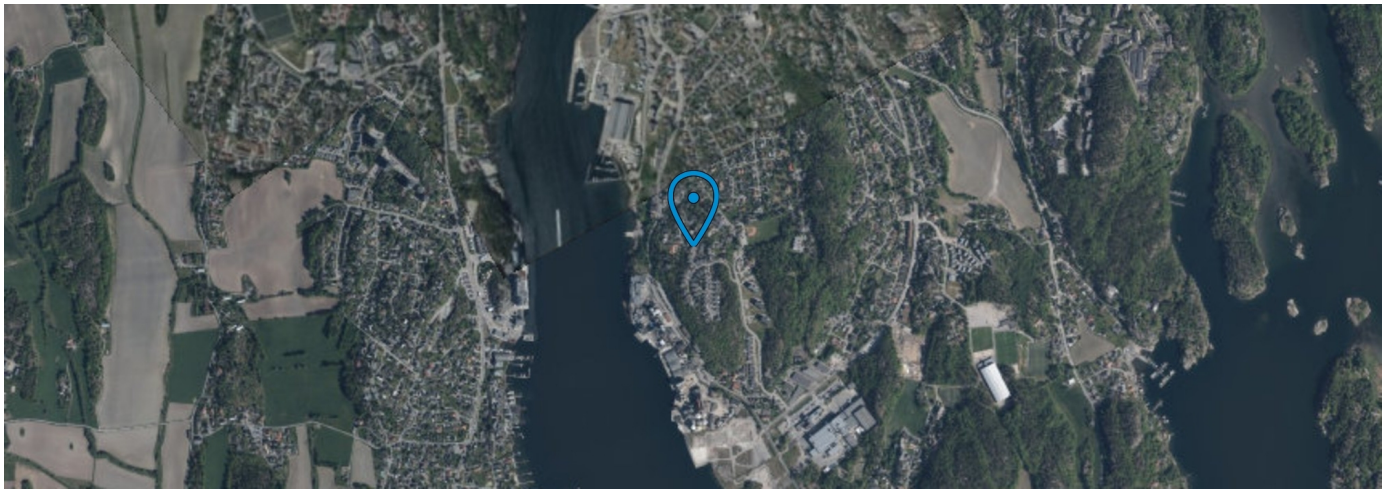
FAMILIESAMMENSETNING

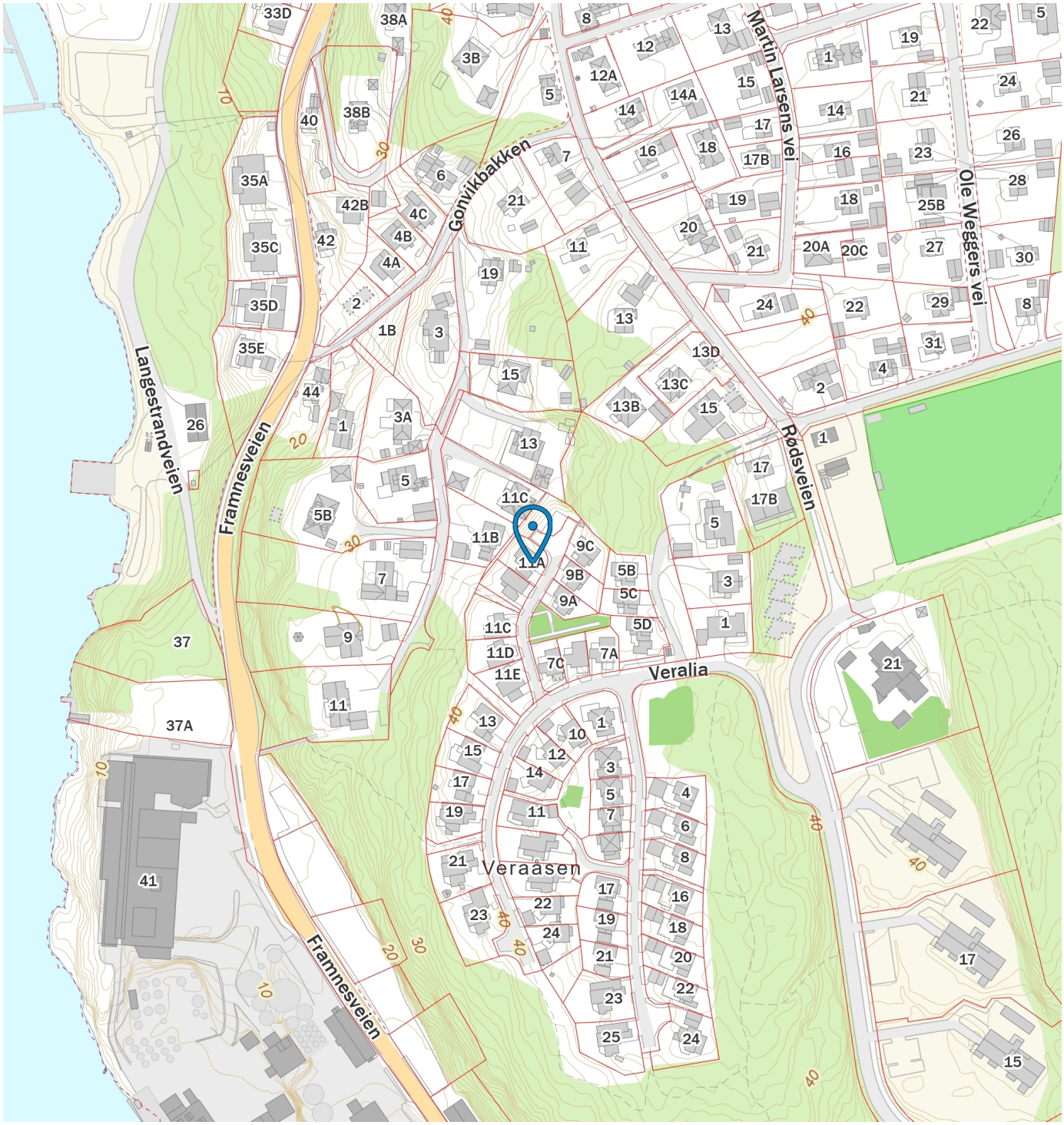


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**40%**	**33%**
Ikke gift	**45%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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.

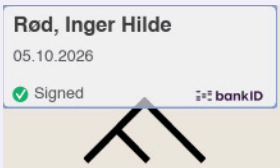
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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	Inger Hilde Rød

Boligen

Veralia 11A
3219 Sandefjord

3907-112/619/0/0

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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?:** 2024
   Firmanavn: Jan Tinus Lystad Byggmester
   Beskrivelse av arbeidet: satte inn 3 overskap og benkplate

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Jan Tinus Lystad Byggemester
Beskrivelse av arbeidet: Etablert terrasser mot nord og øst, samt utenfor underetasje, trapper mot nabohus og mot nord

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018
   Firmanavn: Jan Tinus Lystad Byggmester
   Beskrivelse av arbeidet: isolert utebod

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Ocab AS

   Beskrivelse av arbeidet: rens av avtrekkskanaler, støvsuging, av aggregat, rengjøring av ventiler.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Norges Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: satt opp billader
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Norges Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: tilkobling strøm markise mot vest og screens på stuevinduer
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Norges Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling markise mot gate og screens på soveromsvindu

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

ihht TEK 10 er det utført radonforebyggende tiltak ved bygging av boligen

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?

• **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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 112, bnr. 619

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13115-2297 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** SR6850

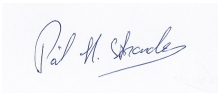
Autorisert foretak: Stokke Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henning Strandskog **Vår ref:** Pål Henning Strandskog

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.

Stokke Taksering AS

Stokke Taksering As ble stiftet i 2010 og er medlem i NITO Og Norsk Takst. Vår takstmann har lang og bred erfaring innen bransjen. Takstmann har bakgrunn som byggmester og har drevet i byggebransjen i over 25 år. Det gir deg som kunde trygghet for en objektiv og grundig takst. Autorisert innen tilstandsrapport, verditakst, skadetakst, naturskade og brannskjønn.

Rapportansvarlig



Pål Henning Strandskog
Uavhengig Takstingeniør
stokke-taksering@online.no
975 00 936

Byggmesterforbundet

NITO

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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 2023

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

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

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

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

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer med garasje, oppført i 2017 i perioden hvor TEK10 var gjeldende byggteknisk forskrift. Det foreligger FDV-dokumentasjon på minnepenn samt boligperm.

Eiendommen har en etablert og høytliggende beliggenhet i Sandefjord, med kort avstand til de fleste lokale fasiliteter og servicetilbud. Tomten er opparbeidet og fremstår som velholdt.

Selger har eid boligen siden byggeåret og har utført flere påkostninger og oppgraderinger. Det er blant annet opparbeidet uteområder, montert elektriske screens og markiser, peisovn og elbillader, samt etablert/oppgradert terrasser og trapper. Bod er isolert.

Det er utført service på ventilasjonsaggregatet.

Boligen fremstår generelt som velholdt og godt ivaretatt, med hele og pene overflater og innredninger. Boligen gir samlet sett et positivt helhetsinntrykk.

Det henvises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilhørende tilstandsgrader, vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp og er vurdert fra takfot ved bruk av stige (mot garasjen) samt fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall. Det er ikke krav til snøfanger på grunn av lite fall og papptekking.

Pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av duk og kledningsbord (lagt på vranga og synlig i garasjen). Det er luke med stige i entré til kaldloft som ikke er gulvet, og vurdert fra luke. Godt isolert med innblåst isolasjon.

Yttervegger i bindingsverk og kledd med liggende og stående bordkledning. Kledning er vurdert fra bakkenivå og fremstår i normalt god stand.

Det er malte trevinduer med 3-lags glass (toppsving og noen fastkarm). Alle vinduer har innvendig solskjerming, samt at det er elektrisk screen på fire vinduer i stue og på ett soverom.

Malt inngangsdør med 2-lags glass og kodelås. Malt terrassedør med 3-lags glass i underetasjen. Tett og malt dør til bod, samt leddport i aluminium med motor til garasjen. Terrassedør fra kjøkken og balkongdør fra stue med 3-lags glass.

Utgang fra stue til 13,3 m² vestvendt balkong med delvis overbygd tak og elektrisk markise. Glassrekkverk. Gulv av impregnert gulvbord lagt på tilfarere med underliggende asfaltmembran.

Utgang fra underetasje til 23 m² impregnert markterrasse. Utgang fra kjøkken til 12 m² impregnert terrasse. Det er også en nyere impregnert terrasse mot nord på ca. 11 m².

INNVENDIG Gå til side

Betongplate i underetasje og trebjelkelag i 1. etasje. Gulv av 1-stavs parkett og fliser i entré.

Vegger med malte plater og innvendige himlinger med malte plater. Downlights i flere rom.

Isolert stålpipe tilknyttet peisovn i stue.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest. Fall til sluk.

Fliser på gulv og vegger. Himling med malte plater og downlights. Innredet med dusjhjørne med glassdører, servant i innredning, speil og vegghengt klosett. Mekanisk avtrekk i vegg og tilluft via dør.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra kjøkken mot dusjsone. Ingen avvik ble påvist.

Våtrom › Underetasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest. Fall til sluk.

Fliser på gulv og vegger. Himling med malte plater og downlights. Innredet med servant i innredning, speilskap, høyskap, vegghengt klosett og dusjhjørne med glassdører. Mekanisk avtrekk i taket og tilluft via dør.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra bod mot servanten uten å påvise unormale forhold. Dusjhjørne mot yttervegg og hull mot dusjen går ikke

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest. Fall til sluk.

Fliser på gulv og vegger med oppkantflis, samt malte plater. Himling med malte plater. Rommet er innredet med skap, opplegg til vaskemaskin og benk med skyllekum. Mekanisk avtrekk i taket og tilluft via dør.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra boden uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt rustfri oppvaskkum. Fliser på vegg mot overskap. Integrert steketopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Vannstopper i benkeskap og komfyrvakt er installert.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektriske varmekabler i entre og i gang og oppholdsrom i underetasje (ikke funksjonstestet). Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskapet på vaskerommet. Stoppekran er plassert i rommet.

Det er ventilasjonsaggregat på vaskerom av typen Nilan Compact P

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

REF (balansert ventilasjon med varmegjenvinning og innebygd varmepumpe som produserer bruksvann).

Sikringsskap i bod med 4 x 40 Amp. hovedsikring og automatkurser med jordfeilautomat. Det er 2 automatkurser i garasjen. Det foreligger samsvarserklæring på nyanlegg datert 09.02.2017. Bredbånd.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling. Grunnmuren er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse. Grunnmur i betong og ringmur i isolerte og støpte elementer.

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

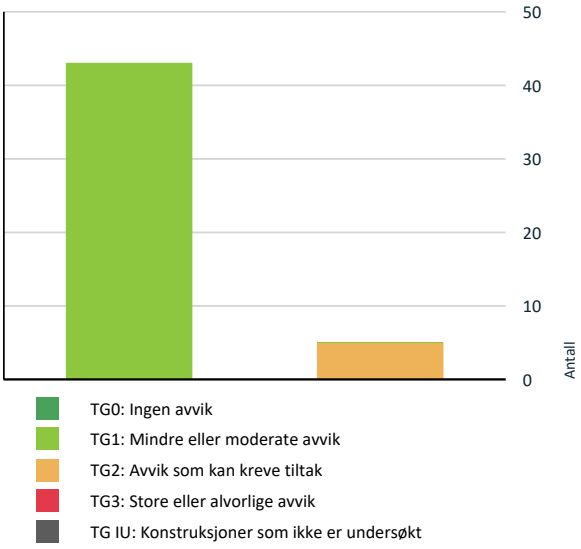
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Plantegning fra 2015.

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser av tilgjengelige bygningsdeler og overflater. Lukkede konstruksjoner er ikke åpnet, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Skjulte forhold kan derfor avvike fra det som er registrert ved befaringen. Det er ikke utført inngrep, demontering eller destruktive undersøkelser utover det som følger av undersøkelsesnivået i forskriften.

Møbler, innbo, fast inventar og andre gjenstander er normalt ikke flyttet eller demontert. Slike forhold kan ha begrenset inspeksjonsmulighetene, og det kan derfor foreligge skjulte eller tildekkede forhold som ikke var mulig å registrere ved befaringen.

Bygningssakkyndig foretar ikke fagmessig kontroll eller fullstendig tilstandsvurdering av elektriske anlegg eller VVS-installasjoner.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører - 1 Gå til side

Dørene subber noe mot terskelen, og håndtaket på døren fra kjøkkenet har "slark".

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt i henhold til Norsk Standard 3600.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling - 1 Gå til side

Det er et malt trevindu plassert nær dusjhjørnet og i våtsone i henhold til gjeldende forskrift. Ingen skade ble påvist.

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i henhold til Norsk Standard 3600.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i henhold til Norsk Standard 3600.

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp og er vurdert fra takfot ved bruk av stige (mot garasjen) samt fra bakkenivå. Det er diffusjonsåpent undertak.

På grunn av sikkerhet er ikke hele taket vurdert, og det kan være avvik som ikke er avdekket. Men fremstår med normal slitasje.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Normal slitasje.

Det er ikke krav til snøfanger på grunn av lite fall og papptekking.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttak med sperrekonstruksjon og undertak av duk og kledningsbord (lagt på vranga og synlig i garasjen). Det er luke med stige i entré til kaldloft som ikke er gulvet, og vurdert fra luke. Godt isolert med innblåst isolasjon.

Det ble ikke påvist avvik fra luke eller i garasjen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk og kledd med liggende og stående bordkledning. Kledning er vurdert fra bakkenivå og fremstår i normalt god stand.

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags glass (toppsving og noen fastkarm). Alle vinduer har innvendig solskjerming, samt at det er elektrisk screen på fire vinduer i stue og på ett soverom.

Normal tilstand.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør med 2-lags glass og kodelås. Malt terrassedør med 3-lags glass i underetasjen. Tett og malt dør til bod, samt leddport i aluminium med motor til garasjen.

Normal tilstand.

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Terrassedør fra kjøkken og balkongdør fra stue med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Dørene subber noe mot terskelen, og håndtaket på døren fra kjøkkenet har "slark".

Konsekvens/tiltak
• Dører kan justeres og håndtak kan utbedres/byttes, men fungerer i dag. Manglende utbedring er videre forringelse.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til 13,3 m² vestvendt balkong med delvis overbygd tak og elektrisk markise. Glassrekkverk. Gulv av impregnert gulvbord lagt på tilfarere med underliggende asfaltmembran. Sluk/nedløp lot seg ikke vurdere.

Normal slitasje.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra underetasje til 23 m² impregnert markterrasse. Utgang fra kjøkken til 12 m² impregnert terrasse. Det er også en nyere impregnert terrasse mot nord på ca. 11 m².

Normal slitasje.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Isolert bod med støpt gulv, vegger og tak med kledningsbord. Garasje med støpt gulv og lagringshems.

Normal slitasje.

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv av 1-stavs parkett og fliser i entré.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte plater og innvendige himlinger med malte plater. Downlights i flere rom.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført etter TEK10 og skal derfor være prosjektert og utført med radonforebyggende tiltak som begrenser innstrømming av radon fra grunnen. Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at nevnte tiltak er gjennomført. Det er heller ikke registrert unormale radonverdier ifølge Kartverket.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Isolert stålpipe tilknyttet peisovn i stue.

