



aktiv.

Lindgaardsgate 39 2. etg, 3213 SANDEFJORD

**Sentral 4-roms selveier i
Sandefjord med balkong, nytt bad i
2025 og stort loftspotensial.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 400 000,-
Omkostn.: Kr 61 390,-
Total ink omk.: Kr 2 461 390,-
Selger: Prosjekt 3X AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 65/92 kvm
Tomtstr.: 277 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 166, bnr. 56
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1311260020

Sentral 4-roms selveier i Sandefjord med balkong, nytt bad i 2025 og stort loftspotensial.

Velkommen til Lindgaardsgate 39 – en romslig 4-roms selveierleilighet i 2. etasje med sentral beliggenhet i Sandefjord.

Leiligheten har en god planløsning med tre soverom, lys stue med utgang til balkong og godt med lagringsplass i både kjeller og på loft. Badet ble pusset opp i 2025 og fremstår moderne med fliser på gulv og vegger samt vegghengt toalett.

Et spennende tillegg er at loftsetasjen er seksjonert til leiligheten, og det ble i 2023 bygget brukt bruksendring til varig oppholdsrom. Taket må eventuelt løftes, og ny eier må påregne å søke dette på nytt. Dette gir likevel et attraktivt potensial for å utvikle boligen til en stor og flott leilighet.

Kort vei til sentrum, butikker, skoler og øvrige servicetilbud.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Energiattest	66
Egenerklæring	72
Grunnkart	77
Reguleringsbestemmelser og kart	78
Info fra kommunen ihht ferdigattets	82
Byggemeldte tegninger	83
Servitutter	88
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 27 kvm

BRA totalt: 92 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 65 kvm Gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue og soverom 3

BRA-e: 27 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer 2. etasje:

Gang: 4,9 m²

Bad/vaskerom: 4 m²

Soverom 1: 11,9 m²

Soverom 2: 8,2 m²

Kjøkken: 7,4 m²

Stue: 16,4 m²

Soverom 3: 8,1 m²

Ifølge eier disponerer 2. etasje loftet, mens 1. etasje disponerer kjeller. Arealet av loftetasjen er derfor oppmålt og beskrevet som BRA-e.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Plassen er ikke fysisk avgrenset med vegger og inngår derfor ikke i BRA-e for seksjonen i henhold til NS 3940.

Lovlighet:

Byggetegninger:

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

Kommentar: I forhold til godkjente tegninger datert 1957 er badet utvidet noe mot gang. Spisestue er lukket igjen og tatt i bruk som soverom.

Nyere håndverkstjenester:

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

Kommentar: Montert varmtvannsbereder i 2021. Bad renovert i 2025. Det skal installeres egne målere for leilighetene i bygget i 2026. Dette er bestilt av Lede og bekostes av selger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

277 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for Lindgaards gate 39.

Eiendomsgrensene er mindre nøyaktige.

Beregnet areal og historisk areal avviker.

Beregnet areal: 277.3 m2.

Historisk areal: 296 m2.

Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i et etablert og hyggelig boligområde i Sandefjord. Her bor du med kort vei til både byliv og flotte rekreasjonsområder - perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av rolig nabolag og enkel tilgang til servicetilbud.

Fra boligen er det gangavstand til sentrum med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og servicetjenester. Hvaltorvet ligger i nærheten og byr på et variert handelstilbud. I sentrum finner du også koselige bryggeområder, restauranter og kaféer langs havnen.

Skoler og barnehager ligger i korte avstander med enkel adkomst. Dagligvarehandelen kan gjøres på Meny som ikke ligger langt unna. Sandefjord Helsepark med blant annet apotek og treningssenter ligger også i nærheten.

For den aktive er det kort vei til flotte turområder, parker og sjøen. For turglade mennesker er populære Bugårdsparken en kort tur unna med aktiviteter for alle. Her er det fint å gå eller løpe rundt dammen på den opplyste turløypa, eller du kan trene på de nye treningsapparatene. Lekeplassen har også blitt oppgradert med nye lekeapparater

for barna. Fotballbaner, svømmehall, tennisbane mm. er også å finne i dette området.

Det er gode kollektivforbindelser i området, med kort vei til bussforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet. For pendlere ligger både Sandefjord lufthavn Torp og togforbindelser innen komfortabel rekkevidde.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Virik skole (1-7 kl.) ca 0.9 km

Byskolen (1-7 kl.) ca 1.1 km

Sande skole (1-7 kl.) ca 1.8 km

Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) ca 1.7 km

Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) ca 1.8 km

Sandefjord videregående skole ca 0.7 km

Skagerak International School ca 3.9 km

Barnehager:

Kathrines Have (0-5 år) ca 0.4 km

Solvang barnehage (1-5 år) ca 0.6 km

Bugården barnehage (0-5 år) ca 0.8 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Støyten Kjellbergveien (Linje 134, 173) ca 0.5 km

Sandefjord stasjon ca 1.3 km

Sandefjord lufthavn Torp ca 14 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Horisontaldelt tomannsbolig over to etasjer med loft og kjeller, oppført i 1958.

Bygningen inngår i en sammenhengende rekke av tomannsboliger. Den besiktigede leiligheten ligger i 2. etasje og disponerer loft til lagringsformål. Boenheten i 1. etasje disponerer kjeller til lagring. Det medfølger parkeringsplass i felles garasjerekke, som er i dårlig forfatning. Det har blitt utført oppgraderinger i nyere tid med oppussing av

bad, kjøkken , vann- og avløpsrør, laminatgulv og innmat i sikringsskap. Boligen fremstår generelt med en tilstand som er normal sett i forhold til byggets alder og konstruksjonsmåte. Det må likevel påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid, i tråd med normal levetid for de ulike bygningsdelene. Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad 3 (store eller alvorlige avvik). Dette gjelder blant annet lekkasje i undertak/taktekking, flere vinduer med betydelig slitasje og punkterte glass, samt målt betydelige skjevheter i etasjeskillet i stue. Disse forholdene vil kunne kreve tiltak. For øvrig er det registrert flere forhold med tilstandsgrad 2, som i hovedsak relaterer seg til normal aldring og vedlikeholdsbehov på bygningsdeler fra byggeår eller eldre oppgraderinger. Bygningen er oppført i henhold til byggeskikken og forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet isolasjon, inneklima, lydforhold og brannsikkerhet er strengere enn de krav som gjaldt da boligen ble oppført. Det vises for øvrig til nærmere beskrivelser og vurderinger under de enkelte bygningsdeler i rapporten.

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra ukjent alder. Takrenner i plast, nedløprør og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Snøfangere er montert på tak over balkong. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler i tre. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig trapp i fellesareal. Loftet er isolert med mineralull mot underliggende himling. Det er stedvis noe luftehull gjennom gesimser og i gavler. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer av enkle glass i trappegang og kjeller. Felles ytterdør av teak med sidefelt av blyglass, ukjent alder. Malt inngangsdør til leiligheten av tre med blyglass, ukjent alder. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1977. Utkraget balkong på 5 m² (3,72 x 1,33) med utgang fra stue i trekonstruksjon. Tekket med takpapp med beskyttelsesoverflate. Liggende tette rekkverksbord.

INNVENDIG

Gulvene har laminat. Vegger har malt trepanel og malt tapet. Tak har malte plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Det er ikke montert ildsted leiligheten. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Feierluke er plassert på loft. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn. Det er innvendige malte glatte dører. Dør til bad og et soverom av nyere dato.

VÅTROM

Badet er renoverert i 2025 ifølge egenerklæringsskjema. Rørleggerarbeider er utført av rørleggerfirma, mens øvrige arbeider er utført av ufaglærte. Det er flis på vegg og malt

innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk i dusjsone. Det er plastsluk og membran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra åpning i vegg bak kjøkkeninnredning uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap. Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekraner, plassert på bad. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke i kjeller. Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2021, plassert på bad. Sikringsskap er plassert i trappegang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Utvendige avløpsrør er av støpejern til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jern til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

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

Veggkonstruksjon:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket

trevirke/trepaneler. Det er løst pusslag i skillevegg mot nabo ved inngangsparti.
Konsekvens/tiltak: Boligen er av en slik alder at det er påregnelig med omkledning og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres og tilordner tilfredsstillende lufting og musesperre.

Løst pusslag bør utbedres.

Takkonstruksjon/Loft:

Det ble registrert fuktskjolder og misfarging i undertaket ved befaring.

På befaringsdagen ble det målt forhøyede fuktverdier i treverket på 20 vekt-% i ytterkant av loftet mot øst mot nabo. Forholdet indikerer utvendig fuktpåvirkning/ lekkasje.

Det er for liten utlufting nede ved gesimser.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å finne årsak, og utbedre lekkasje.

Vedvarende fuktpåvirkning kan medføre nedbrytning av trekonstruksjoner og økt risiko for råteskader.

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av konstruksjonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Dører:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

Felles ytterdør går i karm.

Inngangsdør er noe slitt, og er ikke brann- og lydklassifisert.

Balkongdør med værslitt treverk og punktert glass.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak: Ytterdører bør skiftes ut, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelisten er slitt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran, og det er registrert skader i beskyttelseslaget.

Rekkverket bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut fra alder på dagens tekking. Det anbefales også utskifting eller oppgradering av rekkverket.

Slitasje og alder på tekkingen øker risikoen for lekkasjer og fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner over tid.

Overflater - 2:

Vegger har en del sprekker, skader og løs tapet. Det er registrert noe ujevnheter i enkelte takplater på kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Det er behov for en del overflateoppussing av veggflater.

Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av inneklimateet.

Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling:

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner.

Det er registrert sprekker i mykfuge i overgang mellom gulv og vegg bak varmtvannsbereder.

Riss i en flis over dør.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med dusjkabinett, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Mykfuge med sprekk bør skiftes ut.

Riss i flis krever ingen umiddelbar utbedring, men anbefales å følges med på med tanke på eventuell videre utvikling.

Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG 2.

Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om membran er tilstede og korrekt utført. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt fuktsikringen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er noen fuktsveller/skade på skrog mot komfyr, samt løst belegg i ende av benkeplate mot kjøleskap.

Bunnskap med noe fuktsveller i ytterkant.

Det er registrert noe misfarging og sprekker i mykfuge bak kjøkkenkran.

Kjøkkenkranen fremstår løs, og er uten stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekummen.

Konsekvens/tiltak: Fuktsvelling og slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Det anbefales å justere eller skifte ut kranen for å sikre at vannstrålen holdes innenfor vaskekumområdet, for å redusere risikoen for vannsøl og påfølgende fuktskader på benkeplate og innredning.

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom mot nord-øst har ingen ventilerings utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventil eller vindusventil i soverom, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneklima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

Fuktsikring og drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren, inkludert klemlist, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjelleretasje. Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

Forhold som har fått TG3:

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist en lekkasje i

undertak mot øst.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Det må utføres lokale tiltak for å utbedre lekkasje i taktekkingen.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må hele tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet taktekking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Vinduer:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte glassruter, et kjellervindu med knust glass.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak: Vinduer må skiftes ut for å lukke avviket.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Følgende retningsavvik ble registrert:

38 mm gjennom hele, og 32 mm innenfor 2 m i stue.

16 mm innenfor 2 m i gang.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang før valg av løsning.

Typiske tiltak er avretting med flytsparkel og etablering av nye gulvflater. Ved konstruktive avvik kan forsterkning eller retting av bjelkelag være nødvendig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og risiko for videre setningsskader.

Forhold som har fått TG IU:

Pipe og ildsted:

Det er ikke montert ildsted leiligheten. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag.

Feierluke er plassert på loft. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Oppvarming:

Leiligheten varmes opp av strøm. Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmontert panelovn på kjøkken. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Oljetank:

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Det mangler brannslukningsapparat og røykvarslere i leiligheten.

Det er også synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrift. Inngangsdør til leiligheten er ikke brannklassifisert.

Rekkverkshøyden på balkongen er målt til 93–95 cm, noe som er lavere enn dagens krav på minimum 1,0 m.

Konsekvens/tiltak:

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Leiligheten bør utstyres med brannslukningsapparat og fastmonterte røykvarslere i henhold til gjeldende anbefalinger.

Avvik i branncelleinndelingen kan medføre økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter.

Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav. For eldre bygninger er det imidlertid normalt ikke krav om oppgradering til dagens standard. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.03.2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Ulike firma.

Beskrivelse av arbeidet: Badet er rehabilitert. Rørleggerarbeid er utført av rørlegger firma. Det resterende er gjort av ufaglærte.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Alt annet enn rørlegger. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Jeg vet ikke hva som ble gjort.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Firmanavn: Andebu Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Installert egne målere for leilighetene i bygget.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja. Garasjen er i dårlig forfatning. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue og soverom 3.

Ifølge seksjoneringen disponerer snr. 1 nesten hele kjelleretasjen og seksjon 2 (denne leiligheten) loftsetasjen.

Standard

Velkommen til Lindgaardsgate 39 – en romslig og praktisk 4-roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje i et etablert og sentralt boligområde i Sandefjord. Leiligheten har en god planløsning med fine oppholdsrom, tre soverom og gode lagringsmuligheter, og passer godt for både familier, par og andre som ønsker en lettstelt bolig med sentral beliggenhet.

Fra stuen er det utgang til balkong. Balkongen er noe slitt, men utgjør likevel et hyggelig uteområde med mulighet for møblering og opphold i sesong. Stuen har gode møbleringsmuligheter og fremstår som et naturlig samlingspunkt i boligen.

Badet ble pusset opp i 2025 og fremstår moderne og tidsriktig med fliser på gulv og vegger samt vegghengt toalett. Dette gir boligen et viktig oppgradert rom med et pent og funksjonelt uttrykk.

Et særlig spennende moment ved boligen er at loftsetasjen er seksjonert til denne leiligheten. Det er opplyst at det i 2023 ble byggemeldt bruksendring til varig oppholdsrom. For å kunne utnytte loftet fullt ut må taket eventuelt løftes, og ny eier må påregne å søke dette på nytt. Dette gir likevel en attraktiv mulighet for den som ønsker å utvikle boligen videre og skape en stor og flott leilighet over to plan, forutsatt nødvendige godkjenninger.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort vei til sentrum, butikker, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og øvrige servicetilbud. Her bor du sentralt med enkel tilgang til det meste Sandefjord har å by på.

Høydepunkter:

- 4-roms selveierleilighet i 2. etasje
- Utgang til balkong fra stuen
- Bad oppusset i 2025
- Flislagt bad med vegghengt toalett
- Tre soverom
- Gode lagringsmuligheter
- Boder både i kjeller og på loft
- Loftsetasje seksjonert til leiligheten
- Byggemeldt bruksendring til varig oppholdsrom i 2023
- Mulighet for videre utvikling, etter nærmere søknad og godkjenning
- Sentral beliggenhet i Sandefjord

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjerekke, som er i dårlig forfatning. Ellers gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm. Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmontert panelovn på kjøkken.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen hos kommunen.

Det er pipe på eiendommen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 400 000

Omkostninger kjøper

2 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

60 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

61 390 (Omkostninger totalt)

73 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 461 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 473 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 476 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 473 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene

som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 166, bruksnummer 56, seksjonsnummer 2 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/166/56/2:

27.07.1960 - Dokumentnr: 2171 - Erklæring/avtale

OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK. HORIZONTAL DELT BOLIG

PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA

HUSBANKEN.

Overført fra: Knr:3907 Gnr:166 Bnr:56

Gjelder denne registerenheten med flere

Omhandler samvirke vedkommende 5 stykk horisontalt delte tomannsboliger i rekkehus på festetomtene Lindgaardsgt 37, 39, 41, 43 og 45.

Bestemmelser om skillevegger mellom husene, grenselinjer, boligene må males i samme farge og holdes vedlike, samtykke fra Husbanken ihht utvendige endringer, bestemmelser vedr. brann, m.m.

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

27.11.2025 - Dokumentnr: 1452723 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

Seksjoneringen ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger eldre fasadetegninger som er vanskelig å tyde når er ifra.

Det foreligger byggemeldte plan- og fasadetegninger fra 23.01.1957.

Det foreligger tegninger for bruksendring av eiendommen datert 17.10.2022.

Det foreligger seksjoneringstegninger.

Ifølge seksjoneringen disponerer snr. 1 nesten hele kjelleretasjen og seksjon 2 (denne leiligheten) loftsetasjen.

Videre er det i seksjoneringen tegnet inn heving av taket og innredning av loft som tilleggsdel til seksjon 2. Ny eier må eventuelt søke på nytt for å gjennomføre dette.

Dersom dette ikke gjennomføres, vil det være en uoverensstemmelse mellom seksjoneringssøknaden og den faktiske tilstanden. Kjøper påtar seg evt ny søknad for tiltaket, risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Det er ikke registrert vannmåler på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010. Navn: Kommuneplanens arealdel 2023.

Ikrafttredelse: 21.09.2023

KPHensynsonenavn: H310 (Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare.

Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området).

KPFare: Ras- og skredfare.

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Bestemmelse, områdenavn: Fortettingsone.

Eiendommen ligger ikke under reguleringsplaner.

Kart og bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Eiendommen blir ikke ytterligere utvasket eller rengjort før overtakelse.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Ansvarlig megler bistås av

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

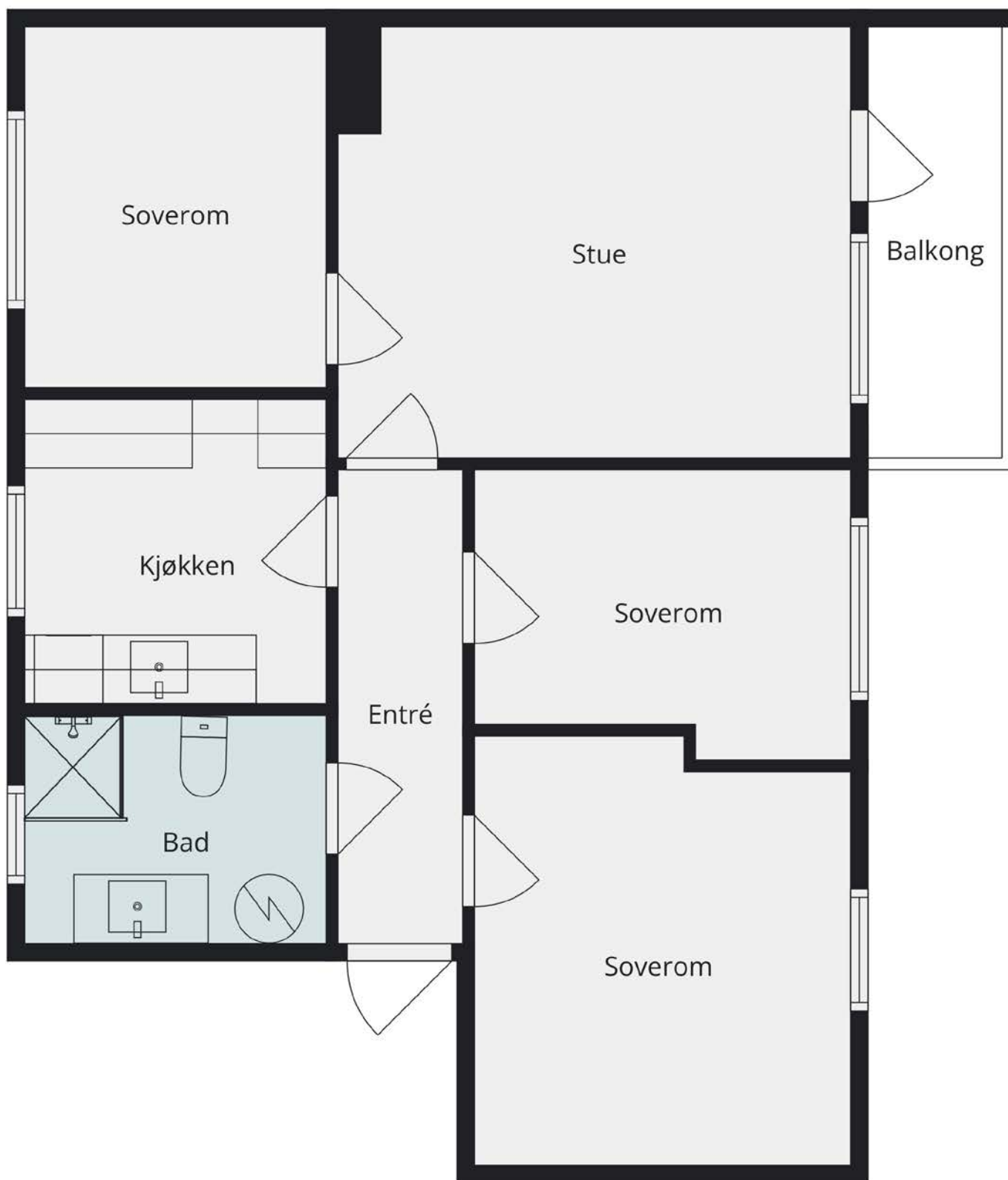
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

14.03.2026





























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Lindgaardsgate 39 , 3213 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 166, bnr. 56, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 07.03.2026

Oppdragsnr.: 21248-1729

Referansenummer: ZV5682

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsender AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsender]
et senter i Vestfold som
"Dr eiendomsmidler"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 eksemplarframstilling 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig over to etasjer med loft og kjeller, oppført i 1958. Bygningen inngår i en sammenhengende rekke av tomannsboliger.

Den besiktigede leiligheten ligger i 2. etasje og disponerer loft til lagringsformål. Boenheten i 1. etasje disponerer kjeller til lagring.

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjerekke, som er i dårlig forfatning.

Det har blitt utført oppgraderinger i nyere tid med oppussing av bad, kjøkken, vann- og avløpsrør, laminatgulv og innmat i sikringsskap.

Boligen fremstår generelt med en tilstand som er normal sett i forhold til byggets alder og konstruksjonsmåte. Det må likevel påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid, i tråd med normal levetid for de ulike bygningsdelene. Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad 3 (store eller alvorlige avvik). Dette gjelder blant annet lekkasje i undertak/taktekking, flere vinduer med betydelig slitasje og punkterte glass, samt målt betydelige skjevheter i etasjeskillet i stue. Disse forholdene vil kunne kreve tiltak. For øvrig er det registrert flere forhold med tilstandsgrad 2, som i hovedsak relaterer seg til normal aldring og vedlikeholdsbehov på bygningsdeler fra byggeår eller eldre oppgraderinger.

Bygningen er oppført i henhold til byggeskikken og forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet isolasjon, innneklima, lydforhold og brannsikkerhet er strengere enn de krav som gjaldt da boligen ble oppført. Det vises for øvrig til nærmere beskrivelser og vurderinger under de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra ukjent alder. Takrenner i plast, nedløprør og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Snøfangere er montert på tak over balkong. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler i tre. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig trapp i fellesareal. Loftet er isolert med mineralull mot underliggende himling. Det er stedvis noe luftehull gjennom gesimser og i gavler. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer av enkle glass i trappegang og kjeller. Felles ytterdør av teak med sidefelt av blyglass, ukjent alder. Malt inngangsdør til leiligheten av tre med blyglass, ukjent alder. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1977. Utkraget balkong på 5 m² (3,72 x 1,33) med utgang fra stue i trekonstruksjon. Tekket med takpapp med beskyttelsesoverflate. Liggende tette rekkverksbord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat. Vegger har malt trepanel og malt tapet. Tak har malte plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Det er ikke montert ildsted leiligheten. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Feierluke er plassert på loft. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn. Det er innvendige malte glatte dører. Dør til bad og et soverom av nyere dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er renoveret i 2025 ifølge egenerklæringsskjema. Rørleggerarbeider er utført av rørleggerfirma, mens øvrige arbeider er utført av ufaglærte. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flisløst gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk i dusjsone. Det er plastsluk og membran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra åpning i vegg bak kjøkkeninnredning uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap. Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøøl/fryseskap. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige rørapplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekraner, plassert på bad. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke i kjeller. Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Leiligheten varmes opp av strøm. Termostattyrtte varmekabler på bad og veggmontert panelovn på kjøkken. Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2021, plassert på bad. Sikringsskap er plassert i trappegang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledd.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.
Utvendige avløpsrør er av støpejern til offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jern til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

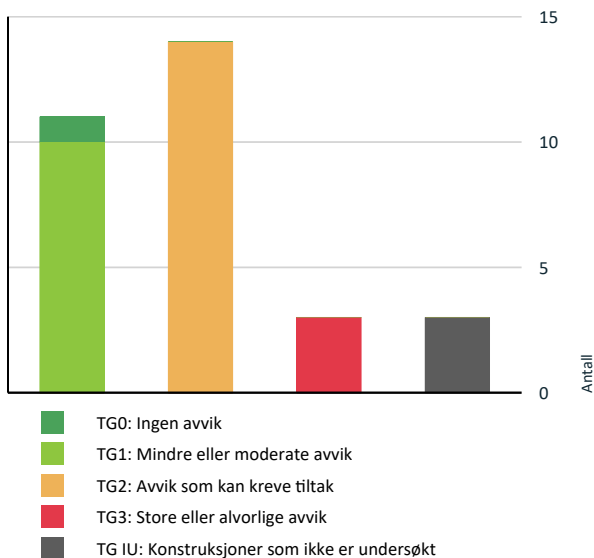
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- I forhold til godkjente tegninger datert 1957 er badet utvidet noe mot gang. Spisestue er lukket igjen og tatt i bruk som soverom.

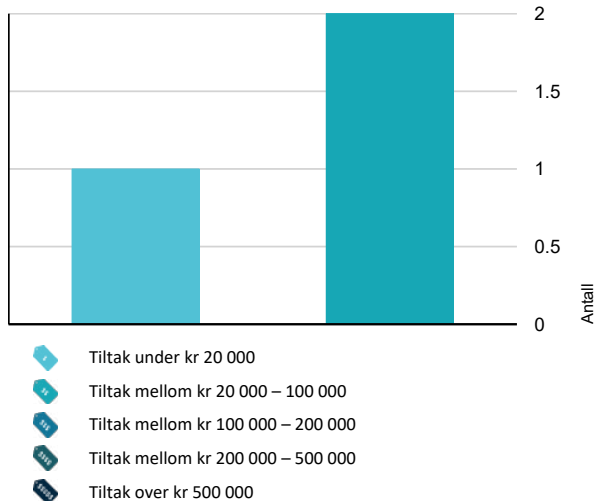
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid leiligheten siden 2022. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran
og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og
innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra
dagens byggt tekniske forskrift. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Leilighet i 2. etg. i horisontaldelt tomannsbolig i rekke av tomannsboliger.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra ukjent alder.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist en lekkasje i undertak mot øst.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres lokale tiltak for å utbedre lekkasje i taktekingen.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må hele tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat gjelder kun for lokale utbedringer av lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eldre type undertakspapp.



Påvist lekkasje i dette området mot nabo.

Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner i plast, nedløprør og beslag av plastbelagt/lakkert stål.
Snøfangere er montert på tak over balkong.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er løst pusslag i skillevegg mot nabo ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen er av en slik alder at det er påregnelig med omkledding og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres og tilordner tilfredsstillende lufting og musesperre.

Løst pusslag bør utbedres.

Tilstandsrapport



Mangler musesperre.



Værslitte kledningsbord.



Løs puss.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler i tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig trapp i fellesareal.

Loftet er isolert med mineralull mot underliggende himling. Det er stedvis noe luftehull gjennom gesimser og i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fuktskjolder og misfarging i undertaket ved befaring.

På befaringsdagen ble det målt forhøyede fuktverdier i treverket på 20 vekt-% i ytterkant av loftet mot øst mot nabo. Forholdet indikerer utvendig fuktpåvirkning/lekkasje.

Det er for liten utlufting nede ved gesimser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å finne årsak, og utbedre lekkasje.

Vedvarende fuktpåvirkning kan medføre nedbrytning av trekonstruksjoner og økt risiko for råteskader.

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av konstruksjonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Målt høye fuktverdier i undertak.



Lite lufting i nedre del mot gesims.

TG 3 Vinduer

Kommentar

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduer av enkle glass i trappegang og kjeller.

Årstall: 1977

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte glassruter, et kjellervindu med knust glass.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer må skiftes ut for å lukke avviket.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Værslitt og punktert vindu.



Værslitt og punktert vindu.

TG 2 Dører

Kommentar

Felles ytterdør av teak med sidefelt av blyglass, ukjent alder.
Malt inngangsdør til leiligheten av tre med blyglass, ukjent alder.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 1977.

Årstall: 1977

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.
Felles ytterdør går i karm.
Inngangsdør er noe slitt, og er ikke brann- og lydklassifisert.
Balkongdør med værslitt treverk og punktert glass.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ytterdører bør skiftes ut, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Værslitt dør og punktert glass.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utkraget balkong på 5 m² (3,72 x 1,33) med utgang fra stue i trekonstruksjon.
Tekket med takpapp med beskyttelsesoverflate.
Liggende tette rekkverksbord.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran, og det er registrert skader i beskyttelseslaget.
Rekkverket bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut fra alder på dagens tekking. Det anbefales også utskifting eller oppgradering av rekkverket.
Slitasje og alder på tekkingen øker risikoen for lekkasjer og fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner over tid.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Kommentar

Tilstandsrapport

Gulvene har laminat.
Vegger har malt trepanel og malt tapet.
Tak har malte plater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Overflater - 2

Kommentar

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger har en del sprekker, skader og løs tapet. Det er registrert noe ujevnheter i enkelte takplater på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for en del overflateoppussing av veggflater.



Sprekk i tapet.



Skader i tapet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningsavvik er kontrollert i stue og gang.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

38 mm gjennom hele, og 32 mm innenfor 2 m i stue.
16 mm innenfor 2 m i gang.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang før valg av løsning. Typiske tiltak er avretting med flytsparkel og etablering av nye gulvflater. Ved konstruktive avvik kan forsterkning eller retting av bjelkelag være nødvendig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og risiko for videre setningsskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Målt fra 5,4 cm til 1,6 cm over hele stuegulv.

TG 1U Pipe og ildsted

Kommentar

Det er ikke montert ildsted leiligheten.
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag.
Feierluke er plassert på loft.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Det er innvendige malte glatte dører.

Dør til bad og et soverom av nyere dato.
Liten avskalling i dør mellom gang og stue.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Kommentar

Badet er renoveret i 2025 ifølge egenerklæringsskjema. Rørleggerarbeider er utført av rørleggerfirma, mens øvrige arbeider er utført av ufaglærte. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det anbefales ikke å benytte fuktømfintlige materialer i våtsoner. Det er registrert sprekker i mykfuge i overgang mellom gulv og vegg bak varmtvannsbereder. Riss i en flis over dør.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med dusjkabinett, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning. Mykfuge med sprekk bør skiftes ut. Riss i flis krever ingen umiddelbar utbedring, men anbefales å følges med på med tanke på eventuell videre utvikling.



Vindu i våtsone.



Sprekk i mykfuge.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk i dusjsone.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og membran med ukjent/udokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om membran er tilstede og korrekt utført. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt fuktsikringen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Fuktmåling er foretatt fra åpning i vegg bak kjøkkeninnredning uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.
Det er integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.
Montert waterguard under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen fuktsveller/skade på skrog mot komfyr, samt løst beleg i ende av benkeplate mot kjøleskap.
Bunnskap med noe fuktsveller i ytterkant.
Det er registrert noe misfarging og sprekker i mykfuge bak kjøkkenkran.
Kjøkkenkranen fremstår løs, og er uten stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekummen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsvelling og slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Det anbefales å justere eller skifte ut kranen for å sikre at vannstrålen holdes innenfor vaskekumområdet, for å redusere risikoen for vannsøl og påfølgende fuktskader på benkeplate og innredning.



2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Kommentar

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekraner, plassert på bad.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befarings. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befarings.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Innvendig avløp er av plast.
Stakeluke i kjeller.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Leiligheten har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Soverom mot nord-øst har ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventil eller vindusventil i soverom, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innneklima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.



Ingen ventilering i vegg/vindu.

TG IU Oppvarming

Kommentar

Leiligheten varmes opp av strøm.
Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmontert panelovn på kjøkken.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Kommentar

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2021, plassert på bad.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 forenklete 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.

Kommentar

Sikringsskap er plassert i trappegang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

12. el-kontroll?

Ja Grunnet løst stikk på bad, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



Sikringsskap.



Løst stikk på bad.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

Begrenset kontrollmulighet.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren, inkludert klemlist, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjelleretasje. Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur oppført av betong. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Kommentar

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av støpejern til offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jern til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.



Avløpsrør av støpejern i grunn.

TG 1U Oljetank

Kommentar

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Det mangler brannslukningsapparat og røykvarslere i leiligheten.

Det er også synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Inngangsdør til leiligheten er ikke brannklassifisert.

Rekkverkshøyden på balkongen er målt til 93–95 cm, noe som er lavere enn dagens krav på minimum 1,0 m.

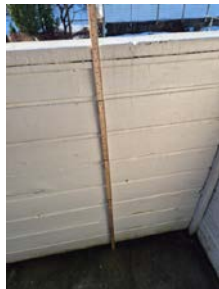
Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Leiligheten bør utstyres med brannslukningsapparat og fastmonterte røykvarslere i henhold til gjeldende anbefalinger.

Avvik i branncelleinndelingen kan medføre økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter.

Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav. For eldre bygninger er det imidlertid normalt ikke krav om oppgradering til dagens standard. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

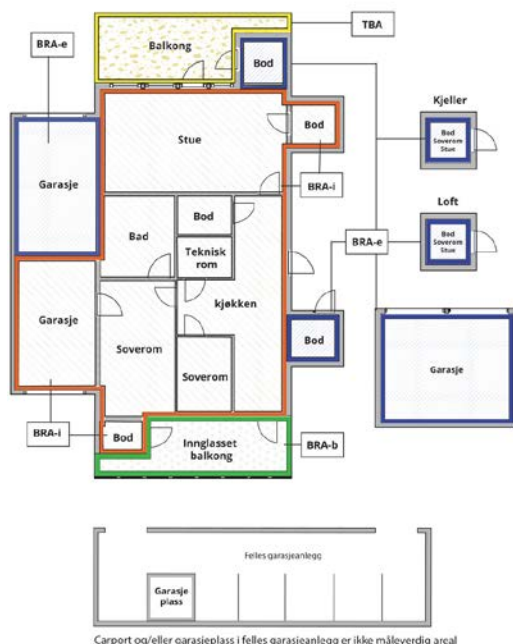
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	65			65	5
Loft		27		27	
SUM	65	27			5
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue, soverom 3		
Loft		Bod	

Kommentar

Arealer 2. etg.
Gang: 4,9 m²
Bad/vaskerom: 4 m²
Soverom 1: 11,9 m²
Soverom 2: 8,2 m²
Kjøkken: 7,4 m²
Stue: 16,4 m²
Soverom 3: 8,1 m²

Ifølge leietaker disponerer 2. etasje loftet, mens 1. etasje disponerer kjeller.
Arealet av loftetasjen er derfor oppmålt og beskrevet som BRA-e.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Plassen er ikke fysisk avgrenset med vegger og inngår derfor ikke i BRA-e for seksjonen i henhold til NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I forhold til godkjente tegninger datert 1957 er badet utvidet noe mot gang. Spisestue er lukket igjen og tatt i bruk som soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert varmtvannsbereder i 2021.
Bad renoveret i 2025.
Innstallert egne målere for leilighetene i bygget i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	166	56		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lindgaardsgate 39

Hjemmelshaver

Prosjekt 3x AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	07.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 funksjonssprøving 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 godkjenning 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.



Adresse

Lindgaards gate 39, 3213 SANDEFJORD

Dato for energimerking

04.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266244

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

162477099

Gårdsnummer

166

Bruksnummer

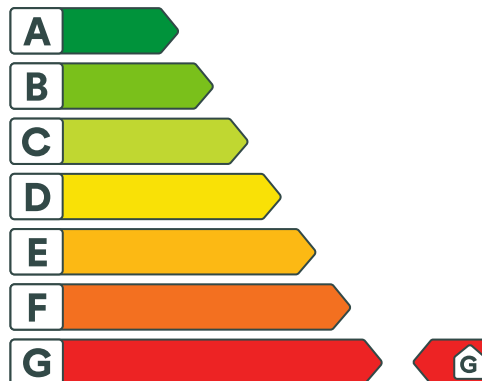
56

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1958

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

92,0 m²

Oppvarmet bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

380,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

383,92 kWh/m²

Totalt levert pr. år

24 955 kWh



Lindgaards gate 39, 3213 SANDEFJORD



Detaljering

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



Lindgaards gate 39, 3213 SANDEFJORD



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 2: 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 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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. Monter 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 9: 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 10: 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 varmelementer 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



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

Paul Thorstein Vikse

Boligen

3213 SANDEFJORD

3907-166/56/0/2

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt 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?: 2025

Firmanavn: Ulike firma

Beskrivelse av arbeidet: Badet er rehabilitert. Rørleggerarbeid er utført av rørlegger firma. Det resterende er gjort av ufaglærte.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Alt annet enn rørlegger.

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

♦ **Ja**

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

Jeg vet ikke hva som ble gjort.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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?: 2026

Firmanavn: Andebu Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Installert egne målere for leilighetene i bygget.

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Garasjen er i dårlig forfatning.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

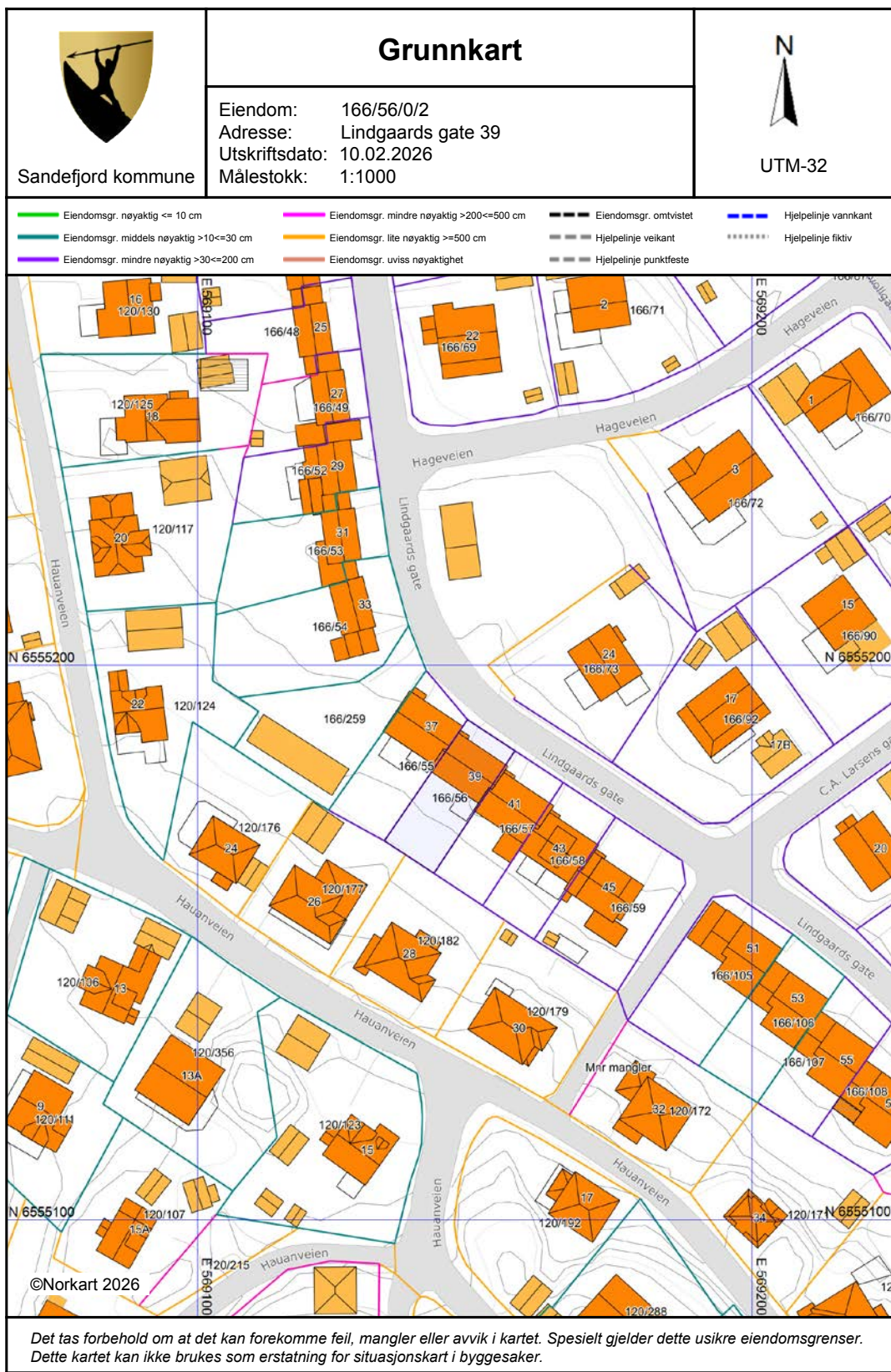
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. 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. kilowatttime (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.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 10.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	166	Bruksnr.	56	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Lindgaards gate 39, 3213 SANDEFJORD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	277 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	277 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	277 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Fortettingsone	



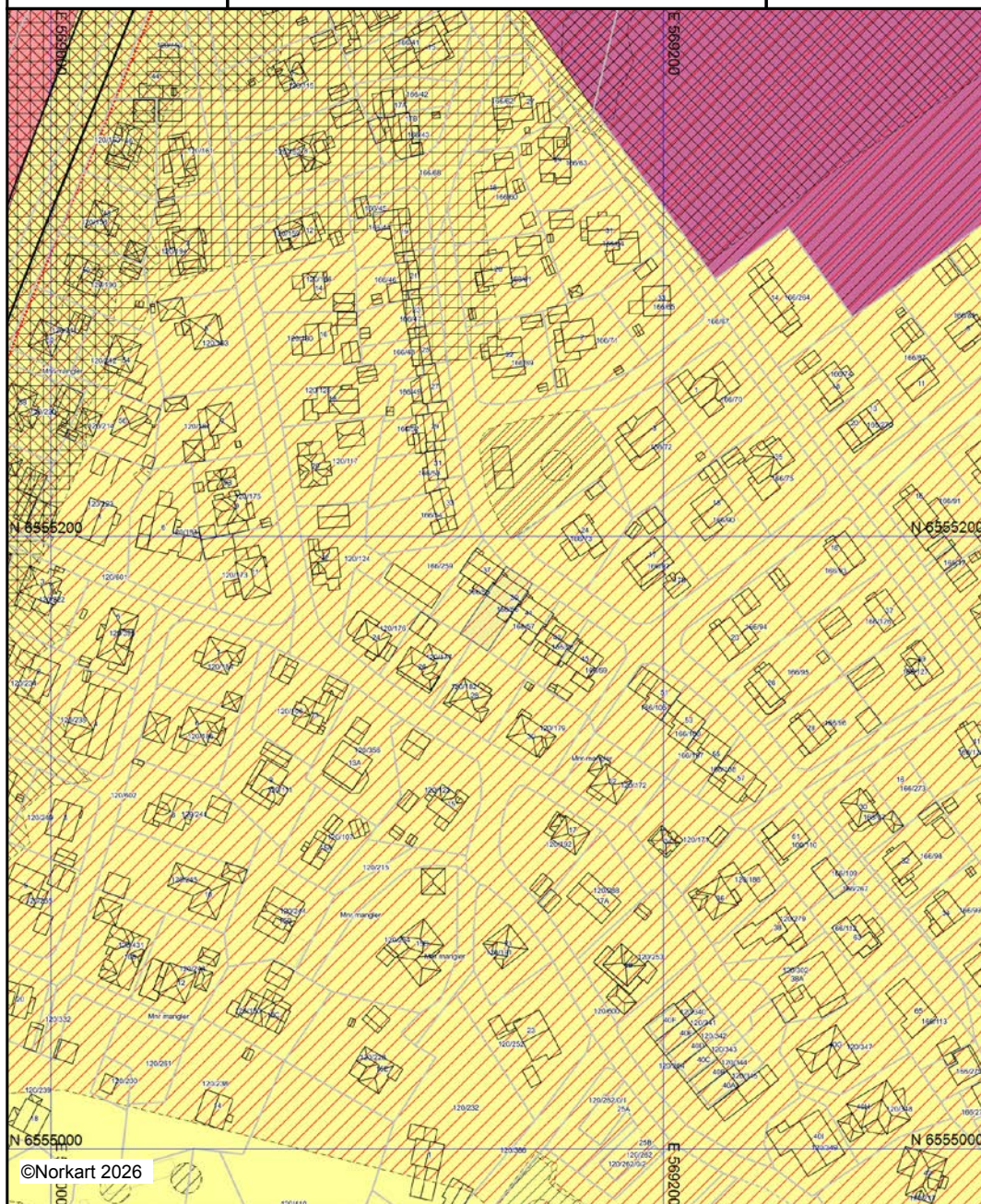
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 166/56/0/2
Adresse: Lindgaards gate 39
Utskriftsdato: 10.02.2026
Målestokk: 1:2000



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.





PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

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

-----	Skipsled N		
-----	Bane N		
.....	Sykkelveg N		Sykkelveg F
.....	Gang-/sykkelveg (tunnel) N		Gang-/sykkelveg (tunnel) F
.....	Gang- sykkelveg N		Gang-/sykkelveg F
.....	Gang- sykkelveg (bru) N		Gang- sykkelveg (bru) F
-----	Adkomstveg N	-----	Adkomstveg F
-----	Adkomstveg (tunnel) N		
-----	Samleveg N	-----	Samleveg F
-----	Samleveg (tunnel) N	-----	Samleveg (tunnel) F
-----	Samleveg (bru) N	-----	Hovedveg F
-----	Hovedveg N	-----	Hovedveg (bru) F
-----	Hovedveg (tunnel) N	-----	Fjernveg F
-----	Hovedveg (bru) N		
-----	Fjernveg N		
-----	Fjernveg (tunnel) N		
-----	Fjernveg (bru) N		
	Lufthavn, nåv.		
	Veg, nåv.		
	Bane, nåv.		
	Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.		
	Parkeringsplasser, nåv.		
	Trase for tekn. infrastr., nåv.		
	Kollektivknutepunkt, nåv.		
	Tekn. infr. og samf. anl., nåv.		
	Hovednett for sykkel, nåv.		
	Havn, nåv.		

Hensynssoner

	Kp Sikringsone
	Kp Faresone
	Kp Støysone
	Kp Infrastruktursone
	Kp Angitt hensynssone
	Kp Båndleggingssone
	Kp Gjennomføringssone
	Kp Detaljeringssone

LINJESYMBOLER

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

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

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

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

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

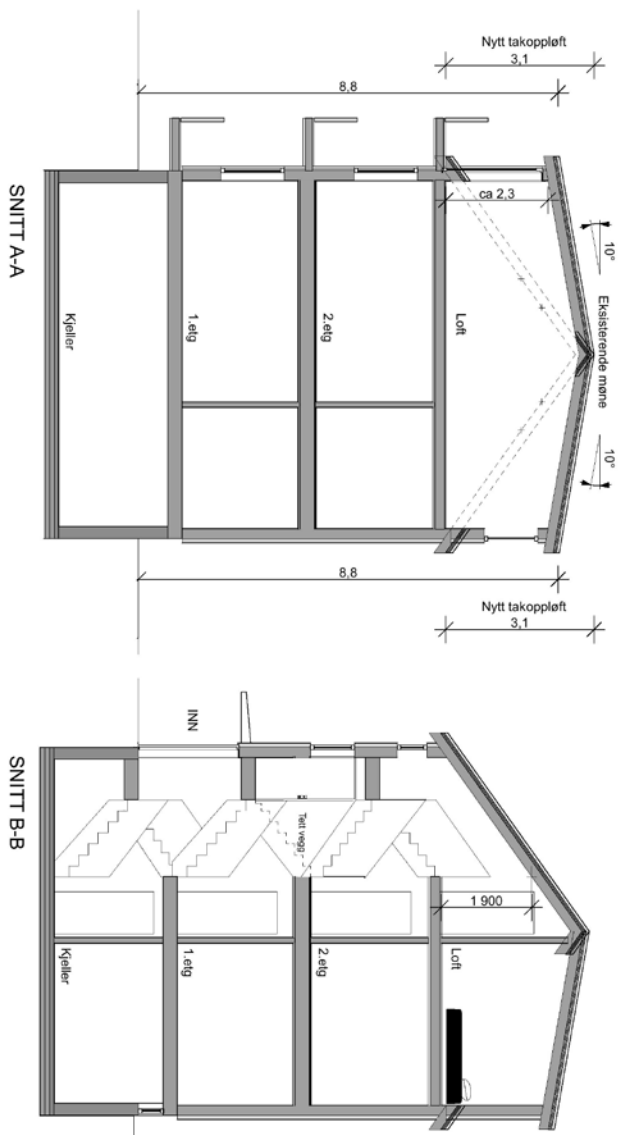
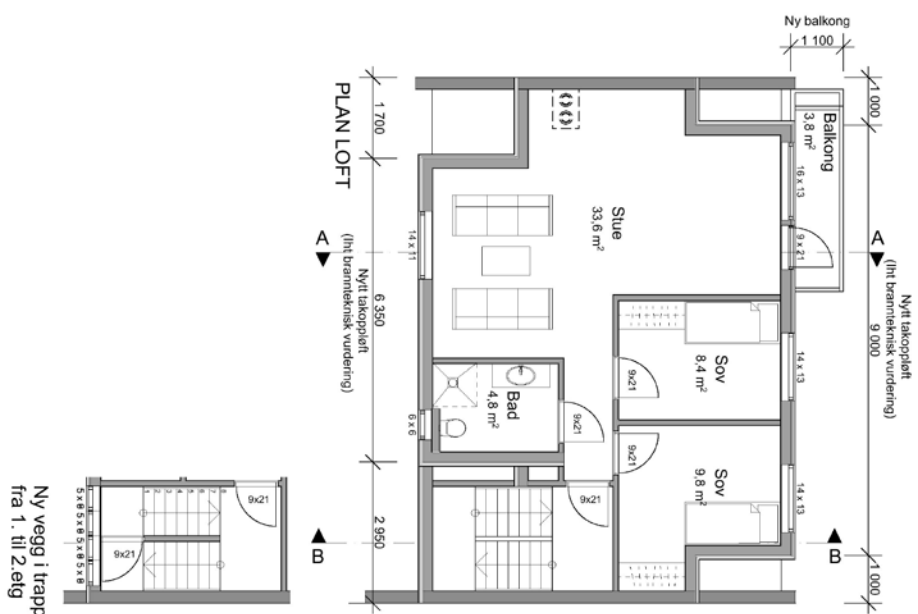
	Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.		Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
	Sjø og vassdr., naturomr., nåv.		
	Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.		Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
			Sjø og vassdr., fiske, framt.
	Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.		Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.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

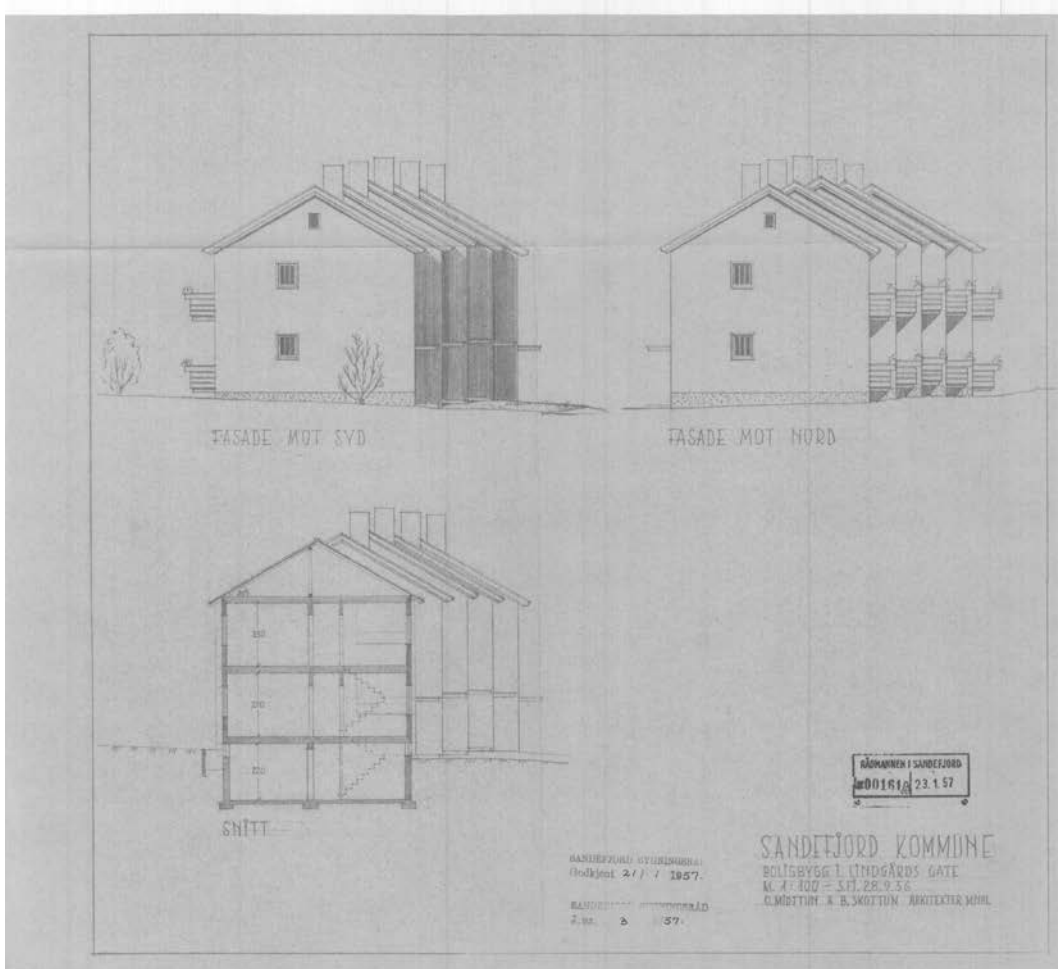
KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING –

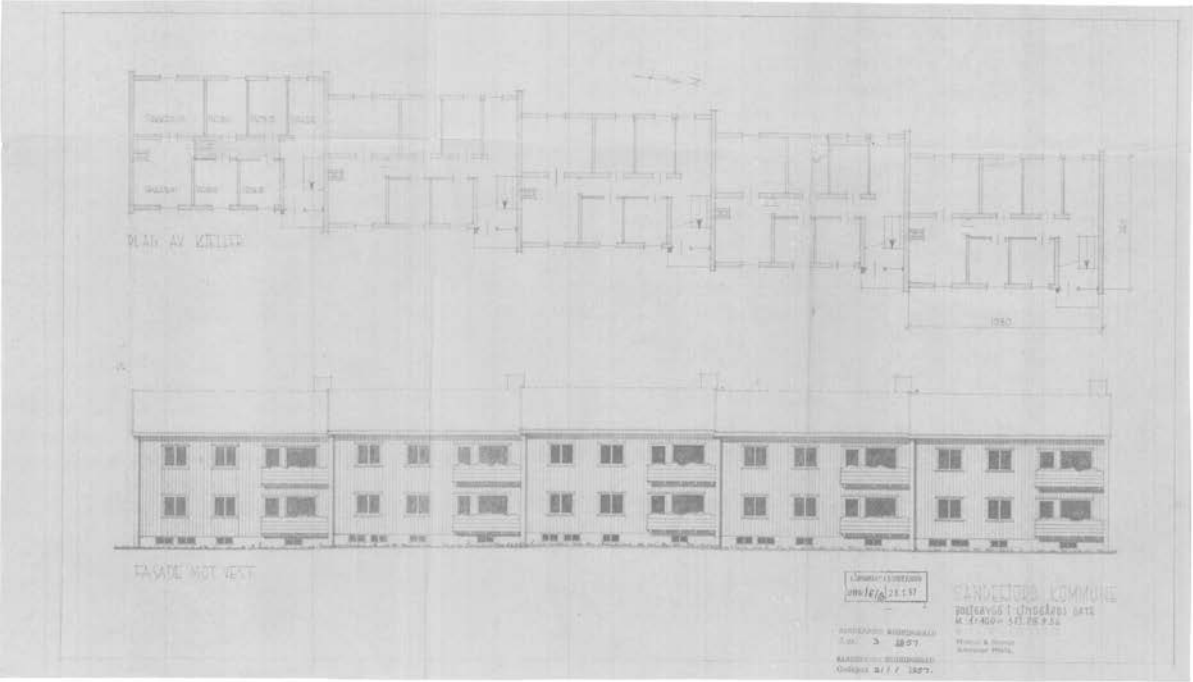
GBNR 166/56 LINDGAARDS GATE 39

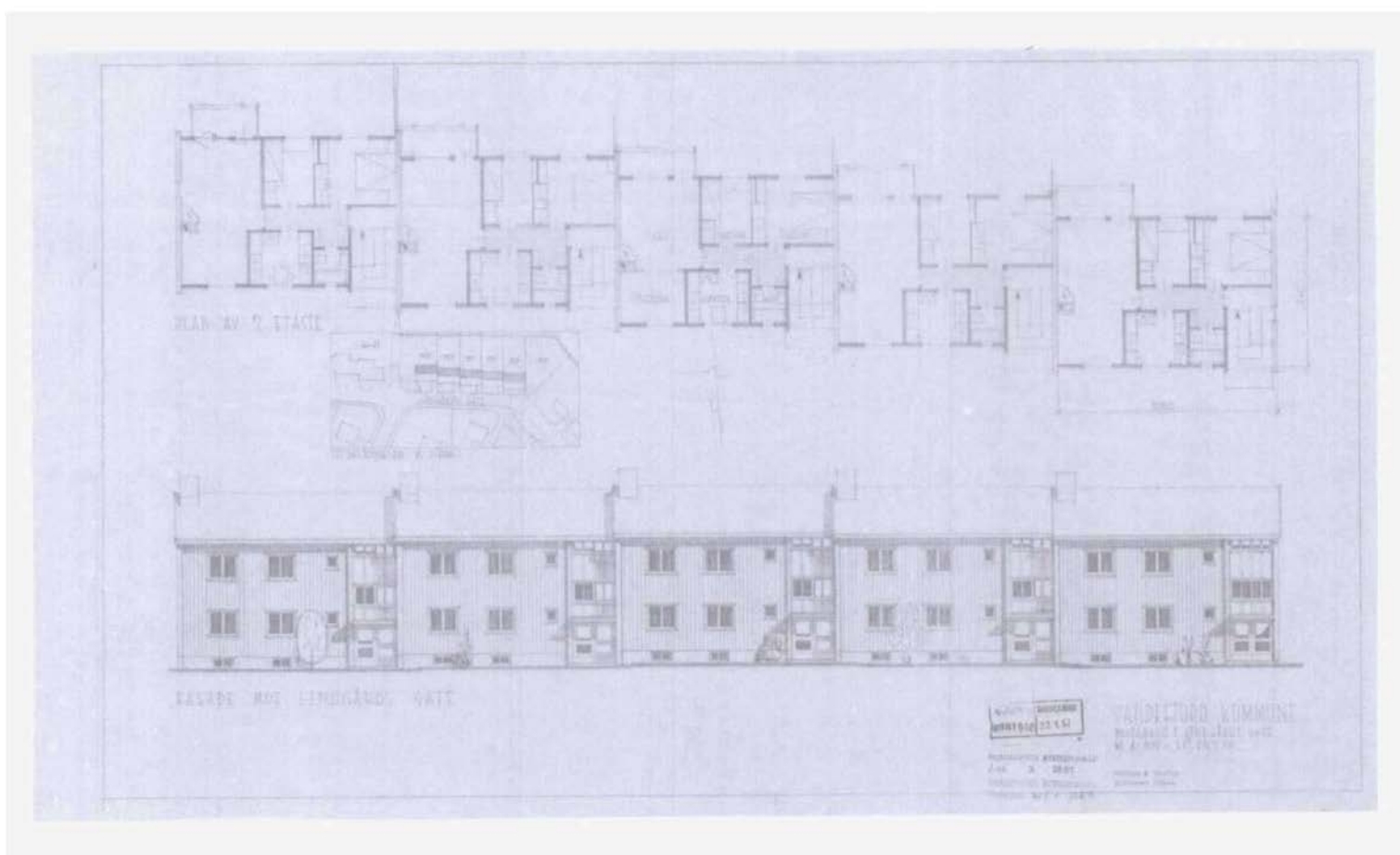
Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

[illegible]







Melding til tinglysning

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614870279
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
916882807	SANDEFJORD KOMMUNE	Postboks 2025, 3202 SANDEFJORD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
986472932	VIKSE HOLDING AS		Postboks 95, 3101 TØNSBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3907	166	56

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3907	166	56	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
3907	166	56	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1452723 Tinglyst: 27.11.2025
 STATENS KARTVERK

08.10.2025 10:47

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)				
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.				
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson		
SANDEFJORD	P.5. 2025, 3202 SFJ	Liv A.E. Bask		

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Vikse Holding AS	986 472 932	paulvikse@advokatvikse.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 95	3101	Tønsberg	92806329

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3907	SANDEFJORD	166	56	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
929 269 640	PROSJEKT 3x AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25				37			
2	B	1	B	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 2				Nevner: 2											

Dato 12-9-25	Innsenderens underskrift 
-----------------	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller inngangstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

12/9-25

Innsenderens underskrift

Paul

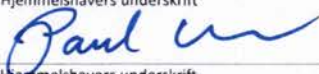
8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

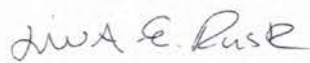
10. Underskrifter

Sted og dato Tønsberg, den 12.09.2025	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Paul Vikse
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr. 3907	Kommunens navn SANDFJORD	Gårdsnr. 166	Bruksnr. 56	Festenr.
Dato 8/10-25	Underskrift 	Stempel 		

Dato 12/9-25	Innsenderens underskrift 
-----------------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:						Nevner =									
Dato		Innsenderens underskrift													
12.9.25															

Vedlegg 1 av 5



 SANDEFJORD KOMMUNE	Seksjonering	 N
	Gnr. 166, bnr. 56 Lindgaards gate 39, 3213 Sandefjord	

Målestokk: 1:500
Dato: 7/11-2024
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

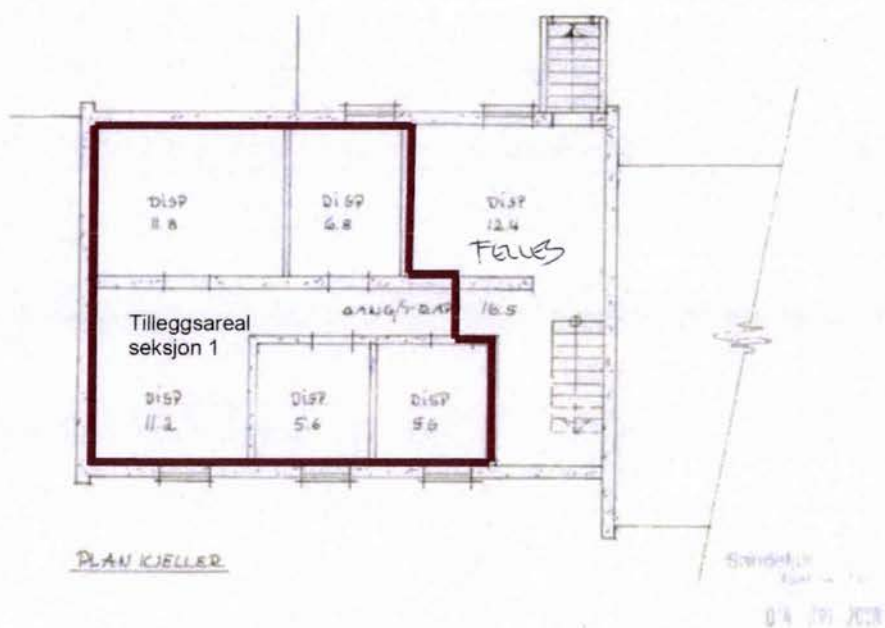
Seksjonering

Vedlegg 2 av 5

Lindgaards gate 39, 3213 Sandefjord

Gnr. 166, bnr. 56 Sandefjord

Kjelleretasje



Seksjonering

Vedlegg 3 av 5

Lindgaards gate 39, 3213 Sandefjord

Gnr. 166, bnr. 56 Sandefjord

Første etasje

1. Etasje



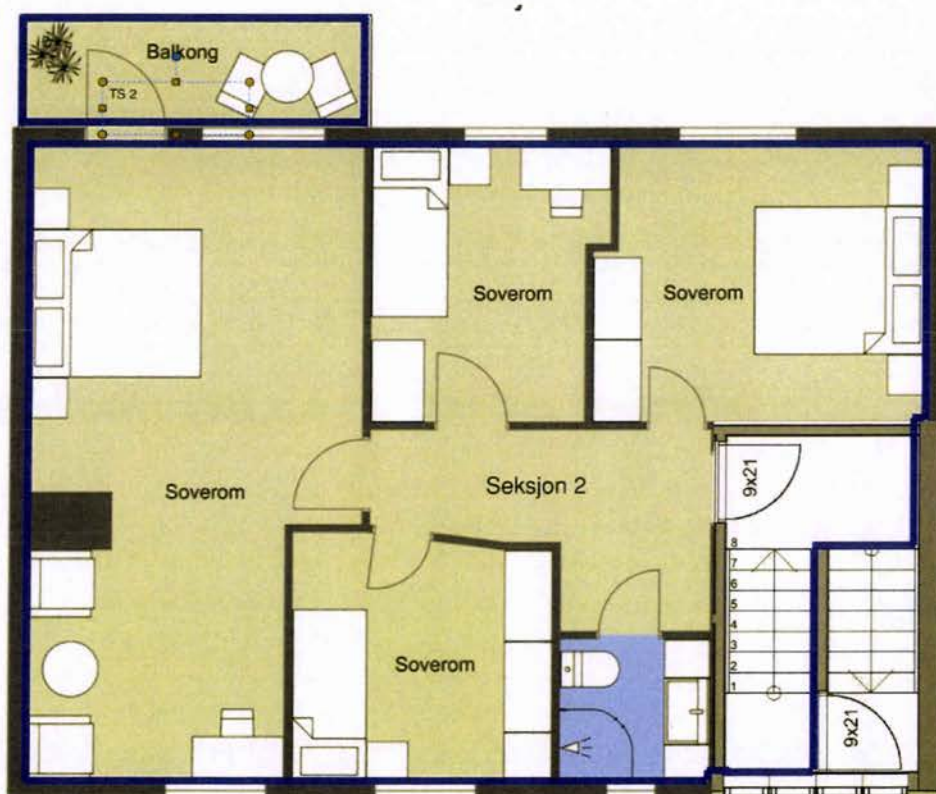
Seksjonering

Vedlegg 4 av 5

Lindgaards gate 39, 3213 Sandefjord

Gnr. 166, bnr. 56 Sandefjord

Andre etasje



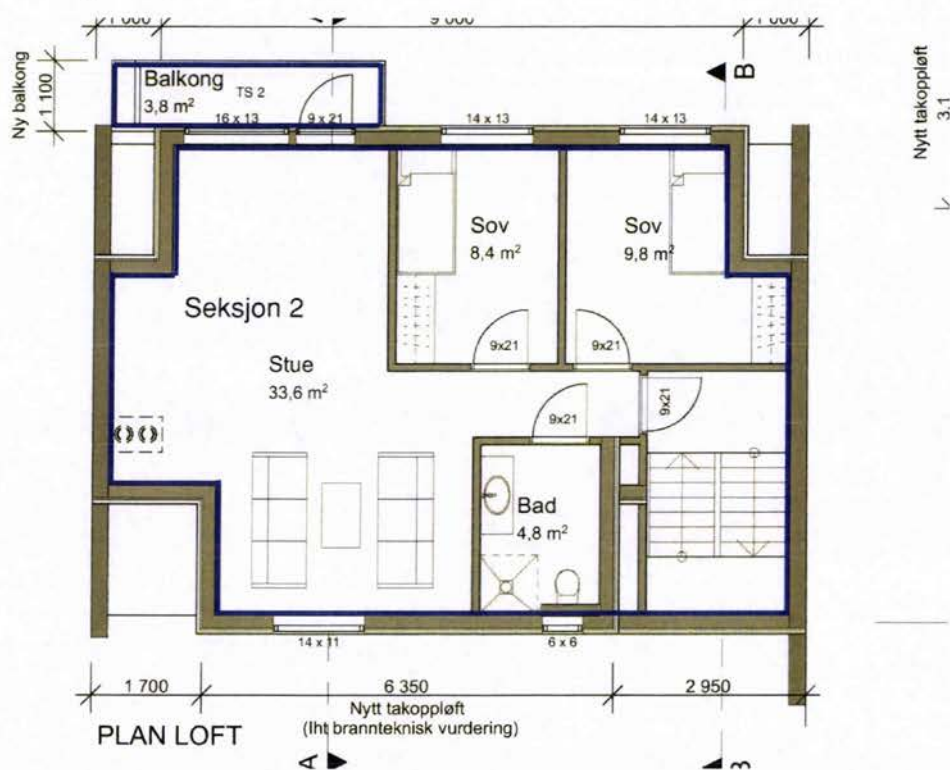
Seksjonering

Vedlegg 5 av 5

Lindgaards gate 39, 3213 Sandefjord

Gnr. 166, bnr. 56 Sandefjord

Loftsetasje



Riktig
GJENPART
bekreftes

Sandefjord kommune

Rundt Sommer

TINGLYST

08.01.1997

Festekontrakt

SANDEFJORD SØRENKRIVEREMBEDE

DAGBOKNR: 97

Opplysningene i feltene 1 - 7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		Eiendommen(e)			
Kommnr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr	Festenr.	Underf.nr.
0706	Sandefjord		166 259		
Beskaffenhets					
☐ 1 Bebygd ¹⁾	☒ 2 ubebygd				
☐ Bolig	☐ Fritids	☐ forretnings/			
☐ B eiendom	☐ F eiendom	☐ V kontor	☐ I Industri	☐ L Landbruk	☐ K Off. vei
		☒ A Annet			
2. Bortfestes av					
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn				Ideell andel
960 572 602	Sandefjord kommune				1/1

3. Til			
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn		Ideell andel
230114	Erik Heimdahl	gnr 166, bnr 49	1/7
130244	Anne-Lise Aune Lee	" 166, " 55	1/7
010329	Olav Johan Kvamme	" 166, " 56	2/7
020114	Aashild Pedersen(usk)"	" 166, " 58	1/7
210132	Björg Wike	" 166, " 59	1/7
021229	Per Oddvar Sandbu	" 120, " 288	1/7
Fellesareal til gnr 166, bnr 49, 55, 56, 58, 59 og gnr 120, bnr 288.			

4. Festeavgift pr. år	
xx 6 % av kr 80,- pr. m2, dvs, kr 2.160,- pr. år.	
5. Festetid	
Antall år 80	Regnet fra - dato 01.01.1994
6. Panterett for festeavgiften ³⁾	
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3	Års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter	

7. Supplerende tekst ⁴⁾	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses.	



Doknr: 97 Tinglyst: 08.01.1997 Emb. 029
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Festeavgiften justeres hvert 10. år i.h.t. konsumprisindeksen. Første gang pr. 1.5.01.2005
Kommunen skal kunne kreve at festeretten opphører for ubebygde deler av tomten som trengs til kommunalt eller annet offentlig formål.
Som erstatning for dette tilkommer festeren bare forholdsmessig avslag i festeavgiften. Dog skal kommunen betale erstatning etter vanlige ekspropriasjonsrettslige regler for beplantning m.v.
Kommunen skal ha rett til å ha egne eller andre offentlige ledninger eller kabler over tomten uten vederlag, og til å vedlikeholde disse.
Skade på beplantning m.v. ved nedleggelse eller vedlikehold erstattes. Forøvrig gjelder lov om tomtfeste av 30. mai 1975, nr. 20.

Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i samsvar med: (sett X)	☒ Kartforretning/målebrev	Datert 23.07.96	
	☐ Attest etter delingslovens § 2-6 ☐ fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka
Innløs- ningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etterår, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.		
	☐ I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.		
	De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelsene i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting.		
	Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses).	Eventuelt garasjebygg på tomta skal holdes i god stand Ved opphør av festeforholdet skal festerne rydde tomta for bygg m.v. innen det er gått 1 måned. Om så ikke skjer kan bortfester gjøre det for festernes regning og risiko.		

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, et til hver av partene

9. Underskrifter	
Sted, dato	, den 10. desember 1996
Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Per Foshaug - ordfører
Sted, dato	
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
..... Erik Heimdahl	 Anne-Lise Aune Lee
..... Aashild Pedersen	 Bjørg Wike
.....	 Olav J. Kvamme
.....	 Per O. Sandbu

H. dok. Erklaring

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Standardbilag nr. 9.

Overenskomst

om samvirke vedkommende 5 stk. horisontalt delte tomannsboliger i rekkehus
på festetomtene: Lindgårdsgate 37, 39, 41, 43 og 45
i Sandefjord.

- I. Undertegnede, Albert Ohrem, fester av nr. 37, Trygve Holtan, fester av nr. 39, Borgny Heftøy, fester av nr. 41, Thorleif Pedersen, fester av nr. 43 og Magne Wike, fester av nr. 45 har i fellesskap bygget 5 stk. tomannsboliger på ovennevnte festetomter. Vi skal eie og bekoste hver tomannsbolig med tilhørende festerett.
- II. Tomta skal deles/er delt etter skylddelingslovene, tinglysningslovens og eventuelt bygningslovens krav, slik at grensen følger skilleveggen mellom husene. Husene er plassert slik at skilleveggene faller sammen med de felles grenselinjer mellom tomtene.
Hver av eierene skal ha festekontrakt med grunneieren på den tomta han skal ha.
Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av festetomtene skal i sin helhet tilhøre vedkommende tomts fester.
- III. Boligene må utvendig males med nøyaktig samme farge, og hver av eierene er overfor den annen og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt vedlike. Det er forutsetningen at utvendig maling skal skje på samme tidspunkt.
Ingen av partene må foreta utvendige forandringen på sin bolig eller føre opp andre hus på tomta uten samtykke fra Husbanken.
- IV. Boligene må være tilstrekkelig forsikret i ett og samme brannforsikringsselskap. I tilfelle brann skal eierne overfor hverandre være forpliktet til å gjenoppføre boligene til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- V. Boligene må bare belånes i Husbanken eller med samtykke av Husbanken.
- VI. Dersom boligene med tilhørende festerett pantsettes eller selges frivillig eller på tvangsauksjon, skal eierenes gjensidige rettigheter etter denne kontrakt følge med i pantsettelsen eller overdragelsen.
- VII. Denne avtale er bindende for alle eiere, selv om en av dem innfrir lånet i Husbanken. Den skal tinglyses på de festetomter som husene ligger på med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke avlyses uten samtykke av alle eiere og Husbanken.

Sandefjord, den 18/2 1960.

Albert S. Ohrem

Thorleif Pedersen

Borgny Heftøy

Trygve Holtan

Magne Wike

Nabolagsprofil

Lindgaards gate 39 - Nabolaget Ekeberg/Virik nordre - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Støyten Kjellbergveien Linje 134, 173	6 min 0.5 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	15 min 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	14 min

Skoler

Virik skole (1-7 kl.) 323 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Byskolen (1-7 kl.) 333 elever, 27 klasser	12 min 1.1 km
Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	21 min 1.8 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) 352 elever, 19 klasser	20 min 1.7 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	20 min 1.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	8 min 0.7 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min 3.9 km

Ladepunkt for el-bil

Sandefjord VGS Nye Ladere 1940	6 min
Sandefjord medisinske senter	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

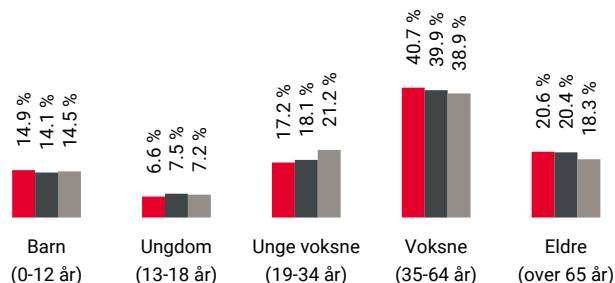
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ekeberg/Virik nordre	1 123	569
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kathrines Have (0-5 år) 43 barn	5 min 0.4 km
Solvang barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km
Bugården barnehage (0-5 år) 37 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Meny Stadiontunet PostNord	9 min 0.7 km
Joker Tomta	10 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



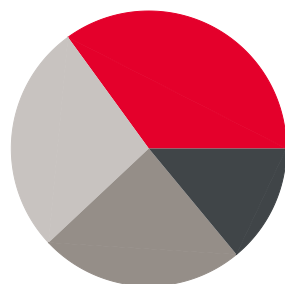
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

	STIF turnhallen Turnhall	4 min 0.4 km
	Gamle stadion Fotball	10 min 0.8 km
	EVO Sandefjord Vest	8 min
	Pro Gym Sandefjord	14 min

Boligmasse



35% enebolig
14% rekkehus
24% blokk
27% annet

«Det er koselig og ikke langt
unna sentrum»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Hvaltorvet Kjøpesenter

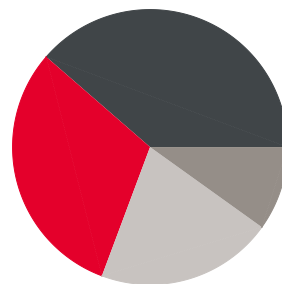
14 min



Apotek 1 Sandefjord Helsepark

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
39% 6-12 år
10% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



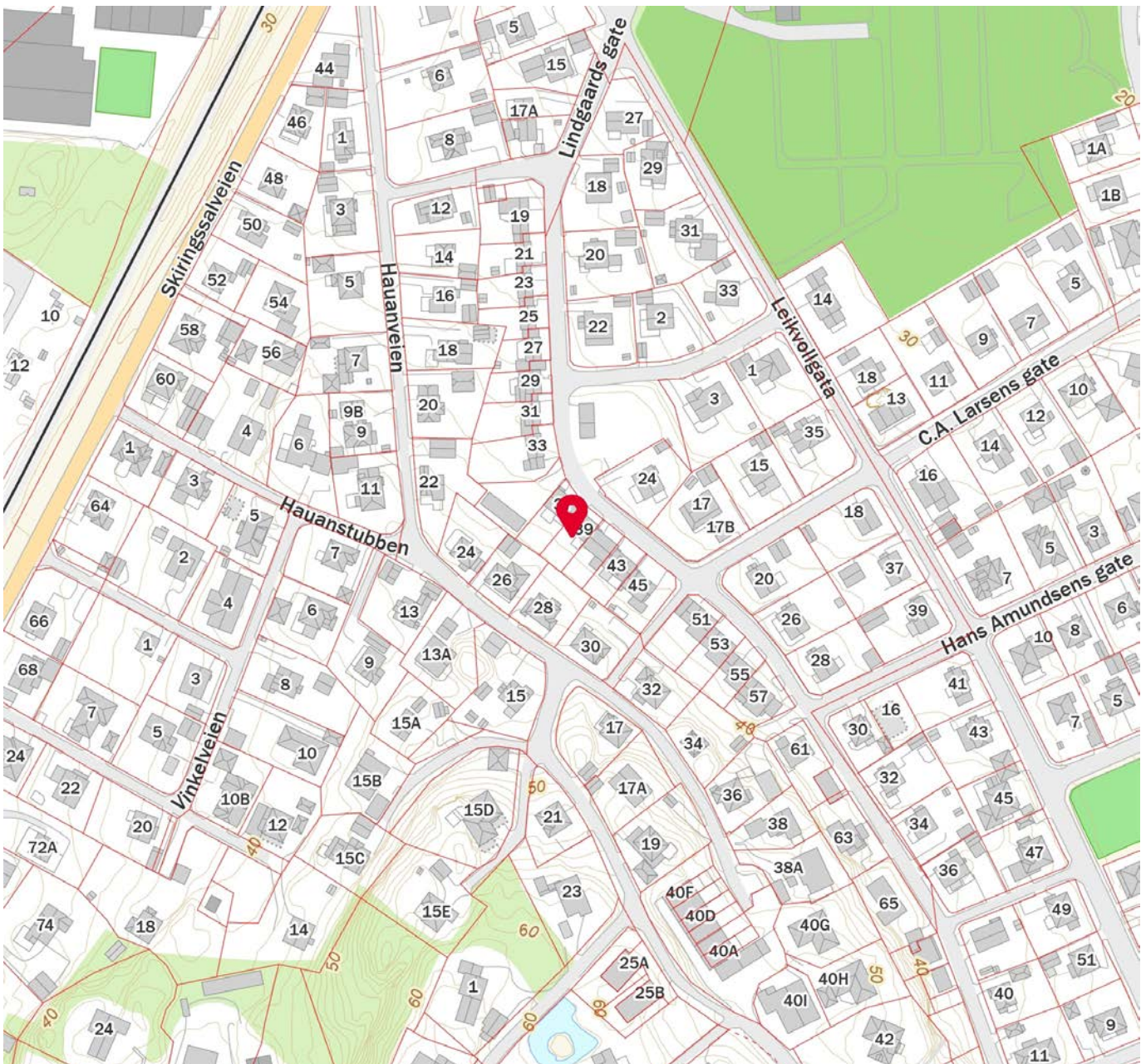
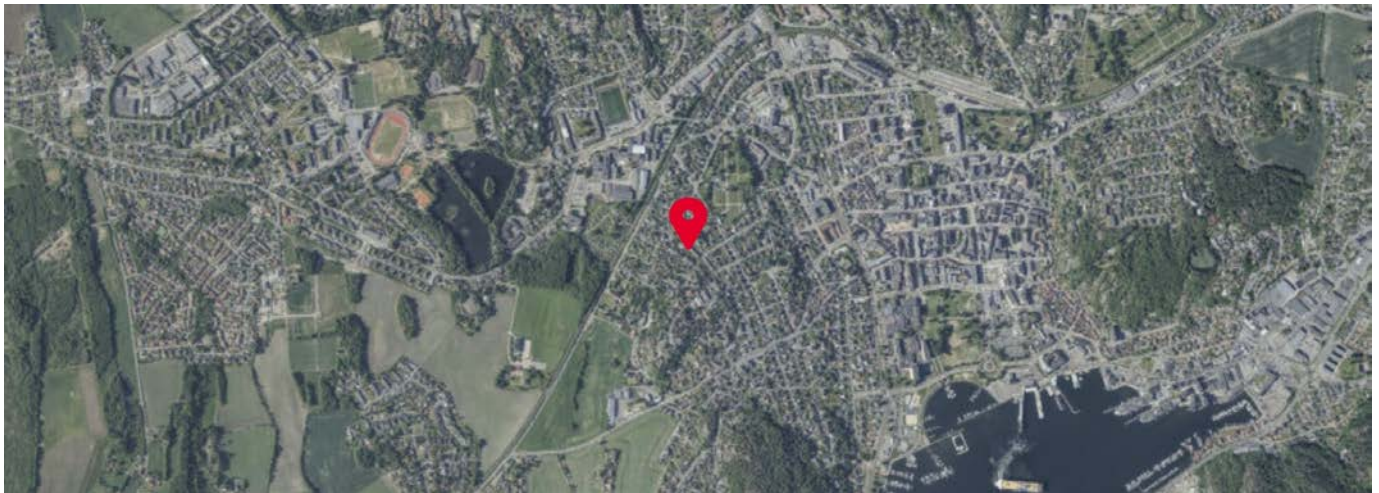
0%

53%

Ekeberg/Virik nordre
 Sandefjord
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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. Veggglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



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

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
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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 4 000 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Lindgaardsgate 39 2. etg
3213 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre