



aktiv.

Markveien 3B, 3221 SANDEFJORD

Superkoselig enebolig med hage, rolig gate og sentral beliggenhet. 3 sov, stor parkering på egen tomt, gode solforhold.



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 390,-
Total ink omk.: Kr 4 306 390,-
Selger: Kristine Kværne Hansen
Andreas Kværne Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 196/196 kvm
Tomtstr.: 584.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 203
Oppdragsnr.: 1311260001

Superkoselig enebolig med hage, rolig gate og sentral beliggenhet. 3 sov og stor parkering.

Velkommen til Markveien 3B - en superkoselig bolig i rolig gate, med sentral beliggenhet i Sandefjord og nærhet til Bugårdsparken. Her får du en fin kombinasjon av moderne farger og materialer, med en touch av landlig sjarm. Romslig stue med vedovn for ekstra hygge og varmepumpe som gir jevn temperatur.

Heltre gulv skaper lun atmosfære og et helhetlig uttrykk.

Landromantisk kjøkken med heltre benkeplater, mørkegrønne fronter og stor kjøkkenøy med barløsning. Utgang til veranda som fanger morgensolen - perfekt for frokost rett utenfor kjøkkenet. 2. etasje byr på 3 gode soverom og praktiske oppbevaringsmuligheter.

Underetasjen har pent vaskerom (nymalt i fjor) og flere boder med fin takhøyde. Nydelig opparbeidet hage med frukttrær og flotte bed.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	62
Energiattest	92
Egenerklæringsskjema	96
Eiendomskart	105
Grunnkart	107
Ledningskart	108
Planopplysninger og reguleringskart	109
Ferdigattest	112
Byggemeldte tegninger	113
Servitutter	134
Nabolagsprofil	144
Budskjema	152

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 m²

BRA totalt: 196 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 71 m² Gang, vaskerom, bod 1, bod 2 og bod 3

1. etasje

BRA-i: 77 m² Hall med trapp, bad, toalettrom, stue, spisestue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 48 m² Gang 1, soverom 1, gang 2, soverom 2, soverom 3 og kott x3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Hall m/trapp: 10,4 m²

Bad: 9,3 m²

Toalettrom: 1,2 m²

Stue: 13,6 m²

Spisestue: 22,4 m²

Kjøkken: 16,3 m²

Areal 2. etasje:

Gang 1: 7,2 m²

Soverom 1: 12,3 m²

Gang 2: 5,6 m²

Soverom 2: 8,6 m²

Soverom 3: 11,8 m²

Areal kjeller:

Gang: 15,6 m²

Vaskerom: 14,7 m²

Bod 1: 4,3 m²

Bod 2: 12,2 m²

Bod 3: 20,4 m²

I kjeller er det 28 m² ikke måleverdig areal.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

I 1. etasje benyttes spisestue der det på tegninger er angitt soverom. Kjøkken er etablert der det på tegninger er angitt soverom, bad og kott, og bad er etablert der det på tegninger er angitt kjøkken.

I 2. etasje benyttes soverom 2 og gang 2 der det på tegninger er angitt kjøkken.

Soverom 1 og soverom 3 benyttes der det på tegninger er angitt stue. Videre er det registrert at enkelte lettvegger er flyttet i forhold til opprinnelige tegninger.

Tilbygget inngangsparti er ikke tegnet inn.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, kott) til hoveddel (eks bad, kjøkken, soverom etc) er meldepliktig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

584.4 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med prydbusker, epletrær, syrer m.m.

Ellers finner du et hyggelig og enkelt drivhus som er satt på belegningsstein.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert og populært boligområde i Sandefjord. Her bor du i rolige omgivelser med kort avstand til både sentrum og daglige servicetilbud.

Fra boligen er det kort avstand til Sandefjord sentrum med et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og kulturtilbud. Dagligvarebutikk, skole, barnehage og kollektivtransport ligger lett tilgjengelig i nærområdet, noe som gjør hverdagen enkel og effektiv. Det er også gode bussforbindelser til sentrum og øvrige deler av byen, samt enkel adkomst til E18 for pendlere.

Bugården er et samlingspunkt for fritidsaktiviteter i Sandefjord med blant annet svømmehall, ishall, tennisbane, friidrettsbane, 18 kurvers frisbee golf og ikke minst bugårdsdammen med tilhørende rundløype som er meget populær tur- og joggerunde.

Torp flyplass ligger ca. 15 minutter unna med bil, togstasjonen ligger ca. 7 minutter unna og det er påkjøring til E-18 i underkant av 6 minutter fra boligen. Perfekt for pendlere!

Beliggenheten kombinerer det beste av bynær komfort og rolige bomiljøer, og passer godt for både barnefamilier, par og enslige.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Moe skole (1-10 kl.) ca 0.5 km.

Haukerød skole (1-7 kl.) ca 1.3 km.

Mosserød skole (1-7 kl.) ca 1.4 km.

Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) ca 1.2 km.

Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) ca 1.6 km.

Sandefjord videregående skole ca 1.2 km.

Skagerak International School ca 5.1 km.

Barnehager:

Svartås barnehage (1-5 år) ca 0.5 km.

Karisletta Kanvas-barnehage (1-5 år) ca 0.9 km.

Modalen barnehage (1-5 år) ca 0.9 km.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Laskenveien/Glimmerveien ca. 0.2 km.

Sandefjord stasjon ca. 1.8 km.

Sandefjord lufthavn Torp ca. 12 min med bil.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over 1,5 etasje med kjeller, oppført i 1954. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere år, herunder ny varmtvannsbereder i 2018, nytt kjøkken, terrasse og trapp i 2019, oppgradering av gulvflater i 1. etasje, rehab av pipe, peisovn, elbil lader, nytt sikringsskap og kabelinntak i 2020, overflateoppussing av vaskerom i kjeller i 2021, tilkoblet kommunalt anlegg for spillvann, vann og overvann, samt hevet terrenget i på bakside og gårdsplassen i 2022. Boligen har en teknisk tilstand som i hovedsak er preget av alder og byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Flere bygningsdeler har passert eller nærmer seg forventet brukstid, herunder takteking, yttervegger, vinduer, drenering og enkelte tekniske installasjoner. Det er påvist store eller alvorlige avvik (TG3) knyttet til blant annet takkonstruksjon/loft med fuktproblematikk, etasjeskiller med betydelige retningsavvik, samt våtrom hvor det er manglende membran- og tettesjikt-løsning. Det er registrert avvik som kan kreve tiltak (TG2) på flere bygningsdeler, herunder takteking, yttervegger, vinduer, dører, innvendige overflater, rom under terreng, samt deler av VVS- og ventilasjonsløsninger. Samlet sett fremstår boligen som funksjonell, men kjøper må påregne oppgraderinger, vedlikehold og utbedringer for å tilfredsstille dagens krav og forventninger til standard og teknisk tilstand. Det bemerkes at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på søknadstidspunktet. Dagens krav til blant annet innklima, isolasjon, lyd- og brannsikkerhet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 1990. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1990. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Kledningsbordene ble vasket i 2025. Taktypen består av saltak med taksperrer. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke i gang. Loftet er isolert med mineralull. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1981 på toalettrom, og vinduer mot vest. Ukjent alder på stuevindu mot nord. Fra 1987 på bad og kjøkken. Vindu på soverom 3 fra 2008. I kjeller er det malte trevinduer fra byggeår med enkle glass og varerammer. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2008 på soverom 2, 2019 på soverom 1 og i gang. Malt ytterdør i tre med sidefelt av glass av eldre dato. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1997. Isolert og formpresset ytterdør til kjeller. Over- og delvis innebygget inngangsparti på 3 m². Gulv av betong som er tekket med fliser. Kledningsbord på vegger og vindu. Terrasse på 24 m² med utgang fra kjøkken. Terrassebord og bjelker i trykkipregnert tre oppført i 2019. Liggende rekkverk på 90 cm. Montert markise som dekker deler av terrassen. Terrassen var snødekt ved befaring og derfor ikke nærmere vurdert. Til inngangspartiet er det montert en modultrapp i betong med fliser i trinn og med rekkverk i sort smijern. Trapp til terrasse i trykkipregnerte materialer fra 2019.

INNENDIG

Gulv består av 1-stavs parkett og tregulv. Vegger har malte overflater med trepanel og

plater. Tak har malte overflater med plater, tapet, trepanel og strie. Overflater i 1. etasje er malt, og parkettgulv ble lagt i 2020. I forbindelse med dette ble gulvene justert til lik høyde ved bruk av isolasjonsplater. Overflater i 2. etasje er malt i 2026. Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert. Retningsavvik er kontrollert i spisestue og kjøkken i 1. etg., samt soverom 1 og 2 i 2. etg. Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn. Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg. Tretrapp til kjeller. Det er innvendige malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

Bad i 1. etg. fra 1998. Badet har passert forventet levetid, og bør vurderes oppgraderes. Det er manglende membran på vegger i dusjonen og over fliser på badekaret. I 2016 ble det montert elektrisk avtrekksvifte på vegg og toalett ble skiftet. Det er flis på vegg ved badekar, malt mur mot pipe, samt sokkelflis og lakkert trepanel. Lakkert trepanel i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar. Det er avtrekksvifte i vegg. Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold. Vaskerom i kjeller er opprinnelig fra byggeår. Rommet ble overflateoppusset i 2021. Det ble støpt nytt gulv, herunder gjenstøping av tidligere samleikum, samt bruk av avrettingsmasser på øvrige flater. Det er etablert nytt plastsluk, og avløp fra vaskemaskin og skyllekum er ført til sluk i støpt gulv. Det er montert ny innredning, skyllekum og avtrekksvifte. Det er pussede og malte betong/mur vegger, samt en vegg og himling med malte trebord. Gulv av betong med avrettingsmasser, overflatebehandlet med epoxymaling. Løsningen gir en slite- og støvbindende overflate, men er ikke å anse som vanntett membran. Det er fall mot sluk. Det er plastsluk fra 2021 og ikke noen dokumentert form for tettesjikt. Inneholder skyllekum i rustfritt stål, innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom med belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn. Luftventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber. Noe nyere plastrør til servant på soverom i 2. etg. Stoppekran plassert i kjellerbod. Innvendig avløp er av plast fra 1998 og soilrør fra byggeår.

Stakeluker i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm. Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i vaskerom i kjeller, montert i 2018.

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 13 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 56A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Ifølge eier ble det lagt drenerør som ble tilkoblet taknedløp som føres videre bort fra boligen, samt drenerende masser som ble gjort samtidig som tilkobling til offentlig vann i 2022. Grunnmur oppført av betongblokker e.l. Utvendig pusset og sist malt i 2025. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Gulv i kjeller består av betong som er glattpusset. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament med unntak av mindre riss. Ved befaring var tomten snødekket. Ifølge eier er det gjort arbeider med fall bort fra boligen, som et søkk i terrenget i hage, kant på asfalten ved vei for å føre vannet vekk fra boligen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige i 2022. Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking:

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 1990. Taket var snødekket ved befaring og er ikke videre inspisert. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige vær- og sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft".

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist råteskade i nedre del av vindskie over inngangsparti.

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

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men

tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Råteskadet vindskie bør skiftes ut for å unngå videre forringelse av treverket.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1990. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Nedløpsrør er deformert i nedre del som følge av is- og frostsprengning.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Kledningsbordene ble vasket i 2025.

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist råte i bunn av enkelte kledningsbord, samt manglende lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukting og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Råteskadet kledningsbord bør skiftes ut.

Manglende vedlikehold og oppgradering kan medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Vinduer:

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1981 på toalettrom, og vinduer mot vest.

Ukjent alder på stuevindu mot nord. Fra 1987 på bad og kjøkken. Vindu på soverom 3 fra 2008. I kjeller er det malte trevinduer fra byggeår med enkle glass og varerammer.

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

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på de fleste vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Vindu på soverom 3 går noe tregt.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.

Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

Dører:

Malt ytterdør i tre med sidefelt av glass av eldre dato. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1997.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdørene.

Hovedytterdør mangler tettelister. Terrassedør har slitte/skadede tettelister, samt utvendig værslitt treverk.

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

INNVENDIG

Overflater - 2:

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

I boligens 2. etg. er det generelt eldre overflater preget av alder og bruk. Det er noe ujevnheter på gulv i soverom 3 etter tidligere vegg, riss i tapet i gang, større avstander mellom tregulv, skade på trepanel på soverom 1 og det er knirk i gulv i gang.

Konsekvens/tiltak:

Overflatene må sees i sammenheng med boligens alder og det må påregnes behov for modernisering dersom nyere standard ønskes.

Rom Under Terreng:

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

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert spor etter aktivitet fra stripet borebille i kjellervegger og himling.

Ved fuktmåling i treverk mot mur er det målt fuktinnhold på ca. 16,4 vekt-%, som ligger i øvre sjikt av hva som regnes som tørt treverk.

Det foreligger rapport fra Anticimex datert 14.06.2024, hvor det er påvist stripet borebille i kjelleren. Anticimex har foretatt flere fuktmålinger i konstruksjonen, og konkluderer med at fuktnivåene generelt er lave og at det ikke er nødvendig med tiltak, da angrepet forventes å dø ut av seg selv.

Konsekvens/tiltak:

Forholdet bør følges opp over tid. Forhøyet fukt i treverk kan gi gunstige vekstvilkår for videre aktivitet fra borebille samt økt risiko for mugg- og råteskader.

Hovedtiltaket er å sikre tørre forhold i kjelleren gjennom god ventilasjon, oppvarming og generell fuktkontroll.

Det er per i dag ikke anbefalt kjemiske eller konstruktive tiltak basert på tilgjengelig dokumentasjon.

Innvendige trapper:

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg. Tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

Det er betydelig knirk i trapp. Det er betydelig knirk i trapp til 2. etg.

Kjellertrapp bærer preg av elde og slitasje.

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

Konsekvens/tiltak:

Trappen bør utbedres for å redusere eller fjerne knirk, da dette kan indikere bevegelse i konstruksjonen og over tid føre til økt slitasje eller skade. Knirk kan oppleves som sjenerende i bruk.

Kjellertrapp har behov for vedlikehold.

Innvendige dører:

Det er innvendige malte glatte og profilerte dører. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører til trapperom og toalettrom er av eldre dato.

Enkelte dører går i terskel. Ifølge eier varierer dette sesongmessig.

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

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak:

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

VÅTROM

1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er flis på vegg ved badekar, malt mur mot pipe, samt sokkelflis og lakkert trepanel. Lakkert trepanel i himling. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

Malt trevindu er plassert i våtsonen til badekar.

Trepanel er uegnede materialer i våtsonen i dusj og badekar.

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

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

Konsekvens/tiltak:

Badets vegger er ikke konstruert for fuktpåkjenning.

Konsekvens ved ikke varsom bruk er følge/fuktskader på trepanel.

Badekaret må derfor brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk.

Det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på vegger.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall løsning på våtrommet. Det er målt 13 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. I området nær sluket til badekaret er det registrert lokalt motfall på ca. 5 mm. Dette medfører redusert fallfunksjon i sluksonen, men vann ledes ikke ut av våtrommet. Øvrig er gulvet tilnærmet flatt.

Det er bomlyd (hulrom under) i flere gulvfliser og det er sprekker i flisfuger under dørterskel.

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

Konsekvens/tiltak:

Fallforholdet på bad bør utbedres for å lede vann mot sluket da motfallet og flatt gulv øker risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bomlyd i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget.

Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er enkelte skader og krakelering i servanten. Forholdet vurderes som kosmetisk og foreløpig uten funksjonsmessig betydning.

Konsekvens/tiltak:

Følg med på utviklingen av skadene/krakeleringen på vask. Utskifting av servant kan vurderes dersom slitasjen øker eller renhold blir vanskelig. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at skaden forverres over tid, noe som kan føre til økt slitasje og vanskeligere renhold.

1. etasje - Bad - Ventilasjon:

Det er avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

Kjeller - Vaskerom - Overflater vegger og himling:

Det er pussede og malte betong/mur vegger, samt en vegg og himling med malte trebord.

Vurdering av avvik:

Malt trevindu er plassert i våtsonen til skyllekum.

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

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

Konsekvens/tiltak:

Skyllekum må brukes med varsomhet for å unngå vannsprut på vegger som ikke konstruert for fuktpåkjenning.

Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv:

Gulv av betong med avrettingsmasser, overflatebehandlet med epoxymaling.

Løsningen gir en slite- og støvbindende overflate, men er ikke å anse som vanntett membran. Det er fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp betong ved dør er målt til 11 mm, noe som er under dagens krav på 15 mm.

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes å utbedre høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp betong ved dør for å oppfylle dagens krav. Konsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for vanninntrenging til tilstøtende rom ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.

SPESIALROM

1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

Toalettrom med belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn. Lufteventil i vegg.

Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vannrør er av kobber. Noe nyere plastrør til servant på soverom i 2. etg. Stoppekran plassert i kjellerbod. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. 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:

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 fra 1998 og soilrør fra byggeår. Stakeluker i kjeller.

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:

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.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm. Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler ventilasjon i gang og soverom 1 i 2. etg.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneklimate, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering:

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Ifølge eier ble det lagt drensør som ble tilkoblet taknedløp som føres videre bort fra boligen, samt drenerende masser som ble gjort samtidig som tilkobling til offentlig vann i 2022.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft:

Taktypen består av saltak med taksperrer. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke i gang. Loftet er isolert med mineralull. Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking".

Vurdering av avvik:

Det er ikke dampsperre og heller ingen lufting i av loftkonstruksjonen.

I undertaket er det misfarging, kondensskader og målt høye fuktverdier.

Loftluken er ikke tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak:

Det må etableres dampsperre, tilstrekkelig lufting i loftskonstruksjonen for å hindre videre fuktskader og kondensproblemer. Misfarging, kondensskader og høye fuktverdier i undertaket kan føre til råte, muggdannelse og redusert levetid på konstruksjonen.

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Tiltak bør iverksettes snarest for å unngå ytterligere skader og kostnader.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Retningsavvik er kontrollert i spisestue og kjøkken i 1. etg., samt soverom 1 og 2 i 2. etg.

Vurdering av avvik:

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

25 mm gjennom hele, og 23 mm innenfor 2 m i spisestue.

12 mm innenfor 2 m i kjøkken.

23 mm gjennom hele, og 18 mm innenfor 2 m på soverom 1.

26 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2 m på soverom 2.

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

Konsekvens/tiltak:

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

VÅTROM

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Det er ukjent utførelse bak fliser og manglende membran-/tettesjikt i våtsoner.

Det er ikke tette rørgjennomføringer under vask.

Konsekvens/tiltak:

Manglende og ukjent membran-/tettesjiktsløsning i våtsoner medfører økt risiko for fuktinntrengning og lekkasjer til tilstøtende og underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader og behov for omfattende utbedringer.

For å oppnå tilfredsstillende tetthet i våtsoner må det etableres dokumentert membran-/tettesjiktsløsning. Dette forutsetter i praksis full rehabilitering av badet.

Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk fra 2021 og ikke noen dokumentert form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres membran eller tettesjikt på våtrommet for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Grunnet nevnte punkter under "elektrisk anlegg" er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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.

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 85 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 12 cm er over dagens krav på 10 cm.

Kjellertrapp med åpninger i trinn på 16 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det er ikke montert rekkverk i kjellertrapp.

Det mangler håndløpere i begge innvendige trapper.

Rekkverkshøyde i utvendig trapp til inngangsparti på 65 cm er under dagens krav på 90 cm.

Det mangler rekkverk i trapp til terrassen, og det er målt 60 cm ned til bakken.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller brannfare i anlegget.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ 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.

Rekkverkshøyde og åpninger tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Rekkverk bør monteres i trappen til terrassen og i kjellertrapp, samt håndløpere på vegg i innvendige trapper for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt Olav Rudland Kvilhaug av 14.01.2026 teknisk beskrivelse av eiendommen.

Det foreligger en Anticimex rapport ang skadedyr og en IG boligsjekk som kan fås ved henvendelse til megler.

Sammendrag selgers egenerklæring

1) Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Feil i fall sluk på badet. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1998. Firmanavn: ukjent firma. Beskrivelse av

arbeidet: omgjort kjøkken til bad, ble gjort av tidligere eier.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016. Firmanavn: Moer Sandefjord installasjon.

Beskrivelse av arbeidet: satte inn fuktvlifte på badet.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016. Firmanavn: Karl Jørgen Svendsen AS.

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn nytt toalett bad.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Firmanavn: Arne Andresen AS, Moer Sandefjord AS, Karl Jørgen Svendsen AS. Beskrivelse av arbeidet: Vesentlig utbedring av

vaskerom kjeller. Rom som fra byggeår. Opprinnelig «basseng i gulv» 2 x 2,5 meter til vann fra vask og vaskemaskin, avrettet med betong og avrettingsmasse. Nytt sluk og integrerte rør i gulv fra vask og vaskemaskin. Ny vask, lys, vannuttak til hage, skap/benk, hvitevarer og fuktvlifte. Satte inn ny stoppekran kjeller etter råd fra rørlegger.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018. Firmanavn: Karl Jørgen Svendsen AS.

Beskrivelse av arbeidet: Ny 200 liters varmtvannstank, flyttet fra tilstøtende rom til vaskerom. Installert inn egen kurs varmtvannstank - utført elektriker Moer Sandefjord. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Orginalt jernsluk i vaskerom skiftet ut med plastsluk. Utført av Karl Jørgen Svendsen AS

3) Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Nei, ikke som jeg kjenner til.

4) Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990. Firmanavn: ukjent (første eier). Beskrivelse av arbeidet: Taktekking med dobbeltkrommet betongstein.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Snekker og montasjeservice AS. Beskrivelse av arbeidet: satt inn nye vinduer i 2. etasje nordvegg. satt inn ny utgangsdør kjeller.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Snekker og montasjeservice. Beskrivelse av arbeidet: Gjennomgang utvendig kledning, skiftet kledning stedvis der det har vært råte.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: snekker og montasjeservice. Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse.

8) Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Dør til bad og ett av soverommene er tidvis litt trege å åpne. Sesongbetont. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Snekker og montasjeservice. Beskrivelse av arbeidet: Utbedret skjevheter i gang utenfor bad grunnet tidligere påbygg.

10) Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja. Årsak: For ca 6 år siden trengte det inn mindre mengder

vann (ca 1-2 mm) inn i deler av kjelleren fra grunnen under huset som følge av problemer med septiktanken. Dette ble utbedret. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Joakim Johansen AS. Beskrivelse av arbeidet: Utført pålagt tilkobling til kommunalt anlegg for spillvann, vann og overvann. Hadde septiktank. Kommunal rørledning til Glimmerveien. Utbedret vannmønster for fuktsikring kjeller (overvannsrør). Godkjent Sandefjord kommune. - Lagt opp ekstra tilkobling av vann og spillvann, nordsiden - Løftet gårds plass ½ meter i bakkant, grovpukk og grus, for bedre drenering og gårds plass Saltutslag kjeller Tiltak: monterte fuktavtrekksvifte vaskerom samt utbedring gårdsplassen samt utbedret vannmønster for fuktsikring kjeller (overvannsrør).

13) Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja. Borebiller tak kjelleren. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010. Firmanavn: ukjent firma (forrige eier). Beskrivelse av arbeidet: Kjelleren er sprøytet for stripeborebille, med garanti på 10 år (utført av forrige eier).

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Anticimex. Beskrivelse av arbeidet: Kontroll borebille kjeller, konklusjon ble at det ikke var nødvendig med tiltak. Har ekstern rapport på dette.

14) Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja. Se punkt 13, beskrevet der. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Joakim Johansen AS. Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 13, beskrevet der.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Joakim Johansen AS. Beskrivelse av arbeidet: se punkt 13.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Firmanavn: Kind Service. Beskrivelse av arbeidet: service.

19) Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. Pålegg fra feier om å rehabilitere pipa innen 5 år. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Arne Andresen AS. Beskrivelse av arbeidet: Rehabiliterte stålrør i pipe, ny pipehatt og ny feieluke kjeller.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Arne Andresen AS. Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny peisovn.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Moer Sandefjord AS. Beskrivelse av arbeidet: nytt strøminntak tre-fas inn til hus og sikringsskap, nytt sikringsskap. Også montert utvendige stikkontakter til henholdsvis varmepumpe og ladestasjon el-bil Det er også gjort diverse mindre elektriske utbedringer gjennom hele eie-perioden, av samme firma.

26) Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Første eier av boligen bygget på boligen med ekstra plass i gangen (2 kvm) og vindfanget ute. Dagens kjøkken ligger i opprinnelig soverom, og delvis kjøkken. (flytting av vegger) og dagens bad har fra byggeår vært kjøkken. Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

33) Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja. I juni 2023 utførte Anticimex full boligsjekk fra kjeller til loft og utvendig konstruksjon. De utførte også kontroll juni 2024 av tidligere angrep av borebille i kjeller.

41) Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja. Bruksrett på veien inn til eiendommen (veien eies av Markveien 1). Vannlås til Markveien 3a og 3b er den samme låsen. Den står ved garasje Glimmerveien16.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven og interessentene oppfordres til å sette seg inn i denne.

Innhold

1. etasje: Hall med trapp, bad, toalettrom, stue, spisestue og kjøkken.

2. etasje: Gang 1, soverom 1, gang 2, soverom 2, soverom 3 og kott x3.

Kjeller: Gang, vaskerom, bod 1, bod 2 og bod 3.

Standard

Velkommen til Markveien 3B – en superkoselig og innbydende bolig med flott beliggenhet i en rolig gate, samtidig som du bor sentralt og lett vint i Sandefjord. Her får du en hjemmekoselig kombinasjon av moderne, delikate valg og en lun touch av landlig sjarm – perfekt for unge par i etableringsfasen, førstegangskjøpere eller deg som ønsker en sentral bolig med en lun eneboligfølelse.

Allerede ute møter du en nydelig opparbeidet hage – et lite fristed med frukttrær, flotte bed og god plass til både lek, hageprosjekter og hyggelige sommerkvelder. Dette er en hage som gir både stemning og glede, enten du drømmer om å dyrke litt selv eller bare

nyte grønne omgivelser.

Inne i boligen ønskes du velkommen av et praktisk og trivelig inngangsparti med plass til jakker og sko, og rom for en liten kommode eller et møbel som gir et godt førsteinntrykk. Videre åpner boligen seg opp i en romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisestue – et naturlig samlingspunkt for hverdager og helger. Vedovnen gir lun varme og ekstra hygge når temperaturen synker, mens varmepumpen sørger for en jevn og behagelig temperatur året rundt. Heltre gulv setter prikken over i-en med en varm atmosfære og passer perfekt til det moderne interiøruttrykket med naturlige materialer.

Kjøkkenet er en skikkelig perle med landromantisk stil: heltre benkeplater, mørkegrønne fronter og en stor, flott kjøkkenøy med barløsning – et herlig sted for både morgenkaffe, matlaging og besøk. Her er det også god plass til ekstra oppbevaring. Fra kjøkkenet er det utgang til en veranda som fanger morgensolen – et nydelig sted å starte dagen med frokost, og ekstra praktisk når uteplassen ligger rett utenfor.

Badet er av eldre dato med panel på vegger og fliser på gulv, og har en sjarmerende stil som står godt til boligen. Samtidig ligger det et fint potensial her for deg som ønsker å sette ditt eget preg og oppgradere etter egen smak over tid.

I 2. etasje finner du tre gode soverom, alle med plass til garderobeløsning. Også her videreføres de lune heltre gulvene og de delikate fargevalgene som gir et rolig, helhetlig uttrykk. I tillegg er det et stort kott og en mellomgang som kan gi spennende muligheter – kanskje ligger potensialet for et ekstra bad her.

Underetasjen byr på et pent vaskerom som ble nymalt i fjor, samt flere gode boder for lagring og orden. Med fin takhøyde i etasjen oppleves det som en praktisk og anvendelig del av boligen – perfekt for alt fra sportsutstyr og sesonglagring til hobby og prosjekt.

Markveien 3B er kort sagt en bolig som føles som et hjem – lun, gjennomført og med hage og uteplasser som virkelig gir livskvalitet. Her kan dere flytte rett inn, bo godt fra dag én, og samtidig ha muligheter til å videreutvikle og sette deres eget preg over tid.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Fra selger:

2022

- Høst, utført pålagt tilkobling til kommunalt anlegg for spillvann, vann og overvann. Hadde septiktank. Kommunal rørledning til Glimmerveien. Utbedret vannmønster for fuktsikring kjeller (overvannsrør). Godkjent Sandefjord kommune.
- Lagt opp ekstra tilkobling av vann og spillvann, nordsiden
- Løftet gårdsplass ½ meter i bakkant, grovpukk og grus, for bedre drenering og gårdsplass

2021

- Vesentlig utbedring av vaskerom kjeller. Rom som fra byggeår. Opprinnelig «basseng i gulv» 2 x 2,5 meter til vann fra vask og vaskemaskin, avrettet med betong og avrettingsmasse. Nytt sluk og integrerte rør i gulv fra vask og vaskemaskin. Ny vask, lys, vannuttak til hage, skap/benk, hvitevarer og fuktvifte.
- Lagt asfalt i felles innkjørsel med dosering for å hindre vann til eiendom

2020

- Rehab. stålrør i pipe, pipehatt, ny feierluke
- Nytt sikringsskap, nytt strøminntak 3-fas inn til hus og sikringsskap, nye utvendige kontakter
- Nye vinduer i 2 etg. og dør til kjeller på nordveggen.
- Zaptec ladestasjon 7,2kW
- Utvendig. Skiftet kledning med råte eller i dårlig forfatning, skrapet kledning og malt hele huset.
- Lagt 1-stavs eikeparkett i kjøkken, stue og gang, rettet opp nivåforskjeller mellom stue, gang, kjøkken, isolasjon i gulv kjøkken og gang, varmemefolie med termostat i gang, rettet opp skjevheter i gang grunnet tidligere påbygg
- Ny peisovn, utbedret gulv under ovn

2019

- Nytt kjøkken fra Sigdal, fronter og hvitevarer, ny kjøkkenøy
- Ny terrasse, trapp og gjerde

2018

- Ny 200 l varmtvannstank, flyttet til rom med sluk

2016

- Bad: Innsatt fuktvifte i vegg, nytt toalett

2012

-Skagerak energi har gjennomgått det elektriske, funn av en jordingsfeil, utbedret.

Generelt:

-Alt arbeid er utført fagmessig av lokale firmaer som snekkere, murere, rørleggere og elektrikere

-Boligmappa: Alt elektrisk arbeid fra 2017- pr. dato er dokumentert av Moer Installasjon

-Installasjon varmepumpe 2013-2015 (ny utedel i 2015)

-Vesentlig kontinuerlig oppgradering av hage siden 2011, fjernet stort grantre

Parkering

El-bil lader medfølger.

Parkering på egen tomt. Ellers gateparkering på stedets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

IF Forsikring

Polisenummer

3268702

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

- Fremtind leverer boligselgerforsikring

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2013 og utedel fra 2015. Sist service i 2021.

Termostatstyrte varmekabler på bad fra 1998.

Termostatstyrt varmemefolie i hall fra 2020.

Trinnstyrt panelovn på toalett av eldre dato.

Det er montert peisovn i stue fra 2020, ubrennbar plate på gulv i front. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag, som ble rehabilitert med stålrør i 2020. Sotluke i kjeller og feieluke i gang i 2. etg. Popen er helbeslått med plastbelagte stålblader over tak fra 2020. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Sist tilsyn var 27.08.2024 og sist feiing var 27.08.2024.

Anmerkning som ble bemerket var: Ved sotluke i kjeller må det fjernes litt betong så sotluke dør på rehabilitert rør kan åpnes helt.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 200 000

Kommunale avgifter

Kr 14 072

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 937 500

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 750 000

Formuesverdi sekundær år

2024

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 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 41, bruksnummer 203 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:

3907/41/203:

24.10.1941 - Dokumentnr: 1799 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:41 Bnr:35

Bestemmelser i skjøte som: Eiendommen er utskilt fra eiendommen Moe Gnr. 41 Bnr 35 hvilken eiendom tillegges rett til å føre vann- og kloakkledning over de fraskilte parseller.

De to eiendommer skal ha veirett etter de avsatte veier, med fremkomst til Laskenveien og Stensveien.

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

23.10.1942 - Dokumentnr: 1886 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0706 Gnr:41 Bnr:217

Megler har ikke funnet servitutten i digitalarkivet og kan derfor ikke tyde hva som står i servitutten.

01.09.1952 - Dokumentnr: 2207 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

Overført fra: Knr:0706 Gnr:41 Bnr:217

Eieren av "Kveldsol", gnr. 41, bnr. 217 får rett til å benytte den vei som går over eiendom Moe, gnr. 41, bnr. 55, hvilken vei går langs eiendommen gnr. 41, bnr. 217's søndre grense. Forutsetningen for denne veirett er at eieren av gnr. 41, bnr. 217 avstår et en meters bredt areal langs denne grense, og at veien utlegges i tilsvarende bredde. Videre avstår eieren av gnr.-ql, bnr. 217, tilstrekkelig areale for avrunding av veien inn i Markveien. Avståelsen av disse arealer er vederlagsfritt. Veiretten er dessuten betinget av vanlig vedlikehold. Denne avtale skal ikke berøre de tidligere gjerdeplikter.

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

28.05.1982 - Dokumentnr: 3144 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0706 Gnr:41 Bnr:217

Eiere av eiendommene Markveien 3 og laskenveien 57 erklærer herved følgende:

1. Vi står gjensidig ansvarlig overfor hverandre for felleseie i utvendig vannledning fra tilknytting på hovedledning til fordeling ved eiendommene.

2. Utgifter i forbindelse med vedlikehold / omlegging blir å fordele likt med en halvpart på hver.

Gjelder denne registerenheten med flere.

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

24.09.2010 - Dokumentnr: 728438 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:41 Bnr:757

Gnr. 41 Bnr. 757 (Markveien 3A) får veirett over sydøstre hjørne av gnr. 41 bnr. 203 (Markveien 3B).

Se vedlagt kart i servitutten som ligger vedlagt salgsoppgaven.

18.09.1939 - Dokumentnr: 1999 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:41 Bnr:35

07.06.1995 - Dokumentnr: 3309 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0706 Gnr:41 Bnr:217 og Knr:0706 Gnr:41 Bnr:352 som blir til ny eiendom: Knr: 0706

Gnr 41 Bnr 203 (Markveien 3).

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

24.09.2010 - Dokumentnr: 728427 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3907 Gnr:41 Bnr:757

01.01.2020 - Dokumentnr: 1864275 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:41 Bnr:203

01.01.2024 - Dokumentnr: 365087 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:41 Bnr:203

24.10.1941 - Dokumentnr: 1799 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:41 Bnr:35

24.09.2010 - Dokumentnr: 728445 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:41 Bnr:284

Veirett over den del av gnr. 41 bnr. 284, som er felles adkomstvei. Kostnader til brøyting og vedlikehold deles likt mellom eiendommene gnr. 41 bnr. 284, gnr. 41 bnr. 203 og gnr. 41 bnr. 757. Gnr. 41 Bnr. 284 (Markveien 1), Gnr. 41 Bnr. 757 (Markveien 3A) og Gnr. 41 Bnr. 203 (Markveien 3B) Med flere bestemmelser Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen med gnr. 41 bnr. 217 (tomannsbolig med 3 værelser, kjøkken, bad og wc i 1. etasje og 2 værelser og kjøkken i 2. etasje) datert 14.08.1953.

Anmerkning i ferdigattesten: I 2. etasje er ikke innredningen ferdig.

Det foreligger tinglyst erklæring datert 07.06.1995 (vedlagt i salgsoppgaven) at gnr. 41 bnr. 203, bnr. 217 og bnr. 352 sammenføres til en eiendom med gnr. 41 bnr. 203 (denne eiendommen).

Det foreligger ikke ferdigattest for sammenføyingen eller tegninger etter dette. I følge kommunen ble boligen opprinnelig omsøkt som en enebolig, men de mener det kan ha skjedd endringer i den opprinnelige byggesaken da de kan se at det er gitt tillatelse til enebolig, mens ferdigattesten gjelder tomannsbolig. Byggesaken er fra 1951-1952.

Boligen er lagt inn som enebolig i matrikkelen ifølge kommunen.

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

Det foreligger fasade- og byggemeldte tegninger datert 23.08.1950.

Det foreligger fasade- og byggemeldte tegninger datert 20.08.1951.

Det foreligger fasade- og byggemeldte tegninger datert 12.11.1951.

Det foreligger fasade- og byggemeldte tegninger datert 11.09.1952.

Det foreligger fasade tegninger garasje datert 22.07.1971.

I 1. etasje benyttes spisestue der det på tegninger er angitt soverom. Kjøkken er etablert der det på tegninger er angitt soverom, bad og kott, og bad er etablert der det på tegninger er angitt kjøkken.

I 2. etasje benyttes soverom 2 og gang 2 der det på tegninger er angitt kjøkken.

Soverom 1 og soverom 3 benyttes der det på tegninger er angitt stue.

Videre er det registrert at enkelte lettvegger er flyttet i forhold til opprinnelige tegninger på alle etasjene.

Tilbygget inngangsparti er ikke tegnet inn.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, kott) til hoveddel (eks bad, kjøkken, soverom etc) er meldepliktig.

Overnevnte bruksendringer er ikke søkt om eller godkjent. 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

14.08.1953.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Eiendommen har ikke vannmåler.

Offentlig vei frem til avkjørsel ved huset fra Markveien. Dette til hører Markveien 1. P.t. er det ingen avtaler eiendommene seg i mellom ihht utførelse eller kostnad. Dette har vært fordelt mellom eiendommene år til år ihht hvem som klipper hekk, brøyter etc. Det foreligger tinglyst erklæring datert 24.09.2010 mellom Gnr. 41 Bnr. 284 (Markveien 1), Gnr. 41 Bnr. 757 (Markveien 3A) og Gnr. 41 Bnr. 203 (Markveien 3B): Veirett over den del av gnr. 41 bnr. 284, som er felles adkomstvei. Kostnader til brøyting og vedlikehold deles likt mellom eiendommene gnr. 41 bnr. 284, gnr. 41 bnr. 203 og gnr. 41 bnr, 757. Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010. Navn: Kommuneplanens arealdel 2023.

Ikrafttredelse: 21.09.2023.

Området er regulert til boligformål, nåværende.

KPIinfrastruktur: Krav vedrørende infrastruktur. KPHensynsonenavn: H410_1 (Arealet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme (H410_1) skal nybygg med bruksareal (BRA) større enn 500 m2 kunne kobles til fjernvarmenettet, dersom det ikke finnes andre, mer miljøvennlige alternativer.).

KPFare: Ras- og skredfare. KPHensynsonenavn: H310 (Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/ eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området).

Området er ikke regulert ihht reguleringsplankart eller reguleringsplanforslag.

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

106 390 (Omkostninger totalt)

123 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 306 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 323 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 326 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 390