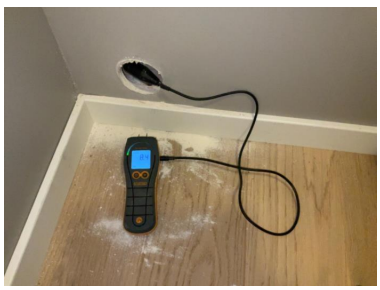
TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Del av boligen mot terreng i underetasje. Hulltaking for søk etter fukt er foretatt i boden (isolert påforing). Det ble ikke påvist unormale forhold. Det ble målt 8,4 % fuktkvote i svill som ikke er unormalt.

Det bemerkes at vegger mot terreng er en utsatt konstruksjon med fare for fukt/skade, og hulltaking kan følges opp videre.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre mellom etasjene.

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, glatte dører.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

Fliser på gulv og vegger. Himling med malte plater og downlights. Innredet med dusjhjørne med glassdører, servant i innredning, speil og vegghengt klosett.

Mekanisk avtrekk i vegg og tilluft via dør.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i henhold til Norsk Standard 3600.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt i henhold til Norsk Standard 3600.

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.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt himling med downlights.

Normal slitasje.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling - 1

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er et malt trevindu plassert nær dusjhjørnet og i våtsone i henhold til gjeldende forskrift. Ingen skade ble påvist.

Konsekvens/tiltak
• Vinduet bør fuktsikres for å redusere risikoen for fuktskader på treverket, selv om det per i dag ikke er observert skade og vinduet ikke utsettes for direkte vannsprut. Dersom bruksmønsteret endres, kan økt eksponering for fukt medføre skade på vindu.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Fliser på gulv og elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Fall til sluk i dusjen.

Normal slitasje.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk med klemt mansjett. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Innredet med dusjhjørne med glassdører, servant i innredning, speil og vegghengt klosett.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i vegg og tilluft via dør.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

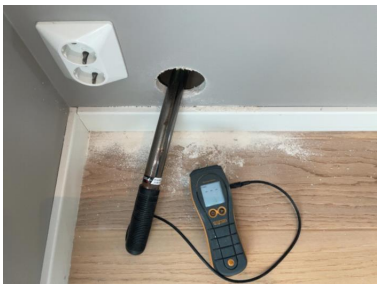
Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra kjøkken mot dusjsone. Ingen avvik ble påvist.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dokumentert med ferdigattest.

Fliser på gulv og vegger. Himling med malte plater og downlights. Innredet med servant i innredning, speilskap, høyskap, vegghengt klosett og dusjhjørne med glassdører.

Mekanisk avtrekk i taket og tilluft via dør.





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i henhold til Norsk Standard 3600.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i henhold til Norsk Standard 3600.

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.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt himling med downlights.

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Normal slitasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv og elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Fall til sluk i dusjsonen.

Normal slitasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk med klemt mansjett. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 32 mm.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med servant i innredning, speilskap, høyskap, vegghengt klosett og dusjhjørne med glassdører.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i taket og tilluft via dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra bod mot servanten uten å påvise unormale forhold. Dusjhjørne mot yttervegg og hull mot dusjen går ikke

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Dette er dokumentert med ferdigattest.

Fliser på gulv og vegger med oppkantflis, samt malte plater. Himling med malte plater. Rommet er innredet med skap, opplegg til vaskemaskin og benk med skyllekum.

Mekanisk avtrekk i taket og tilluft via dør.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i henhold til Norsk Standard 3600.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i henhold til Norsk Standard 3600.

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.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med oppkant av flis og malte plater. Himling med malte plater.

UNDERETASJE > VASKEROM

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv og elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Tilfredsstillende fall mot sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, og malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt som synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk med klemt mansjett, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 26 mm.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med skap, opplegg til vaskemaskin og benk med skyllekum.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i taket og tilluft via dør.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra boden uten å påvise unormale forhold.

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt rustfri oppvaskkum. Fliser på vegg mot overskap. Integrert steketopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Vannstopper i benkeskap og komfyrvakt er installert. Pent kjøkken.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er inspisert i rørskapet på vaskerommet. Stoppekran er plassert i rommet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjonsaggregat på vaskerom av typen Nilan Compact P REF (balansert ventilasjon med varmegjenvinning og innebygd varmepumpe som produserer bruksvann).

Service er utført. Kjøper bør sette seg inn i FDV-dokumentasjonen som medfølger boligen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bruksvann (varmtvannstank) via Nilan-anlegg på vaskerom.



Bereder/bruksvann via anlegget på vaskerom.

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

Sikringsskap i bod med 4 x 40 Amp. hovedsikring og automatkurser med jordfeilautomat. Det er 2 automatkurser i garasjen. Det foreligger samsvarserklæring på nyanlegg datert 09.02.2017. Bredbånd.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat er installert. Godkjent rømningsvei.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren er fuktsikret med grunnmursbeskyttelse. Tomten og fundamentet er opparbeidet med sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong og ringmur i isolerte og støpte elementer.

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet og skrånende tomt. Det er tilfredsstillende avrenning fra boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

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

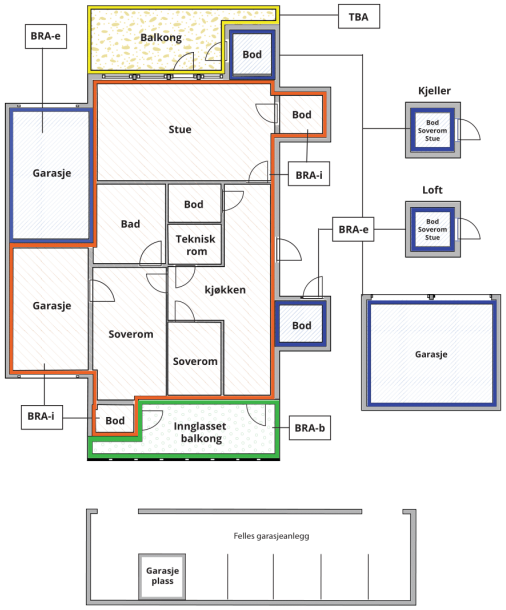
Hva er måleverdig areal?

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.

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	65	24		89	25
Underetasje	67			67	23
SUM	**132**	**24**			**48**
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré m/garderobe, bad, kjøkken, stue, trapperom	Garasje, bod	
Underetasje	Oppholdsrom m/trapp, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Plantegning fra 2015.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Service på ventilasjonsanlegg i 2026. Elbillader i 2022.

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Pål Henning Strandskog	Takstingeniør
	Inger Hilde Rød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	112	619		0	363 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Veralia 11A

Hjemmelshaver
Rød Inger Hilde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger etablert og fint til i Sandefjord.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

Om tomten

Skrående tomt med plen, hekk, bedd, trapper, betongheller og asfalt. Velholdt tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	07.03.2017		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Veralia 11A , 3219 SANDEFJORD
Gnr 112 - Bnr 619
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

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: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Veralia 11A, 3219 SANDEFJORD	
Dato for energimerking **29.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361209**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300534091**
Gårdsnummer **112**	Bruksnummer **619**
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 **2017**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **156,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert 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
121,67

Vedlegg: Energiattest

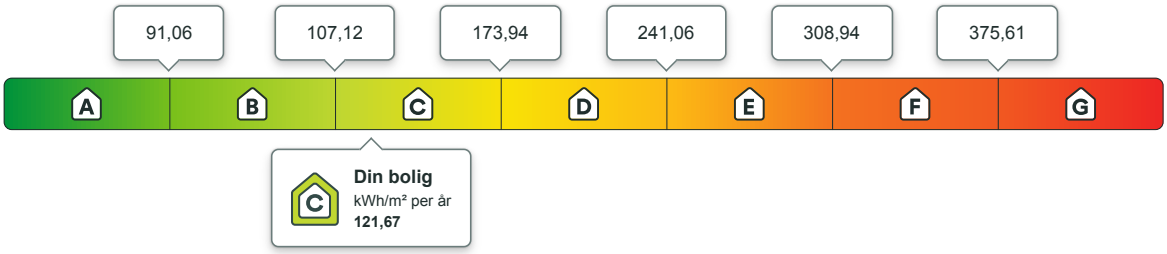
Veralia 11A, 3219 SANDEFJORD

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
16 620,64	**122,24**

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

Vedlegg: Energiattest



Veralia 11A, 3219 SANDEFJORD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Veralia 11A, 3219 SANDEFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

SANDEFJORD KOMMUNE

Jm Norge AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

07.03.2017

Seksjon/avd.	Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler
Enhet byggesak		17/3898- 2	Ole Andreas Lund 33 41 63 74, ole.andreas.lund@sandefjord.kommune.no

Ferdigattest - Gbnr 112/619 Veralia 11 A - enebolig med garasje.

Arbeidets art: Oppføring av enebolig med garasje.

Ansvarshavende: JM Norge AS

Tiltakshaver: JM; Norge AS

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Jf plan- og bygningsloven § 21-1.

