

**aktiv.**



Lønneveien 31, 3229 SANDEFJORD

**Velholdt og innbydende enebolig  
med 2 bad, 3 sov og vaskerom!  
Flotte uteområder, solrik og  
usjenert endebeleggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF / Partner /

## Charlotte Skjelbred

**Mobil** 938 47 947

**E-post** charlotte.skjelbred@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 163 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 653 640,-  
**Selger:** Anne Line Lunde  
Henning Dibbern

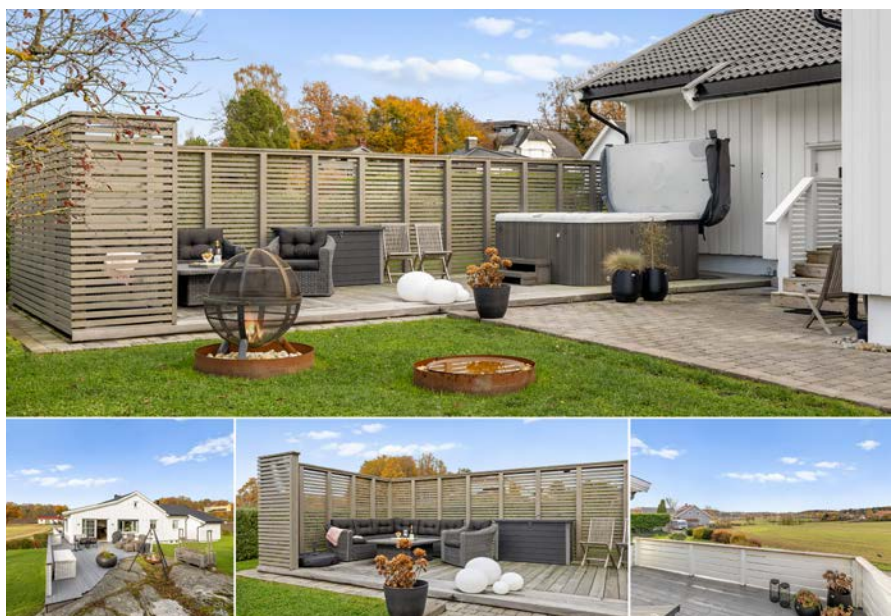
**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1961  
**BRA-i/BRA Total** 172/204 kvm  
**Tomtstr.:** 944 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 47, bnr. 275  
**Oppdragsnr.:** 1311250116

# Er dette din nye bolig?

Lønneveien 31 ligger i et veletablert og rolig boligområde på Nedre Kråkås/Hasle i Sandefjord. Her bor du i et fredelig og barnevennlig nabolag med kort vei til både skog, sjø og Sandefjord sentrum.

Eneboligen er velholdt og oppgradert med moderne standard. Pent IKEA-kjøkken fra 2013 med heltre benkeplate, integrerte hvitevarer og avtrekk ut. Oppvaskmaskin (2020), vaskekum (2021) og frysenskap (2025). Boligen har to bad - ett flislagt med varmekabler i 1. etasje og ett praktisk bad/vaskerom i kjeller med gulvvarme. Det er 3 soverom av god størrelse i hovedetasjen. Lyse og fornyede overflater, 1-stavs parkett fra 2023 som er hel-limt til undergulv i stuen. En gjennomført og innflyttingsklar familiebolig med gode løsninger i rolige omgivelser!

Velkommen til visning! Husk påmelding.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	77
Nabolagsprofil .....	82
Matrikelbrev hovedeiendom .....	85
Matrikelbrev .....	89
Ledningskart V/A .....	96
kommunekart .....	97
Reguleringsplankart .....	98
Pkanopplysninger .....	99
Vei, vann og avløp .....	101
Ferdigattest tilbygg .....	103
Budskjema .....	111

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 172 kvm

BRA - e: 32 kvm

BRA totalt: 204 kvm

TBA: 94 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

#### Kjeller

BRA-i: 31 kvm Gang, bod 1, bod 2, bad/vaskerom

BRA-e: 32 kvm Garasje

#### 1. etasje

BRA-i: 141 kvm Entré, trappegang, gang 1, bad/vaskerom, kjøkken, gang 2, soverom 1, soverom 2, stue, soverom 3

### **TBA fordelt på etasje**

#### 1. etasje

94 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

#### Enebolig

Areal 1. etg.

Entré: 1,3 m<sup>2</sup>

Kjellergang: 3,1 m<sup>2</sup>

Gang 1: 9,8 m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom: 4 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 19,2 m<sup>2</sup>

Gang 2: 1,3 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 16,1 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 7,6 m<sup>2</sup>

Stue: 57,8 m<sup>2</sup>

Soverom 3: 14,6 m<sup>2</sup>

Areal kjeller.

Gang m/trapp: 12,1 m<sup>2</sup>

Bod 1: 4,4 m<sup>2</sup>  
Bod 2: 4,3 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom: 9,6 m<sup>2</sup>  
Garasje: 32,4 m<sup>2</sup>

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger i forbindelse med ferdigattest på bruksendring i 2026 stemmer med dagens bruk.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  
Blikkenslager i forbindelse med renovering av takteking i 2022.  
Blåseisolering av gulv i stue/kjøkken i 2022.  
Rørlegger i forbindelse med renovering av bad i kjeller i 2023.  
Øvrige arbeider utført på dugnad og egeninnsats.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  
Takhøyden i kjeller målt fra 1,99 m til 2,03 m.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

944 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomtegrensene er markert som /middels/mindre og lite nøyaktig. Kjøper må ta høyde for avvik i tomtegrense og tomtestørrelse.

### **Beliggenhet**

Lønneveien 31 har en attraktiv beliggenhet i et veletablert og rolig boligområde på Kråkås/Hasle i Sandefjord kommune. Her bor du i et fredelig og naturskjønt nabolag med kort vei til både skog, sjø og sentrum. Området er kjent for sitt trygge og barnevennlige miljø, med lite trafikk og gode lekeområder i nærheten.

Beliggenheten kombinerer landlig ro med nærhet til byens fasiliteter. Innen få minutter med bil eller sykkel når du Sandefjord sentrum, hvor du finner et rikt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud. For pendlere er adkomsten enkel - hovedveinettet ligger i kort avstand, og det er gode forbindelser mot både E18 og jernbanen.

Kråkås og Hasle er omgitt av flotte turområder, og fra boligen har du nærhet til skogsstier, grøntområder og kystnære rekreasjonsmuligheter. Dette er et ideelt sted for deg som liker å være ute, enten du foretrekker rolige spaserturer, treningsturer eller turer til sjøen.

Skole- og barnehagetilbudet i området er godt, og det finnes flere alternativer innen kort avstand. Området har et aktivt nærmiljø med et trivelig samhold og gode oppvekstvilkår for familier.

Lønneveien 31 byr på en harmonisk kombinasjon av fredelig beliggenhet, gode solforhold og nærhet til alt du trenger i hverdagen - et ideelt utgangspunkt for deg som ønsker et hjem med både ro og tilgjengelighet.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Området består av boligbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Sverstad barnehage (1-5 år) ca. 0.9 km

Breidablikk Kanvas-barnehage (1-5 år) ca. 1.3 km

Prestekragen barnehage (0-5 år) ca. 1.6 km

Skoler

Sande skole (1-7 kl.) ca. 1.5 km

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

Unneberg skole (1-7 kl.) ca. 2.2 km

Mosserød skole (1-7 kl.) ca. 2.6 km

Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 0.9 km

Skagerak International School ca. 3.4 km

Sandefjord videregående skole ca. 4.7 km

### **Skolekrets**

Unneberg skolekrets

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Kråksåsveien (Linje 138) ca. 0.5 km

Tog: Sandefjord stasjon ca. 1.9 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 10 min med bil

### **Bygningssakkyndig**

Olav Rudland Kvilhaug

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Frittliggende enebolig på en etasje med kjeller, krypkjellere og kryploft oppført i 1961. Tilbygget soverommene mot øst i 1970 og utvidelse av stue i 1991. I 2013 ble det tilbygget og omgjort

sykkelstall til soverom. Det har blitt utført oppgraderinger i boligen i nyere tid som kjøkkeninnredning i 2013, etterisolering og ny kledning i 2012/13, samt utskifting av vinduer og de fleste ytterdørene fra 2012 til 2025, takteking med beslag og renner i 2022. Det er også etablert terrasse over garasje, utvendig platting med Jacuzzi og nyere parkett/overflater innvendig. Tilstandsgrad 3 er satt på krypkjeller (fukt/råteproblematikk), elektrisk anlegg (manglende dokumentasjon/utførelse) og terreng forhold (fall inn mot grunnmur). Dette innebærer behov for tiltak. Tilstandsgrad 2 er satt på blant annet takkonstruksjon/loft, balkonger/terrasser, radon, pipe/ildsted, rom under terreng, innvendige trapper og dører, VVS/avløp, ventilasjon og fuktsikring/drenering. Disse forholdene har behov for vedlikehold, oppfølging eller utbedring over tid. Bygningen er vurdert opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt ved oppføring og senere tiltak. Dagens krav til inneklime, energi, radon, rømnings sikkerhet, våtrom, rekkverk og brannsikkerhet er strengere enn da boligen ble oppført. Enkelte forhold (blant annet våtrom, elektrisk anlegg og sikkerhet i trapp/rekkverk) er vurdert etter dagens krav i henhold til NS3600, og kan få tilstandsgrad uten at det automatisk foreligger pålegg om oppgradering til dagens forskriftsnivå.