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.01.2026















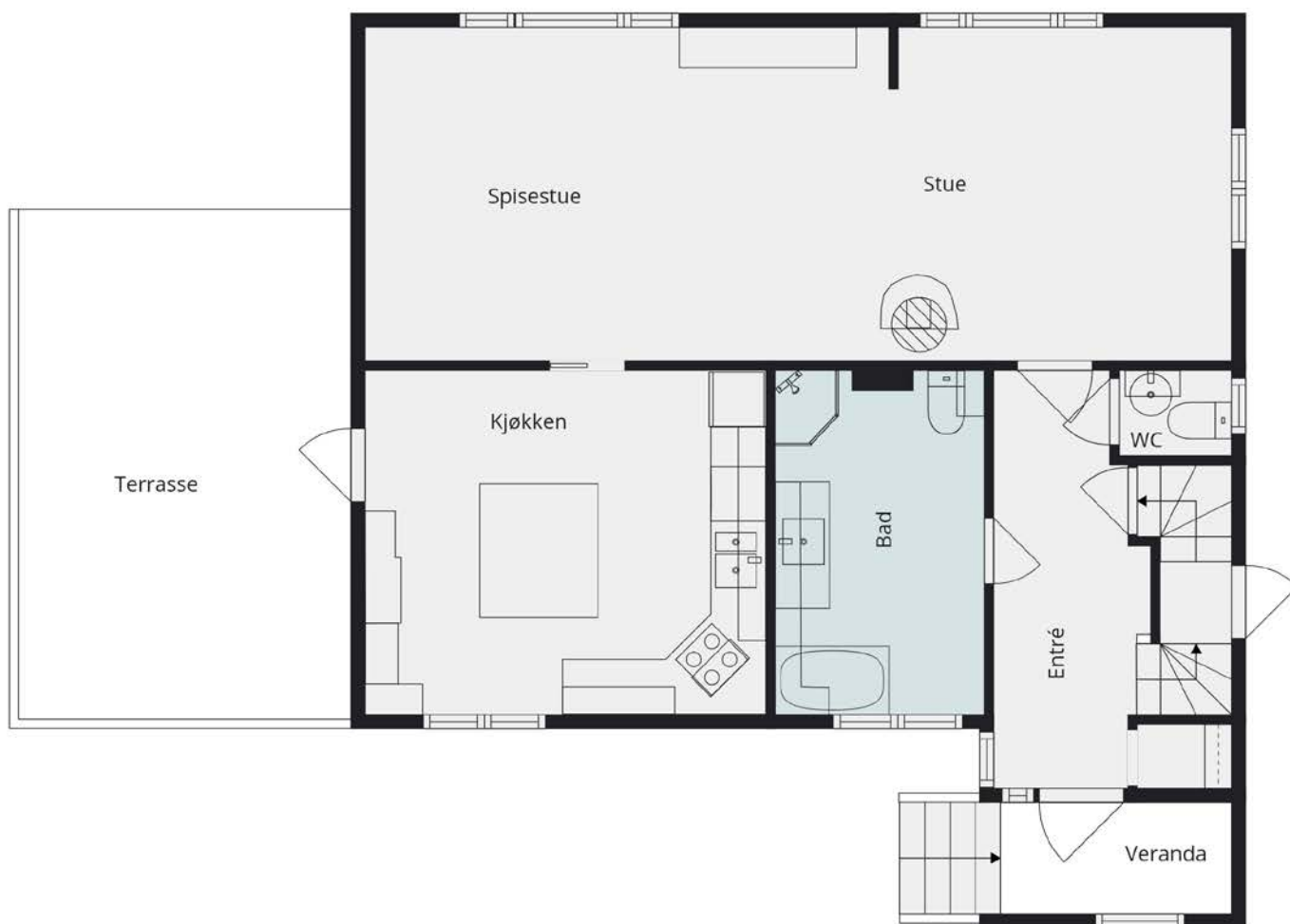








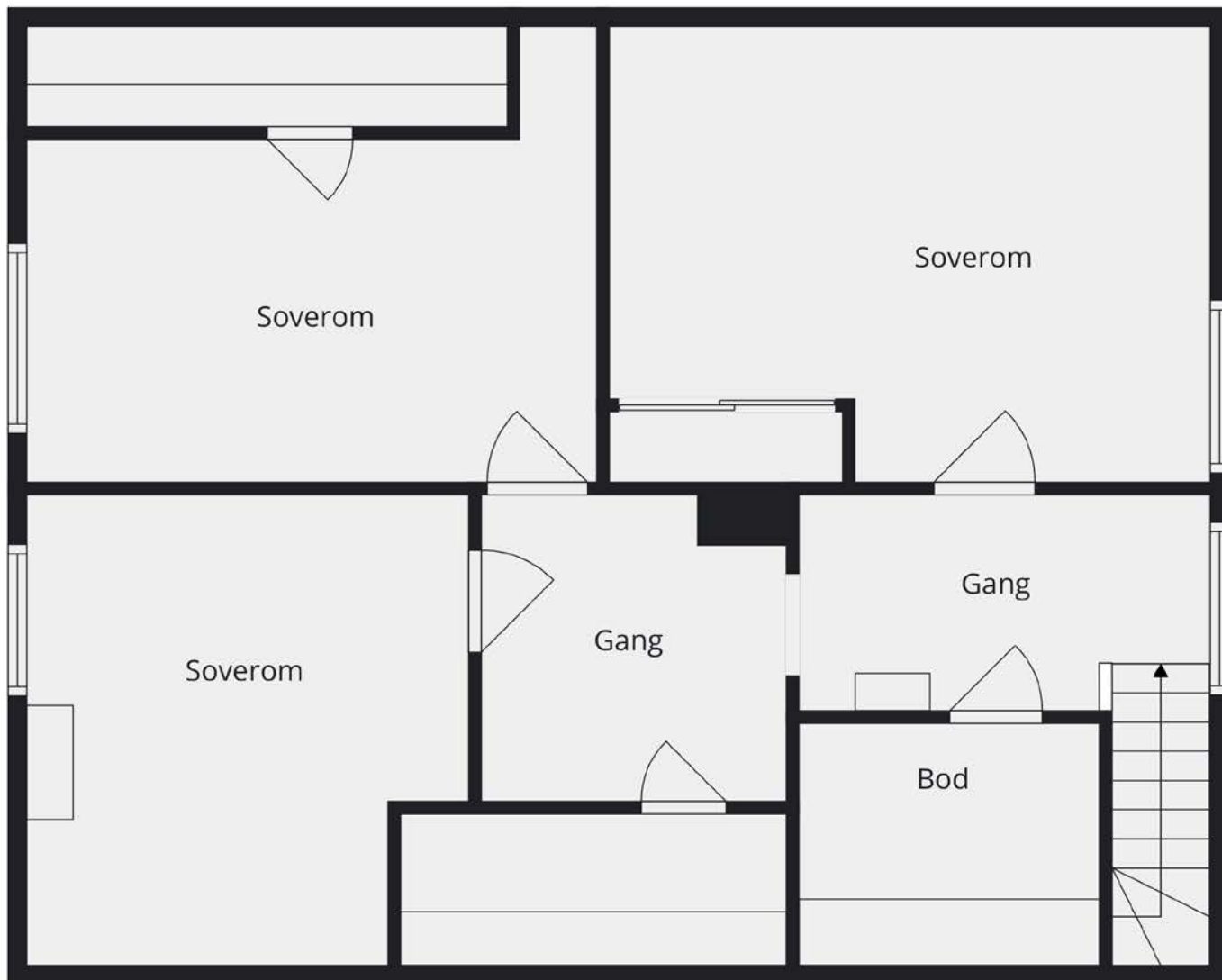




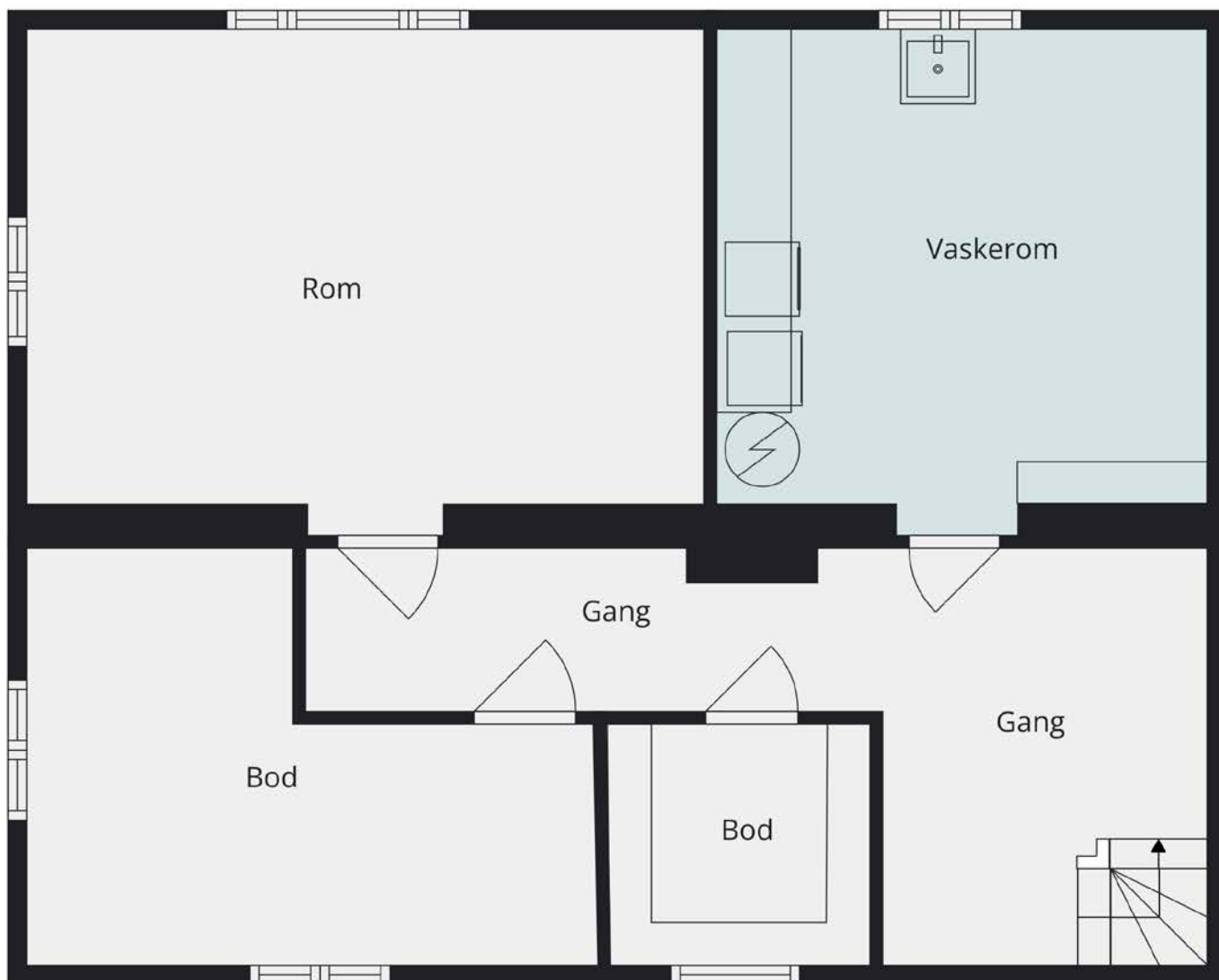






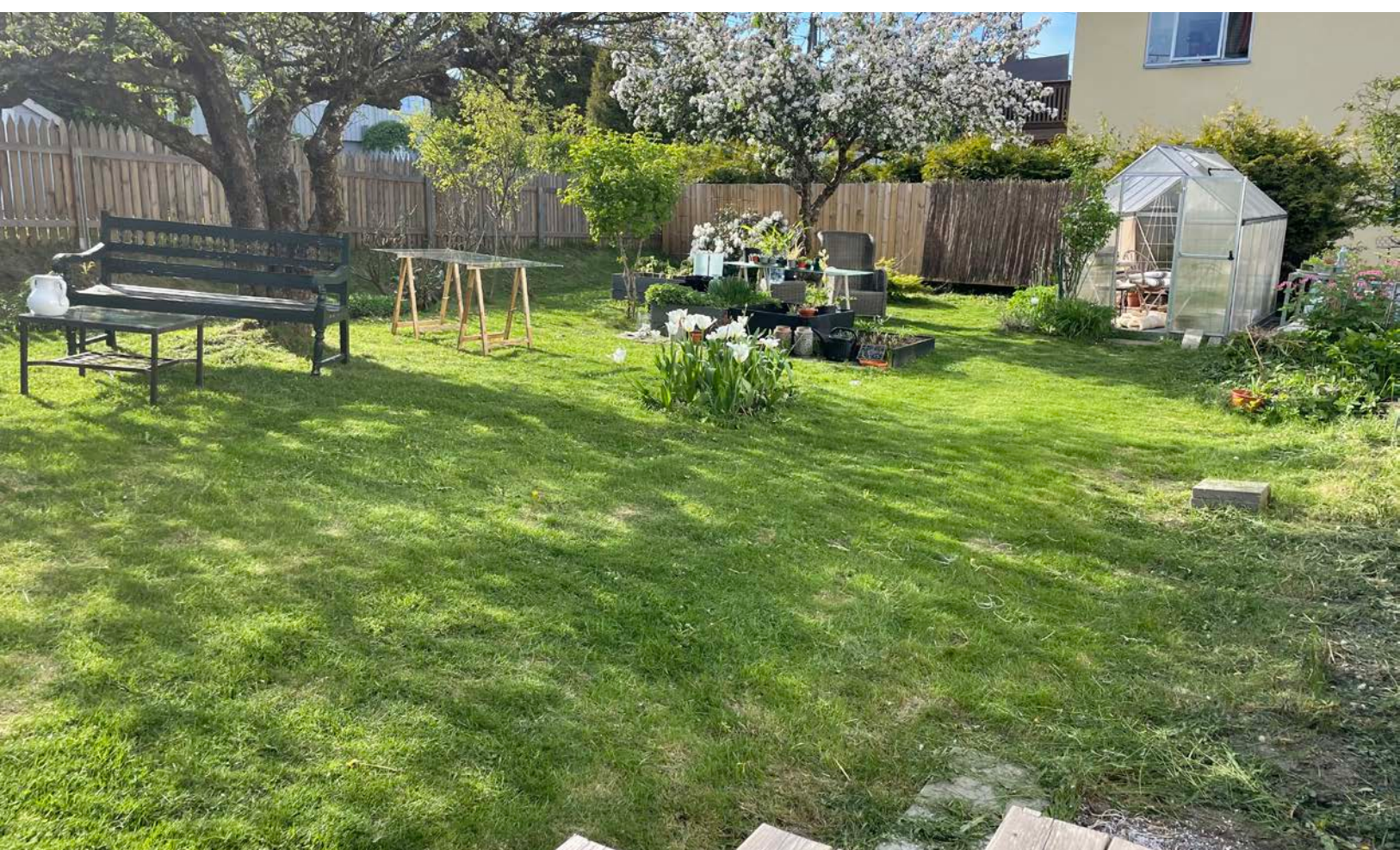






















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Markveien 3B , 3221 SANDEFJORD



SANDEFJORD kommune



gnr. 41, bnr. 203

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 21248-1693

Referansenummer: RQ6596

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter 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[Takstsenter]
et senter i Vestfold som
"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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 1,5 etasje med kjeller, oppført i 1954.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere år, herunder ny varmtvannsbereider i 2018, nytt kjøkken, terrasse og trapp i 2019, oppgradering av gulvflater i 1. etasje, rehab av pipe, peisovn, elbil lader, nytt sikringsskap og kabelinntak i 2020, overflateoppussing av vaskerom i kjeller i 2021, tilkoblet kommunalt anlegg for spillvann, vann og overvann, samt hevet terrenget i på bakside og gårdsplassen i 2022.

Boligen har en teknisk tilstand som i hovedsak er preget av alder og byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Flere bygningsdeler har passert eller nærmer seg forventet brukstid, herunder takteking, yttervegger, vinduer, drenering og enkelte tekniske installasjoner.

Det er påvist store eller alvorlige avvik (TG3) knyttet til blant annet takkonstruksjon/loft med fuktproblematikk, etasjeskiller med betydelige retningsavvik, samt våtrom hvor det er manglende membran- og tettesjikt løsning.

Det er registrert avvik som kan kreve tiltak (TG2) på flere bygningsdeler, herunder takteking, yttervegger, vinduer, dører, innvendige overflater, rom under terreng, samt deler av VVS- og ventilasjonsløsninger.

Samlet sett fremstår boligen som funksjonell, men kjøper må påregne oppgraderinger, vedlikehold og utbedringer for å tilfredsstille dagens krav og forventninger til standard og teknisk tilstand.

Det bemerkes at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på søknadstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklimate, isolasjon, lyd- og brannsikkerhet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 1990. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1990.

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

Kledningsbordene ble vasket i 2025.

Taktypen består av saltak med taksperrer.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke i gang.

Løft er isolert med mineralull.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1981 på toalettrom, og vinduer mot vest. Ukjent alder på stuevindu mot nord. Fra 1987 på bad og kjøkken. Vindu på soverom 3 fra 2008.

I kjeller er det malte trevinduer fra byggeår med enkle glass og varerammer.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2008 på soverom 2, 2019 på soverom 1 og i gang.

Malt ytterdør i tre med sidefelt av glass av eldre dato.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1997.

Isolert og formpresset ytterdør til kjeller.

Over- og delvis innebygget inngangsparti på 3 m². Gulv av betong

som er tekket med fliser. Kledningsbord på vegger og vindu.

Terrasse på 24 m² med utgang fra kjøkken. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre oppført i 2019.

Liggende rekkverk på 90 cm.

Montert markise som dekker deler av terrassen.

Terrassen var snødekt ved befaring og derfor ikke nærmere vurdert. Til inngangspartiet er det montert en modultrapp i betong med fliser i trinn og med rekkverk i sort smijern.

Trapp til terrasse i trykkimpregnerte materialer fra 2019.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv består av 1-stavs parkett og tregulv. Vegger har malte overflater med trepanel og plater. Tak har malte overflater med plater, tapet, trepanel og strie.

Overflater i 1. etasje er malt, og parkettgulv ble lagt i 2020. I forbindelse med dette ble gulvene justert til lik høyde ved bruk av isolasjonsplater.

Overflater i 2. etasje er malt i 2026.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Retningsavvik er kontrollert i spisestue og kjøkken i 1. etg., samt soverom 1 og 2 i 2. etg.

Det er montert peisovn i stue fra 2020, ubrennbar plate på gulv i front.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag, som ble rehabilitert med stålrør i 2020.

Sotluke i kjeller og feiluke i gang i 2. etg.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålblader over tak fra 2020.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg.

Tretrapp til kjeller.

Det er innvendig malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1. etg. fra 1998. Badet har passert forventet levetid, og bør vurderes oppgraderes. Det er manglende membran på vegger i dusjonen og over fliser på badekaret.

I 2016 ble det montert elektrisk avtrekksvifte på vegg og toalett ble skiftet.

Det er flis på vegg ved badekar, malt mur mot pipe, samt sokkelflis og lakkert trepanel. Lakkert trepanel i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er avtrekksvifte i vegg.

Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom i kjeller er opprinnelig fra byggeår. Rommet ble overflateoppusset i 2021. Det ble støpt nytt gulv, herunder

Beskrivelse av eiendommen

gjenstøping av tidligere samleikum, samt bruk av avrettingsmasser på øvrige flater. Det er etablert nytt plasts luk, og avløp fra vaskemaskin og skyllekum er ført til luk i støpt gulv. Det er montert ny innredning, skyllekum og avtrekksvifte. Det er pussede og malte betong/mur vegger, samt en vegg og himling med malte trebord. Gulv av betong med avrettingsmasser, overflatebehandlet med epoxymaling. Løsningen gir en slite- og støvbindende overflate, men er ikke å anse som vannett membran. Det er fall mot luk. Det er plasts luk fra 2021 og ikke noen dokumentert form for tettesjikt. Inneholder skyllekum i rustfritt stål, innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrysenskap. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn. Lufteventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber. Noe nyere plastrør til servant på soverom i 2. etg. Stoppekran plassert i kjellerbod. Innvendig avløp er av plast fra 1998 og soillrør fra byggeår. Stakeluker i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduskarm. Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2013 og utedel fra 2015. Sist service i 2021. Termostatstyrte varmekabler på bad fra 1998. Termostatstyrt varmefolie i hall fra 2020. Trinnstyrt panelovn på toalett av eldre dato. Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i vaskerom i kjeller, montert i 2018. Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 13 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 56A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Ifølge eier ble det lagt drenerør som ble tilkoblet taknedløp som føres videre bort fra boligen, samt drenerende masser som ble gjort samtidig som tilkobling til offentlig vann i 2022. Grunnmur oppført av betongblokker e.l. Utvendig pusset og sist malt i 2025. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Gulv i kjeller består av betong som er glattpusset. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament med unntak av mindre riss. Ved befaring var tomten snødekket. Ifølge eier er det gjort arbeider med fall bort fra boligen, som et søkk i terrenget i hage, kant på asfalten ved vei for å føre vannet vekk fra boligen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige i 2022. Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I 1. etasje benyttes spisestue der det på tegninger er angitt soverom. Kjøkken er etablert der det på tegninger er angitt soverom, bad og kott, og bad er etablert der det på tegninger er angitt kjøkken.

I 2. etasje benyttes soverom 2 og gang 2 der det på tegninger er angitt kjøkken. Soverom 1 og soverom 3 benyttes der det på tegninger er angitt stue.

Videre er det registrert at enkelte lettvegger er flyttet i forhold til opprinnelige tegninger.

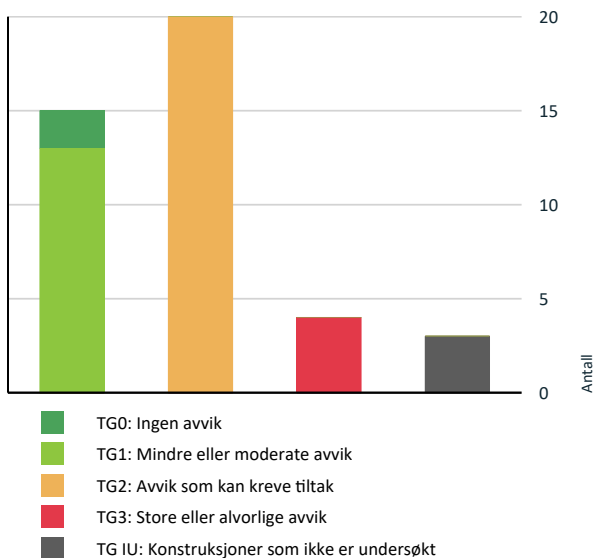
Tilbygget inngangsparti er ikke tegnet inn.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

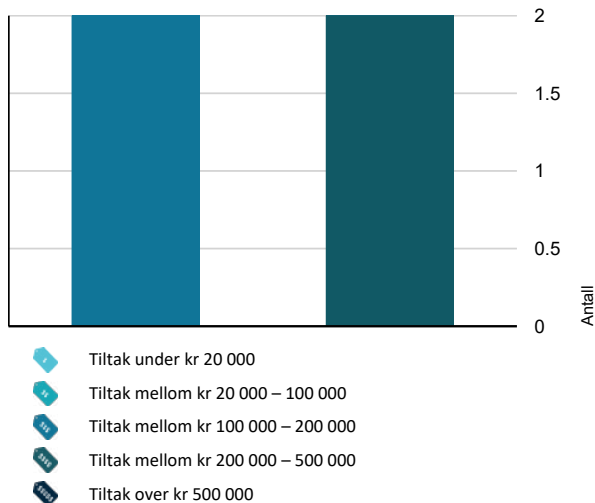
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, kott) til hoveddel (eks bad, kjøkken, soverom etc) er meldepliktig.

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.

Eier har eid boligen siden 2010. 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

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1954

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra 1990.

Taket var snødekket ved befaring og er ikke videre inspisert.

En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige vær- og sikkerhetsforhold.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist råteskade i nedre del av vindskie over inngangsparti.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Råteskadet vindskie bør skiftes ut for å unngå videre forringelse av treverket.



Råte i vindskie.



Snødekket tak

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1990.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Nedløpsrør er deformert i nedre del som følge av is- og frostsprengning.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Kledningsbordene ble vasket i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råte i bunn av enkelte kledningsbord, samt manglende lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

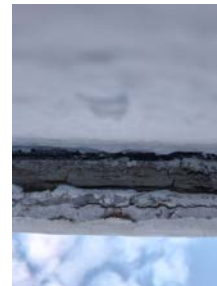
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukting og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Råteskadet kledningsbord bør skiftes ut.

Manglende vedlikehold og oppgradering kan medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.



Råte i bunn av kledningsbord.



Ingen luftespalte bak kledningsbord.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med taksperrer.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke i gang.

Loftet er isolert med mineralull.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dampsperre og heller ingen lufting i av loftkonstruksjonen.

I undertaket er det misfarging, kondensskader og målt høye fuktverdier.

Loftluken er ikke tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres dampsperre, tilstrekkelig lufting i loftskonstruksjonen for å hindre videre fuktskader og kondensproblemer. Misfarging, kondensskader og høye fuktverdier i undertaket kan føre til råte, muggdannelse og redusert levetid på konstruksjonen.

Det anbefales å montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Tiltak bør iverksettes snarest for å unngå ytterligere skader og kostnader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Målt høyde fuktverdier i undertak.



Misfarging av undertak.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1981 på toalettrom, og vinduer mot vest. Ukjent alder på stuevindu mot nord. Fra 1987 på bad og kjøkken. Vindu på soverom 3 fra 2008.

I kjeller er det malte trevinduer fra byggeår med enkle glass og varerammer.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på de fleste vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Vindu på soverom 3 går noe tregt. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

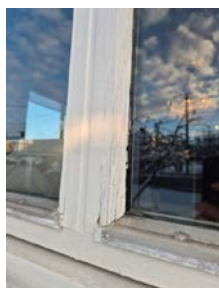
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Værslitt treverk.

TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2008 på soverom 2, 2019 på soverom 1 og i gang.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Malt ytterdør i tre med sidefelt av glass av eldre dato.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1997.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdørene.
Hovedytterdør mangler tettelister. Terrassedør har slitte/skadede tettelister, samt utvendig værslitt treverk.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Værslitt treverk.

TG 1 Dører - 2

Isolert og formpresset ytterdør til kjeller.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Over- og delvis innebygget inngangsparti på 3 m². Gulv av betong som er tekket med fliser. Kledningsbord på vegger og vindu.

Terrasse på 24 m² med utgang fra kjøkken. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre oppført i 2019.
Liggende rekkverk på 90 cm.
Montert markise som dekker deler av terrassen.
Terrassen var snødekt ved befaring og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport



Snødekket terrasse.

TG 1 Utvendige trapper

Til inngangspartiet er det montert en modultrapp i betong med fliser i trinn og med rekkverk i sort smijern.

Trapp til terrasse i trykkimpregnerte materialer fra 2019.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv består av 1-stavs parkett og tregulv. Vegger har malte overflater med trepanel og plater. Tak har malte overflater med plater, tapet, trepanel og strie.

Overflater i 1. etasje er malt, og parkettgulv ble lagt i 2020. I forbindelse med dette ble gulvene justert til lik høyde ved bruk av isolasjonsplater. Overflater i 2. etasje er malt i 2026.

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

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I boligens 2. etg. er det generelt eldre overflater preget av alder og bruk. Det er noe ujevnheter på gulv i soverom 3 etter tidligere vegg, riss i tapet i gang, større avstander mellom tregulv, skade på trepanel på soverom 1 og det er knirk i gulv i gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene må sees i sammenheng med boligens alder og det må påregnes behov for modernisering dersom nyere standard ønskes

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningsavvik er kontrollert i spisestue og kjøkken i 1. etg., samt soverom 1 og 2 i 2. etg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Følgende retningsavvik ble registrert:

- 25 mm gjennom hele, og 23 mm innenfor 2 m i spisestue.
- 12 mm innenfor 2 m i kjøkken.
- 23 mm gjennom hele, og 18 mm innenfor 2 m på soverom 1.
- 26 mm gjennom hele, og 17 mm innenfor 2 m på soverom 2.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt høydeforskjell fra 2,9 cm...



...til 5,2 cm over en lengde på 2 m.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue fra 2020, ubrennbar plate på gulv i front.
Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag, som ble rehabilitert med stålør i 2020.
Sotluke i kjeller og feieluke i gang i 2. etg.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak fra 2020.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert spor etter aktivitet fra stripet borebille i kjellervegger og himling.
Ved fuktmåling i treverk mot mur er det målt fuktinnhold på ca. 16,4 vekt-%, som ligger i øvre sjikt av hva som regnes som tørt treverk.

Det foreligger rapport fra Anticimex datert 14.06.2024, hvor det er påvist stripet borebille i kjelleren. Anticimex har foretatt flere fuktmålinger i konstruksjonen, og konkluderer med at fuktnivåene generelt er lave og at det ikke er nødvendig med tiltak, da angrepet forventes å dø ut av seg selv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet bør følges opp over tid. Forhøyet fukt i treverk kan gi gunstige vekstvilkår for videre aktivitet fra borebille samt økt risiko for mugg- og råteskader.

Hovedtiltaket er å sikre tørre forhold i kjelleren gjennom god ventilasjon, oppvarming og generell fuktkontroll. Det er per i dag ikke anbefalt kjemiske eller konstruktive tiltak basert på tilgjengelig dokumentasjon.



Målt vektprosent på 16,4 % i treverk mot mur.

Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp til 2. etg.
Tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Det er betydelig knirk i trapp til 2. etg.
Kjellertrapp bærer preg av elde og slitasje.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen bør utbedres for å redusere eller fjerne knirk, da dette kan indikere bevegelse i konstruksjonen og over tid føre til økt slitasje eller skade. Knirk kan oppleves som sjenerende i bruk.
Kjellertrapp har behov for vedlikehold.



Slitt kjellertrapp.

Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte og profilerte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Dører til trapperom og toalettrom er av eldre dato.
Enkelte dører går i terskel. Ifølge eier varierer dette sesongmessig.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg. fra 1998. Badet har passert forventet levetid, og bør vurderes oppgraderes. Det er manglende membran på vegger i dusjonen og over fliser på badekaret.

I 2016 ble det montert elektrisk avtrekksvifte på vegg og toalett ble skiftet.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg ved badekar, malt mur mot pipe, samt sokkelflis og lakkert trepanel. Lakkert trepanel i himling.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt trevindu er plassert i våtsonen til badekar.

Trepanel er uegnede materialer i våtsonen i dusj og badekar.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badets vegger er ikke konstruert for fuktpåkjenning.

Konsekvens ved ikke varsom bruk er følge/fuktskader på trepanel.

Badekaret må derfor brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk.

Det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på vegger.



Vindu i våtsone.



Feil materiale i våtsone

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1. TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er målt 13 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. I området nær sluket til badekaret er det registrert lokalt motfall på ca. 5 mm. Dette medfører redusert fallfunksjon i sluksonen, men vann ledes ikke ut av våtrommet. Øvrig er gulvet tilnærmet flatt. Det er bomlyd (hulrom under) i flere gulvfliser og det er sprekker i flisfuger under dørterskel.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallforholdet på bad bør utbedres for å lede vann mot sluket da motfallet og flatt gulv øker risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Bomlyd i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

1. ETASJE > BAD

1. TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent utførelse bak fliser og manglende membran-/tettesjikt i våtsoner. Det er ikke tette rørgjennomføringer under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende og ukjent membran-/tettesjiktsløsning i våtsoner medfører økt risiko for fuktinntrengning og lekkasjer til tilstøtende og underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til skjulte fuktskader og behov for omfattende utbedringer. For å oppnå tilfredsstillende tetthet i våtsoner må det etableres dokumentert membran-/tettesjiktsløsning. Dette forutsetter i praksis full rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk under badekar.



Sluk under dusj.

1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

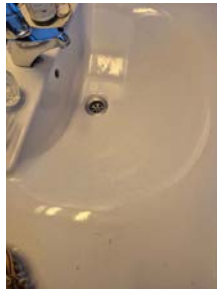
Det er enkelte skader og krakelering i servanten. Forholdet vurderes som kosmetisk og foreløpig uten funksjonsmessig betydning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Følg med på utviklingen av skadene/krakeleringen på vask. Utskifting av servant kan vurderes dersom slitasjen øker eller renhold blir vanskelig. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at skaden forverres over tid, noe som kan føre til økt slitasje og vanskeligere renhold.



Skade og krakelering.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom i kjeller er opprinnelig fra byggeår. Rommet ble overflateoppusset i 2021. Det ble støpt nytt gulv, herunder gjenstøping av tidligere samlekum, samt bruk av avrettingsmasser på øvrige flater. Det er etablert nytt plastsluk, og avløp fra vaskemaskin og skyllekum er ført til sluk i støpt gulv. Det er montert ny innredning, skyllekum og avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er pussede og malte betong/mur vegger, samt en vegg og himling med malte trebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt trevindu er plassert i våtsonen til skyllekum.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skyllekum må brukes med varsomhet for å unngå vannsprut på vegger som ikke konstruert for fuktpåkjenning.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv av betong med avrettingsmasser, overflatebehandlet med epoxymaling. Løsningen gir en slite- og støvbindende overflate, men er ikke å anse som vanntett membran.

Det er fall mot sluk.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp betong ved dør er målt til 11 mm, noe som er under dagens krav på 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp betong ved dør for å oppfylle dagens krav. Konsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for vanninntrenging til tilstøtende rom ved eventuell lekkasje eller oversvømmelse.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 2021 og ikke noen dokumentert form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres membran eller tettesjikt på våtrommet for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder skyllekum i rustfritt stål, innredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i vegg og tilluft under dør.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 13 % som regnes som tørt treverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøøl/fryseskap.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsdato.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, malte plater på vegg og i himling.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.
Lufteventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber.
Noe nyere plastrør til servant på soverom i 2. etg.
Stoppekran plassert i kjellerbod.

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

Årstall: 1998

Kilde: Eier

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.

1 TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra 1998 og soilrør fra byggeår.
Stakeluker i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• 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

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilasjon i gang og soverom 1 i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innelima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

TG IJ Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2013 og utedel fra 2015. Sist service i 2021.

Termostatstyrte varmekabler på bad fra 1998.

Termostatstyrt varmemefolie i hall fra 2020.

Trinnstyrt panelovn på toalett av eldre dato.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

TG I Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i vaskerom i kjeller, montert i 2018.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etg.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 13 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 56A 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

Tilstandsrapport

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.
Nytt inntak og sikringsskap i 2020. Deler av anlegget er av eldre dato.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Arbeider i eier eietid er utført av fagfolk.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Fremvist samsvarserklæring fra 2020 på varmefolie i hall, og flytting av stikk, samt fra 2021 på avtrekksvifte, stikk og lampe på vaskerom. Alt av samsvarserklæringer fra 2017 skal ligge i boligmappa.
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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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 Grunnet det er påvist ledninger som ikke er tilstrekkelig festet i kott og utvendig ved varmepumpe, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Generell kommentar

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

Tilstandsrapport

! 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.

Ifølge eier ble det lagt drensrør som ble tilkoblet taknedløp som føres videre bort fra boligen, samt drenerende masser som ble gjort samtidig som tilkobling til offentlig vann i 2022.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betongblokker e.l. Utvendig pusset og sist malt i 2025.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Gulv i kjeller består av betong som er glattpusset. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament med unntak av mindre riss.

! TG IU Terrengforhold

Ved befaring var tomten snødekket.

Ifølge eier er det gjort arbeider med fall bort fra boligen, som et søkk i terrenget i hage, kant på asfalten ved vei for å føre vannet vekk fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

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



Snødekket terreng.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige i 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Grunnet nevnte punkter under "elektrisk anlegg" er det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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.

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 85 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 12 cm er over dagens krav på 10 cm.

Kjellertrapp med åpninger i trinn på 16 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det er ikke montert rekkverk i kjellertrapp.

Det mangler håndløpere i begge innvendige trapper.

Rekkverkshøyde i utvendig trapp til inngangsparti på 65 cm er under dagens krav på 90 cm.

Det mangler rekkverk i trapp til terrassen, og det er målt 60 cm ned til bakken.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller brannfare i anlegget.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ 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.

Rekkverkshøyde og åpninger tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn. Rekkverk bør monteres i trappen til terrassen og i kjellertrapp, samt håndløpere på vegg i innvendige trapper for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

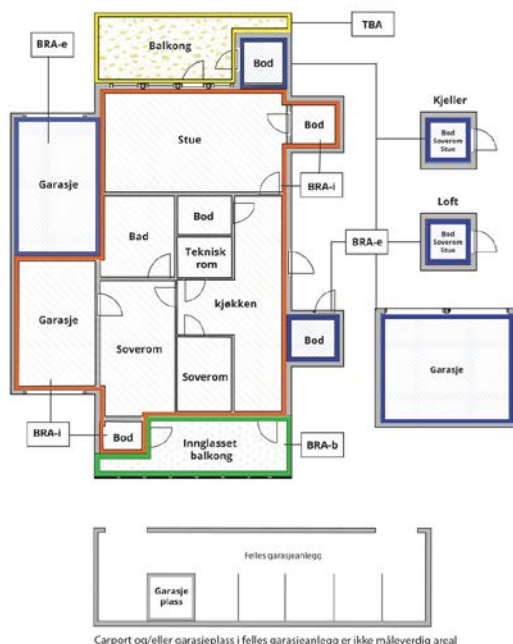
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	77			77	27		77
2. etasje	48			48		28	76
Kjeller	71			71			71
SUM	196				27	28	224
SUM BRA	196						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, bad, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken		
2. etasje	Gang 1, soverom 1, gang 2, soverom 2, soverom 3, kott x3		
Kjeller	Gang, vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3		

Kommentar

Areal 1. etg.
Hall m/trapp: 10,4 m²
Bad: 9,3 m²
Toalettrom: 1,2 m²
Stue: 13,6 m²
Spisestue: 22,4 m²
Kjøkken: 16,3 m²

Areal 2. etg.
Gang 1: 7,2 m²
Soverom 1: 12,3 m²
Gang 2: 5,6 m²
Soverom 2: 8,6 m²
Soverom 3: 11,8 m²

Areal kjeller.
Gang: 15,6 m²
Vaskerom: 14,7 m²
Bod 1: 4,3 m²
Bod 2: 12,2 m²
Bod 3: 20,4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: I 1. etasje benyttes spisestue der det på tegninger er angitt soverom. Kjøkken er etablert der det på tegninger er angitt soverom, bad og kott, og bad er etablert der det på tegninger er angitt kjøkken.
I 2. etasje benyttes soverom 2 og gang 2 der det på tegninger er angitt kjøkken. Soverom 1 og soverom 3 benyttes der det på tegninger er angitt stue.
Videre er det registrert at enkelte lettvegger er flyttet i forhold til opprinnelige tegninger.
Tilbygget inngangsparti er ikke tegnet inn.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, kott) til hoveddel (eks bad, kjøkken, soverom etc) er meldepliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Tilkoblet kommunalt anlegg for spillvann, vann og overvann

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Kristine Kværne Hansen	Kunde
	Andreas Kværne Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	41	203		0	584.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Markveien 3B

Hjemmelshaver

Hansen Andreas Kværne, Hansen Kristine Kværne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.01.2026		Fremvist		Nei
Tegninger	11.09.1952		Gjennomgått		Nei
Inspeksjon skadedyr	14.06.2024	Rapport fra Anticimex.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	15.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Adresse

Markveien 3B, 3221 SANDEFJORD

Dato for energimerking
15.01.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-246624

Bygningskategori
Småhus

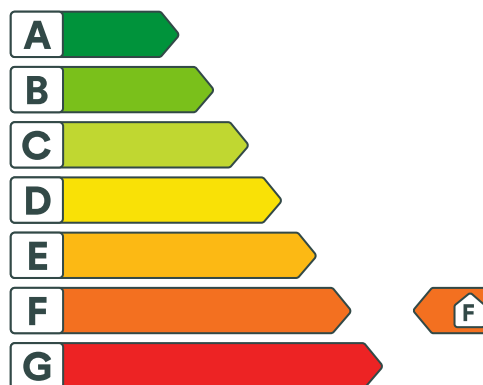
Bygningsnummer
162460153

Gårdsnummer
41

Bruksnummer
203

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår
1954

Bygningstype
Enebolig

Bruksareal
196,0 m²

Oppvarmet bruksareal
125,0 m²

Oppvarmet etasje
2

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon
Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
315,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
317,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år
42 944 kWh



Markveien 3B, 3221 SANDEFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kristine Kværne Hansen

Boligen

Markveien 3B

3221 Sandefjord

3907-41/203/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Feil i fall sluk på badet

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998

Firmanavn: ukjent firma

Beskrivelse av arbeidet: omgjort kjøkken til bad, ble gjort av tidligere eier

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

Firmanavn: Moer Sandefjord installasjon

Beskrivelse av arbeidet: satte inn fuktvifte på badet

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

Firmanavn: Karl Jørgen Svendsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn nytt toalett bad

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Arne Andresen AS, Moer Sandefjord AS, Karl Jørgen Svendsen AS,

Beskrivelse av arbeidet: - Vesentlig utbedring av vaskerom kjeller. Rom som fra byggeår. Opprinnelig «basseng i gulv» 2 x 2,5 meter til vann fra vask og vaskemaskin, avrettet med betong og avrettingsmasse. Nytt sluk og integrerte rør i gulv fra vask og vaskemaskin. Ny vask, lys, vannuttak til hage, skap/benk, hvitevarer og fuktvifte. Satte inn ny stoppekran kjeller etter råd fra rørlegger

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Karl Jørgen Svendsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny 200 liters varmtvannstank, flyttet fra tilstøtende rom til vaskerom. Installert inn egen kurs varmtvannstank - utført elektriker Moer Sandefjord

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

♦ Ja

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

Orginalt jernsluk i vaskerom skiftet ut med plastsluk. Utført av Karl Jørgen Svendsen AS

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: ukjent (første eier)

Beskrivelse av arbeidet: Taktekking med dobbeltkrommet betongstein

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Snekker og montasjeservice AS

Beskrivelse av arbeidet: satt inn nye vinduer i 2. etasje nordvegg. satt inn ny utgangsdør kjeller

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Snekker og montasjeservice

Beskrivelse av arbeidet: Gjennomgang utvendig kledning, skiftet kledning stedvis der det har vært råte

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: snekker og montasjeservice

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

dør til bad og ett av soverommene er tidvis litt trege å åpne. Sesongbetont.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Snekker og montasjeservice

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret skjevheter i gang utenfor bad grunnet tidligere påbygg.

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Årsak: For ca 6 år siden trengte det inn mindre mengder vann (ca 1-2 mm) inn i deler av kjelleren fra grunnen under huset som følge av problemer med septiktanken. Dette ble utbedret

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Joakim Johansen AS

Beskrivelse av arbeidet: Utført pålagt tilkobling til kommunalt anlegg for spillvann, vann og overvann. Hadde septiktank. Kommunal rørdning til Glimmerveien. Utbedret vannmønster for fuktsikring kjeller (overvannsrør). Godkjent Sandefjord kommune. - Lagt opp ekstra tilkobling av vann og spillvann, nordsiden - Løftet gårdsplass 1/2 meter i bakkant, grovpukk og grus, for bedre drenering og gårdsplass Saltutslag kjeller Tiltak: monterte fuktavtrekksvifte vaskerom samt utbedring gårdsplassen samt utbedret vannmønster for fuktsikring kjeller (overvannsrør).

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Borebiller tak kjelleren

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: ukjent firma (forrige eier)

Beskrivelse av arbeidet: Kjelleren er sprøytet for stripeborebille, med garanti på 10 år (utført av forrige eier)

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll borebille kjeller, konklusjon ble at det ikke var nødvendig med tiltak. Har ekstern rapport på dette.

Tekniske installasjoner



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

♦ Ja

Se punkt 10, beskrevet der.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Joakim Johansen AS

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 13, beskrevet der

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Joakim Johansen AS

Beskrivelse av arbeidet: se punkt 10

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Kind Service

Beskrivelse av arbeidet: service

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

♦ Ja

Pålegg fra feier om å rehabilitere pipa. Er utbedret.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Arne Andresen AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabiliterte stålrør i pipe, ny pipehatt og ny feieluke kjeller

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Arne Andresen AS

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny peisovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Moer Sandefjord AS

Beskrivelse av arbeidet: nytt strøminntak tre-fas inn til hus og sikringsskap, nytt sikringsskap Også montert utvendige stikkontakter til henholdsvis varmepumpe og ladestasjon el-bil Det er også gjort diverse mindre elektriske utbedringer gjennom hele eie-perioden, av samme firma

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Første eier av boligen bygget på boligen med ekstra plass i gangen (2 kvm) og vindfanget ute.

Dagens kjøkken ligger i opprinnelig soverom, og delvis kjøkken. (flytting av vegger) og dagens bad har fra byggeår vært kjøkken.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

I juni 2023 utførte Anticimex full boligsjekk fra kjeller til loft og utvendig konstruksjon. De utførte også kontroll juni 2024 av tidligere angrep av borebille i kjeller.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Bruksrett på veien inn til eiendommen (veien eies av Markveien 1)

Vannlås til Markveien 3a og 3b er den samme låsen.
Den står ved garasje Glimmerveien16.