Gebyr:
Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2016:
Pkt. 1.20 Ferdigattest kr. 1 134,-

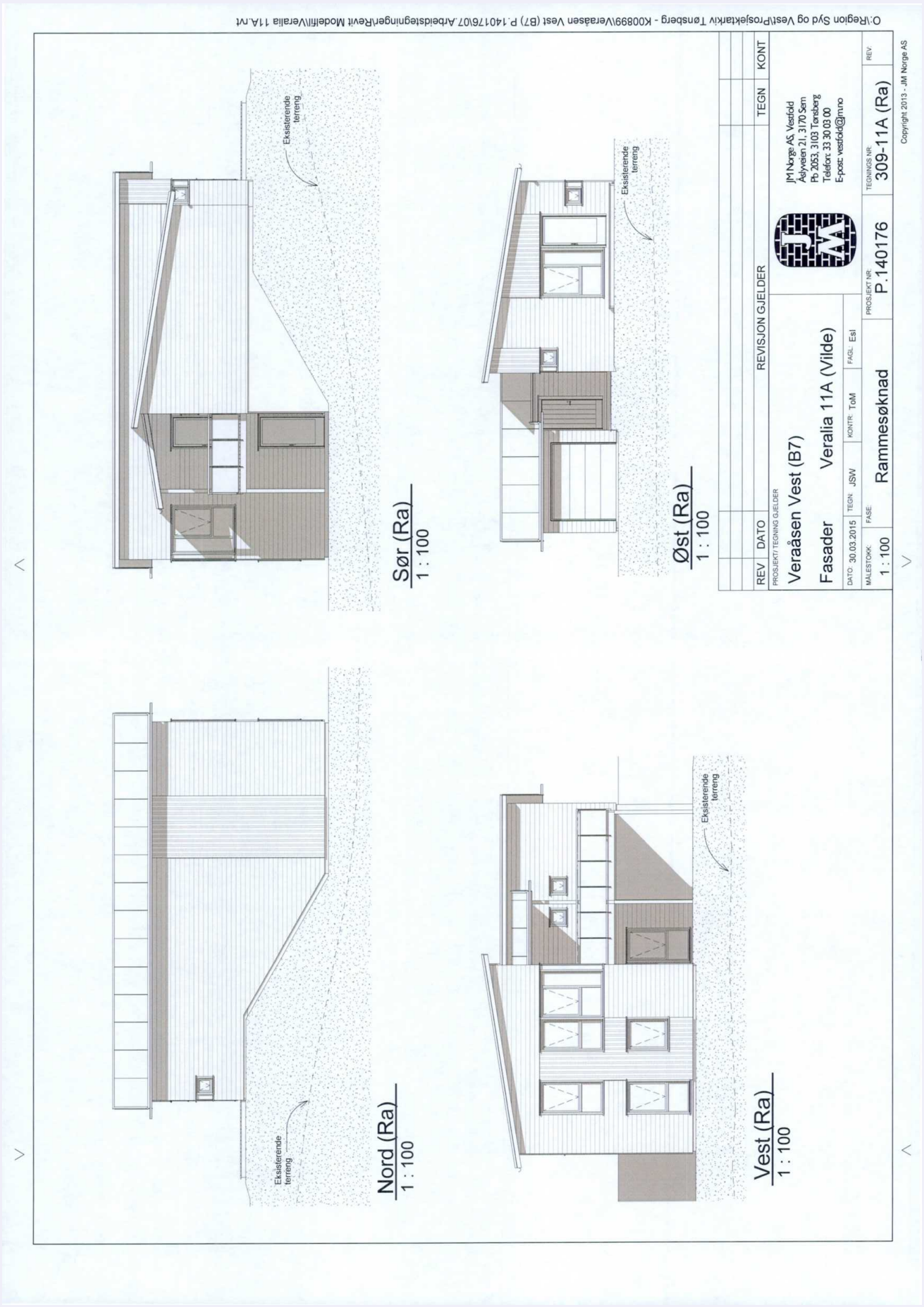
Anne Kristin Engerdahl
konst. enhetsleder byggesak

Ole Andreas Lund
avdelingsingeniør

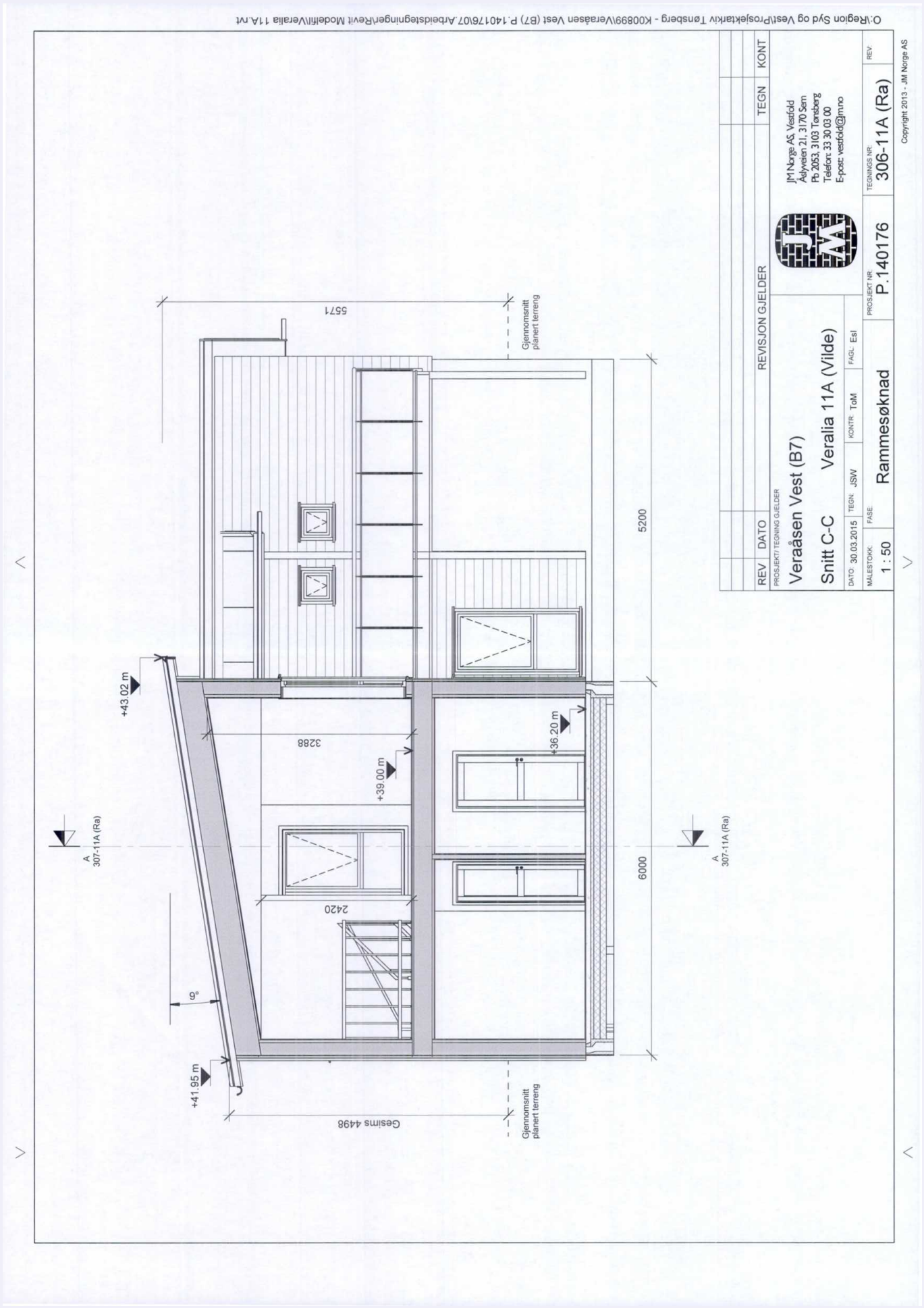
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Postadresse	Besøksadresse	Sentralbord	Org.nr	Hjemmeside
Postboks 2025 3202 Sandefjord	Sandefjordsveien 3	33 41 60 00	960572602 **Kontonr.** 123456789	www.sandefjord.kommune.no **E-post** Postmottak.sandefjord.kommune.no

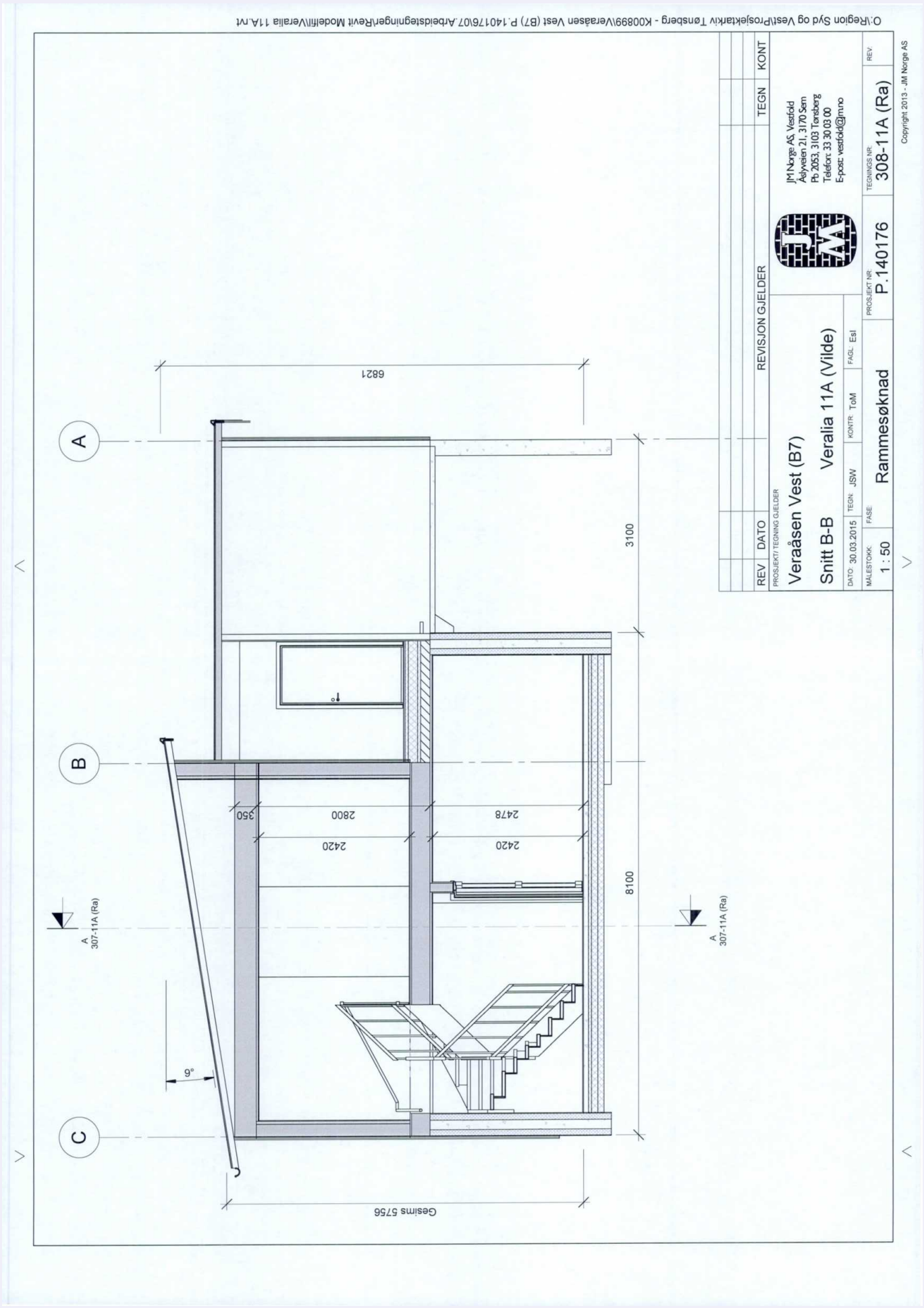
Vedlegg: Kommunalinformasjon



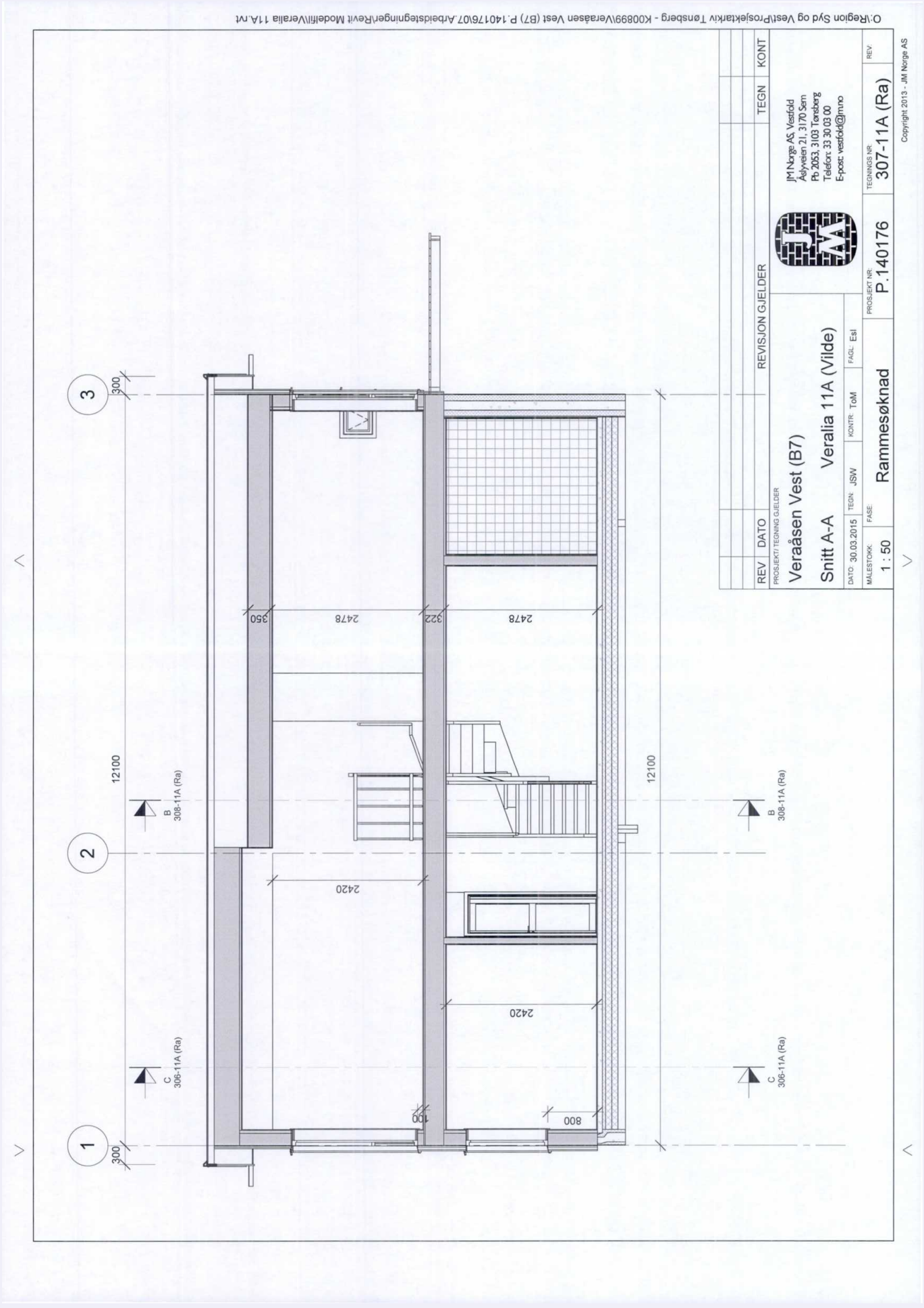
Vedlegg: Kommunalinformasjon



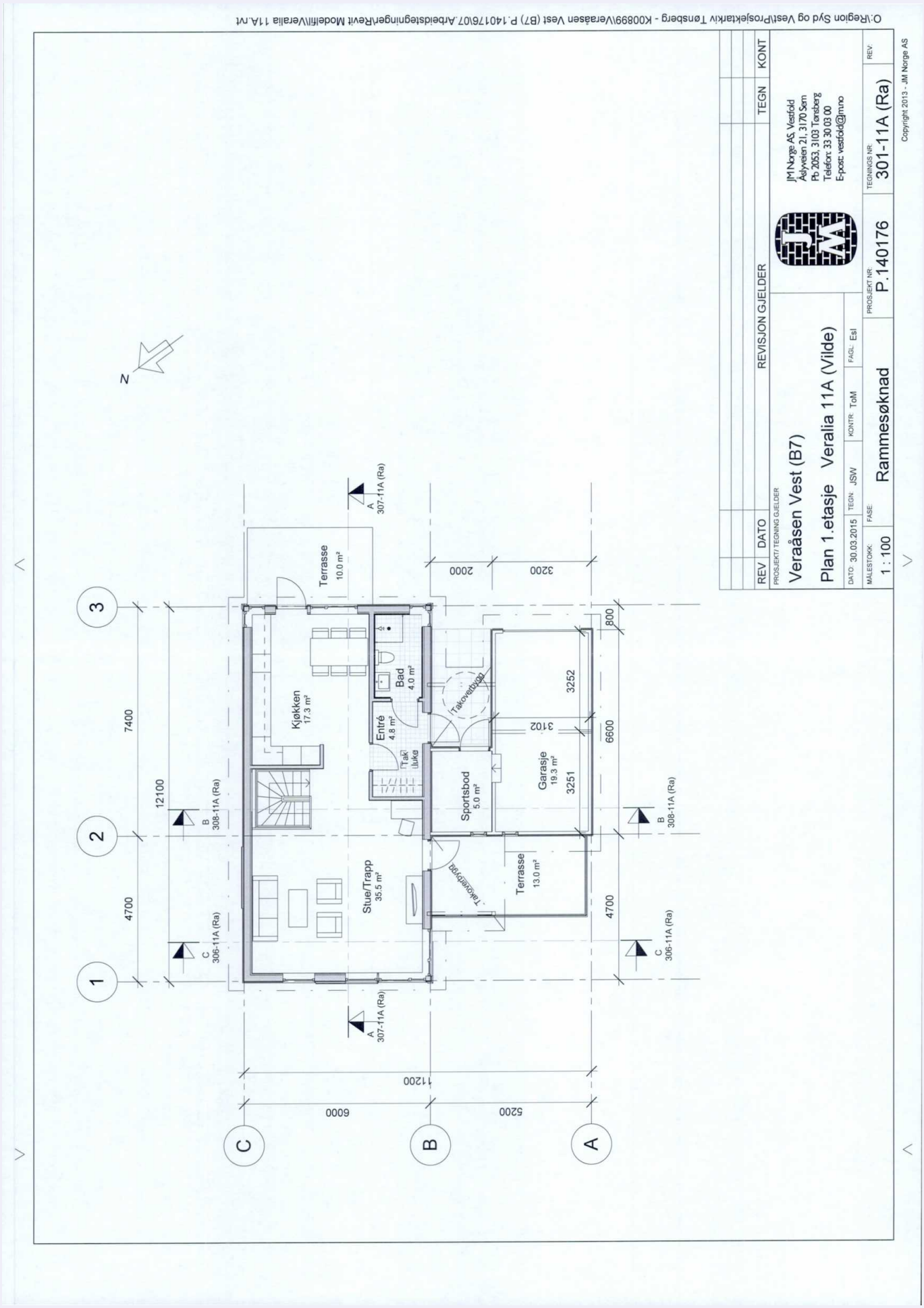
Vedlegg: Kommunalinformasjon



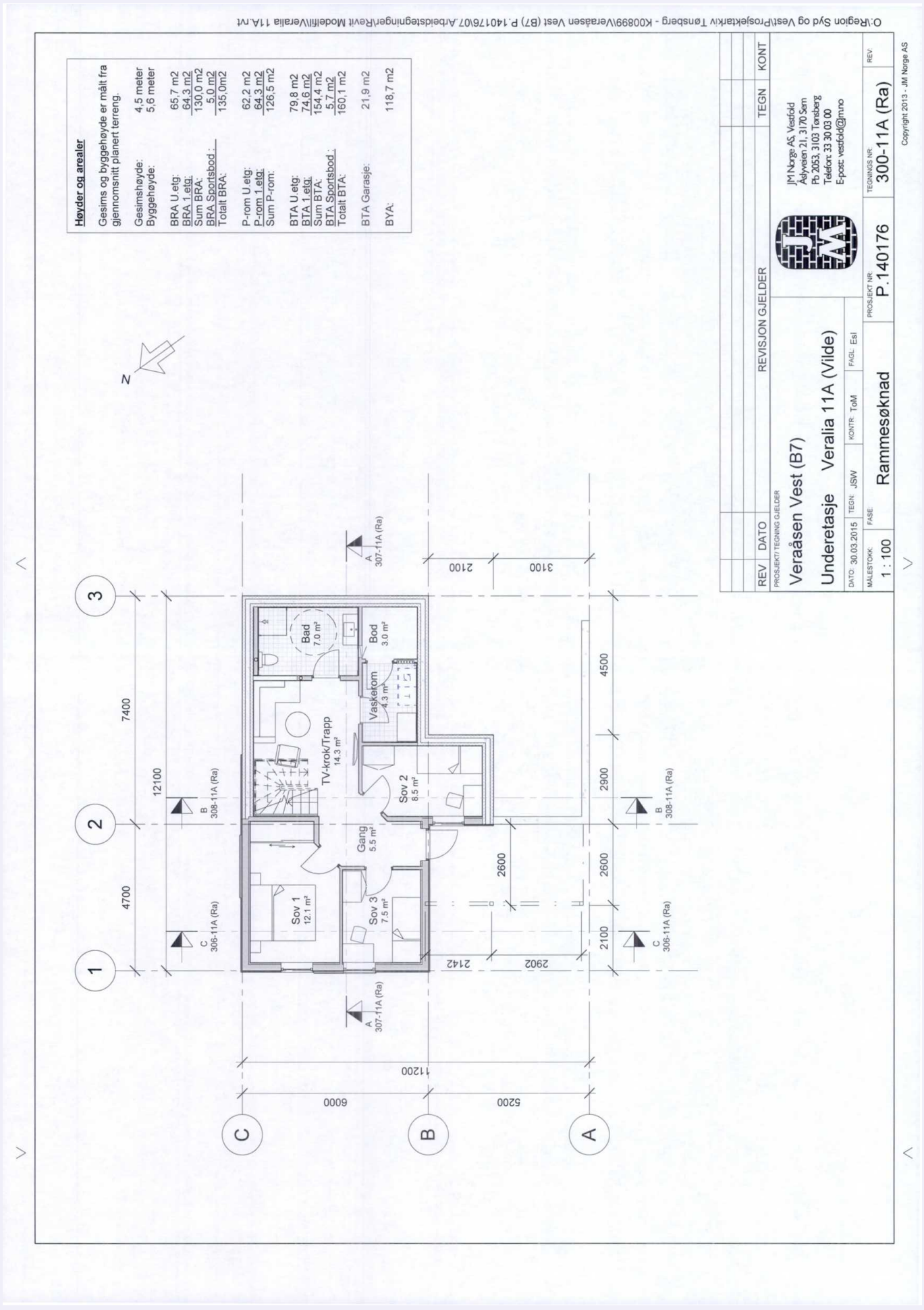
Vedlegg: Kommunalinformasjon



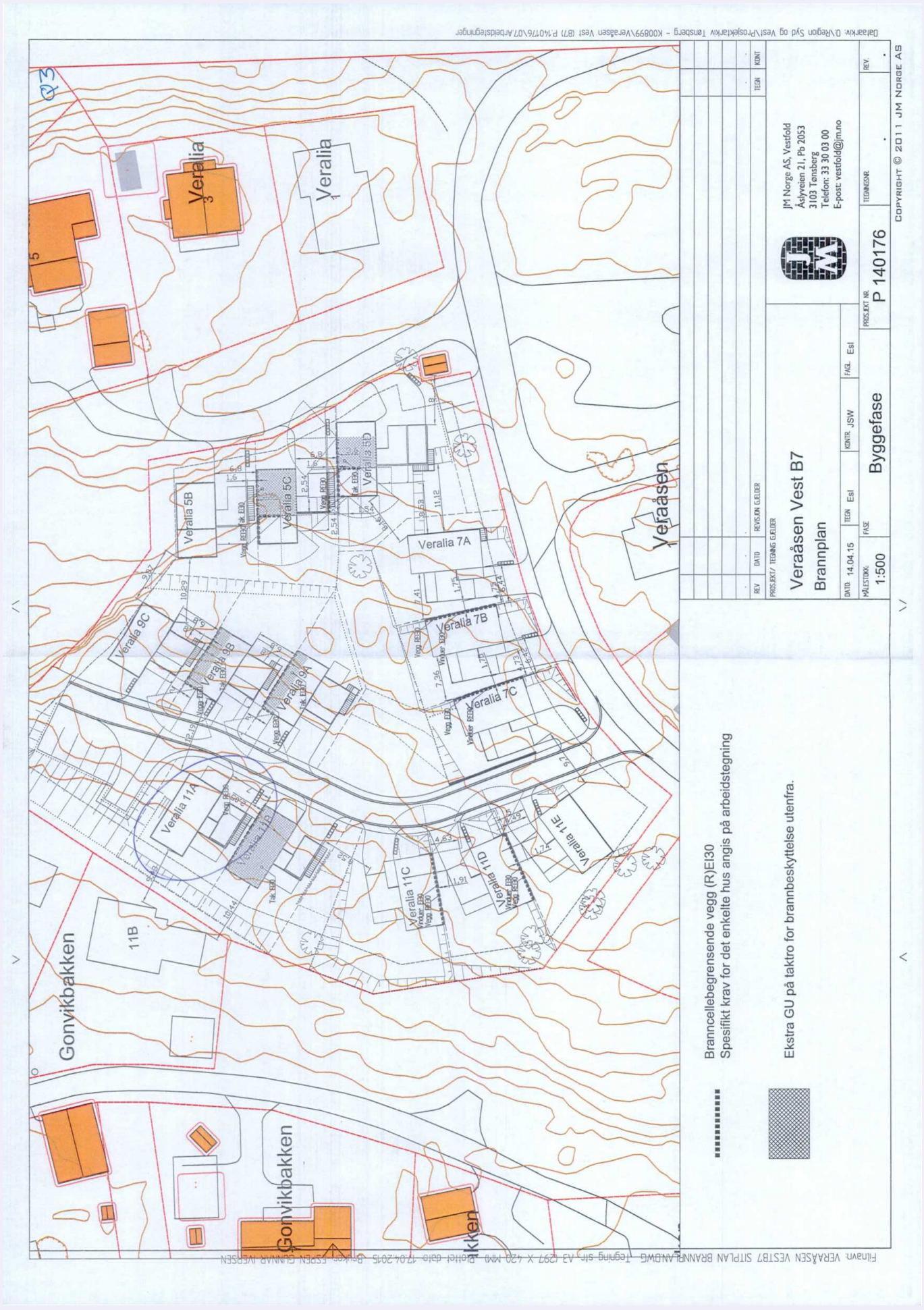
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

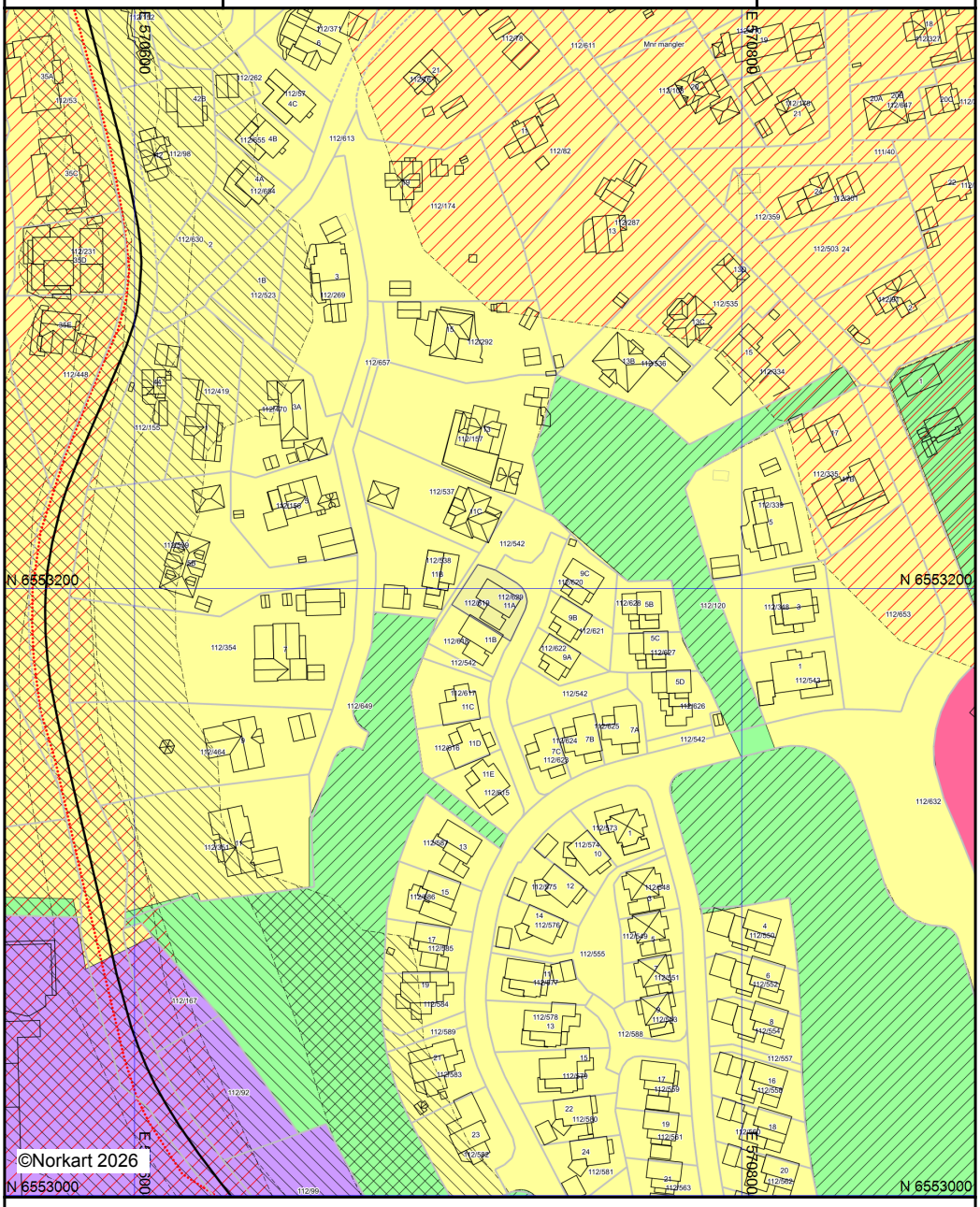
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 112/619
Adresse: Veralia 11A
Utskriftsdato: 15.09.2026
Målestokk: 1:2000

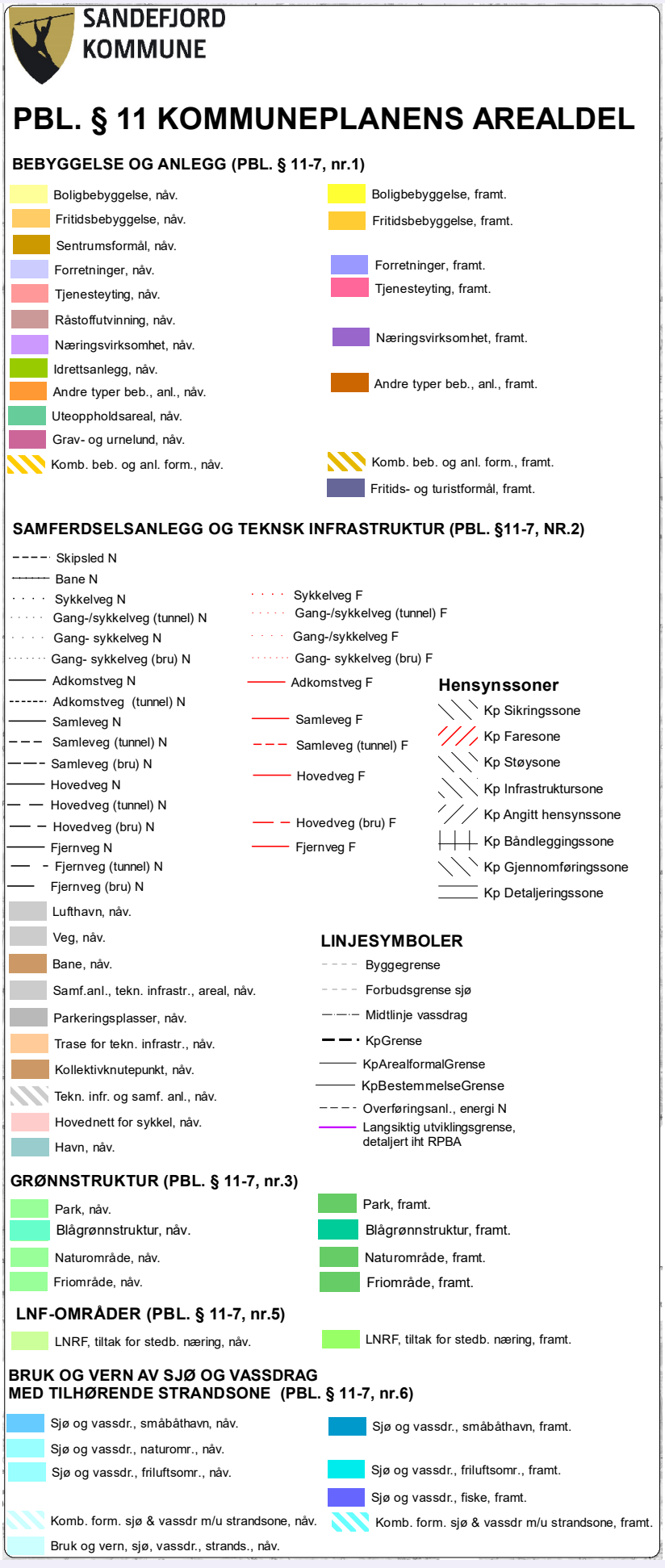
N

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



Vedlegg: Kommunalinformasjon

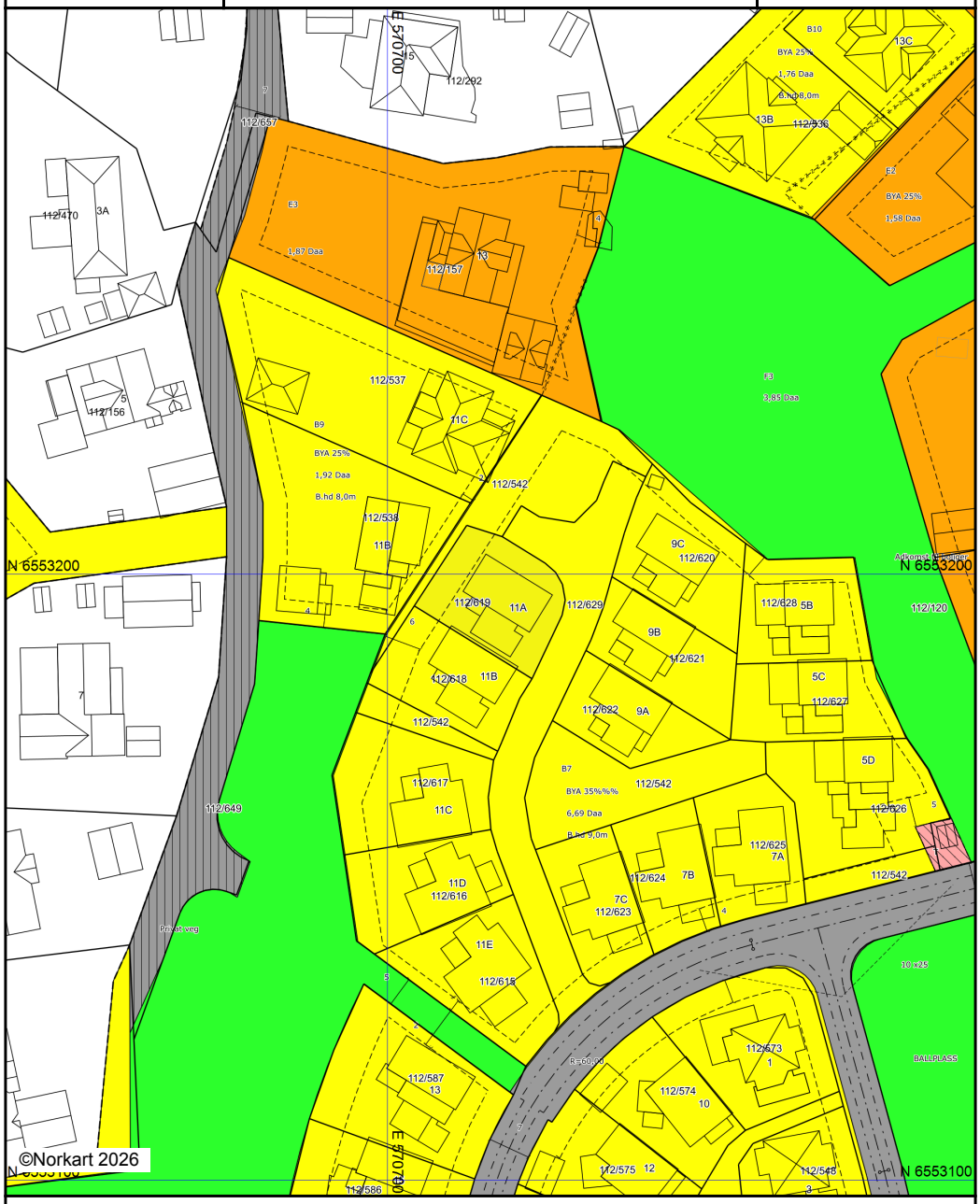
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 112/619
Adresse: Veralia 11A
Utskriftsdato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

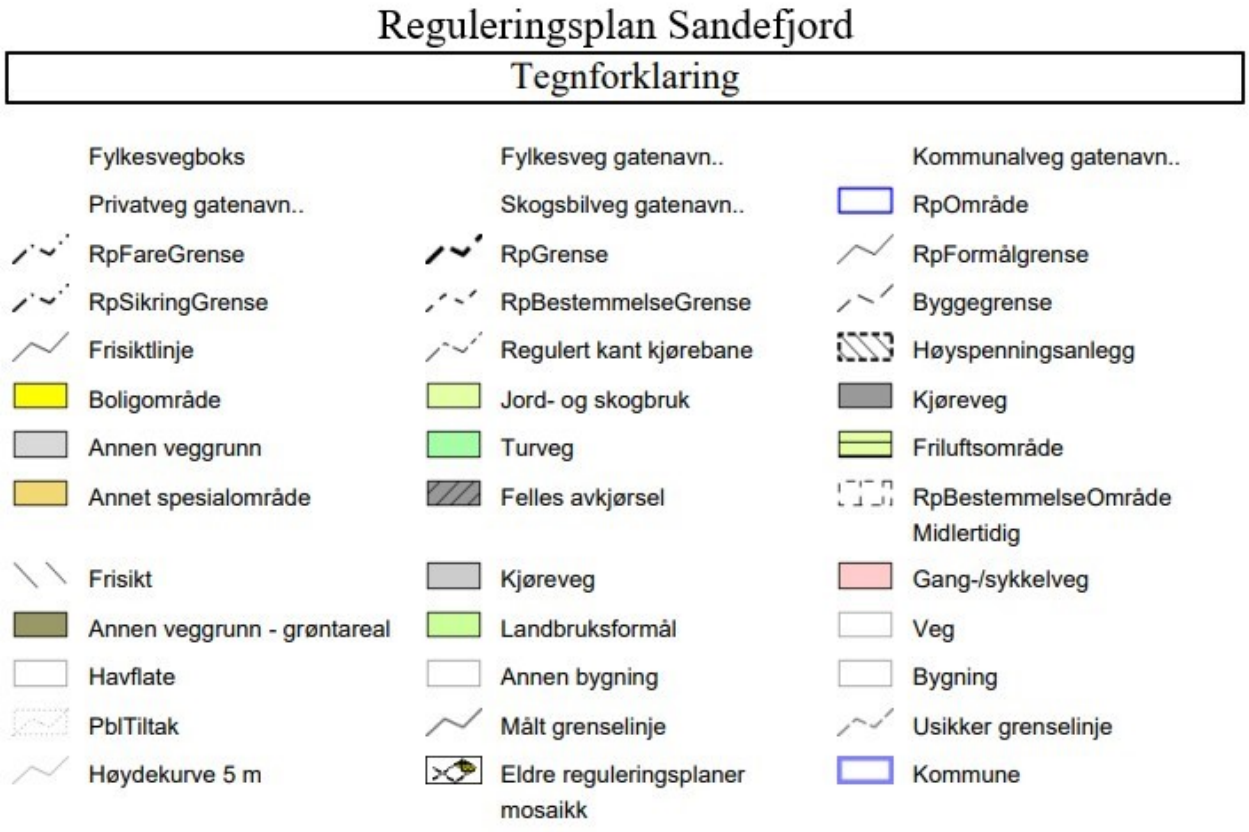
N

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



Tillegg Veralia 11 A

Totalt solskjerming Fasadeprodukter	**159.550**
Terrasser, nord,mot gate, underetasje, trapper nord og mot nabohus	**272.833**
Isolert utebod, dør, strøm, belegg gulv, noe kledning garasje	**51.755**
Benkplate og overskapskap vaskerom	**14.130**
Utvidet terrasse mot gate 2021	**42.768**
Planlegging uteområder Gullik Gulliksen Landskapsarkitekter AS	**22.000**
Beplanting, gressplen, heller i inngangsparti Grøntanlegg AS	**35.531**
Satt inn vedovn, pipeløp og pipe Varmefag Arne Andresen AS	**50.575**
Tilvalg innredninger JM	
Ekstra vindu i trapp	5.000
lagringsloft garasje	8.000
Speilskap og høyskap bade nede	10.780
Utslagsvask og batteri vaskerom	10.780
Skyvedører gardrobe med speil inngangsparti	7.666
microovn, endret tegninger	9.452
Skyvedør kjøkken	7.010
Parkett hvit american oak	50.048
Parkett trapp american oak, tette opptrinn,hvite vanger	24.000
Gulvlister hvite	8.800
Fratrekk opprinnelig plan	-15.000
Totalt tilvalg bolig JM	**126.536**
Tilvalg elektriker Norges Elektro AS	
4 utelamper terrasser og garasje, utelysstyring,	
2 taklamper, dimmere, spotter kjøkken, stue, kjellerstue,bad,gang	
4 spottlamper, jobb elektriker	
Totalt tilvalg Norges Elektro	**124.142**
Elbillader, ekstra linje til sikringgskap Norges Elektro	**12.790**
Totalt	**912.610**

Merk: alle byggearbeider utenom JM er utført av byggmester Jan Tinus Lystad

Notater

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: 2865260369 / Ellen Thuve Berntsen, tlf. 41432411
Veralia 11A, 3219 Sandefjord Gnr. 112, bnr. 619 (Ideell andel 1/1.) Gnr. 112, bnr. 542 og 629 (Ideell andel 1/14 i Sandefjord kommune.

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

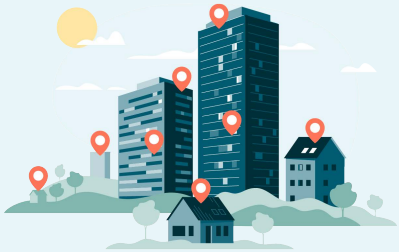
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2865260369
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.10.2026

Ellen Thuve Berntsen
Eiendomsmegler

414 32 411
ellen.berntsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216, 3201 SANDEFJORD

eiendomsmegler1.no