Enebolig - Byggeår: 1961

## UTVENDIG

Taket er tekket med Ampatop Aero vindtett og pustende duk, slisser, lekter og dobbel krummet takstein fra 2022. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2022. Yttervegger består av bindingsverk i tre, etter byggemåte isolert med 10 cm mineralull. I 2012/13 ble veggene foret ut og etterisolert med 5 cm (totalt 15 cm mineralull i vegger), montert vindspærre, og kledd med stående tømmermannskledning. Det er registrert luftespalte bak kledningen, og det er montert musebånd i nedkant. Taktypen består av saltak med taksperrer. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med 30 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser og gavler. Takutstikk ble forlenget til over inngang til kjeller i 2022 i forbindelse med ny takteking. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2012. Stuevindu mot nordvest fikk nye glass etter feilproduksjon og er datert 2020 og ble montert i 2022. I kjeller er det PVC-vinduer med 2-lags isolerglass fra 2021 der sistevindu ble montert i 2025. Det er montert utvendige elektrisk styrte screens på to stuevinduer. Isolerte og formpressede ytterdører med glassfelt fra 2012. Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2013. Malt skyveterrassedør i PVC med 2-lags isolerglass fra rundt 1990 ifølge eier. Leddport av stål med automatisk portåpner til garasje fra 2021 ifølge eier. Terrasse på ca. 54 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende rekkverk på 90 cm. Terrassedel over garasjen ble etablert og tekket med asfalt papp i 2013. Platting med Jacuzzi på 40 m<sup>2</sup> ved inngangspartiet. Vedlikeholdsfree Kebony terrassebord. Liggende spiler i trykkimpregnert materiale. Utvendig trapp i

trykkimpregnerte materialer. Liggende spile rekkverk på 93 cm.

#### INNVENDIG

Gulvene har 1-stavs laminat, 1-stavs parkett og flis. Vegger har malte/behandlede plater og malt trepanel. Tak har malte/behandlede plater, malt trepanel, malt MDF-panel og malte takessplater. Boligen er på flere nivåer. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. I stue og kjøkken ble gulvet blåseisolert med trolig 20 cm i 2022. Gulv mot grunn og mot garasje av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert klebersteinsovn med varmemagasin i stue fra 2010. Steinplate på gulv i front. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i krypkjeller og feieluke på loft. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2022. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Gulv i kjeller av betong, tekket med flis i gang. Vegger av pussede betongblokker og innforede vegger trepanel. Hulltaking i kjellergang viste fuktinnhold 26,4 vektprosent i bunnsvill. Treverk bør normalt ligge under ca. 15 vektprosent. Risiko for råte og muggsopp øker markant over ca. 17 vektprosent. Under deler av boligen er det til sammen tre krypkjellere under trebjelkelag og stubbloft. På grunnen er det fjell og løsmasser. Inngang til krypkjellerne er fra under trapp i kjellergang og fra garasje. Det er friskluftsventiler i krypkjellerne. Det er viktig å påse god ventilering av krypkjellere gjennom de forskjellige årstidene. Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. For å avklare dette må det åpnes for kontroll. Det er innvendig malt tretrapp med laminat i trinn. Det er montert rekkverk. Det er innvendige malte profilerte dører.

#### VÅTROM

Badet i 1. etg. ble totalrenovert i 2018 på egeninnsats, dugnad av elektriker og rørarbeid er utført av rørlegger firma. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall mot sluk. Det er to plastsluk og bane membran med udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett, elektrisk håndkletørker (denne er defekt) og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra trappegang uten å påvise unormaleforhold. Badet i kjeller ble overflate oppusset i 2023 på egeninnsats, dugnad av elektriker og rørarbeid er utført av rørleggerfirma. Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak. Gulv er tekket med helsveiset vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme. Det er varierende fall mot sluk. Det er to plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Inneholder innredning med benkeplate og glatte fronter over opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Skyllekum i rustfritt stål, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, innredning med nedfelt servant og speilskap m/lys. Det er avtrekksvifte, friskluftsventil i vegg og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra luke i vegg til stoppekran uten å på vise unormale forhold. Det var ikke mulig å foreta hulltaking da samtlige vegger mot bad er av mur.

## KJØKKEN

Ikea kjøkkeninnredning fra 2013 med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert kjøleskap, benkefryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Oppvaskmaskinen skiftet i 2020, vaskekummen i 2021 og fryseskap i 2025. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber av eldre dato og noe nyere til bad. Stoppekran og vannmåler plassert på bad i kjeller. Innvendig avløp er av plast og støpejern. Stakeluke bak skap i kjellergang. Boligen har naturlig ventilasjon med frisklufts ventiler i vegg. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft-luft-varmepumpe montert i stue, fra 2012. Termostatstyrte varmekabler på begge bad. Peisovn i stue. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010, plassert i kjellerbod. Ekspansjonskar montert. Ekspansjons ventil er ført i rør til bad. Sikringskap er plassert i trappegang. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 15 kurser i henhold til kurs fortegnelse, 63A hovedsikring. Boligen har røykvarslere, husbrannslange og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

Det er synlig fjell i hage og krypkjeller. Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Grunnmur oppført av betong og betongblokker. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Boligen ligger svakt hellende terreng, dette fører til naturlig storfuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra ca. 2005/06 ifølge tidligere takstrappport, tilkoblet det offentlige. Det er en innmurt 2000 liters oljetank i stål i krypkjeller. Tanken er tømt og frakoblet ifølge eier.

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 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble påvist fuktskjolder og målt forhøyede fuktverdier på undertaket rundt pipe.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket.

- Innvendig - Radon

Avvik: · Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

- Innvendig - Pipe og ildsted

Det er montert klebersteinsovn med varmemagasin i stue fra 2010.

Avvik: · Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: · Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

Ved hulltaking i påforet vegg ble det registrert isopor bak trepanel. Dette er en vanlig løsning i eldre kjellere. Det gjøres oppmerksom på at materialet i konstruksjonen kan medføre økt fare for brannspredning og utvikling av skadelige eller farlige gasser ved en eventuell brann.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde på 80 cm er under dagens krav på 90 cm.

- Innvendig - Innvendige dører - 2

Avvik: · Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til entré og soverom 1 subber i terskel.

- Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Våtrom - 1. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Det er avvik:

Det er to plastsluk og banemembran.

Sveising av banemembranen er utført av representant fra Litex og skal derfor være korrekt utført, men det foreligger ingen dokumentasjon.

Banemembranen er ikke synlig under hele klemringen i sluket på gulv, kun stedvis synlig, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av banemembranen, eventuelt

nærmere kontroll for å avklare om membranen er korrekt montert under klemringen. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og delvis synlig membran er usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Bra fall på vaskerom, men det er for svakt fall på bad.

- Våtrom - Kjeller - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Det er avvik:

Slukene er fra ca. 1985, og mer enn halvparten av forventet brukstid for slukløsning er passert.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon - 2

Avvik: · Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilasjon i entré/trappegang.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Kryp kjeller

Avvik: · Det er avvik:

Det er manglende fuktsperre på bakken.

I krypkjelleren med adkomst fra garasjen er det vanninnsig langs fjell under såle, med avrenning mot garasjedel til grunn.

I krypkjelleren med tilkomst fra kjellergang er det høy luftfuktighet og kondensvann.

Det er råte i synlig treverk.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet elektriske arbeider på bad er utført på dugnad av elektriker (ikke utført via firma med samsvarserklæring), alder på deler av anlegg, 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.

- Tomteforhold - Terrenghold

Avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

I hagen er det fall inn mot bolig.

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.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Olav R. Kvilhaug den 28/10-2025 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2010.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har kvitering fra rørlegger og gulvlegger

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja

Beskrivelse: Nye sluk

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har vært mus på loftet for noen år siden. Gjort tiltak etter anbefaling fra Pelias. Ikke noe etter dette er utredet.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Arbeidet er utført på dugnad av fagfolk

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ease lader

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Ja

Beskrivelse: Tak er skiftet på dugnad med fagfolk. Blikkenslager har vi kvitering på.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Gjort på dugnad med fagfolk

### **Innhold**

Boligen går over 2 etasjer.

1. Etasje: Entré, trappegang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, 2 ganger og 3 soverom

Terrasse på 94 kvm

Kjeller: Gang, bad/vaskerom og 2 boder

Garasje

### **Standard**

Denne boligen fremstår som lys, velholdt og gjennomgående oppgradert med pene overflater og funksjonelle løsninger. Her får du en innbydende bolig med moderne bad, praktiske vaskemuligheter og et tidløst uttrykk som passer både familie og par.

Boligen har et stilrent IKEA-kjøkken fra 2013 med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Mellom benk og overskap er det flislagt for et delikat og funksjonelt uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjølfryseskap, benkefryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Oppvaskmaskinen ble skiftet i 2020, vaskekummen i 2021 og fryseskapet i 2025. Det er montert kjøkkenventilator over platetoppen med avtrekk ut. Kjøkkenet fremstår som både praktisk og estetisk tiltalende - et naturlig samlingspunkt i hjemmet.

I første etasje finner du et delikat bad med flislagt gulv og elektriske varmekabler som gir behagelig komfort. Veggene er flislagte, og himlingen er malt. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, speilskap, dusjkabinett, gulvmontert toalett. Elektrisk håndkjetørker er defekt. Det er også opplegg for vaskemaskin, samt avtrekksvifte i tak og tilluft under døren som sikrer et godt inneklima.

I kjelleren ligger et praktisk bad/vaskerom med baderomsplater på veggene og malt tak. Gulvet er belagt med helsveiset vinyl og har gulvvarme. Rommet har en funksjonell

innredning med benkeplate og glatte fronter over opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, skyllekum i rustfritt stål, dusjhjørne med glassvegger, servant med underskap og speilskap med belysning. Avtrekksvifte, friskluftsventil og tilluft under dør sørger for god ventilasjon.

Innvendig er boligen preget av lyse og moderne materialvalg. Gulvflatene består av 1-stavs laminat, 1-stavs parkett og fliser - hvor parketten ble lagt i 2023. Veggene har malte og behandlede plater samt malt trepanel, mens himlingene er utført med malte og behandlede plater. Samtlige overflater er fornyet og overmalt i nyere tid, noe som gir et helhetlig og oppgradert preg.

Boligen har tre soverom i første etasje - alle med lyse farger, fine overflater og gode vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

### **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.

Følgende medfølger handelen:

- robotklipper
- boblebad
- Integrerte hvitevarer kjøkken
- kjøleskap i kjeller
- lampe over spisebord (prismelampe)
- lampe på gjesterom
- lampe kjøkken

Følgende medfølger ikke handelen:

- vaskemaskin/tørketrommel
- våpenskap

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2025:

- fryseskap i 2025

2023:

- Badet i kjeller ble overflate oppusset i 2023 på egeninnsats, dugnad av elektriker og

rørarbeid er utført av rørleggerfirma.

- Parkettgulvet ble lagt i 2023.
- Ny termostat til varmekabler i 2023.
- Rørlegger i forbindelse med renovering av bad i kjeller i 2023.

2022:

- takteking med beslag og renner i 2022
- Taket er tekket med Ampatop Aero vindtett og pustende duk, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2022.
- Takutstikk ble forlenget til over inngang til kjeller i 2022 i forbindelse med ny takteking.
- Stuevindu mot nordvest er datert 2020 og fikk nye glass etter feilproduksjon.
- I stue og kjøkken ble gulvet blåseisolert med trolig 20 cm i 2022.
- Pípen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2022.
- Blikkenslager i forbindelse med renovering av takteking i 2022.
- Blåseisolering av gulv i stue/kjøkken i 2022.

2021:

- I kjeller er det PVC-vinduer med 2-lags isolerglass fra 2021 der siste vindu ble montert i 2025.
- Leddport av stål med automatisk portåpner til garasje fra 2021 ifølge eier.
- vaskekummen i 2021

2020:

- Oppvaskmaskinen skiftet i 2020

2018:

- Badet i 1. etg. ble totalrenovert i 2018 på egeninnsats, dugnad av elektriker og rørarbeid er utført av rørleggerfirma.

2013:

- kjøkkeninnredning i 2013
- Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2013.
- Terrassedel over garasjen ble etablert og tekket med asfaltapp i 2013.
- Ikea kjøkkeninnredning fra 2013 med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
- Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

2012:

- etterisolering og ny kledning i 2012/13
- utskifting av vinduer og de fleste ytterdørene fra 2012 til 2025
- I 2012/13 ble veggene foret ut og etterisolert med 5 cm (totalt 15 cm mineralull i vegger), montert vindspærre, og kledd med stående tømmermannskledning.
- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2012.

- Isolerte og formpressede ytterdører med glassfelt fra 2012.
- Luft-luft-varmepumpe montert i stue, fra 2012.

2010:

- Det er montert klebersteinsovn i stue med varmemagasin fra 2010.
- Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010, plassert i kjellerbod.

2005:

- Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra ca. 2005/06 ifølge tidligere takstrappert, tilkoblet det offentlige.

1991:

- utvidelse av stue i 1991

1970:

- Tilbygget soverommene mot øst i 1970

### **Parkering**

Parkering i garasje eller på gruslagt gårdsplass.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind, polisenummer 19317504

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft-luft-varmepumpe montert i stue, fra 2012. Termostatstyrte varmekabler på begge bad. Peisovn i stue.

Feiing og tilsyn skulle vært utført 16/1-2023, eier må selv ringe å avtale ny tid. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010, plassert i kjellerbod. Ekspansjonskar er montert og ekspansjonsventil er ført i rør til bad.

### 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](http://www.nve.no)

### Energimerke

F

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 490 000

### Omkostninger kjøper

6 490 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

162 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

-----  
163 640 (Omkostninger totalt)

180 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 653 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 670 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 673 340 (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 13 057 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard) 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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 164 481 for år 2023

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 657 922 for år 2023

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 47, bruksnummer 275 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:

3907/47/131:

26.08.1960 - Dokumentnr: 2512 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:47 Bnr:34

07.05.2015 - Dokumentnr: 398546 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3907 Gnr:47 Bnr:441

01.01.2020 - Dokumentnr: 1738594 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:47 Bnr:131

01.01.2024 - Dokumentnr: 367537 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:47 Bnr:131

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 4/5-1970 vedr tilbygg.

Det foreligger ferdigattest vedr. bruksendring datert 21.01.2026

Foreligger godkjente byggetegninger datert 23/9-1960 på enebolig i tre 104 kvm.

Det foreligger godkjente byggetegninger for tilbygg datert 3/5-1969.

Det foreligger byggetegninger i kommunens arkiver datert 15/2-1990.

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

Tegninger i forbindelse med ferdigattest på bruksendring i 2026 stemmer med dagens bruk.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt 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.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

04.05.1970.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. (Eiendommen er ikke tilknyttet et formelt veilag. Det er ikke tinglyst veirett. Det anbefales å tinglyse veirett). Iflg. selger betales det ca kr 1000 +/- for vedlikehold og brøyting av vei. Kjøper må ta høyde for at dette beløpet kan endre seg avhengig av hvor mye vedlikehold og snø.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Merknad: Det er registrert at eiendommen har slamavskiller. Det er ikke registrert noe om tømning. Det er mulig at slamavskilleren er sanert, men ikke meldt til kommune.

Det er en innmurt 2000 liters oljetank i stål i krypkjeller. Tanken er tømt og frakoblet ifølge eier.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Jordbruk og boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Hasle- jordbruk (plan-ID 19800003), som er en eldre reguleringsplan. Et delareal på 1 kvm av eiendommen er regulert til kjørevei..  
19.11.1980

Følger Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. Hoveddelen av eiendommen (764 kvm) er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende, med områdenavn B, mens en mindre del (39 kvm) er avsatt til LNRF areal, Nåværende, med områdenavn LL.

Eiendommen er i sin helhet omfattet av hensynssone H310 (Ras- og skredfare) i kommuneplanen. Dette innebærer at området ligger under marin grense og/eller er et kjent fareområde for kvikkleire, og det må påregnes krav om geotekniske vurderinger

ved byggetiltak.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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](http://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.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for

gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
18 000 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Visninger per stk.

**Ansvarlig megler**

Charlotte Skjelbred  
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig  
charlotte.skjelbred@aktiv.no  
Tlf: 938 47 947

**Ansvarlig megler bistås av**

Charlotte Skjelbred  
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig  
charlotte.skjelbred@aktiv.no  
Tlf: 938 47 947

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

12.03.2026







Plantegning.jpg

















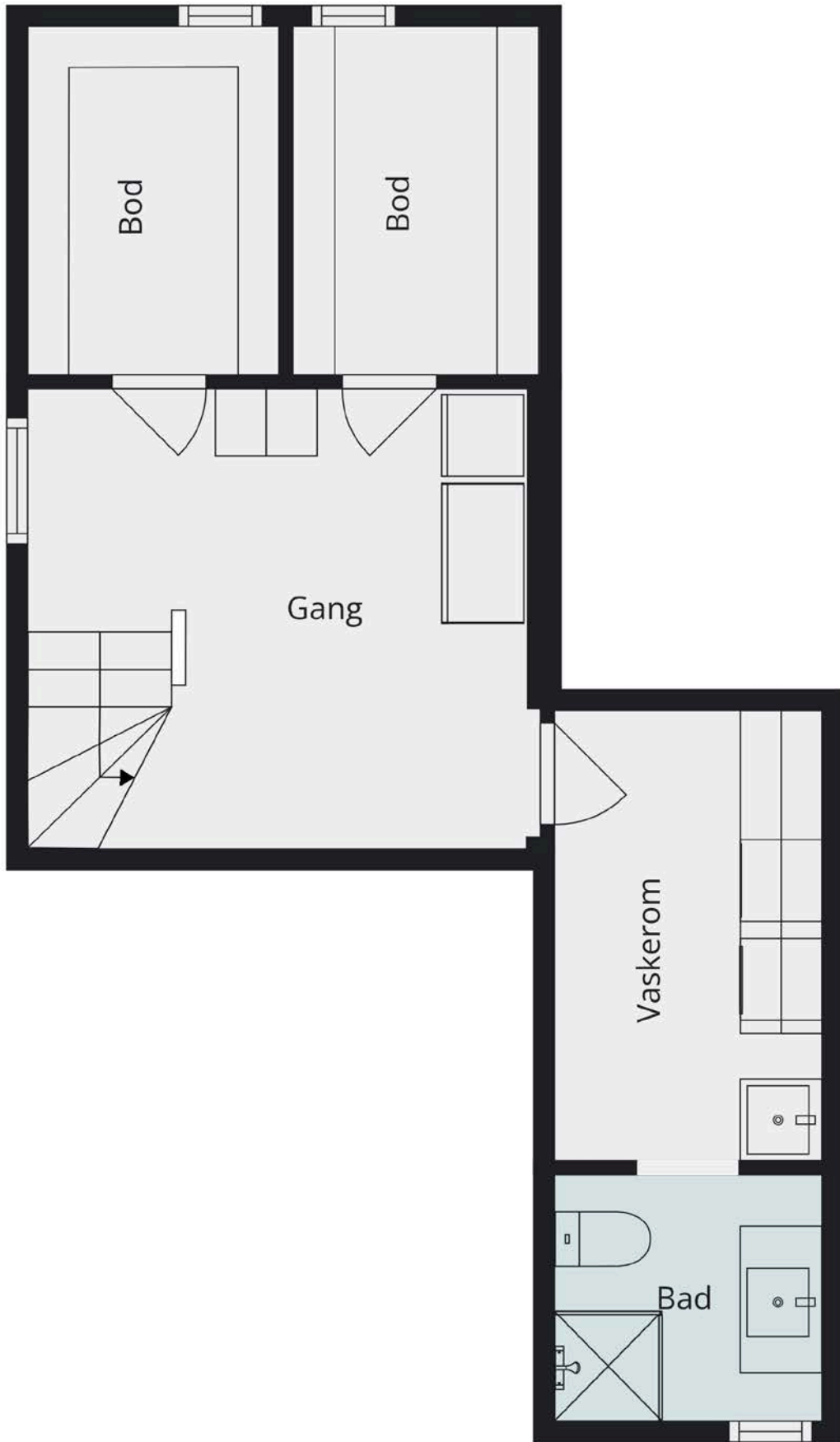


I første etasje finner du et delikat bad med flislagt gulv og elektriske varmekabler som gir behagelig komfort.









Plantegning underetasje/kjeller

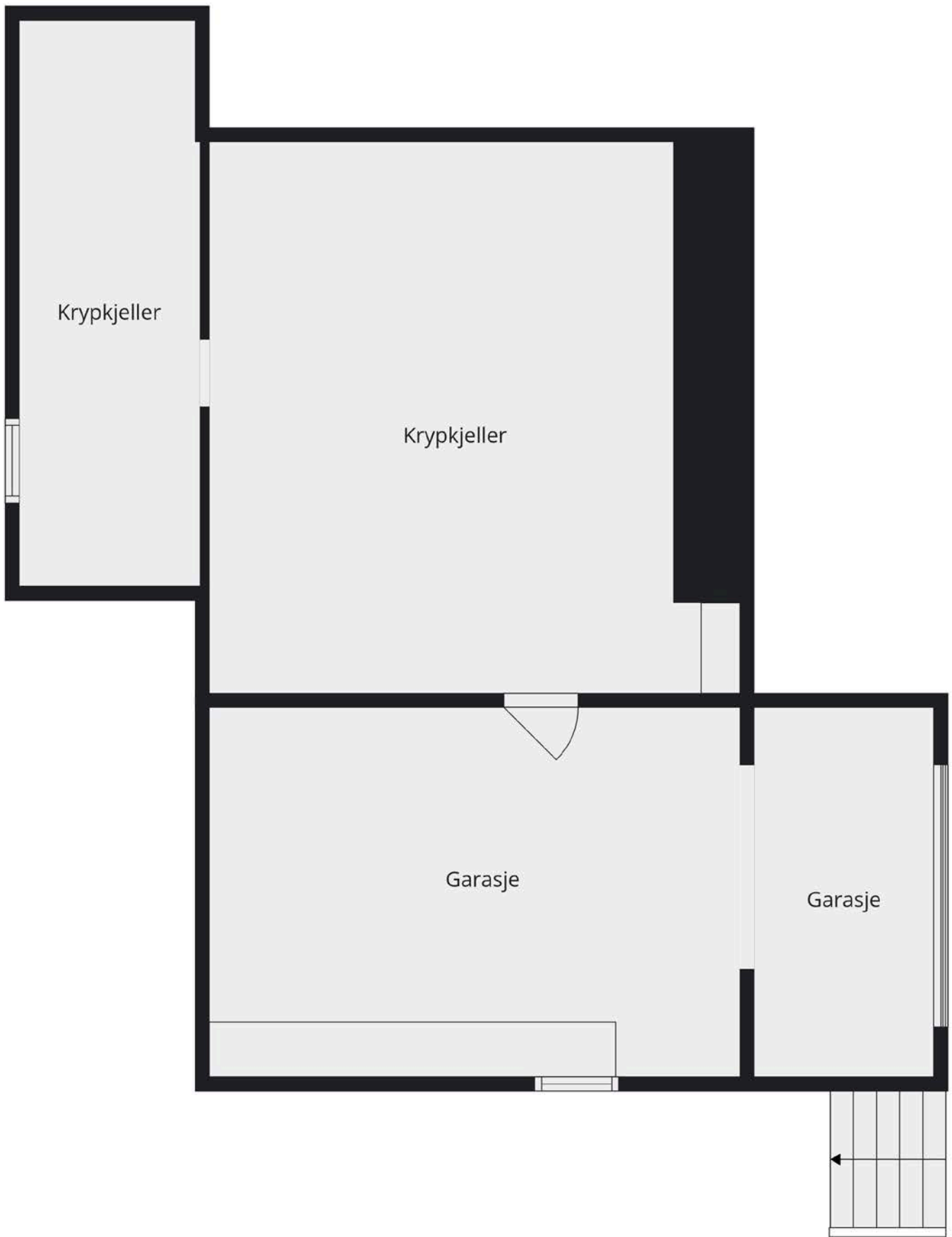












Plantegning kjeller/grasje

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Lønneveien 31, 3229 SANDEFJORD  
 SANDEFJORD kommune  
 # gnr. 47, bnr. 131

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m<sup>2</sup> BRA-i: 172 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.10.2025

Rapportdato: 01.11.2025

Oppdragsnr.: 21248-1672

Referansenummer: UK7102

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsent 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[Takstsent AS]  
Oslo (Hovedkontor) | Vestfold | Sør  
"De eiendomsaktive"

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Frittliggende enebolig på en etasje med kjeller, krypkjellere og kryploft oppført i 1961. Tilbygget soverommene mot øst i 1970 og utvidelse av stue i 1991. I 2013 ble det tilbygget og omgjort sykkelstall til soverom.

Det har blitt utført oppgraderinger i boligen i nyere tid som kjøkkeninnredning i 2013, etterisolering og ny kledning i 2013, samt utskifting av vinduer og de fleste ytterdørene fra 2013 til 2025, takteking med beslag og renner i 2022. Det er også etablert terrasse over garasje, utvendig platting med Jacuzzi og nyere parkett/overflater innvendig.

Tilstandsgrad 3 er satt på krypkjeller (fukt/råteproblematikk), elektrisk anlegg (manglende dokumentasjon/utførelse) og terrengforhold (fall inn mot grunnmur). Dette innebærer behov for tiltak.

Tilstandsgrad 2 er satt på blant annet takkonstruksjon/loft, balkonger/terrasser, radon, pipe/ildsted, rom under terreng, innvendige trapper og dører, VVS/avløp, ventilasjon og fuktsikring/drenering. Disse forholdene har behov for vedlikehold, oppfølging eller utbedring over tid.

Bygningen er vurdert opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt ved oppføring og senere tiltak. Dagens krav til innneklima, energi, radon, røyningssikkerhet, våtrom, rekkverk og brannsikkerhet er strengere enn da boligen ble oppført. Enkelte forhold (blant annet våtrom, elektrisk anlegg og sikkerhet i trapp/rekkverk) er vurdert etter dagens krav i henhold til NS 3600, og kan få tilstandsgrad uten at det automatisk foreligger pålegg om oppgradering til dagens forskriftsnivå.

## Enebolig - Byggeår: 1961

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Ampatop Aero vindtett og pustende duk, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2022.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2022.

Yttervegger består av bindingsverk i tre, etter byggemåte isolert med 10 cm mineralull. I 2013 ble veggene foret ut og etterisolert med 5 cm (totalt 15 cm mineralull i vegger), montert vindspærre, og kledd med stående tømmermannskledning.

Det er registrert luftespalte bak kledningen, og det er montert musebånd i nedkant.

Taktypen består av saltak med taksperrer.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med 30 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser og gavler.

Takutstikk ble forlenget til over inngang til kjeller i 2022 i forbindelse med ny takteking.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2012.

I kjeller er det PVC-vinduer med 2-lags isolerglass fra 2021 der siste vindu ble montert i 2025.

Det er montert utvendige elektrisk styrte screens på to stuevinduer. Isolerte og formpressede ytterdører med glassfelt fra 2012.

Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2013.

Malt skyveterrassedør i PVC med 2-lags isolerglass fra rundt 1990 ifølge eier.

Leddport av stål med automatisk portåpner til garasje fra 2021 ifølge

eier.

Terrasse på ca. 54 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Liggende rekkverk på 90 cm.

Terrassedel over garasjen ble etablert og tekket med asfaltpapp i 2013.

Platting med Jacuzzi på 40 m<sup>2</sup> ved inngangspartiet. Vedlikeholdsfrie Kebony terrassebord. Liggende spiler i trykkimpregnert materiale.

Utvendig trapp i trykkimpregnerte materialer.

Liggende spilerekker på 93 cm.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har 1-stavs laminat, 1-stavs parkett og flis.

Vegger har malte/behandlede plater og malt trepanel.

Tak har malte/behandlede plater, malt trepanel, malt MDF-panel og malte takessplater.

Boligen er på flere nivåer. Etagenskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. I stue og kjøkken ble gulvet blåseisolert med trolig 20 cm i 2022.

Gulv mot grunn og mot garasje av betong.

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

Det er montert klebersteinsovn med varmemagasin i stue fra 2010. Steinplate på gulv i front.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i krypkjeller og feieluke på loft.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2022. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis i gang.

Vegger av pussede betongblokker og innforede vegger trepanel.

Hulltaking i kjellergang viste fuktinnhold 26,4 vektprosent i bunnsvill. Treverk bør normalt ligge under ca. 15 vektprosent. Risiko for råte og muggsopp øker markant over ca. 17 vektprosent.

Under deler av boligen er det til sammen tre krypkjellere under trebjelkelag og stubbloft. På grunnen er det fjell og løsmasser. Inngang til krypkjellerne er fra under trapp i kjellergang og fra garasje.

Det er friskluftsventiler i krypkjellerne. Det er viktig å påse god ventilering av krypkjellere gjennom de forskjellige årstidene.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. For å avklare dette må det åpnes for kontroll.

Det er innvendig malt tretrapp med laminat i trinn.

Det er montert rekkverk.

Det er innvendige malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etg. ble totalrenovert i 2018 på egeninnsats, dugnad av elektriker, membran lagt av fagfolk og rørarbeid er utført av rørleggerfirma.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall mot sluk.

Det er to plastsluk og banemembran med udokumentert utførelse.

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

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra trappegang uten å påvise unormale forhold.

# Beskrivelse av eiendommen

Badet i kjeller ble overflate oppusset i 2023 på egeninnsats, dugnad av elektriker og rørarbeid er utført av rørleggerfirma.

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

Gulv er tekket med helsveiset vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme.

Det er varierende fall mot sluk.

Det er to plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Inneholder innredning med benkeplate og glatte fronter over opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Skyllekum i rustfritt stål, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, innredning med nedfelt servant og speilskap m/lys.

Det er avtrekksvifte, friskluftsventil i vegg og tilluft under dør.

Fuktmåling er foretatt fra luke i vegg til stoppekran uten å påvise unormale forhold.

Det var ikke mulig å foreta hulltaking da samtlige vegger mot bad er av mur.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning fra 2013 med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert kjøleskap, benkefryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Oppvaskmaskinen skiftet i 2020, vaskekummen i 2021 og fryseskap i 2025.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber av eldre dato og noe nyere til bad.

Stoppekran og vannmåler plassert på bad i kjeller.

Innvendig avløp er av plast og støpejern.

Stakeluke bak skap i kjellergang.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-luft-varmepumpe montert i stue, fra 2012.

Termostatstyrte varmekabler på begge bad.

Peisovn i stue.

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2010, plassert i kjellerbod.

Ekspansjonskar montert.

Ekspansjonsventil er ført i rør til bad.

Sikringssskap er plassert i trappegang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 15 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere, husbrannslange og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og krypkjeller. Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

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

Grunnmur oppført av betong og betongblokker. Utvendig pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Boligen ligger svakt hellende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra ca. 2005/06 ifølge tidligere takstrappport, tilkoblet det offentlige.

Det er en innmurt 2000 liters oljetank i stål i krypkjeller. Tanken er tømt og frakoblet ifølge eier.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

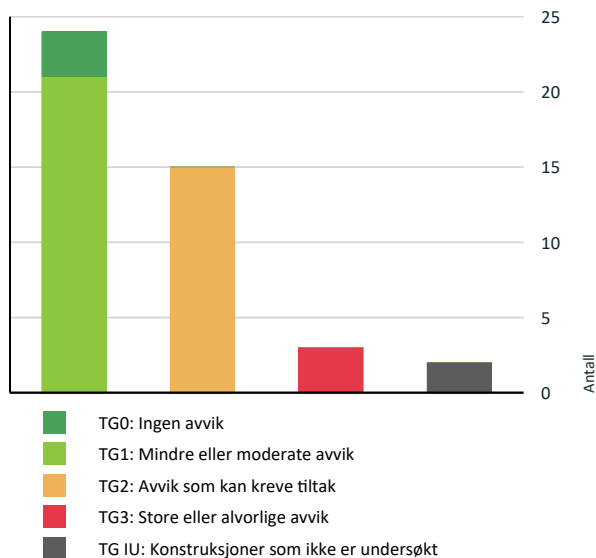
## Enebolig

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

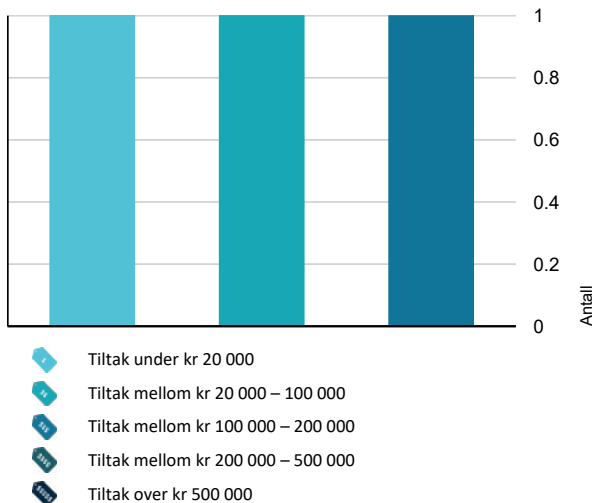
Tegninger i forbindelse med ferdigattest på bruksendring i 2026 stemmer med dagens bruk.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eiere har eid boligen siden 2010 og 2018. 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.

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1961

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med Ampatop Aero vindtett og pustende duk, slisser, lekter og dobbelkrummet takstein fra 2022.

Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot og 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.

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

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2022.  
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

### Veggkonstruksjon

Yttervegger består av bindingsverk i tre, etter byggemåte isolert med 10 cm mineralull. I 2013 ble veggene foret ut og etterisolert med 5 cm (totalt 15 cm mineralull i vegger), montert vindsperre, og kledd med stående tømmermannskledning. Det er registrert luftespalte bak kledningen, og det er montert musebånd i nedkant.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Eier

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

Taktypen består av saltak med taksperrer.  
Undertak av bærende og avstivende taktro.  
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.  
Loftet er isolert med 30 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser og gavler.  
Takutstikk ble forlenget til over inngang til kjeller i 2022 i forbindelse med ny takteking.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble påvist fuktskjolder og målt forhøyede fuktverdier på undertaket rundt pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser fra taket i området rundt pipe for å avdekke årsaken til fuktskjoldene og de forhøyede fuktverdiene. Uten tiltak er det økt risiko for videre fuktskader i undertak og tilhørende trekonstruksjoner.



Målt fukt i området rundt pipe.

## TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2012. Stuevindu mot nordvest med nye glass i 2020.  
I kjeller er det PVC-vinduer med 2-lags isolerglass fra 2021 der siste vindu ble montert i 2025.  
Det er montert utvendige elektrisk styrte screens på to stuevinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

Isolerte og formpressede ytterdører med glassfelt fra 2012.  
Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2013.  
Malt skyveterrassedør i PVC med 2-lags isolerglass fra rundt 1990 ifølge eier.  
Leddport av stål med automatisk portåpner til garasje fra 2021 ifølge eier.

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

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 54 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.  
Liggende rekkverk på 90 cm.  
Terrassedel over garasjen ble etablert og teknet med asfaltapp i 2013.

Platting med Jacuzzi på 40 m<sup>2</sup> ved inngangspartiet. Vedlikeholdsfrie Kebony terrassebord. Liggende spiler i trykkimpregnert materiale.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket er lavere enn dagens krav på 1,0 m. Det er ikke krav om å oppgradere rekkverkshøyden til dagens forskrift, men lav høyde gir økt fallrisiko. Tiltak bør vurderes for å bedre personsikkerheten.

## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i trykkimpregnerte materialer.  
Liggende spilerekkverk på 93 cm.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Gulvene har 1-stavs laminat, 1-stavs parkett og flis.  
Vegger har malte/behandlede plater og malt trepanel.  
Tak har malte/behandlede plater, malt trepanel, malt MDF-panel og malte takessplater.

Samtlige overflater er fornyet og overmalt i nyere tid.  
Parkettgulvet ble lagt i 2023. Stuedelen er hel-limt til undergulv.  
Det er ikke lagt parkett helt inntil terrassedøren da døren åpnes innover og ville truffet parketten.

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

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er på flere nivåer. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. I stue og kjøkken ble gulvet blåseisolert med trolig 20 cm i 2022.  
Gulv mot grunn og mot garasje av betong.  
Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom 1. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker innenfor ca. ±5 mm, som vurderes som normalt for byggets alder.  
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

## TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m<sup>3</sup> lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

## TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Det er montert klebersteinsovn med varmemagasin i stue fra 2010. Steinplate på gulv i front.  
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i krypkjeller og feieluke på loft.  
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2022.  
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales vurdert rehabilitering av pipeløpet og utskifting av skadet ildfast stein for å ivareta brann sikkerhet og funksjon



Sprekk i ildfast stein.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv i kjeller av betong, tekket med flis i gang.

Vegger av pussede betongblokker og innforede vegger trepanel.

Hulltaking i kjellergang viste fuktinnhold 26,4 vektprosent i bunnsvill. Treverk bør normalt ligge under ca. 15 vektprosent. Risiko for råte og muggsopp øker markant over ca. 17 vektprosent.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved hulltaking i påforet vegg ble det registrert isopor bak trepanel. Dette er en vanlig løsning i eldre kjellere. Det gjøres oppmerksom på at materialet i konstruksjonen kan medføre økt fare for brannspredning og utvikling av skadelige eller farlige gasser ved en eventuell brann.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isoporplater bør fjernes og erstattes med en annen type isolasjon. Evt kan isopor/plastholdig isolasjon tildekkes av brannhemmende plater som gips e.l., samt at overganger mot annen konstruksjon fuges med egnet type brannfugemasse/skum e.l.

Det anbefales en oppgradering av utvendig fuksikring av grunnmur og drenering.

Konsekvensen av forhøyet fukt i kjellermur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innklimaet.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Kryp Kjeller

Under deler av boligen er det til sammen tre krypkjellere under trebjelkelag og stubbloft. På grunnen er det fjell og løsmasser. Inngang til krypkjellerne er fra under trapp i kjellergang og fra garasje. Det er friskluftsventiler i krypkjellerne. Det er viktig å påse god ventilering av krypkjellere gjennom de forskjellige årstidene. Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. For å avklare dette må det åpnes for kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende fuktsperre på bakken.

I krypkjelleren med adkomst fra garasjen er det vanninnsig langs fjell under såle, med avrenning mot garasjedel til grunn.

I krypkjelleren med tilkomst fra kjellergang er det høy luftfuktighet og kondensvann. Det er råte i synlig treverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fuktsperre på bakken for å hindre vanninntrengning og redusere fuktbelastning i konstruksjonen.

Tiltak for å lede vann bort fra sålen og garasjen bør gjennomføres for å unngå fuktskader.

Råteskadet treverk må fjernes for å unngå innemiljøproblemer. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen, samt forringet innelima.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Målt høye fuktverdier i treverk.



Råte i treverk i bunn og indikert fukt i mur.

## TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp med laminat i trinn.

Det er montert rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyde på 80 cm er under dagens krav på 90 cm.

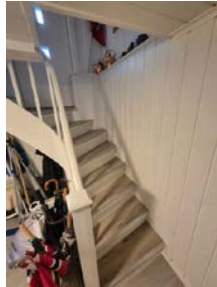
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Manglende håndløper og lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker og redusert sikkerhet i trappen.



## **TG 2** Innvendige dører - 2

Gjelder enkelte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til entré og soverom 1 subber i terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel over tid.

## **TG 1** Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Badet i 1. etg. ble totalrenovert i 2018 på egeninnsats, dugnad av elektriker, membran lagt av fagfolk og rørarbeid er utført av rørleggerfirma. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## **TG 1** Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

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.

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## 1. TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er svakt fall mot sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik da det er montert dusjkabinett med avrenning direkte i sluk.

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og banemembran.

Sveising av banemembranen er utført av representant fra Litex og skal derfor være korrekt utført, men det foreligger ingen dokumentasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Banemembranen er ikke synlig under hele klemringen i sluket på gulv, kun stedvis synlig, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen - dette utløser TG:2.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av banemembranen, eventuelt nærmere kontroll for å avklare om membranen er korrekt montert under klemringen. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og delvis synlig membran er usikkerhet rundt utførelsens kvalitet, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.



Sluk på gulv har ikke synlig membran under hele klemring - kun delvis.



Sluk under kabinett har synlig membran under hele klemring.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1. TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Det er også montert en elektrisk håndklettørker, men denne er defekt.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1. TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra trappegang uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

Badet i kjeller ble overflate oppusset i 2023 på egeninnsats, dugnad av elektriker og rørarbeid er utført av rørleggerfirma. Gulvstøp og elektriske varmekabler fra ca. 1985 ifølge tidligere takstrapport. Ny termostat til varmekabler i 2023. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med helsveiset vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme. Det er varierende fall mot sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Bra fall på vaskerom, men det er for svakt fall på bad.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik da det er høy oppkant av belegg mot vegg og svakt fall mot sluk. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slukene er fra ca. 1985, og mer enn halvparten av forventet brukstid for slukløsning er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukene skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger.



Sluk mot vaskemaskin.



Sluk i dusj.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med benkeplate og glatte fronter over opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Skyllekum i rustfritt stål, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, innredning med nedfelt servant og speilskap m/lys.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### **TG 1** Ventilasjon

Det er avtrekksvifte, friskluftsventil i vegg og tilluft under dør.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### **TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra luke i vegg til stoppekran uten å påvise unormale forhold. Det var ikke mulig å foreta hulltaking da samtlige vegger mot bad er av mur.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Ikea kjøkkeninnredning fra 2013 med profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert kjøleskap, benkefryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Oppvaskmaskinen skiftet i 2020, vaskekummen i 2021 og fryseskap i 2025.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

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

Årstall: 2013

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Vannrør er av kobber av eldre dato og noe nyere til bad. Stoppekran og vannmåler plassert på bad i kjeller.

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.

#### **Vurdering av avvik:**

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

#### **Avløpsrør**

Innvendig avløp er av plast og støpejern. Stakeluke bak skap i kjellergang.

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

## ⓘ TG 2 Ventilasjon - 2

Gjelder deler av ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilasjon i entré/trappegang.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventil i trappegang, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innelima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg.

## ⓘ TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-luft-varmepumpe montert i stue, fra 2012.

Termostatstyrte varmekabler på begge bad.

Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

## ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2010, plassert i kjellerbod.

Ekspansjonskar montert.

Ekspansjonsventil er ført i rør til bad.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ⓘ TG 3 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig 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.*

Sikringsskap er plassert i trappegang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 15 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A 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?

**Nei Enkelte arbeider på bad er utført av elektriker på dugnad ifølge eier.**

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?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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**

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

**Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet elektriske arbeider på bad er utført på dugnad av elektriker (ikke utført via firma med samsvarserklæring), alder på deler av anlegg, 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.**

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Takstmannen er ikke autorisert på EI-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Kostnadsestimat er kun for utvidet kontroll.

## Kostnadsestimat: Under 20 000



### **TG 0** Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarslere, husbrannslange og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er synlig fjell i hage og krypkjeller. Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

### **TG 2** Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

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

I forbindelse med belegningsstein og platting på fremsiden av boligen ved inngangsparti og mot gårdsplass ble det gravd og lagt drenerende masser.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist for høye fuktverdier i kjeller.

Om fukt skal fjernes må drenering legges om.

Dersom tiltak ikke iverksettes, medfører det økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong og betongblokker. Utvendig pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

## TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger svakt hellende terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Det er gjort større arbeider med drenerende masser på fremside av boligen og fall mot gårdsplass. I hagen er det gressplen og fjell.

## Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

I hagen er det fall inn mot bolig.

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 fuksikring og drenering.

## Konsekvens/tiltak

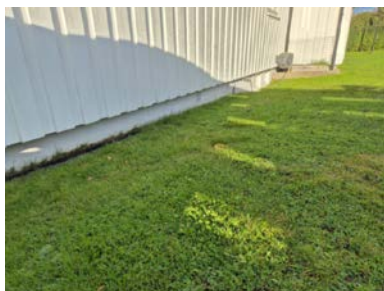
- Det bør foretas terrengjusteringer.

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.

**Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000**



Fall inn mot bolig.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra ca. 2005/06 ifølge tidligere takstrappport, tilkoblet det offentlige.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TG IU Oljetank

# Tilstandsrapport

Det er en innmurt 2000 liters oljetank i stål i krypkjeller. Tanken er tømt og frakoblet ifølge eier.

# 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

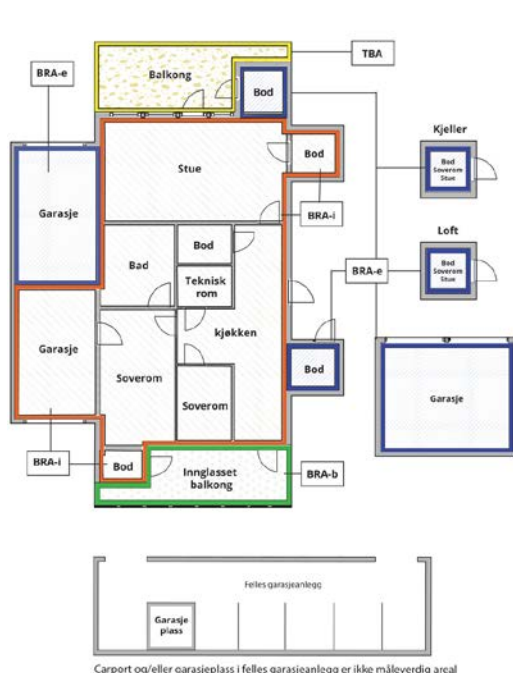
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	141			141	94
Kjeller	31	32		63	
Krypkjeller					
Loft					
<b>SUM</b>	<b>172</b>	<b>32</b>			<b>94</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>204</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, trappegang, gang 1, bad/vaskerom, kjøkken, gang 2, soverom 1, soverom 2, stue, soverom 3		
Kjeller	Gang, bod 1, bod 2, bad/vaskerom	Garasje	
Krypkjeller			
Loft			

### Kommentar

Areal 1. etg.  
Entré: 1,3 m<sup>2</sup>  
Kjellergang: 3,1 m<sup>2</sup>  
Gang 1: 9,8 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom: 4 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 19,2 m<sup>2</sup>  
Gang 2: 1,3 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 16,1 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 7,6 m<sup>2</sup>  
Stue: 57,8 m<sup>2</sup>  
Soverom 3: 14,6 m<sup>2</sup>

Areal kjeller.  
Gang m/trapp: 12,1 m<sup>2</sup>  
Bod 1: 4,4 m<sup>2</sup>  
Bod 2: 4,3 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom: 9,6 m<sup>2</sup>  
Garasje: 32,4 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger i forbindelse med ferdigattest på bruksendring i 2026 stemmer med dagens bruk.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Blikkenslager i forbindelse med renovering av takteking i 2022.  
Blåseisolering av gulv i stue/kjøkken i 2022.  
Rørlegger i forbindelse med renovering av bad i kjeller i 2023.  
Øvrige arbeider utført på dugnad og egeninnsats.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Takhøyden i kjeller målt fra 1,99 m til 2,03 m.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	163	41

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Anne Line Lunde	Kunde
	Henning Dibbern	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	47	131		0	803 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Lønneveien 31

### Hjemmelshaver

Lunde Anne Line, Dibbern Henning

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.05.1970	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 04.05.1970. Det foreligger ferdigattest på bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 21.01.2026.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	28.10.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.09.1960	Det foreligger originale tegninger fra 1960, tilbyggstegninger fra 1969 og 1990.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	28.10.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.11.2025	
2	01.11.2025	
3	05.11.2025	Endret årstall på når det ble tilbygget og omgjort sykkelstall til soverom.
4	06.11.2025	
5	06.11.2025	
6	04.02.2026	Endret under punkt "lovlighet" etter det er blitt søkt og gitt ferdigattest fra tilleggsdel til hoveddel og nye tegninger.
7	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UK7102>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1311250116	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Henning Dibbern	Anne Line Lunde
<b>Gateadresse</b>	
Lønneveien 31	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SANDEFJORD	3229
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	19317504

Document reference: 1311250116

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Gjort på dugnad med fagfolk

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Document reference: 1311250116

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250116

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Dibbern	85a36e28e363fa6e0901f1 d395ffd66ba00fc2be	28.10.2025 10:50:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Line Lunde	0120ca368190ed91e422f1 0875db76615a507d22	28.10.2025 09:05:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250116

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Lønneveien 31 - Nabolaget Hasle/Kråkås/Gokstad - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Kråkåsveien Linje 138	5 min	0.5 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	22 min	1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	10 min	

## Skoler

Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	17 min	1.5 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	20 min	1.8 km
Unneberg skole (1-7 kl.) 115 elever, 8 klasser	4 min	2.2 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 416 elever, 23 klasser	5 min	2.6 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	11 min	0.9 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	8 min	3.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	9 min	4.7 km

«Sentralt og landlig»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

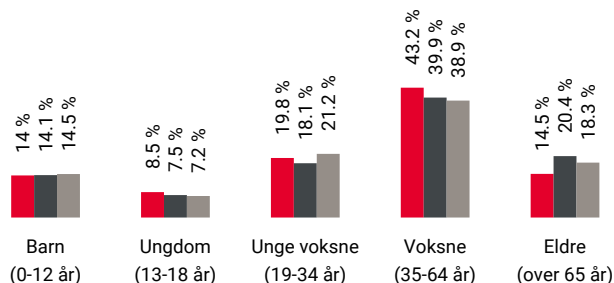
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Kråkås/Gokstad	1 174	524
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sverstad barnehage (1-5 år) 28 barn	10 min	0.9 km
Breidablikk Kanvas-barnehage (1-5 år) 50 barn	14 min	1.3 km
Prestekragen barnehage (0-5 år) 21 barn	18 min	1.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Haslebakken Post i butikk	6 min	0.5 km
Meny Haslesenteret PostNord	9 min	0.8 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



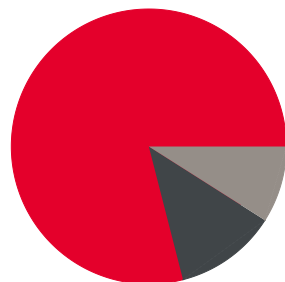
### Støynivået

Lite støynivå 85/100

## Sport

Frøyas vei Balløkke	9 min
Ballspill	0.8 km
Breidablikk ungdomsskole	10 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km
EVO Sandefjord Øst	21 min
Pro Gym Sandefjord	5 min

## Boligmasse



- 79% enebolig
- 12% rekkehus
- 9% annet

## Varer/Tjenester

Hvaltorvet Kjøpesenter	5 min
Vitusapotek Sandefjord	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 21% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

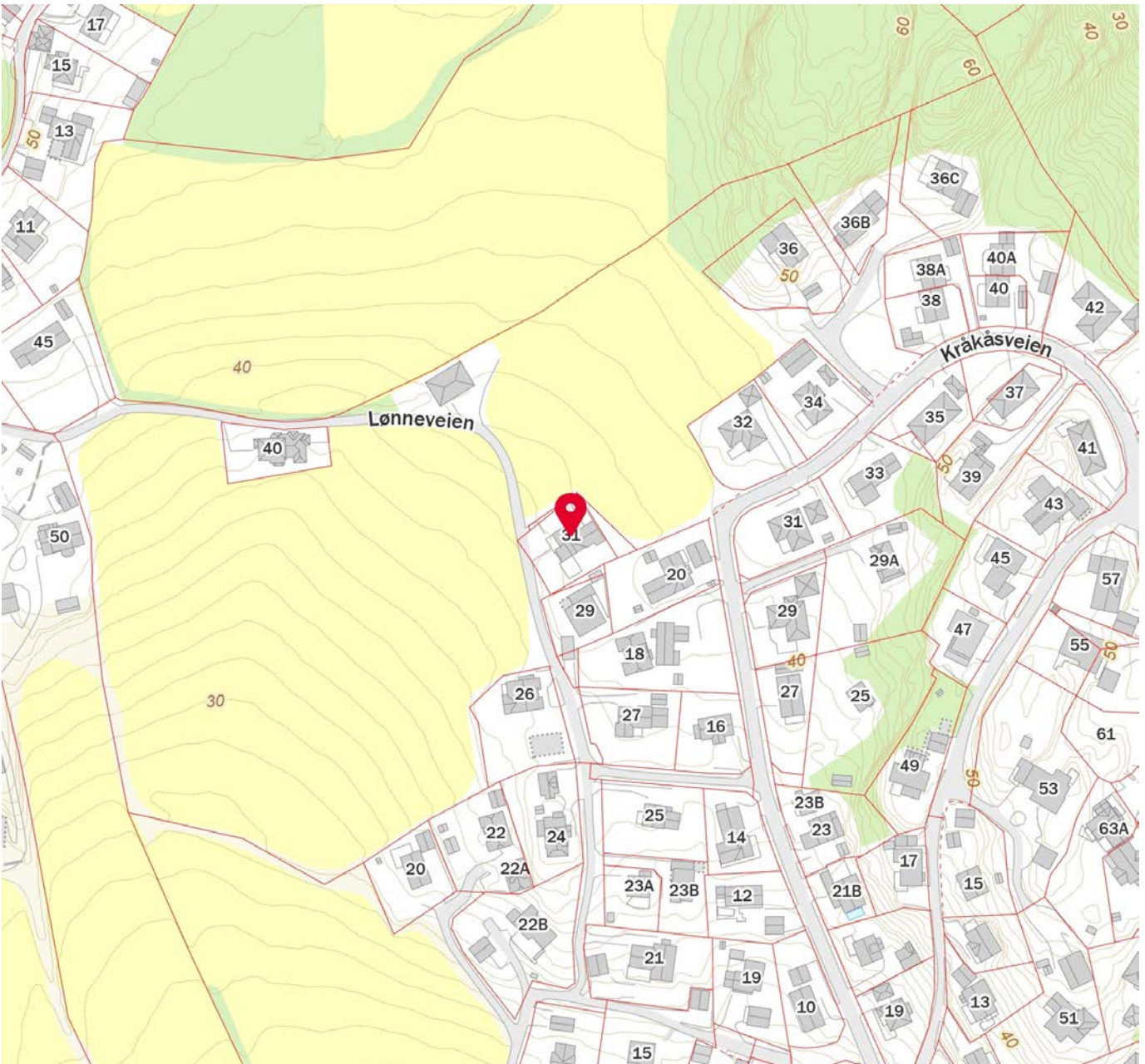


0% 43%

- Hasle/Kråkås/Gokstad
- Sandefjord
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

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.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	OSPEHAUGEN	Beregnet areal	803
Etablert dato	26.08.1960	Historisk oppgitt areal	847
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	47/131
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	47/131
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			47/131
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	04.05.2015 06.05.2015	Jnr. 2015.008-009		47/34, 47/131, 47/275
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	04.05.2015 06.05.2015	Jnr. 2015.009	Tinglyst 12.05.2015	47/131 (-43,1), 47/441 (43,1) 46/593, 47/34, 47/270
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	08.05.2009 08.05.2009			47/34, 47/131
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.08.1960			47/34 (-847), 47/131 (847)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556741.9	571063.17	0	Ja	803	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DIBBERN HENNING F131159*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LØNNEVEIEN 31 3229 3229 SANDEFJORD	Bosatt (B)
LUNDE ANNE LINE F160566*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Dronningens gate 26 3211 3211 SANDEFJORD	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Lønneveien 31

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3229 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090101 Sandar
Grunnkrets	713 Kråkås	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	4 Sentrum øst		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	162442317		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

### 1: Bygning 162442317: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lønneveien 31	H0101	47/131	0	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

# Eiendomskart for eiendom 3907 - 47/131//



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.

- |                               |   |                                |                                     |
|-------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omtvistet   | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste  | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet          |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	803,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6556741,9	<b>Øst</b>	571063,17

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6556720	571056,23	13 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	24,10	
2	6556723,792	571053,626	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,60	
3	6556732,199	571047,798	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,23	
4	6556739,854	571041,285	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,05	
5	6556744,146	571045,763	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,20	
6	6556760,74	571062,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,85	
7	6556736,65	571081,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,15	
8	6556733,94	571075,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	5,80	

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.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	OSPEHAUGEN B	Beregnet areal	141.3
Etablert dato	23.10.1972	Historisk oppgitt areal	139
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst   
  Del i samla fast eiendom   
  Grunnforurensning   
  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående   
  Under sammenslåing   
  Kulturminne  
 Seksjonert   
  Klage er anmerket   
  Ikke fullført oppmålingsf.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	47/275
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	47/275
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			47/275
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	04.05.2015 06.05.2015	Jnr. 2015.008-009		47/34, 47/131, 47/275
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.10.1972			47/34 (-139), 47/275 (139)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556741.86	571080.46	0	Ja	120.7	
Eiendomsteig	6556752.44	571054.06		Nei	20.6	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DIBBERN HENNING F131159*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	LØNNEVEIEN 31 3229 3229 SANDEFJORD	Bosatt (B)
LUNDE ANNE LINE F160566*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Dronningens gate 26 3211 3211 SANDEFJORD	Bosatt (B)



# Eiendomskart for eiendom 3907 - 47/275//

Teig 1 av 2 (hovedteig)



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.

----- Eiendomsgromtvistet	----- Eiendomsgromlite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrommindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrommindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrommiddels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgromnøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgromuvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Teig 1 av 2 (hovedteig)

<b>Areal</b>	120,70 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>		EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6556741,86	<b>Øst</b>	571080,46
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6556760,74	571062,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	30,15	
2	6556740,44	571088,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,44	
3	6556736,65	571081,02	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,11	

# Teig 2 av 2



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.

- |                                |  |                                |                                     |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet     | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv   | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste   | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet   |
|                                | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Teig 2 av 2

<b>Areal</b>	20,60 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32		<b>Nord</b>	6556752,443	<b>Øst</b>	571054,065
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6556746,05	571045,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,96	
2	6556744,146	571045,763	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,97	
3	6556760,74	571062,89	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	23,85	



Sandefjord kommune

## Grunnkart

Eiendom: 47/131  
Adresse: Lønneveien 31  
Utskriftsdato: 21.10.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Sandefjord kommune

## Grunnkart

Eiendom: 47/275

Adresse:

Utskriftsdato: 21.10.2025

Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Sandefjord kommune

## Ledningskart

Eiendom: 47/131  
Adresse: Lønneveien 31  
Dato: 21.10.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



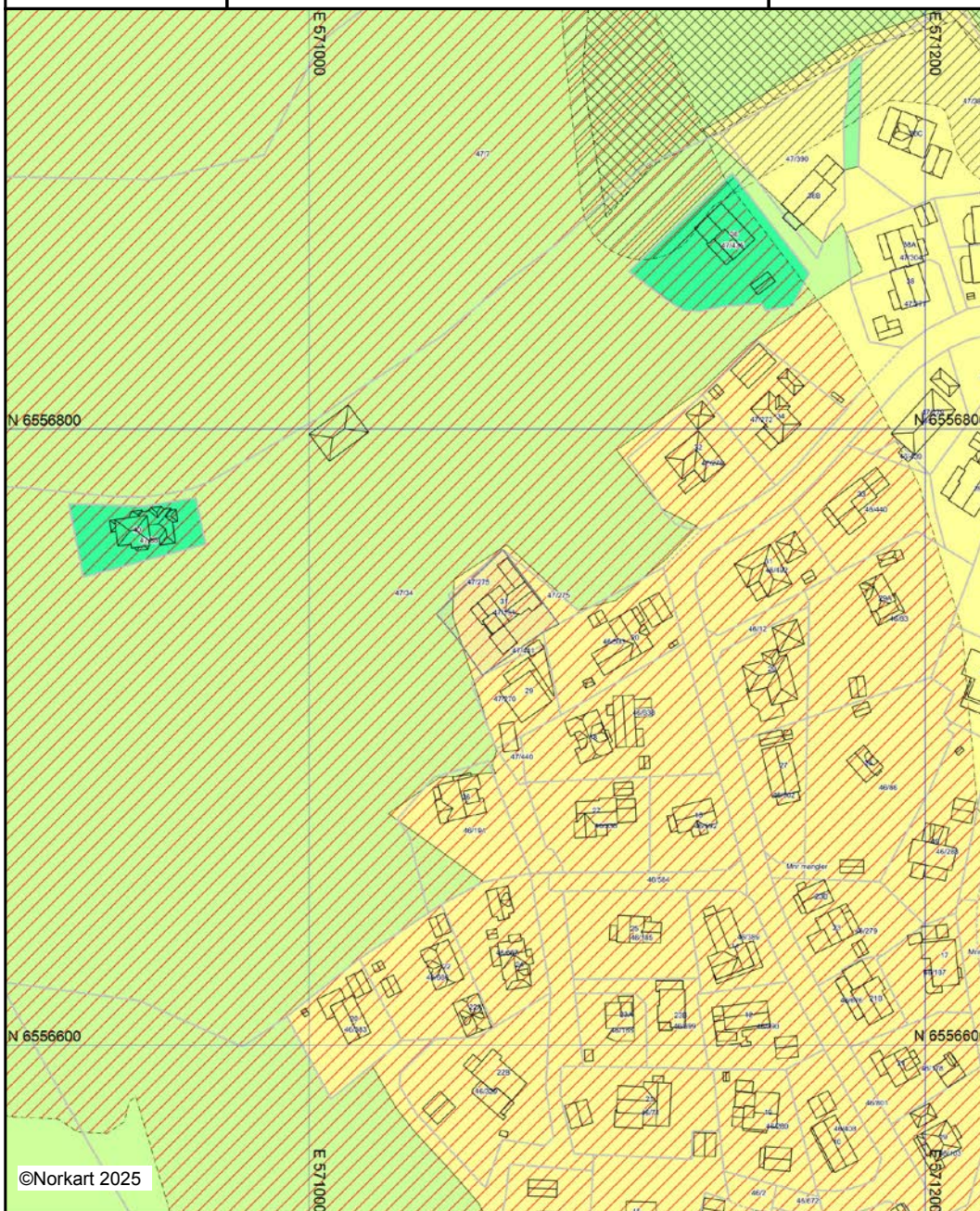
Sandefjord kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 47/131  
Adresse: Lønneveien 31  
Utskriftsdato: 21.10.2025  
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.



Sandefjord kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 47/131  
Adresse: Lønneveien 31  
Utskriftsdato: 21.10.2025  
Målestokk: 1:1000



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.



# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 21.10.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

<b>Kommunenr.</b>	3907	<b>Gårdsnr.</b>	47	<b>Bruksnr.</b>	131	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Lønneveien 31, 3229 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

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner


Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20220010	
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023	
<b>Platype</b>	Kommuneplanens arealdel	
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	21.09.2023	
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	764 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	B
	<b>Delareal</b>	803 m <sup>2</sup>
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H310
	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
	<b>Delareal</b>	39 m <sup>2</sup>
	<b>Arealbruk</b>	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	<b>Områdenavn</b>	LL

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	19800003
<b>Navn</b>	Hasle- jordbruk
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	19.11.1980
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19800003.pdf">http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19800003.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Kjørevei

	<b>Sandefjord kommune</b> Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: <a href="mailto:sanitaer@sandefjord.kommune.no">sanitaer@sandefjord.kommune.no</a>
	Dato: 24.10.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Vei, vann og avløp

Gnr:	<b>47</b>	Bnr:	<b>131</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Lønneveien 31, 3229 SANDEFJORD</b>						

#### Tilkobling til vann og avløp

##### Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad: Det er registrert at eiendommen har slamavskiller. Det er ikke registrert noe om tømning. Det er mulig at slamavskilleren er sanert, men ikke meldt til Kommune.		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

**Privat utslipp/avløp**

Er det etablert privat utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

**Heftelser vann og avløp**

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

**Atkomst til eiendommen:**

Ankomst fra	Offentlig veg <input type="checkbox"/>	Privat veg <input checked="" type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
-------------	--	--	---



**SANDEFJORD KOMMUNE**

BYARKITEKTEN

TLF. SENTRALBORD 641 81

## **FERDIGATTEST**

Byggeanmeldelse nr. 334 / 1969

Eiendom: Ospehaugen

Gårdsnr. 47 bruksnr. 131 i Sandefjord

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide

**tilbygg**

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Anmerkninger:

Sandefjord, den 4.5.1970.

bygningssjef.

---

**Asge Pettersen**

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver: Henning Dibbern Lønneveien 31 3229 Sandefjord
------------------	--

## FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Lønneveien 31	Gårdsnr. 47	Bruksnr. 131	Festestr. 	Seksjonsnr. 
---------------------------	----------------	-----------------	---------------	-----------------

### Tiltakets/byggets art:

Gbnr 47/131 - Lønneveien 31 - Bruksendring - Tilleggsdel til hoveddel iht vedtak av 16.01.26

Vedtaksdato 21.01.2026	Vår ref. 26/484- 10
---------------------------	------------------------

### Dato for søknad om ferdigattest: 4. januar 2026

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

### Merknader:

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.

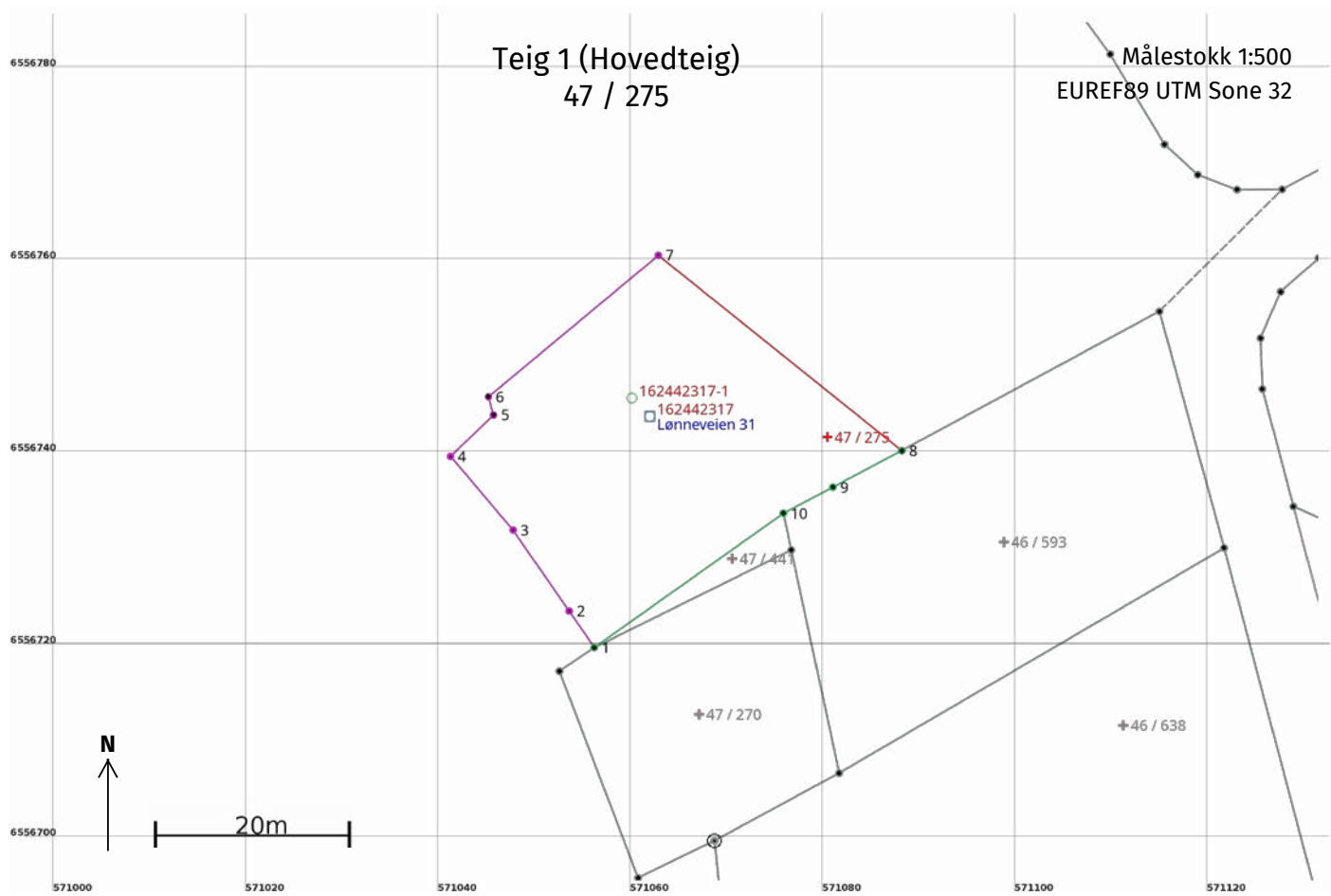
Tiltaket forutsettes utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon.

Ferdigattest er ikke en bekrefteelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekrefteelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
5.5	1920	1	1920

Sted Sandefjord	Dato 21.01.2026	Underskrift Jørn Engebretsen Teamkoodinator byggesak	Anne Grethe Amalie Grytbak rådgiver
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur			





04.02.2026 09:18

Matrikelbrev for 3907 - 47 / 275

Side 7 av 9



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# 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:** Lønneveien 31  
3229 SANDEFJORD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Charlotte Skjelbred

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 938 47 947  
**E-post:** charlotte.skjelbred@aktiv.no

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 viderefordlet 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