Enkelte løse fliser over kjøkkenbenk.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

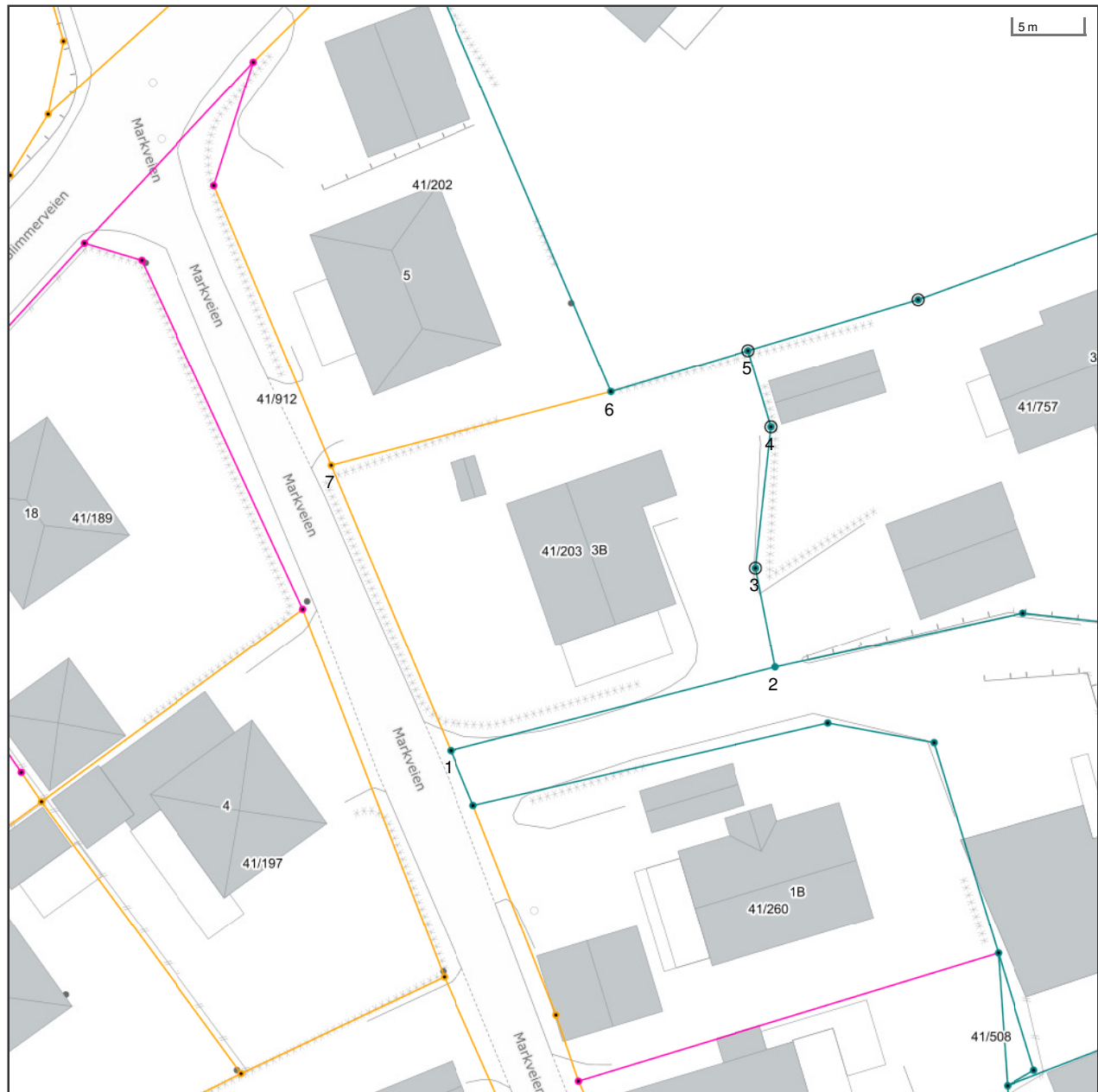
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Eiendomskart for eiendom 3907 - 41/203//



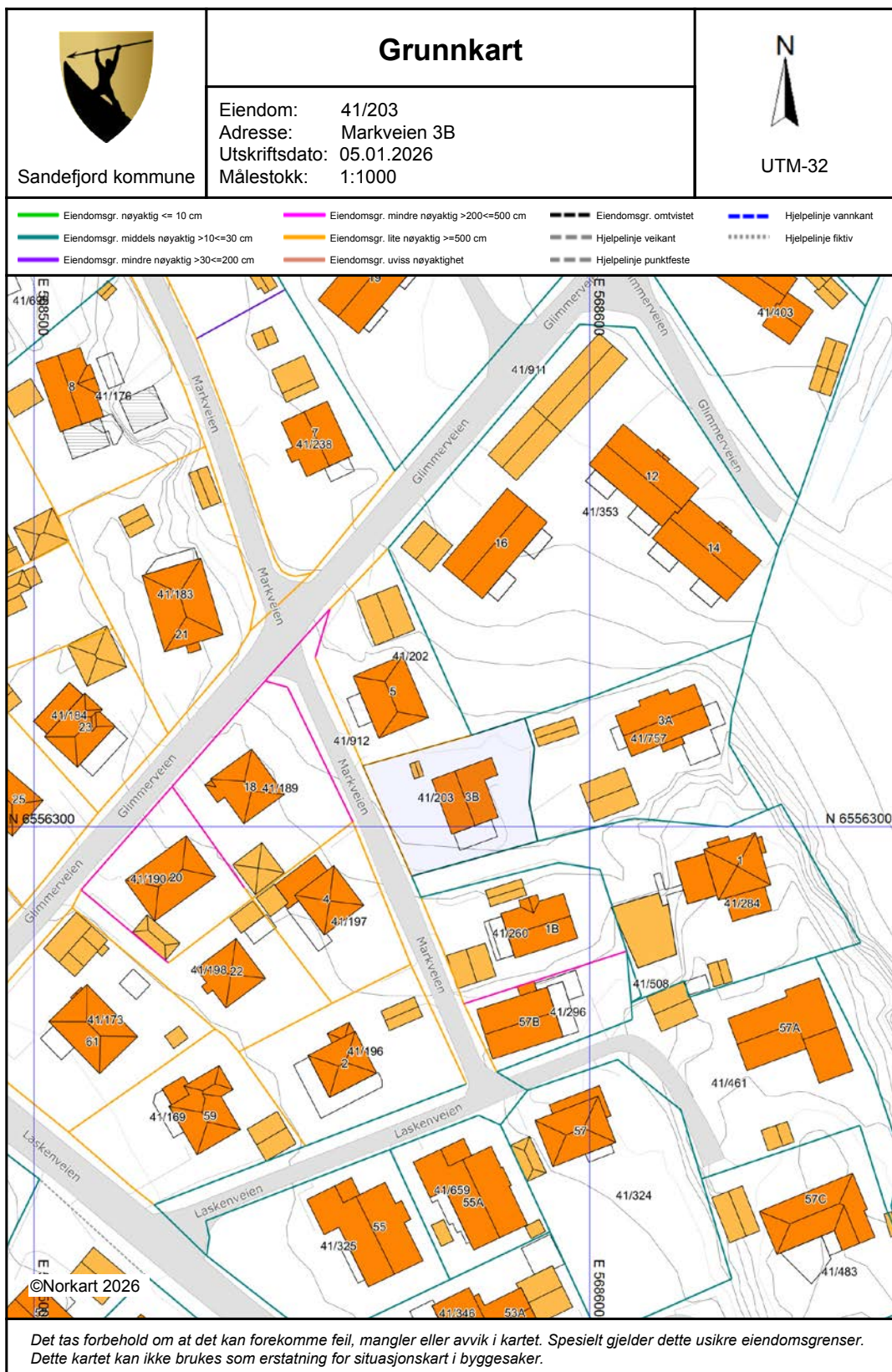
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

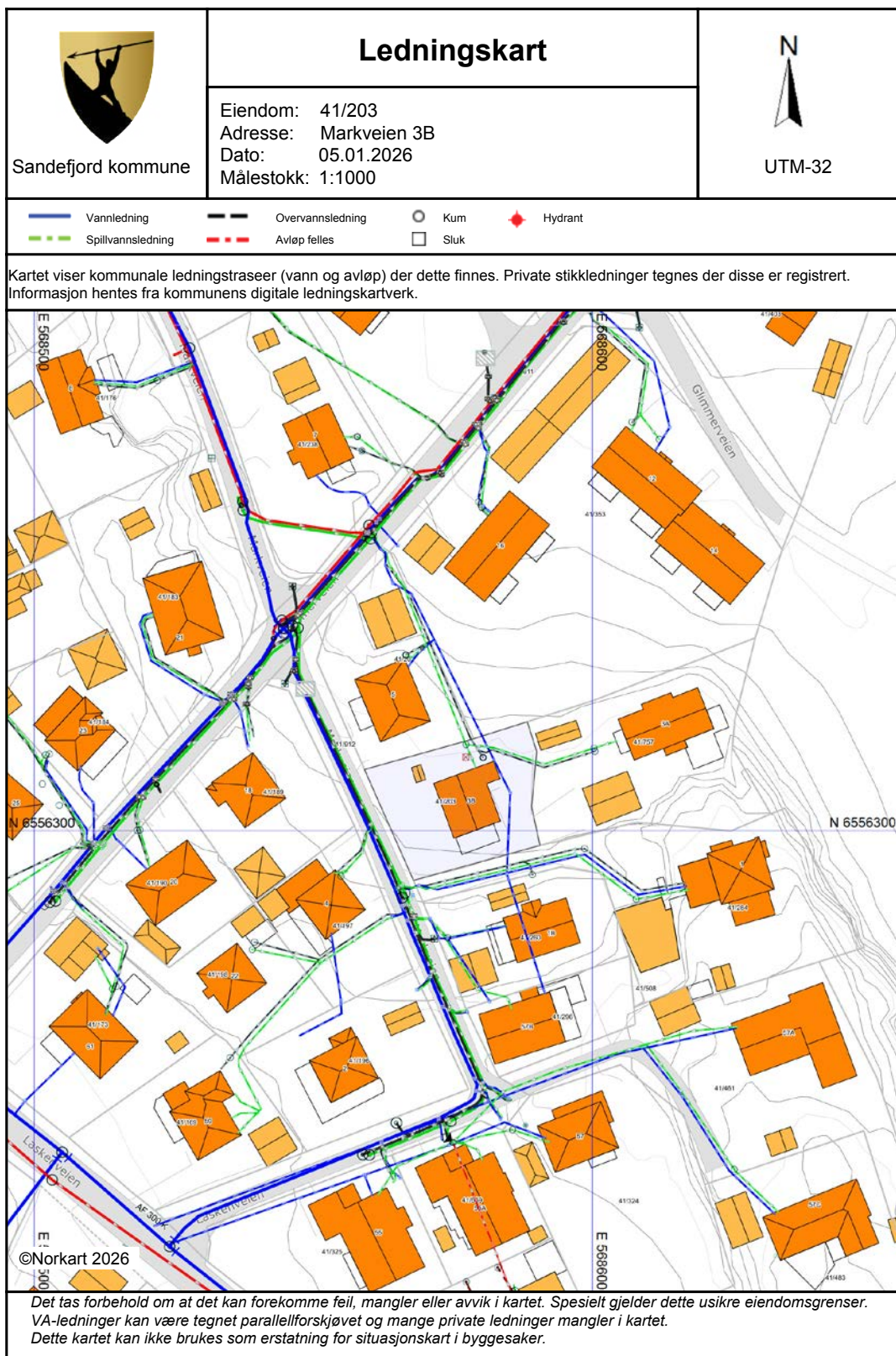
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	584,40 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6556301,35	Øst	568574,91	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6556291,13	568567,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,71	
2	6556297,41	568590,64	13 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	23,54	
3	6556304,34	568589,14	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,09	
4	6556314,23	568590,05	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,93	
5	6556319,566	568588,34	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,60	
6	6556316,5	568578,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,08	
7	6556310,99	568559,18	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,32	







Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 05.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	41	Bruksnr.	203	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Markveien 3B, 3221 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	584 m ²	
	KPHensynsonenavn	H410_1	
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	
	Delareal	584 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	584 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	



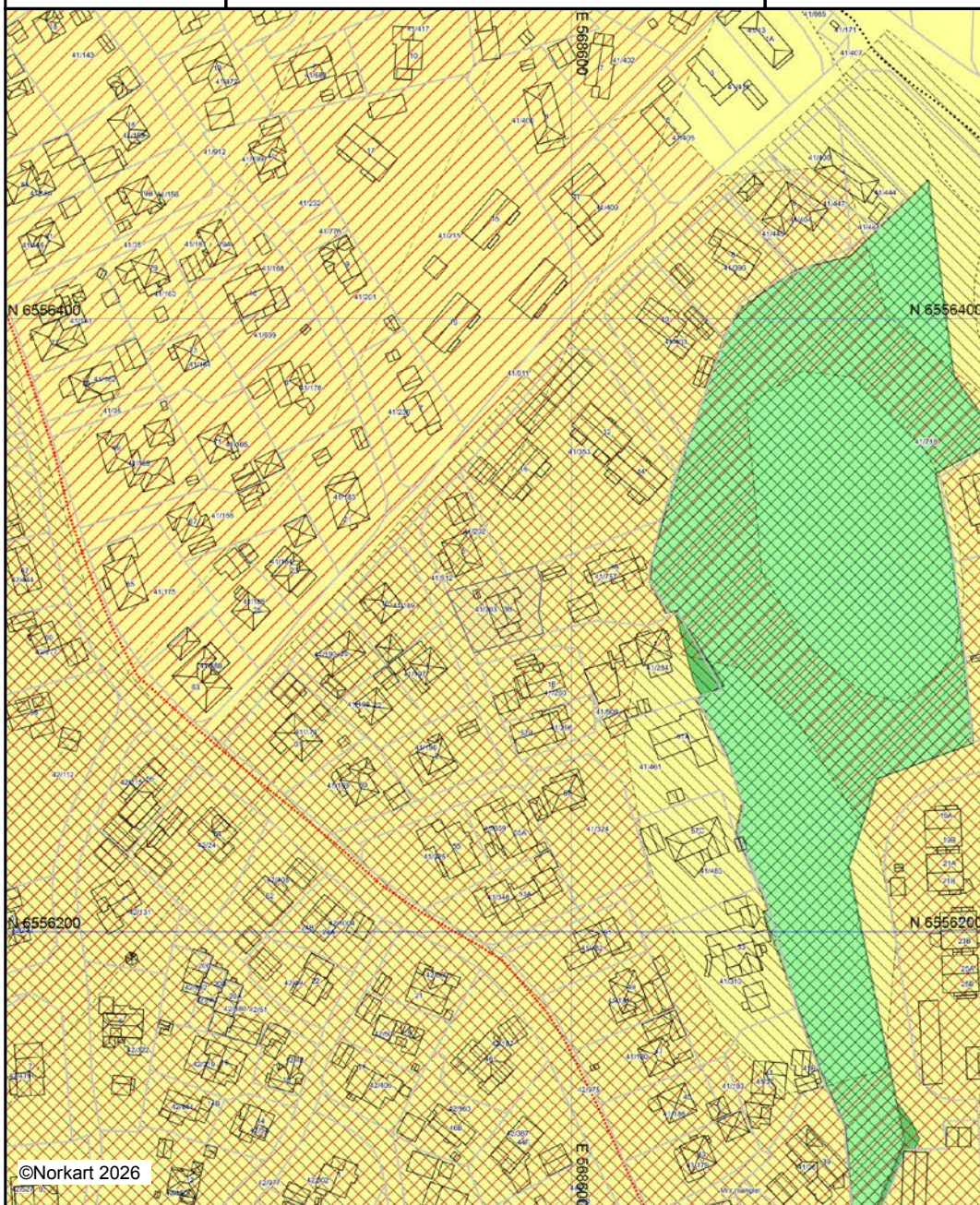
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/203
Adresse: Markveien 3B
Utskriftsdato: 05.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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.

KOMMUNEINGENIØREN
I SANDAR

TELEF. 3470 - PERS. 3480.

BYGNINGSINSPEKTØREN

TELEF. 4184.

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 208 / 1952

Eiendom: Kveldsol gårdsnr. 41 bruksnr. 217

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide: 1st etasje
tomannsbolig med 3 værelser, kjøkken, bad og WC i 1. etasje og
2 værelser og kjøkken i 2. etasje.

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Byggmester: John Jøsson

Rørlegger:

Anmerkninger: 2. etasje er ikke innredningstilsynsgebyr: 20,00

ferdig.

Anboring:

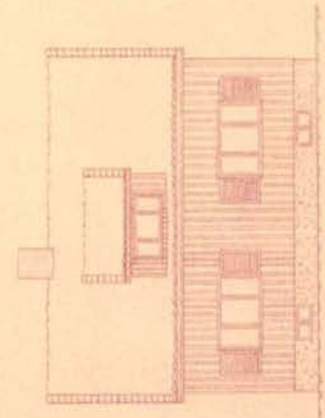
Kloakkavgift:

Sandar kommuneingeniørkontor,

14. august 1953

J. Nordmann
bygningssinspektøren.

1800 Mkt. 34. 12. 1900
 Antenne 18. 11. 1900



West



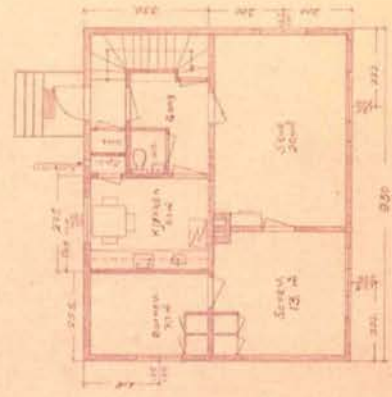
South



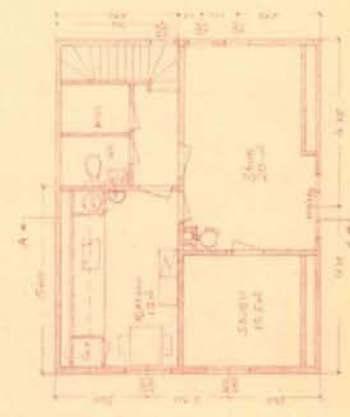
North



East



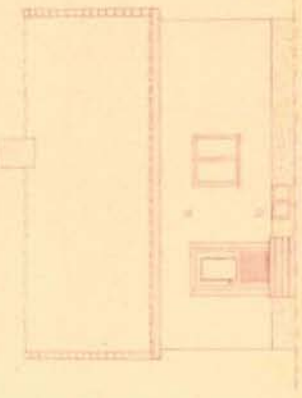
1. etage



2. etage



Normaaltypeplan
 1800 Mkt. 34. 12. 1900



Front

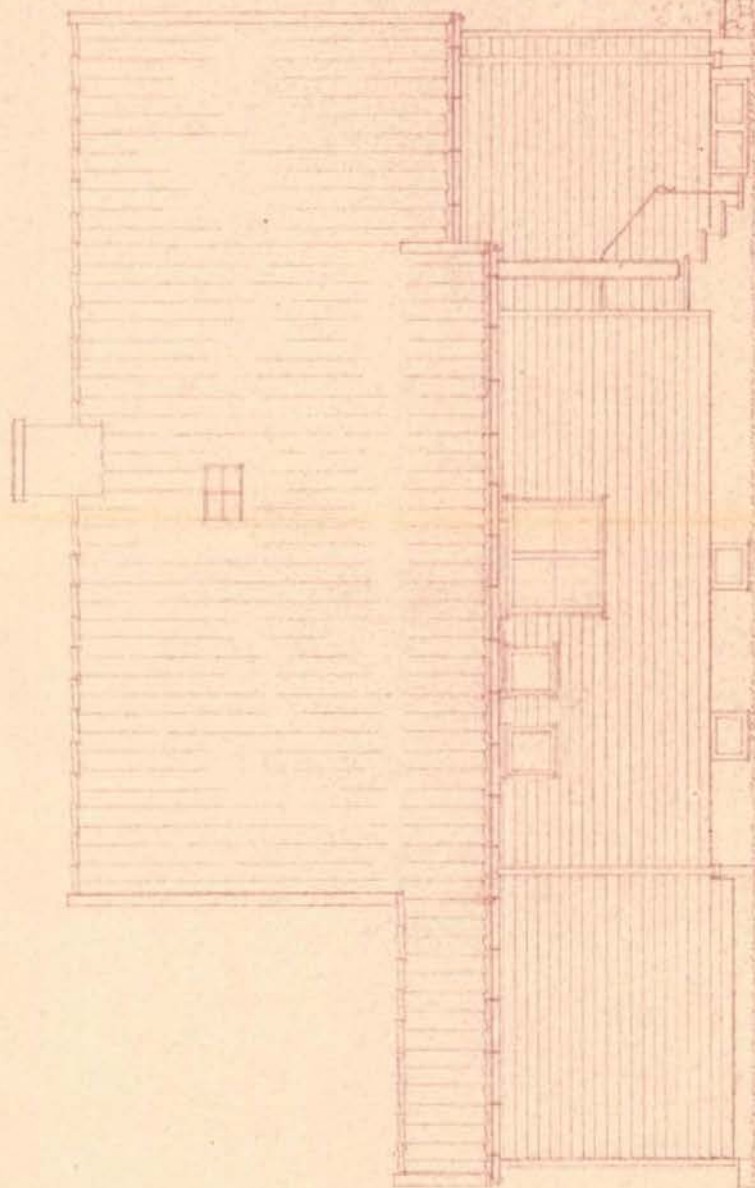
1800 Mkt. 34. 12. 1900
 Antenne 18. 11. 1900
 1800 Mkt. 34. 12. 1900
 Antenne 18. 11. 1900

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR VESTFOLD
TÅNSBERG

2A

Underleggende teikningene berettiger til
brukt i en offentlig utstilling
med den forbeholdte kgl. kongl.
Sind

Navn
Ning



BANDAR BYGNINGSRÅD
Arbeidsnr. 302 / 15

Kommuneregistrert
Sander
nr 0803 + 23 AUG 1950

Veier og bygning
for

hørr Håkon Nygård,

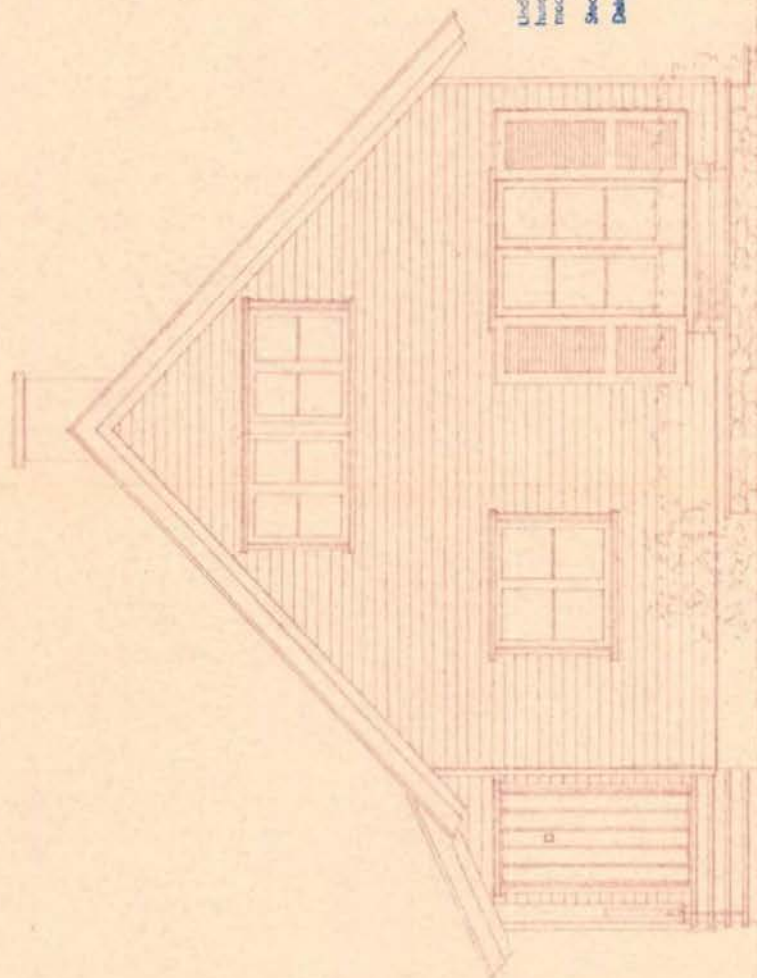
Sander.

1950

Nord-Vest-Taske

Distriktsarkitekt i Vestfold

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR VESTFOLD
TØNSBERG
37



Underskjede pålydende beviser at
huset er bygget af eksisterende
med den gule, gule lagning.

Navn
Navn

Sted
Dato

SANDAR 17. AUGUST 1950
Anmeldelse nr 302/150

Kommuneingeniøren
S o n d e r
J. nr 0803 - 23 AUG 1950

16-åriges hus,
arkitekts tegning
for

herr. Håkon Nysæd,

Sandar.

Målestok 1:50

Syd-Vest-Tonnes

Distriktsarkitekt i Vestfold

STATENS DISTRICTSARKITEKT

FOR VESTFOLD

TØNSBERG

MA

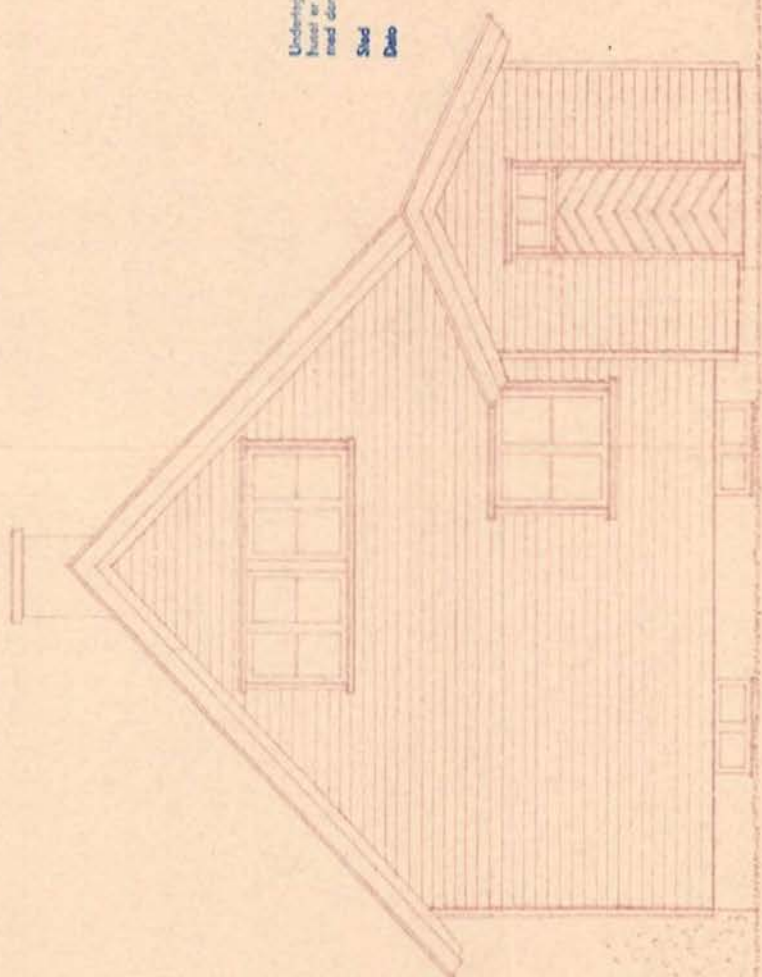
Underliggende tilhørende forløp af
huset er opført ordningsmæssigt
med den godkendte tegning.

Sted

Dato

Navn

Navn



SANDAR BYSTYRERAD
Anmeldelse nr. 362/15

Kommuningeniøren
Sander
Jnr 0803 23 AUG 1950

*1/2-pladses hus,
sandbergske håndtjenerstue*

hvor Håkon Wyged,

Sander,

tilkendte 1/50.

Nord-Øst-lands

Distriktsarkitektens i Vestfold

STATENS DISTRIKTSARKIV

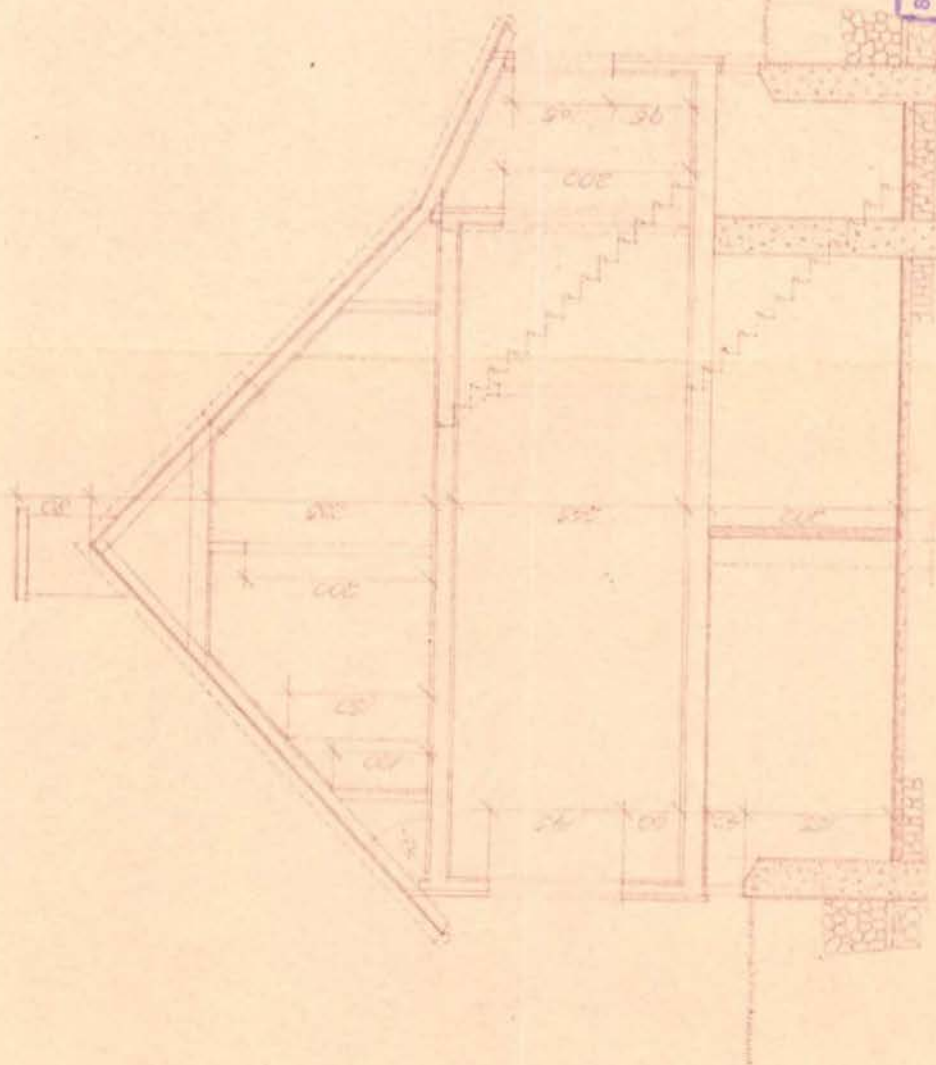
FOR VESTFOLD

TJØNSBERG

JK

Underliggende distriktsarkiv
har et eller flere kort- eller
med den følgende tegning.

Sted
Navn
Dato



SANDAR UTVALG
Arbeidsdato 30. 5.

Kommuningsaker
S G N G R
Jm 4862 23 AUG 1950

herr Råkon Ryge, æd.

Sandar.

S. 111

M. 111

Indtægtskassen i Vestfold

Underlegget i boksen består af
baser af overensstemmende
med den samlede legning.

Slud	Navn
Qstn	Slud

BANDUNG 302 50

Kommunehygiene
Sandar
J.nr 0803 : 23 AUG 1950

herr Håcon Nygård,

Sandar.

1. *Days with*

STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR VESTFOLD
TØNSBERG

24

Underliggende tegning er kun en
hånd tegning og kan ikke
bruges som grundlag for
nogen bygning.

Sed
Dato

Navn
Stem

Kommuneingeniøren
Sander
For 0803 v 23 AUG 1950

SANDAR 27.12.1950
Anmeldelse nr 362/53

*1/2-årsplan 1950,
statistiske beregninger*

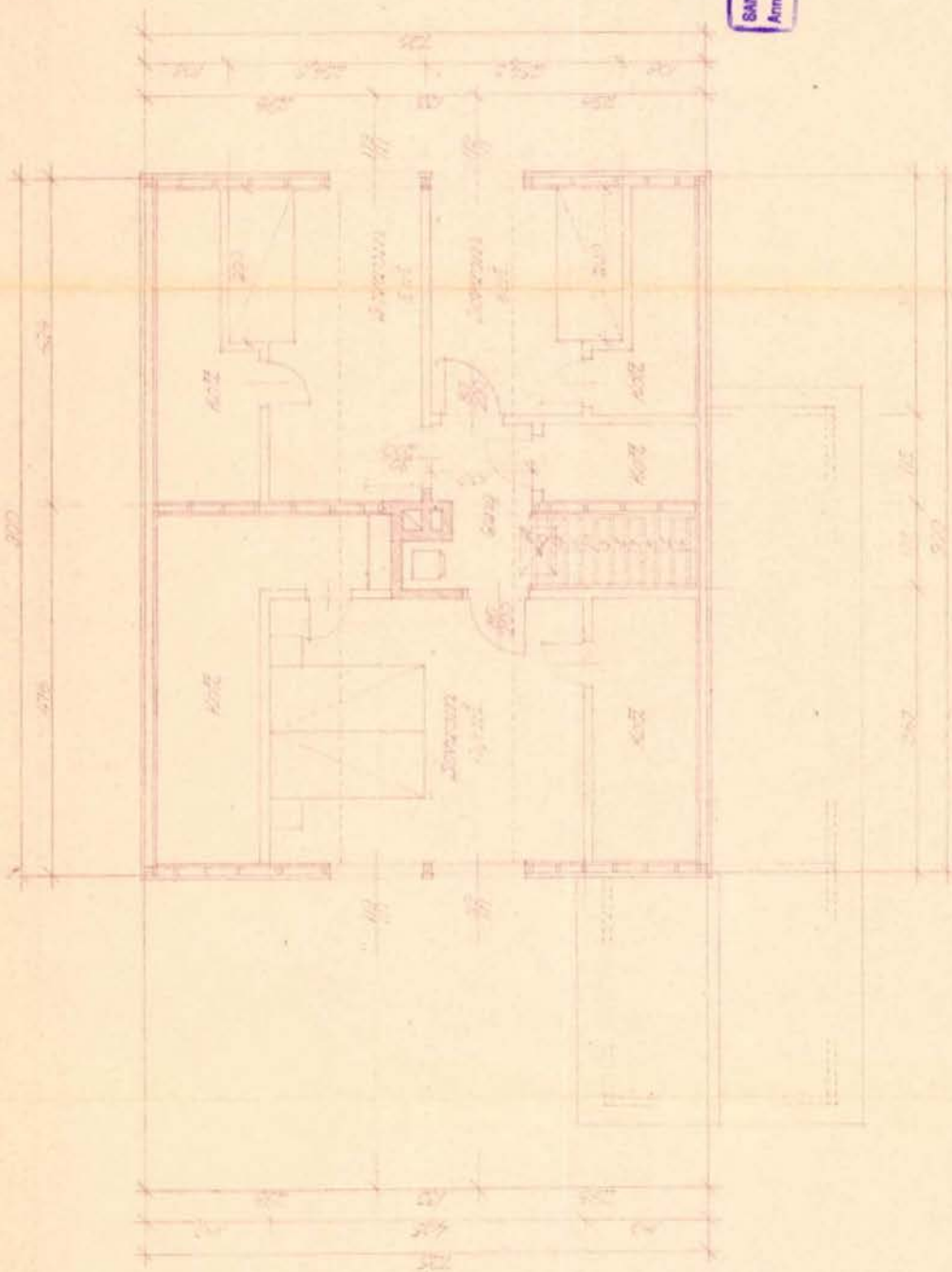
hørr Håkon Rygård.

Sander.

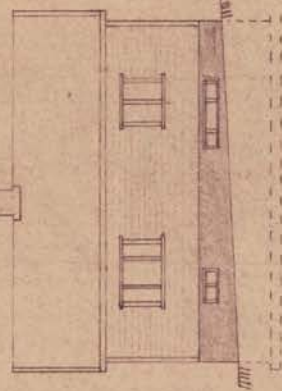
1950-1951

Statistisk arkiv og arkiv

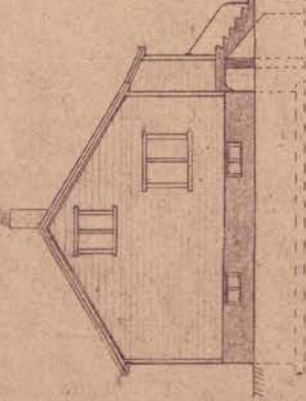
2. årsplan 1950



106, Mac
Me 4:700

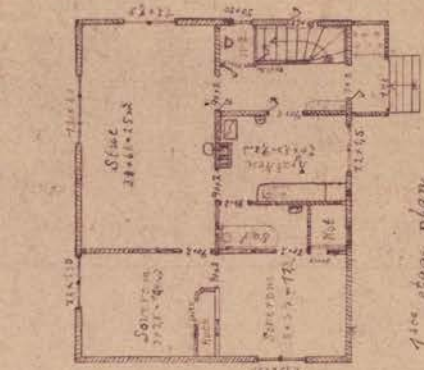


fasade mot N.O. (gården)



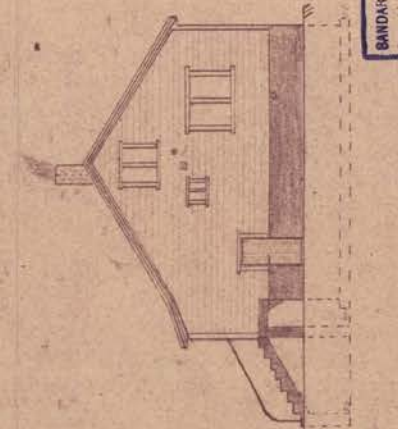
Fasads mot SW (Markveien)

Fasade mot SO.



Kjeller plan.

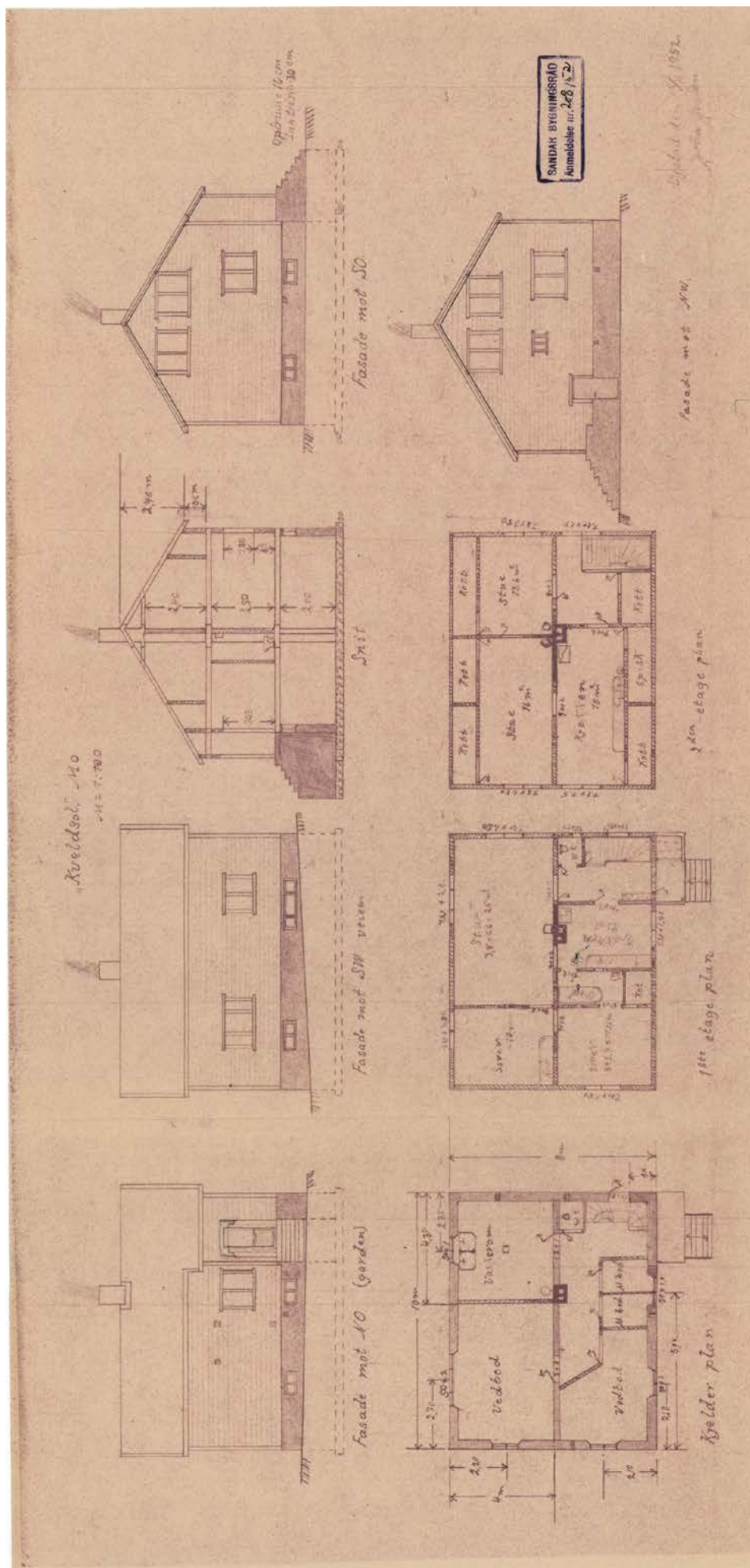
4th stage plan

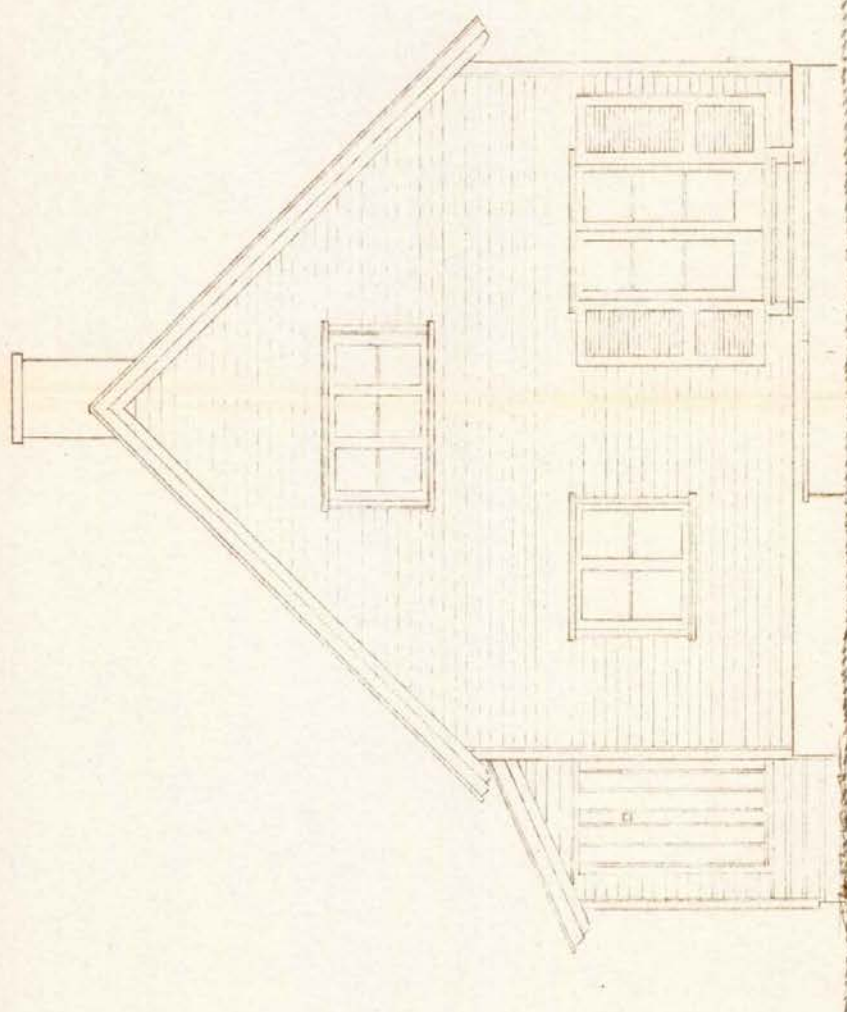


Fasade mot N.W.

208152

NR. 0591 * 11 SEP 1952





Vest-fasade

SANDAR BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr 326/51

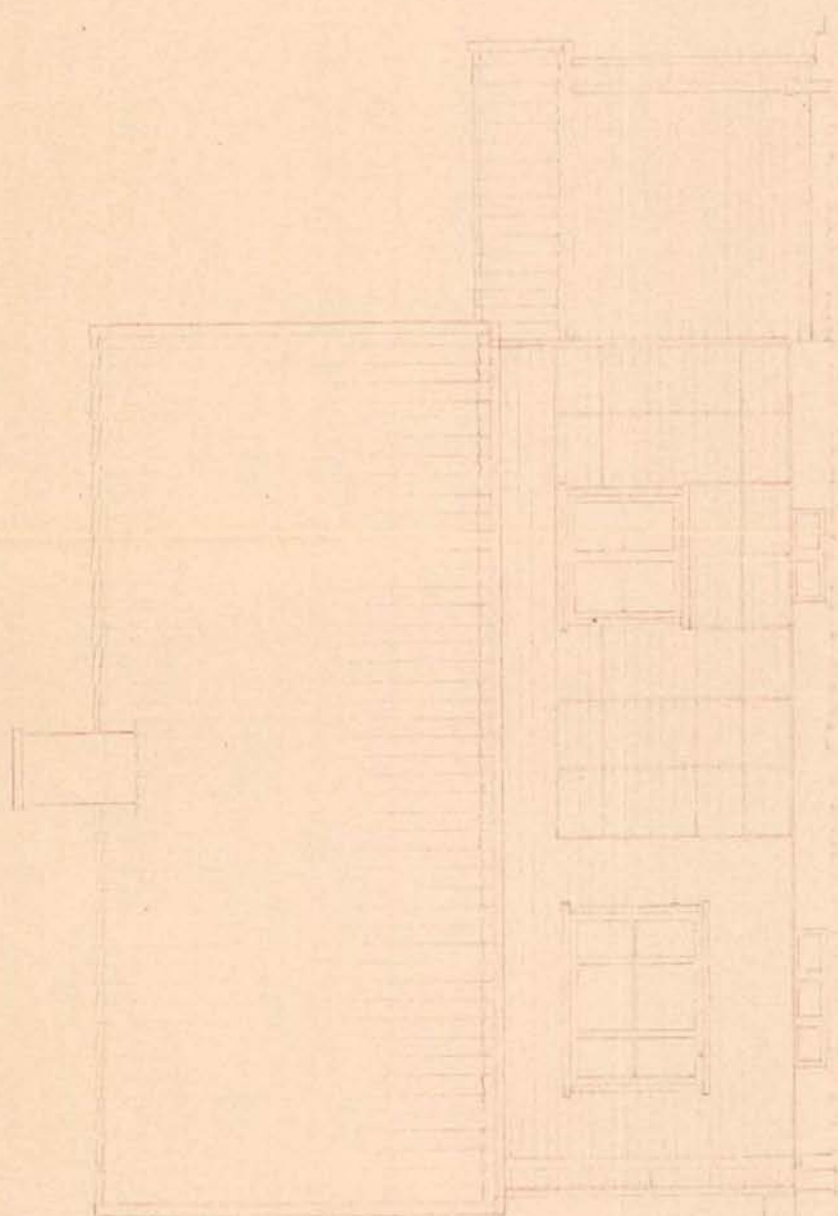
Revideret $1\frac{1}{2}$ etages hus
Amerikansk bindingsværk

for
hr. Håkon Nysørd
Sander
— 1/50 —

Kommunale bygningssagen
Sander
Jnr 6434 & 42 NOV 1951

Eller Dømt i Vestfold

Nr. 51 —



SANDHJÄRNS LYS- & VÄRME-
ANLÄGGNINGAR
Anmälelse nr 3461/51

ANMÄLAN
SANDHJÄRNS LYS- & VÄRME-
ANLÄGGNINGAR
JAN 6934 * 12 NOV 51

Rörder 1^a etage hus
Sandhjärns Värme- & Lysanläggning

av Håkan Rydberg
Sander

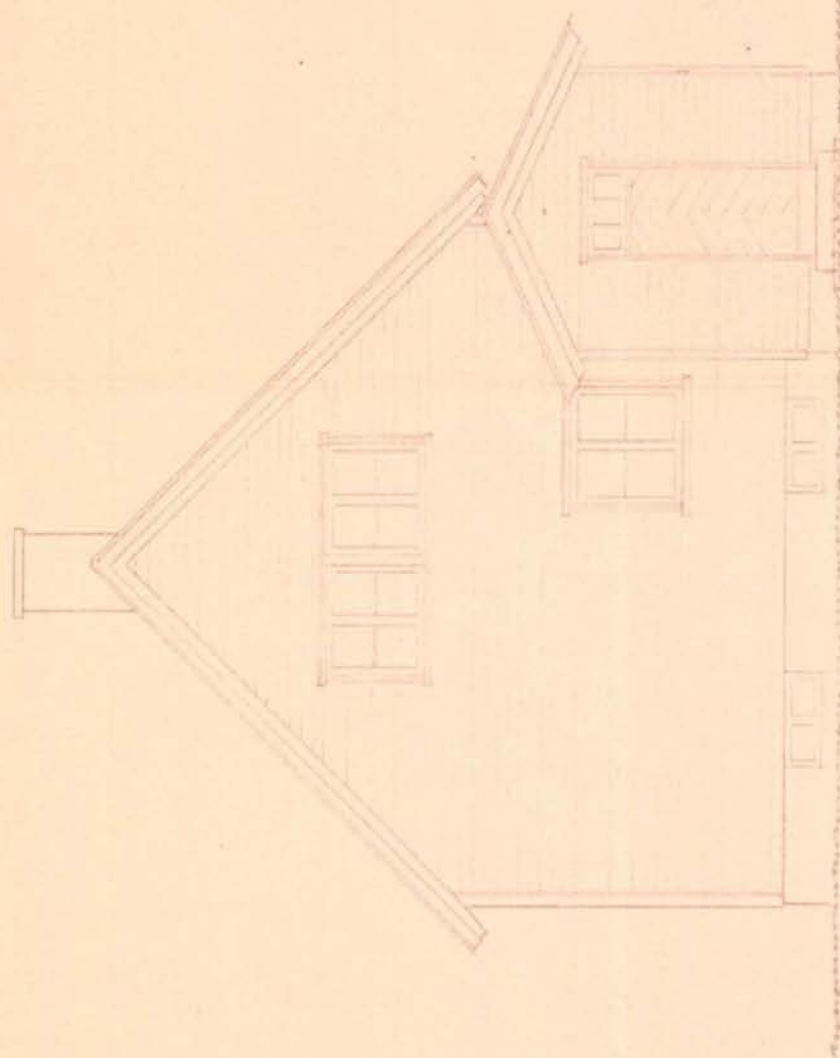
1/50

Här fäst i skrift

Nov 51

SANDAI BRUNNEN
Anmeldelse nr. 326 / 51

KUNST-VEREINIGUNGEN
 SAGAR
 Los Angeles * 12 NOV 1954



East - facade

Resident: A. Elias

Address: 1. Street

St.

Mr. Elias

St. Elias

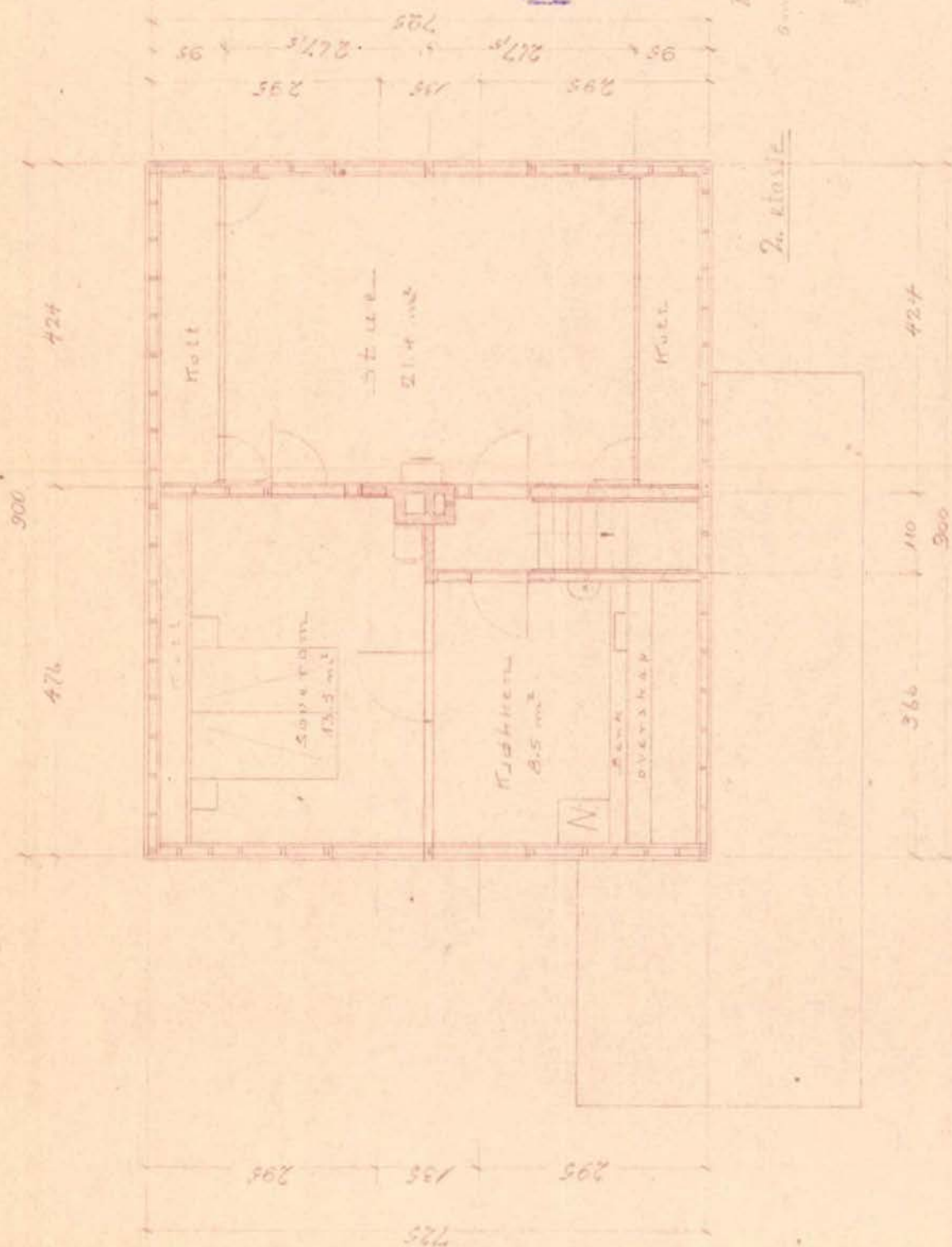
1/2 -

St. Elias

St. Elias

SANDAY BYUNGSSBÄD
Anmeldelse nr 306 / 51

Adress: Sanday Byungssbäd
5 a H. O. B.
Jm. 0931 * 12 NOV 1951



SANDAR BYGGERÅD
Ansökan nr 306/51

Byggnadsnämnden
Sönder
Lrt 1934 & 12 NOV 1951

Revisert Planens hus
Sönder
for

Mr. Håkan Nygård

Sönder

4/50

Mr. Jack Klotz

No. 51

STATENS DISTRIKT

FOR VESTER

TJENSBERG

27

Underbygnings- og Indretningsbureauet
hæfter sig til
med den i
a bygning.

Sted
Navn
Dato

SANDAR BYGNINGSBUREAU
Anmeldelse nr. 206 151

14. Dato. 1920.
Kontorbetjent H. H. H. H.

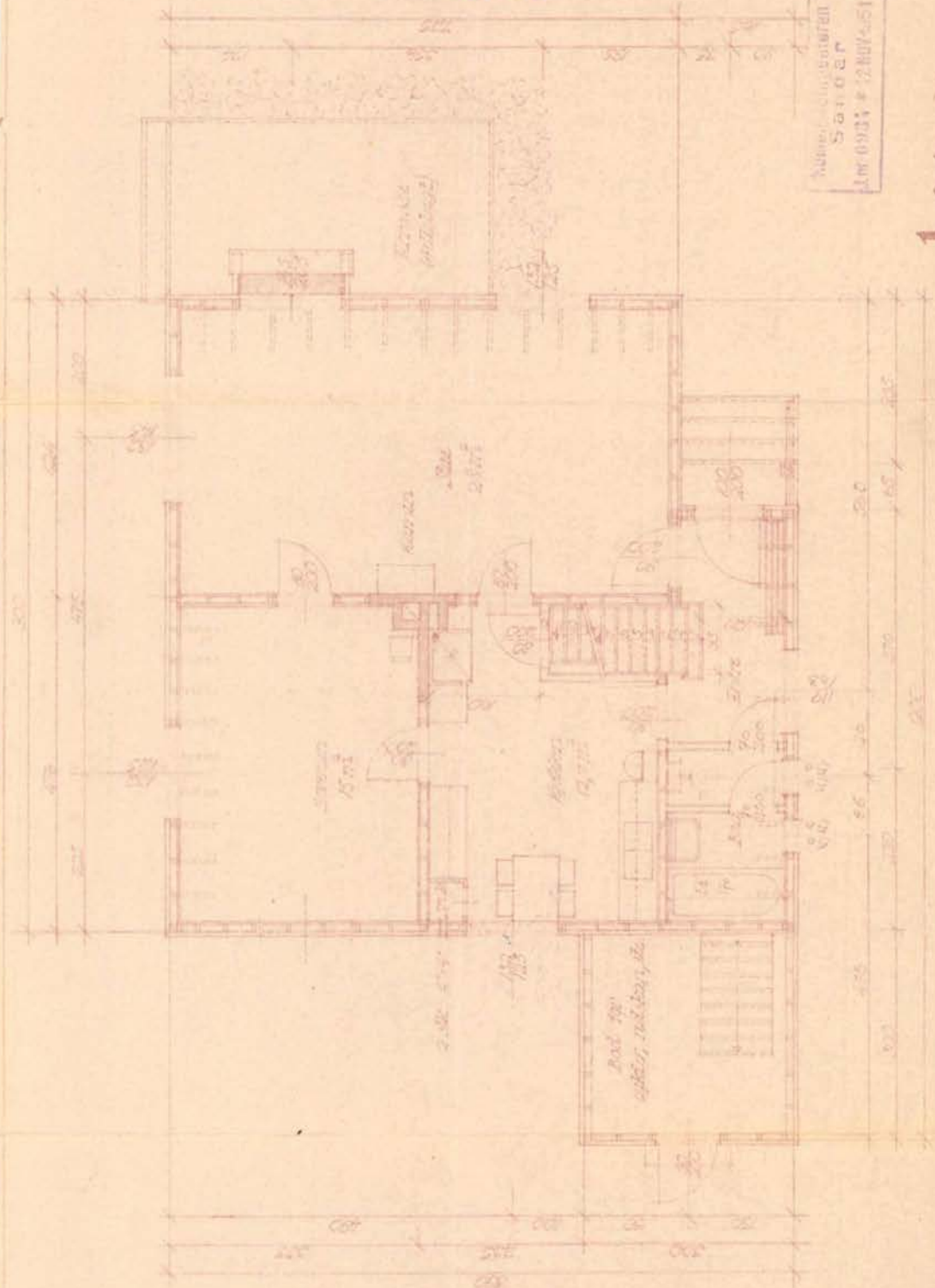
herr Håkon Hysjord,

Sandar.

1920. 1. 20.

Adm. Sagsnummer
5 210 2 R
1920. 1. 20.

1. Dato. 1920.



FOR VENTURE

INTERNATIONAL

274

Uchida, K. (1997). The effects of the Japanese economy on the Japanese economy. *Journal of Japanese Economics*, 10(1), 1-10.

[illegible]

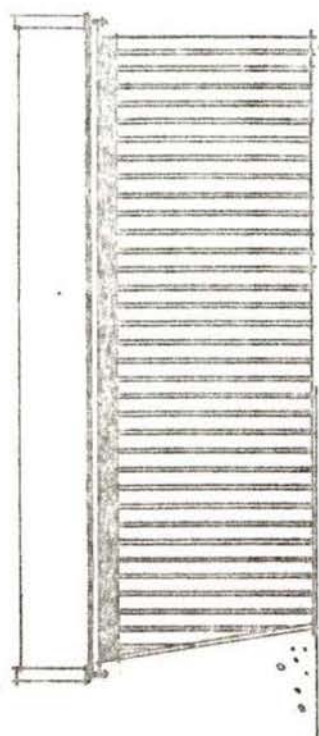
Thomson Library Catalogue
S.A. 1109
L.M. 6734 x 12 NOV 1951

SANDERS INTERNATIONAL
Armstrong 26 / 57

for the Nakson Hybrid,

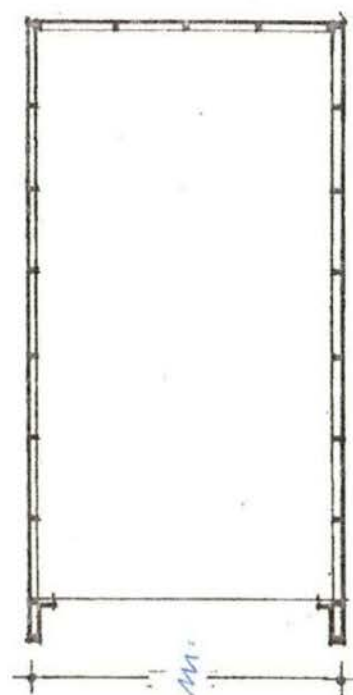
Snyder.

In



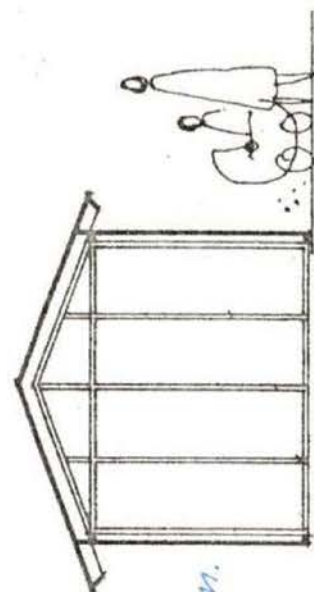
SIDEFASADE

7 m.



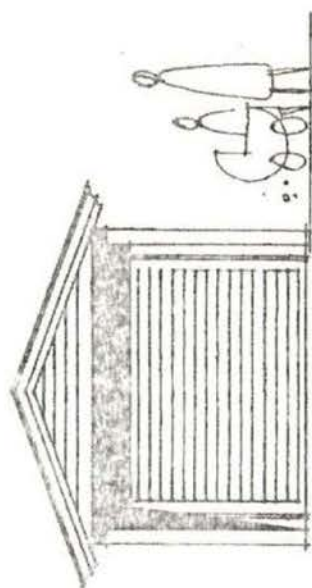
PLAN

3 m.



SNITT

2,1 m.



FRONTFASADE

SAUT FIOR BYGGERI
Anmeldelse nr. 227/94

3

HARALDSTADS GARASJER

SPESIAL
ENKEL

- 207 -

ch
g
g

Stenpebneren L. 1/2.

Avekrift nr. Dagbok nr. 1799 41
Vesterg. III

- Sander sorenkrivervembede

S k j ø t e .

Undertegnede Arnt Polvik, født 23/6.93, erkjenner
å ha solgt likesom jeg herved skjøter og overdrar til
Heinz Andersen, f. 15/6.1916 min eiendom

~~Åsvang, gnr. 41, bnr. 203 og~~

Nordheim, gnr. 41, bnr. 215 i Sandar.

På samme måte erkjenner jeg å ha solgt likesom
jeg herved skjøter og overdrar til Heinz Andersen min
eiendom

Åsvang, gnr. 41, bnr. 203 i Sandar.

Den omforenede kjøpesum for begge eiendommer
utgjør tilsammen kr. 12.000,- tolv tusen kroner, og er
avgjort på omforenet måte.

Eiendommene er utskilt fra eiendommen Moe,
gnr. 41, bnr. 35 i Sandar, hvilken eiendom tillegges
rett til å føre vann- og kloakkledning over de fra-
skilte parseller.

De to eiendommer skal ha veirett efter de
avsatte veier, med fremkomst til Lasketveien og
Stensveien.

Sandefjord, den 23. oktober 1941.

A. Polvik.

Det bekreftes at A. Polvik, som er over 21
år, har undertegnet ovenstående skjøte i mitt nærvær.

Sandefjord, d.u.s.

Kjeld Hansen-Just.
h.r.advokat.

RIKTIG
KOPI
BEKREFTES

Sandefjord Kommune

J. B. Fonn
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Opplysninger om rekvirent (innsender) ² Navn: Sandefjord Kommune Adresse: Postboks 2025 Postnr: 3247 Poststed: Sandefjord Fødselsnr./Org.nr: 960572602 Referansenr:	Plass for tinglysingstempel  Doknr: 728445 Tinglyst: 24.09.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--	--

1. Hjemmelshaver (avgiver)						
Navn Trond Horn Fonn Tove Beate Fonn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 131164 170367		
2. Eiendom (avgivers) ³						
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
0706	Sandefjord	41	284			
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). ⁴					
	Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	0706	Sandefjord	41	203		
	0706	Sandefjord	41	757		
B	Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift
20/8-10	<u>Tove Beate Fonn</u> (Tove Beate Fonn)

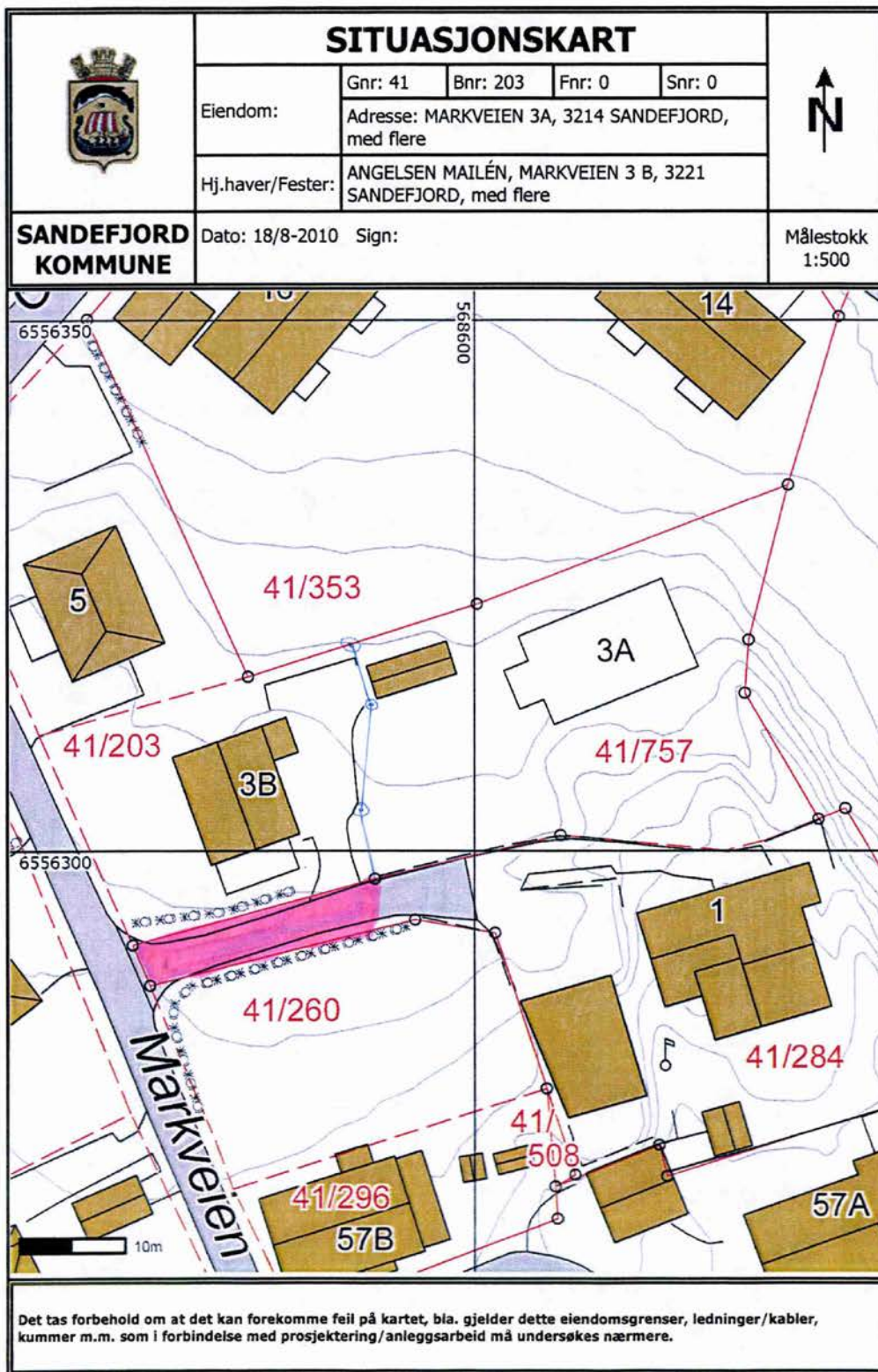
4. Beskrivelse av rettigheten⁶	
Veirett over den del av gnr. 41 bnr. 284, som er felles adkomstvei. Kostnader til brøyting og vedlikehold deles likt mellom eiendommene gnr. 41 bnr. 284, gnr. 41 bnr. 203 og gnr. 41 bnr. 757.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Sindfj: 20/8-16	Tore Berntsen

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Utskrift

Page 1 of 1





Beholdes av tinglysingsmyndigheten

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registret

GAB

G-3
BEGJÆRING OM SAMMENFØYING FRA REKVIRENT
MELDING OM SAMMENFØYING TIL GAB
Brukes også ved retting av feil

FYLLES UT AV REKVIRENTEN (Sendes oppm. myndigheten i kommunen)

Til tinglysingsmyndigheten i

Sandefjord

1 Kommunens navn (Den kommune der eiendommen fysisk ligger)
Sandefjord

2 Følgende eiendommer i kommunen begjæres sammenføyd i henhold til § 4-3 i delingsloven av 23.6.78:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Bruksnavn/Adresse
41	203		Markveien 3
41	217		"
41	352		"

Rekvirentens ønske om registernr. og navn på den nye eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Bruksnavn
41	203		Markveien 3

Sandefjord 23.05.95
Sted Dato

Underskrift
Kjell Hemsøe
hjemmelshaver

Merknad:
For begjæring om sammenføring leveres tinglysingsmyndigheten, må begjæringen være undertegnet av den som har grunnbokhjemmel til eiendommen.
Hvis noen av eiendommene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenføring kan skje, jfr. delingsloven § 4-3, 3. ledd.
Opplysninger om heftelser m.v. får en ved å henvende seg til vedkommende tinglysingsmyndighet (Sorenskriver eller Byfogd).

FYLLES UT AV KOMMUNEN (Sendes tinglysingsmyndigheten)

3 Kommunenummer 0706

4 Bestående bruk eller sammenføring

Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Bruksnavn/festets navn
41	203		

5 Areal etter sammenføring

Areal i m ² med en desimal	Oppmåling	Midlertidig forretning	Annet	Uopp-gitt
1649	1 ☒ Målebrev	3 ☐	2 ☐	0 ☐

6 Koordinater på det bestående bruk

Kartplate	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat

Det attesteres at vilkårene for sammenføring er tilstede:

30.5.1995 99.423
Dato for tildeling av registernummer Underskrift

SANDEFJORD KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
Stempel
TINGLYST

FYLLES UT AV TINGLYSINGSMYNDIGHETEN (Sendes fylkeskartkontoret)

7 Eiendommene er sammenføyd: (Dato for grunnbokføring)

Dag Mnd. År
07.06.1995
Dato

07. JUN 1995
SANDEFJORD SORENSKRIVERPOSTEN
DAGBLAD: 3309
Stempel

Merknader:

Doknr: 3309 Tinglyst: 07.06.1995 Emb. 029
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RIKTIG
KOPI
BEKREFTES

Sandefjord Kommune

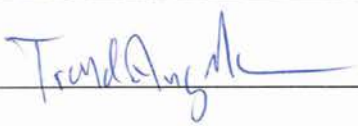
J. G. Løser
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Opplysninger om rekvirent (innsender) ² Navn: Sandefjord Kommune Adresse: Postboks 2025 Postnr: 3247 Poststed: Sandefjord Fødselsnr./Org.nr: 960572602 Referansenr:	Plass for tinglysingstempel  Doknr: 728438 Tinglyst: 24.09.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
---	--

1. Hjemmelshaver (avgiver)						
Navn Trond Levi Angelsen Mailen Angelsen				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 030468 270770		
2. Eiendom (avgivers) ³						
Kommunenr 0706	Kommunenavn Sandefjord	Gnr 41	Bnr 203	Fnr	Snr	
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). ⁴					
	Kommunenr 0706	Kommunenavn Sandefjord	Gnr 41	Bnr 757	Fnr	Snr
B	Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).					
	Navn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	

Dato 20/8-10	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵ 
-----------------	--

Side 1 av 2

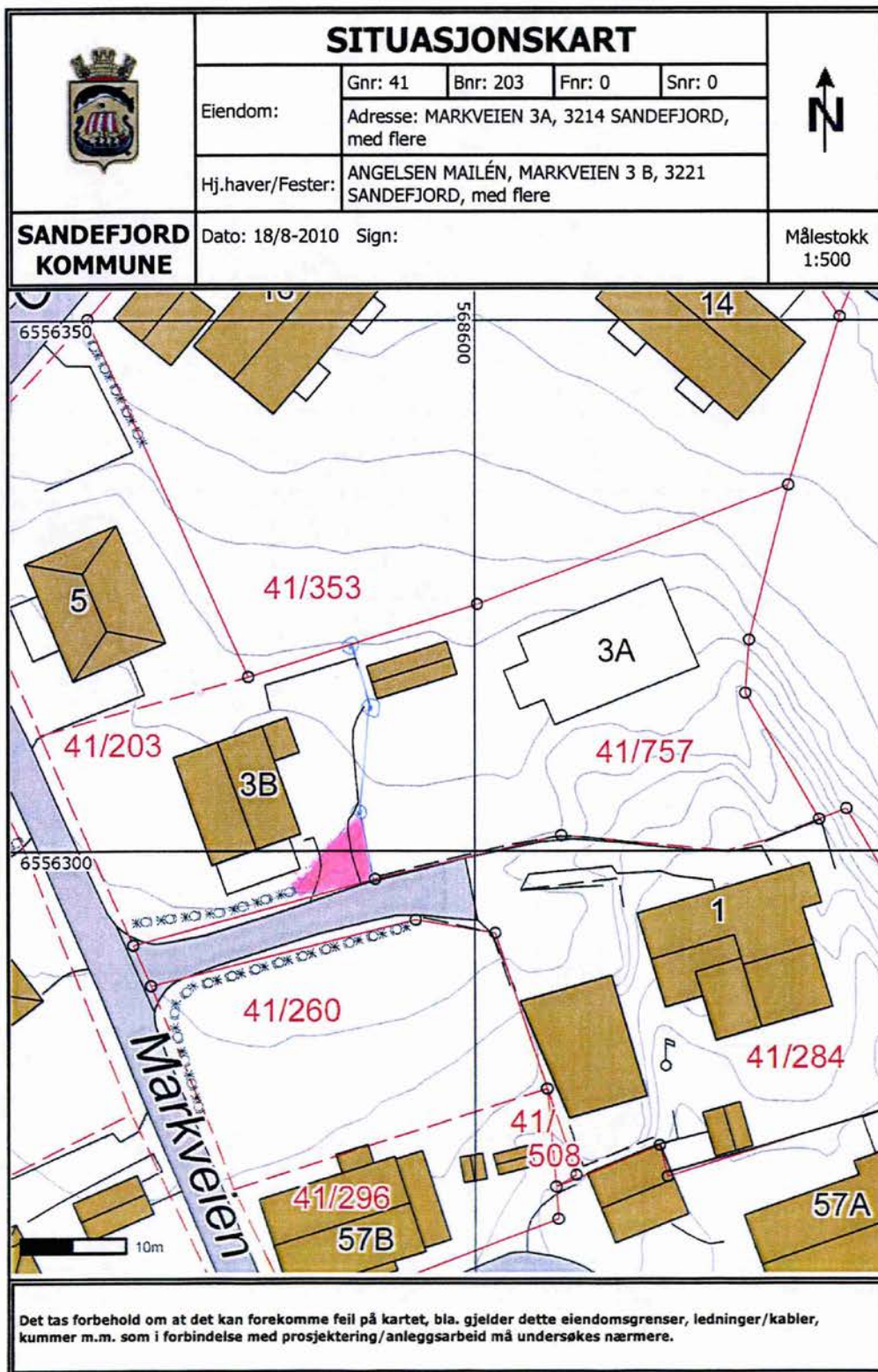
4. Beskrivelse av rettigheten⁶	
Veirett over sydøstre hjørne av gnr. 41 bnr. 203.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato 20/8-10	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸  

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysing, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Utskrift

Page 1 of 1



M. J.
- 290 -
Sterripel Kr. 5.-Avskrift av dagbok nr. 2207/29
Vedlegg til
Sandar sorenskriverembedeE R K L Æ R I N G .
- - - - -

Undertegnede, Arnt Folvik, f. 23. juni 1893, gir herved eieren av "Kveldsol", gnr. 41, bnr. 217 i Sandar, rett til å benytte den vei som går over min eiendom Moe, gnr. 41, bnr. 35 i Sandar, hvilken vei går langs eiendommen gnr. 41, bnr. 217's søndre grense.

Forutsetningen for denne veirett er at eieren av gnr. 41, bnr. 217 avstår et en meters bredt areale langs denne grense, og at veien utlegges i tilsvarende bredde. Videre avstår eieren av gnr. 41, bnr. 217, tilstrekkelig areale for avrunding av veien inn i Markveien. Avståelsen av disse arealer er vederlagsfritt.

Veiretten er dessuten betinget av vanlig vedlikehold. Denne avtale skal ikke berøre de tidligere gjerdeplikter.

Av hensyn til gebyrberegninger anslår vi verdien av dette til kr. 200.-.

Sandefjord, den 29. august 1952.

John Jensen

Arnt Folvik



DAGBOKFØRT

28.MAJ82 003144

BYFOGDEN I
SANDEFJORDERKLÆRING.

Eiere av eiendommene Markveien 3 v/Kjell Hemsøe og
Laskenveien 57 v/Arnold Pedersen, begge Sandefjord,
erklærer herved følgende:

1. Vi står gjensidig ansvarlig overfor hverandre for felleseie
i utvendig vannledning fra tilknytting på hovedledning til
fordeling ved eiendommene.
2. Utgifter i forbindelse med vedlikehold / omlegging blir å
fordele likt med en halvpart på hver.
3. Denne erklæring kan tinglyses på våre eiendommer.

Sandefjord, den 27-5-1982
Markveien 3 gnr.41, bnr. 217

Kjell Hemsøe
Kjell Hemsøe

Sandefjord, den 27-5-1982
Laskenveien 57 gnr.41, bnr. 260
og gnr. 41, bnr. 296

Arnold Pedersen
Arnold Pedersen.

Nabolagsprofil

Markveien 3B - Nabolaget Frydenlund/Mo - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Laskenveien Glimmerveien Linje 161	2 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	21 min 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	12 min

Skoler

Moe skole (1-10 kl.) 138 elever, 16 klasser	5 min 0.5 km
Haukerød skole (1-7 kl.) 420 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 416 elever, 23 klasser	15 min 1.4 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) 352 elever, 19 klasser	13 min 1.2 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 184 elever, 8 klasser	18 min 1.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	13 min 1.2 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	12 min 5.1 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Pindsle	14 min
Sandefjord VGS Nye Ladere 1940	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

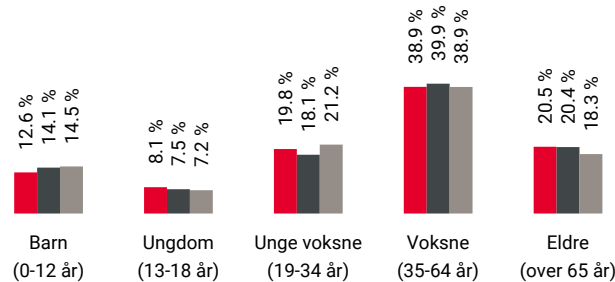
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frydenlund/Mo	988	473
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Svartås barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Karissetta Kanvas-barnehage (1-5 år) 48 barn	10 min 0.9 km
Modalen barnehage (1-5 år) 76 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Moveien	7 min
Meny Stadiontunet PostNord	10 min 0.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Gateparkering

Lett 85/100



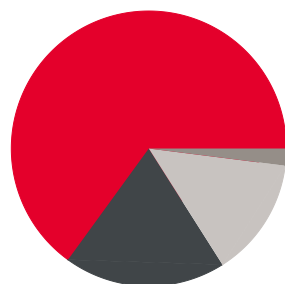
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

	Gamle stadion Fotball	11 min	1 km
	STIF turnhallen Turnhall	14 min	1.2 km
	Sporty24 Sandefjord	7 min	
	EVO Sandefjord Vest	15 min	

Boligmasse



65% enebolig
19% rekkehus
2% blokk
14% annet

Varer/Tjenester



Hvaltorvet Kjøpesenter

6 min



Apotek 1 Sandefjord Helsepark

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
35% 6-12 år
21% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



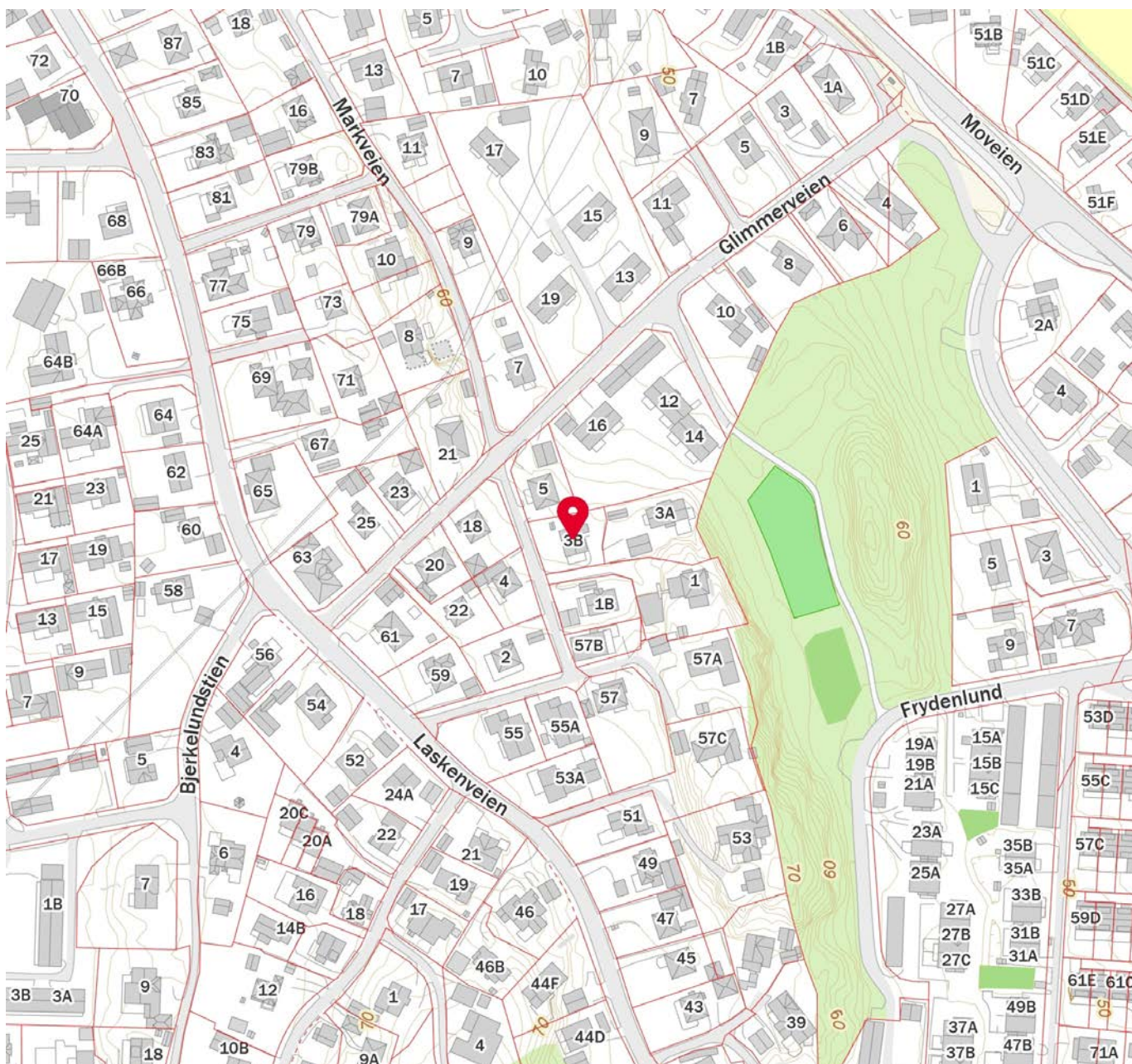
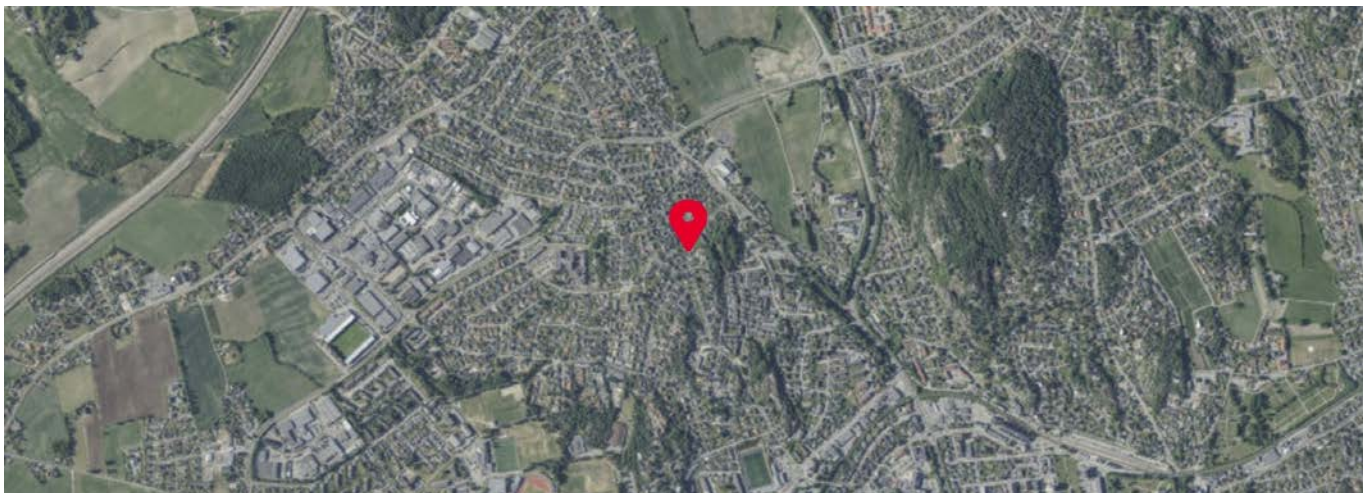
0%

46%

Frydenlund/Mo
 Sandefjord
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Markveien 3B
3221 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre