



Velkommen til

Jegerveien 17
3235 Sandefjord

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Jegerveien 17
3235 Sandefjord

Innholdsrik enebolig med 3 sov. | Dobbel garasje og flere uteplasser | Mye oppgradert | Barnevennlig og rolig | sentralt

Velkommen til Jegerveien 17!

En innholdsrik og jevnlig oppgradert enebolig med dobbelgarasje og en pent opparbeidet hage.

Dette er et hjem med god atmosfære i et etablert nabolag i Sandefjord. Her får du en stor, skjermet hage og en romslig/nyere veranda. Innvendig er boligen betydelig oppgradert med blant annet pusset opp vaskerom og deler av bad i 2025 og fornyet VVS-anlegg i 2022. Flere rom er pusset opp, nyere luft til luft varmepumpe, nyere veranda, påkostet elanlegg og alle bygg er malt. I tillegg kommer en stor dobbelgarasje med innredet rom i 2.etasje. Planløsning over tre plan i huset som gir god plass. Stor kjellerstue/treningsrom i kjeller. Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 790 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	120 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	4 910 840
<u>BRA/BRA-I</u>		223/147 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 633 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1949
<u>Energimerking</u>		E

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Ellen Thuve Berntsen
Eiendomsmegler

414 32 411
ellen.berntsen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 790 000
Omkostninger*	kr	120 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 910 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 119 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 120 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 15 540 pr. år for 2025

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

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

Årsprognose for 2026 er kr 14 072,-.

Registerbetegnelse

Gnr. 115, bnr. 34 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 147 m2

BRA total: 147 m2

Kjeller

BRA-i: 50 m2.

1. etasje

BRA-i: 59 m2.

TBA: 28 m2.

2. etasje

BRA-i: 38 m2.

Garasje:

BRA-e: 63 m2

BRA total: 63 m2

1. etasje

BRA-e: 37 m2.

2. etasje
BRA-e: 26 m2.

Bod:

BRA-e: 13 m2
BRA total: 13 m2

1. etasje
BRA-e: 13 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
[Enebolig]
Det er rundt 2,16 - 2,19 meter høyde i kjeller.

[Bod]
Svalgang til boligen.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har en dobbel garasje med to leddporter, hvorav én har automatisk åpner. I tillegg er det parkering på gruset gårdsplass.

Tomt
Tomteareal er 633 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomten ligger i relativt skrånende terreng og er opparbeidet med gruset gårdsplass, belegningsstein og plen.

Byggeår

Ca. 1949

Innhold

Enebolig over to etasjer pluss kjeller som består av følgende rom:

Hovedbygning:

1. etasje BRA-i: Entré, gang m/trapp, trapperom til kjeller, bad, kjøkken og stue.
 2. etasje BRA-i: Trapperom, gang/oppholdsrom og tre soverom.
- Kjeller BRA-i: Trapperom/gang, vaskerom, kjellerstue og to boder.

Garasje:

1. etasje BRA-e: Garasje.
2. etasje BRA-e: Innredet rom.

Bod:

1. etasje BRA-e: To boder.

Veranda og uteplass ved overbygd inngangsparti på 28 m². I tillegg er det tre plattinger på baksiden av boligen.

Det foreligger byggemeldte tegninger (udatert) for boligen og godkjente tegninger datert 07.08.2007 for garasjen. Det er avvik mellom tegningene og dagens planløsning. I boligens kjeller er et rom som er godkjent som bod i dag innredet som kjellerstue. Videre er en tegnet bod i garasjens andre etasje tatt i bruk som innredet rom. Slike bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktige tiltak.

Standard

Eneboligen fra rundt 1950 er fordelt over tre plan og har gjennomgått en rekke oppgraderinger de siste årene. Nye gulv i hele 1. etasje, oppgradert vaskerom i kjeller, ny luft-til-luft varmepumpe i stuen og byttet ytterdør gir boligen et friskere preg enn alderen skulle tilsi. Tre soverom i 2. etasje gir god plass for familien, mens kjelleren byr på ekstra rom til fritidsbruk. Eiendommen har også en dobbel garasje med innredet rom i loftetasjen, en frittstående utebod og flere uteområder, inkludert en impregnert veranda og uteplass ved inngangspartiet fra 2023.

Entré:

Inngangspartiet er overbygd og har impregnert uteplass fra 2023 — et praktisk skjermet sted å henge fra seg yttertøy før man trer inn. Inngangsdøren i tre med glass ble byttet i 2023. Inne i vindfanget møter man spilerpanel i nedre del av veggene og klikkvinyll på gulvet, lagt i 2025. Herfra leder gangen videre inn i boligen, med trappen til 2. etasje godt synlig til høyre og dør til stuen rett frem.

Stue:

Klebersteinsovn i stuen er det første som fanger blikket — en solid installasjon tilknyttet teglsteinpipa som løper gjennom huset. Luft-til-luft varmepumpen, montert i 2025, sitter diskret på vegg og sørger for effektiv temperaturregulering hele året. Stuen har god plass til sofagruppe og spisebord side om side, og åpningen mot spisestuen gir rommet en naturlig bredde. Vinduet mot sør ble skiftet i 2016. Veggene er malt i 2025, og gulvet er nytt herdet gulv lagt samme år.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt rustfri kum.

Det er opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut sørger for god lufting. Rommet åpner seg mot spisestuen gjennom en bred åpning, og vinduet over benken gir dagslys inn over arbeidsflaten. Gulvet er nytt herdet gulv fra 2025, i tråd med resten av 1. etasje.

Bad (1. etasje):

Badet i 1. etasje er lite, men har fått oppgraderinger i 2025: vegger med to lag microsement, spilertak i taket og nytt elektrisk opplegg over speilet. Dusjsonen har fliser fra perioden 2014/2018. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og speilskap. Gulvet er flislagt med gulvvarme. Ventilasjon skjer via elektrisk styrt vifte og naturlig avtrekk i vegg. Et trevindu er plassert nær dusjhjørnet.

Veranda og uteplass:

Fra 1. etasje er det adkomst til en impregneret veranda og en uteplass ved det overbygde inngangspartiet, begge etablert i 2023. Verandaen har plass til sittegruppe og spisebord, og gir et godt uterom i tilknytning til boligen. I tillegg finnes det tre impregnerte plattinger på baksiden av boligen, men disse har vedlikeholdsbehov.

2. etasje — Soverom:

Opp den malte tretrappen i hvitt kommer man til en gang/oppholdsrom som fordeler seg til tre soverom. Det største soverommet har skråtak, god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider, og vinduer som slipper inn dagslys. Veggene er malt i 2025. Et av de to øvrige soverommene har skråtak med plass til seng og skrivebord under takvinkelen, mens det tredje er noe mindre, men fullt brukbart med seng og kommode. Hovedsoverom har nyere gulv.

Kjeller:

Kjelleren nås via den innvendige trappen fra 1. etasje og rommer trapperom/gang, vaskerom, to boder og et innredet rom. Trappegang og gang i kjelleren har flytstøpt gulv fra 2025. Vaskerommet ble oppgradert i 2025 med våtromsplater på vegger, flislagt gulv, nytt sluk med smøremembran, elektrisk vifte i vegg og opplegg for vaskemaskin og klosett. Rør-i-rør-system og vannskap ble installert i 2022. Det innredede rommet i kjelleren — tilknyttet teglsteinspipa via elementpeis og med elektrisk gulvvarme — er innredet som oppholdsrom, men bruksendringen fra tilleggsdel til hoveddel er ikke omsøkt. Rommet har ikke godkjente rømningsvinduer eller tilstrekkelig lysflate i henhold til gjeldende forskrifter.

Vaskerom (kjeller):

Vaskerommet i kjelleren ble oppgradert i 2025 med våtromsplater på to vegger, malt mur på øvrige vegger, flislagt gulv og nytt plastsluk med smøremembran. Det er opplegg for vaskemaskin og klosett, samt lagt opp vann og avløp til fremtidig innredning. Elektrisk vifte i vegg og tilluft via dør sørger for ventilasjon.

Overflater:

Gulv: Herdet gulv (laminatkjerne og trelag i toppen) i stue og deler av 1. etasje, klikkvinyll i vindfang, laminat i øvrige rom. Fliser på bad og vaskerom i kjeller. Flytstøpt gulv i gang og bod i kjeller.

Vegger: Malt tapet, MDF-plater, slette malte plater, spiler og malt panel. Microsement på bad (1. etasje). Våtromsplater og malt mur på vaskerom i kjeller.

Himling: Malte plater og MDF-bord. Spilertak på bad (1. etasje). Malte bord på vaskerom i kjeller.

Lagring:

Boligen har en dobbel garasje på ca. 37 m² med innredet rom i loftetasjen på ca. 26 m², med adkomst i bakkant. Garasjen er satt opp i mur og tre med fasade av malt puss og liggende kledning, saltak tekket med stål/aluminiumsplater og takrenner i stål. To leddporter i aluminium, hvorav én med automatisk åpner. Dør i tre til innredet rom. Vinduer i tre med 2-lags glass. Strøm. Betonggulv i garasjen og malte plater i taket. Det innredede rommet har malte plater på gulv, panel på vegger og sprekkpanel i taket. I tillegg er det en frittstående utebod i bindingsverk på støpt plate, kledd med liggende kledning, saltak med undertak i rupanel tekket med

stål/aluminiumsplater og takrenner i plast. Uteboden har to plassbygde dører i tre. Det er også en bod i kjeller med sotluke, der hovedstoppekranen er plassert, samt en kjellerbod med 190 liters varmtvannstank fra 2022.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Tomteforhold - Forstøtningsmur | Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Nedløp og beslag - 1 | Det mangler trinn til pipe for kontroll over tak og det bør monteres snøfanger.

- Utvendig - Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det ble også påvist enkelte bobler i malingen (eldre kledning), og det er risiko for mindre råteskader i eldre kledning. Ellers normal slitasje.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Loftet har mangelfull lufting, det er ikke spalte ved takfot, og i skråtaket ligger isolasjonen helt inntil undertaket. Det ble også påvist tomt vepsebol mot nordøst, og loftsluken er noe utett. Utvendig ble det påvist råteskadet vindskie ved inngangspartiet og svank i takkonstruksjonen mot vest.

- Utvendig - Vinduer | Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Alderslitte vinduer.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Verandaen har seget noe på grunn av setninger og har enkelte skjevheter. For øvrig er det normal slitasje.

- Utvendig - Andre utvendige forhold | Råteskadet og skjeve plattinger.

- Innvendig - Overflater - 2 | Stedvis noen svanker/sår og avvik i 2. etasje.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet. Det ble målt høydeforskjeller med gulvlaser på følgende steder: Trappegang ca. 17 mm, kjellerstue ca. 10 mm, kjøkken ca. 16 mm, stue ca. 13 mm, gang/oppholdsrom ca. 29 mm og hovedsoverom ca. 15 mm.

- Innvendig - Pipe og ildsted | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendig - Rom Under Terreng | Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det mangler også lufteventil i kjellerstue. Ellers normal slitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger - 2 | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør - 2 | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette gjelder eldre bunnledning.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er også noe flassing av murmaling i den minste boden i kjeller på grunn av fuktinntregning.
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Det ble påvist en sprekk i den minste boden i kjelleren og et par sprekker i trappegangen. For øvrig ble det ikke registrert unormale avvik.
- Tomteforhold - Terrengforhold | Det er skrått terreng med vannsig mot boligen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntregning i bygningskonstruksjonen.
- Våtrom - Etasje 1 Bad - Overflater vegger og himling | Det er vindu i tre plassert nær dusjhjørnet som befinner seg i våtsone i henhold til gjeldende forskrifter. Det ble ikke observert synlige skader på vinduet. Det er også et par fugete skruehull i dusjsonen samt stedvis ujevn microsement.
- Våtrom - Etasje 1 Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Våtrom - Etasje 1 Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Ellers normal slitasje.
- Kjøkken - Etasje 1 Kjøkken - Overflater og innredning - 2 | Kjøkkenet har stedvis slitasjemerker.
- Våtrom - Kjeller Vaskerom - Overflater vegger og himling | Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Plater er montert helt ned til gulvet og det er ikke oppkant. Ellers normal tilstand.
- Våtrom - Kjeller Vaskerom - Overflater Gulv | Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også noe ufagmessig inndeling av fliser. For øvrig er det normal tilstand.

Helse, miljø og sikkerhet

- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav, rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette ut fra dagens krav.
- Rømningsveier: Det er avvik i rømningsveier. Det er ikke godkjente rømningsvinduer eller tilstrekkelig lysflate i kjellerstue i henhold til gjeldende forskrifter.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med

eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Velkommen til Jegerveien 17, en eiendom som ligger i et etablert og fredelig boligområde på Kamfjord. Her bor du med kort vei til det meste en aktiv hverdag krever, samtidig som du er skjermet fra byens støy. Området preges av veletablerte hager og en rolig atmosfære, med nærhet til både sentrum og flotte turområder.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til Gokstad barneskole og flere barnehager i nabolaget, blant annet Epleblomsten Steinerbarnehage. For de eldre barna ligger Varden ungdomsskole også innen gang- og sykkelavstand. Nærmeste busstopp, Even Haug, er kun noen minutters gange unna, og tar deg enkelt videre.

For innkjøp er det kort vei til dagligvarebutikker, og Hvaltorvet kjøpesenter med sitt brede utvalg av butikker og tjenester nås på en kort kjøretur. Sandefjord sentrum med bryggeliv og restauranter er bare noen minutter unna med bil. For den reiselystne ligger Sandefjord Lufthavn Torp beleilig til, kun et kvarters kjøretur fra døren.

Området byr også på flotte rekreasjonsmuligheter. De nærliggende skogsområdene inviterer til gå- og løpeturer rett fra egen eiendom. I tillegg er det flere idrettsanlegg og treningssentre i nærheten, som aktivitetshallen ved Gokstad skole og Breili Løkka. Med kort avstand til sjøen kan du enkelt nyte alt Sandefjords skjærgård har å by på.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

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

Adkomst

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

Offentlig kommunikasjon

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

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig fra rundt 1950 over to etasjer og kjeller, med tilbygget entré fra ca. 1989. Byggegrunn er av fjell/stein. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og kledd med liggende bordkledning, med nyere kledning mot sør. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Boligen har et plassbygd saltak i tre med undertak av rupanel, tekket med betongtakstein fra rundt 2010. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra 1989, et vindu med koblet glass fra byggeår på badet, samt et trevindu i stue mot sør fra 2016. Inngangsdøren er en malt tredør med 2-lags glass fra 2023. Garasje: Dobbel garasje fra 2008, oppført i mur og tre med fasade av malt puss og liggende kledning. Bygningen har saltak i tre tekket med stål/aluminiumsplater. Bod: Utebod oppført i bindingsverk på støpt plate, kledd med liggende kledning. Bygningen har saltak med undertak av rupanel, tekket med stål/aluminiumsplater.

Moderniseringsarbeider

2025:

- Oppgradert vaskerom med ny smøremembran, slukmansjett, nytt sluk, flislagt gulv samt montering av toalett og opplegg til vask og vaskemaskin utført med rørarbeid av Kilen Rør og el-arbeid av SAS Elektro, øvrig utført som egeninnsats
- Badet overflatebehandlet med mikrosement på vegger og montert spiletak i egen regi

- Installert ny luft-til-luft varmepumpe utført av Varme og Kjølesystemet AS
- Oppgradert det elektriske anlegget i stue, kjeller og teknisk rom utført av SAS Elektro
- Overflateoppussing med maling av vegger og tak i vindfang, gang, stue og hovedsoverom, kalkmaling i soverom 2, lagt klikkvinyll i vindfang, nytt gulv i hele 1. etasje samt delvis nyere gulv i 2. etasje og flytstøp i kjellergang og bod

2024:

- Bygget veranda i hagen og ved inngangspartiet som egeninnsats
- Oppgradert elektrisk anlegg med ny kurs til oppvaskmaskin samt byttet el i gang utført av SAS Elektro

2023:

- Byttet inngangsdør i tre med tolags glass
- Malt utvendig bolig, garasje og bod

2022:

- Etablert nytt rør-i-rør-system, lagt nye rør i grunn og montert vannskap til vaskerom utført av Kilen Rør
- Installert ny 190 liters varmtvannstank i kjellerbod utført av Kilen Rør
- Lagt ny bunnledning i plast i ca. halve kjelleren og utført kloakk-rørfornyng fra midten av kjelleren og ut av huset utført av Vestfold Rørfornyng
- Utvidet gårdsplass utført av Seim Maskin

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for 1 1/2etasjes enebolig, 4 værelser og kjøkken w.c. bad datert 21.10.1949. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

For frittstående dobbel garasje (byggeår 2008) foreligger det godkjente byggetegninger datert 07.08.2007. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger en ustemplet tegning fra ca. 1989 for tilbygget inngangsparti (entré). Det foreligger ikke dokumentasjon på at tilbygget er byggemeldt i kommunens arkiv. Tilbygg av denne typen er normalt søknadspliktige tiltak.

Det er videre oppført en frittliggende utebod (byggeår er ikke kjent) og en veranda/uteplass ved inngangspartiet etablert i 2023, samt impregnerte plattinger.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer

Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe i stue, installert i 2025. Videre er det klebersteinsovn i stue og elementpeis i kjellerstue tilkoblet teglsteinspipe. Det er gulvvarme på badet og i kjellerstuen.

Det foreligger avvik fra kommunalt feiervesen på røykløpet (teglskorstein), med anmerkning om at skorsteinen må rehabiliteres på sikt.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

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

Adgang til utleie

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

Radon

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

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering

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

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 (plan-ID 20220010), vedtatt 21.09.2023. I planen er 630 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og 3 m² er avsatt til blå/grønnstruktur (nåværende).

Eiendommen ligger innenfor en bestemmelsessone for fortetting. Dette tilrettelegger for fortetting med høyere utnyttelse i henhold til kommuneplanens bestemmelser kapittel 1.8.2 og 2.2.2.

Eiendommen berøres av hensynssone H410_1 Krav vedrørende infrastruktur, som gjelder konsesjonsområde for fjernvarme. Innenfor sonen skal nybygg med bruksareal (BRA) større enn 500 m² kunne kobles til fjernvarmenettet, dersom det ikke finnes andre, mer miljøvennlige alternativer.

Eiendommen berøres av hensynssone H310 Ras- og skredfare. Sonen innebærer at området ligger under marin grense og/eller er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før byggetiltak. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Ifølge selger ble det gravd ca. 2010 og lagt nytt avløpsrør i plast fra boligen til offentlig nett. Det ble også påvist nyere hovedvannledning i plast i kjeller, men det foreligger ingen kjent dokumentasjon eller opplysninger på om vannledningen også er byttet.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 021 767 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 4 087 067 for 2024.

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

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Eier

Jonas Engen Meyer

Heftelser

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

3907/115/34:

31.01.1950 - Dokumentnr: 275 - Bestemmelse om vann/kloakkledning

04.07.1946 - Dokumentnr: 1421 - Registrering av grunn

01.01.2020 - Dokumentnr: 633460 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere:

KNR: 0710 GNR: 115 BNR: 34

01.01.2024 - Dokumentnr: 395725 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere:

KNR: 3804 GNR: 115 BNR: 34

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon* 1% (forutsatt salgssum 4 790 000), kr 47 900

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360

Markedspakke, kr 25 000

Oppgjørshonorar*, kr 9 900

Tilretteleggingshonorar, kr 19 900

Visningshonorar per visning, kr 900

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 4 800

Overtagelseshonorar, kr 3 500

Betalingsutsettelse, kr 1 500

Totalt, kr 113 945

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

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Pål Henning Strandskog den 15.06.2026.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalt er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg

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

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Ellen Thuve Berntsen

Eiendomsmegler

Telefon: 414 32 411

E-post: ellen.berntsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord

Postboks 216

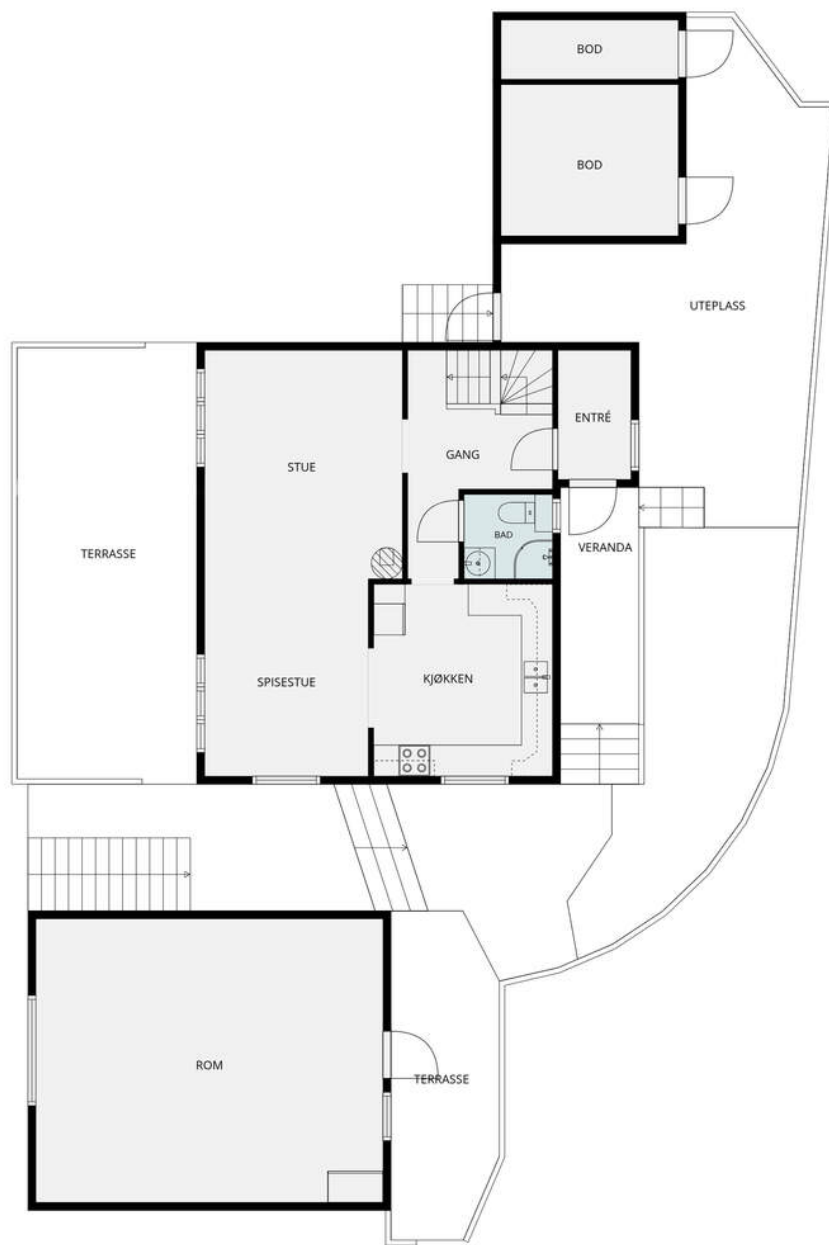
3201 SANDEFJORD

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







PLANTEGNINGEN ER IKKE EN MÅLBAR ILLUSTRASJON. AVVIK KAN FOREKOMME.

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



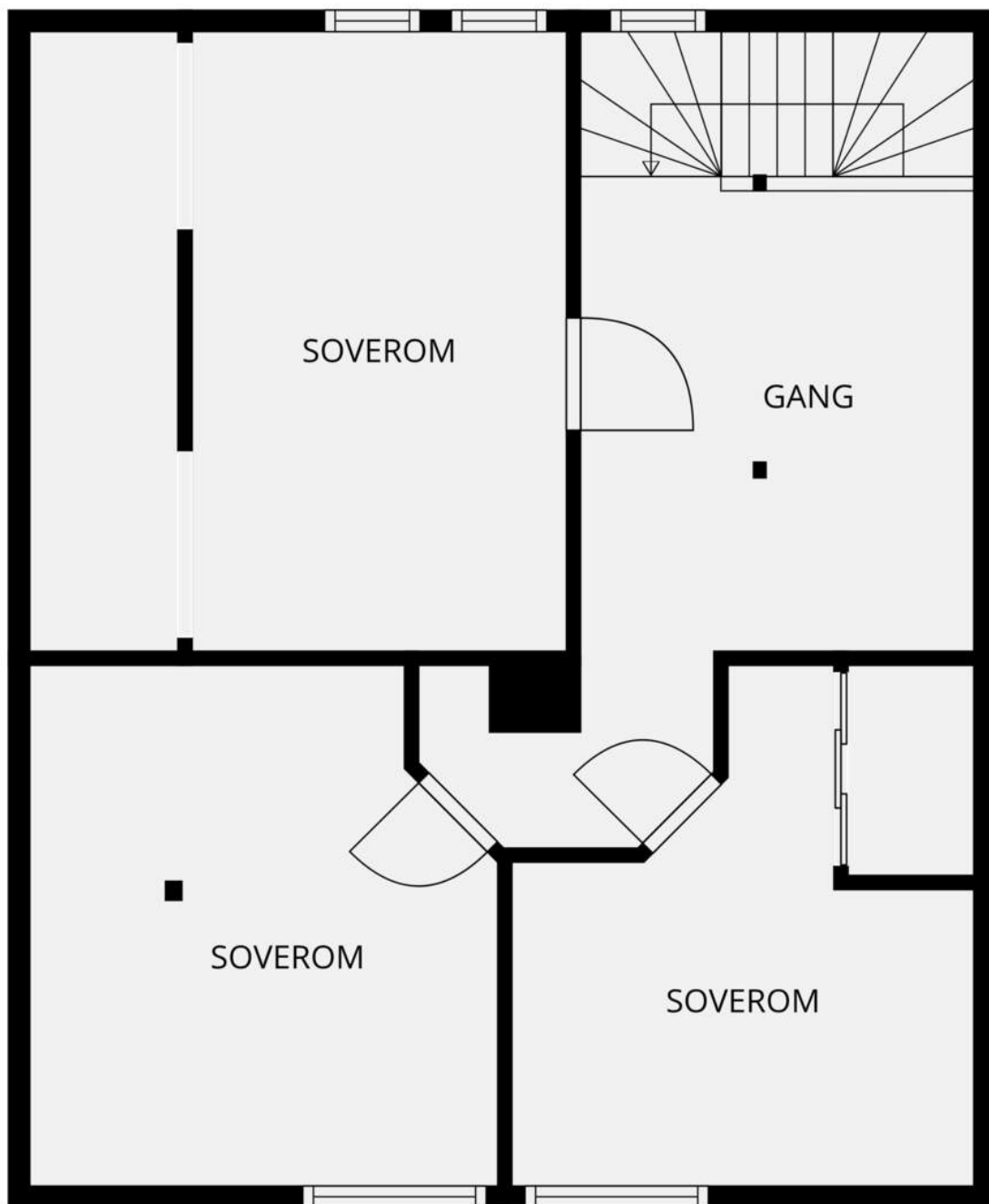












PLANTEGNINGEN ER IKKE EN MÅLBAR ILLUSTRASJON. AVVIK KAN FOREKOMME.

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









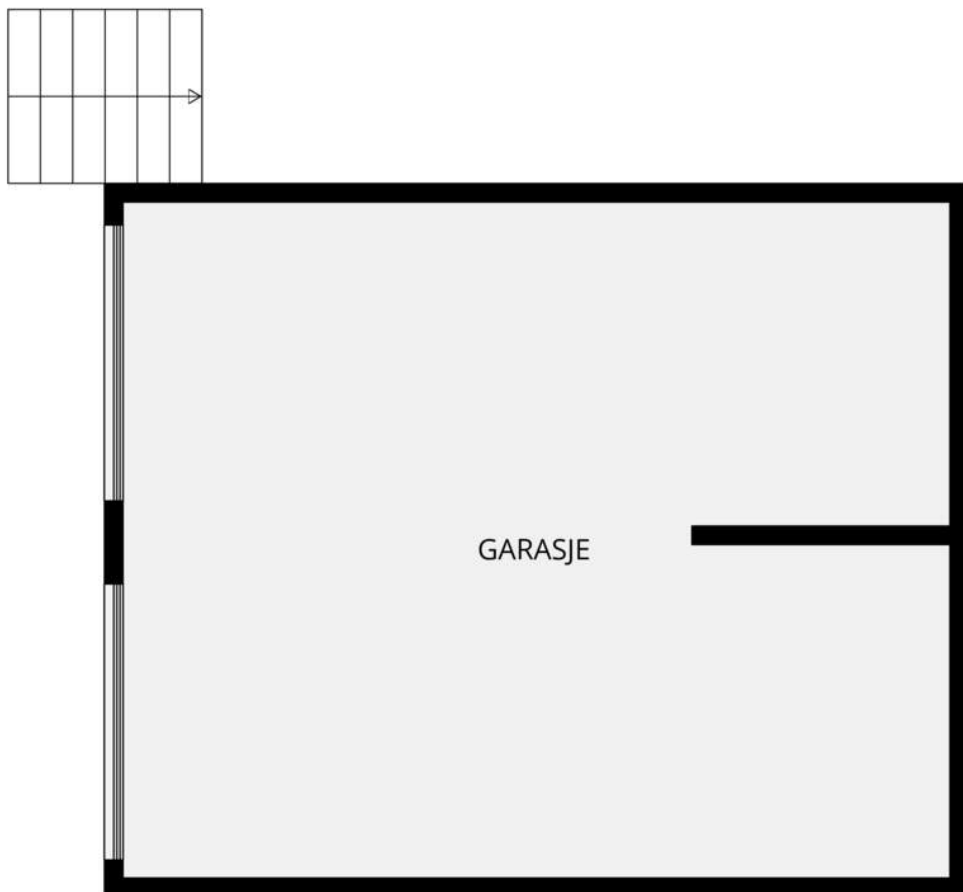








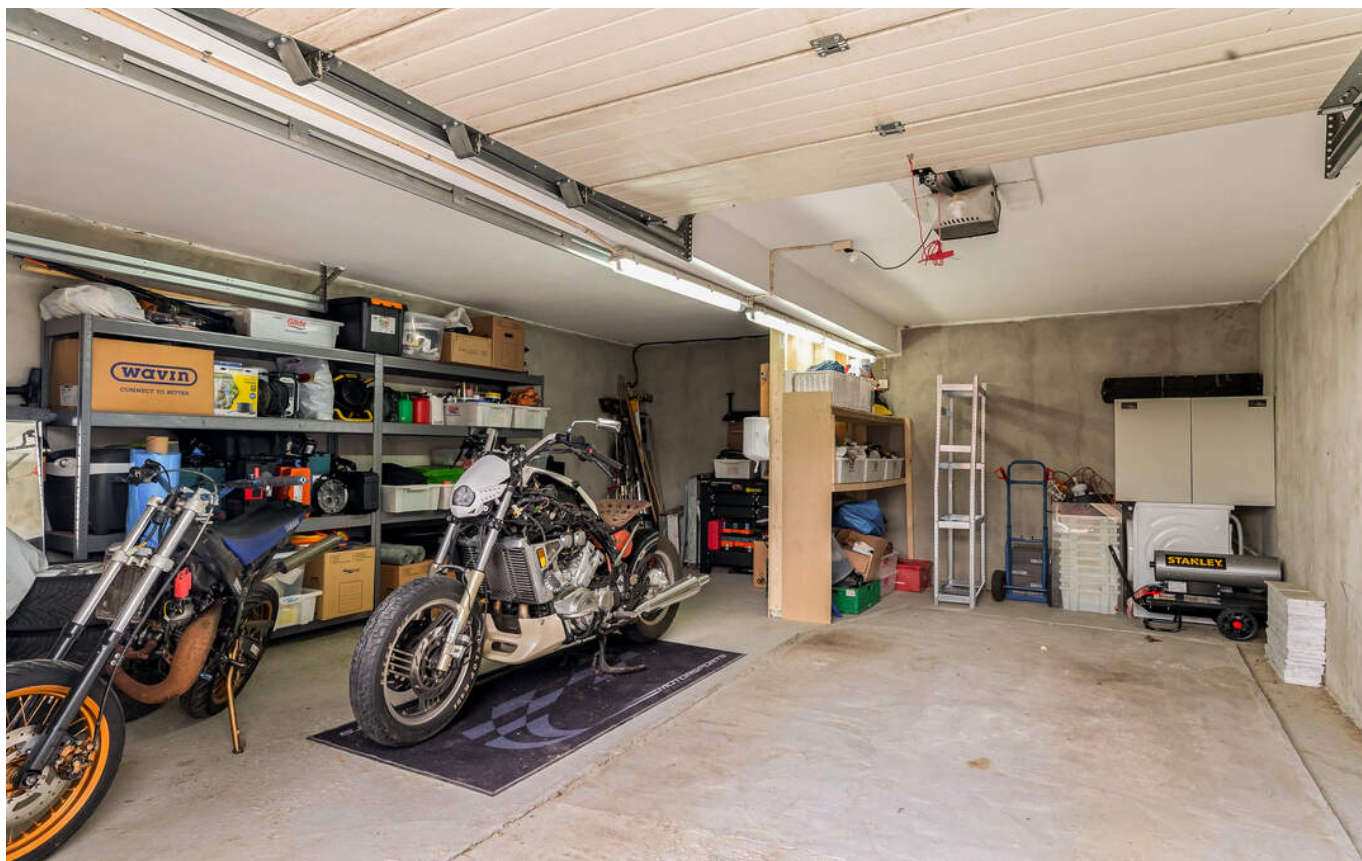




PLANTEGNINGEN ER IKKE EN MÅLBAR ILLUSTRASJON. AVVIK KAN FOREKOMME.



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









JEGERVEIEN 17

Nabolaget Kilen/Kamfjord - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Even Haug Linje 168, 172	6 min 0.5 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	7 min 2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	14 min

SKOLER

Gokstad skole (1-7 kl.) 327 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Ormestad skole (1-7 kl.) 135 elever, 9 klasser	23 min 1.8 km
Skagerak International School (1-10 kl.) 259 elever, 15 klasser	6 min 2.2 km
Framnes skole (1-7 kl.) 191 elever, 13 klasser	6 min 2.4 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 331 elever, 21 klasser	17 min 1.3 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	6 min 2.2 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	11 min 4.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Østerøyveien	10 min
Kople Indre Havn Sandefjord	10 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

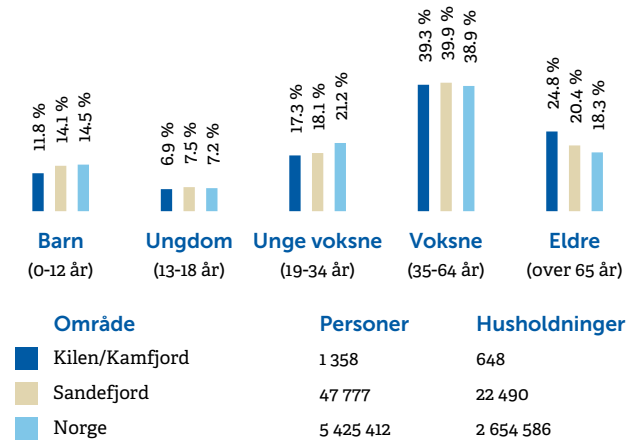
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



17.3 %

18.1 %

21.2 %

Unge voksne

(19-34 år)

39.3 %

39.9 %

38.9 %

Voksne

(35-64 år)

24.8 %

20.4 %

18.3 %

Eldre

(over 65 år)

Område

Personer

Husholdninger

Kilen/Kamfjord

1 358

648

Sandefjord

47 777

22 490

Norge

5 425 412

2 654 586

BARNEHAGER

Epleblomsten Steinerbarnehage (1-5 år) 18 barn	10 min 0.8 km
Ringkollen barnehage (1-5 år) 36 barn	15 min 1.1 km
Vardenlia barnehage (1-5 år) 42 barn	16 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Østerøyveien PostNord	10 min 0.8 km
Coop Extra Kamfjordjordet	10 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 92/100

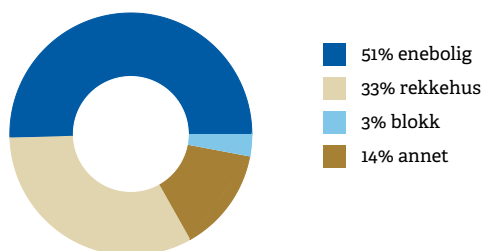
 **MATVAREUTVALG**
Stort mangfold 88/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 85/100

SPORT

-  **Gokstad skole** 5 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  **Breili Løkka** 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  **EVO Sandefjord Øst** 8 min 
-  **Fresh Fitness Sandefjord** 10 min 

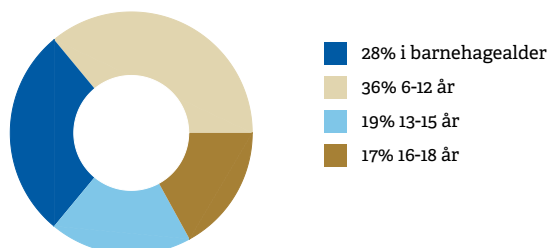
BOLIGMASSE



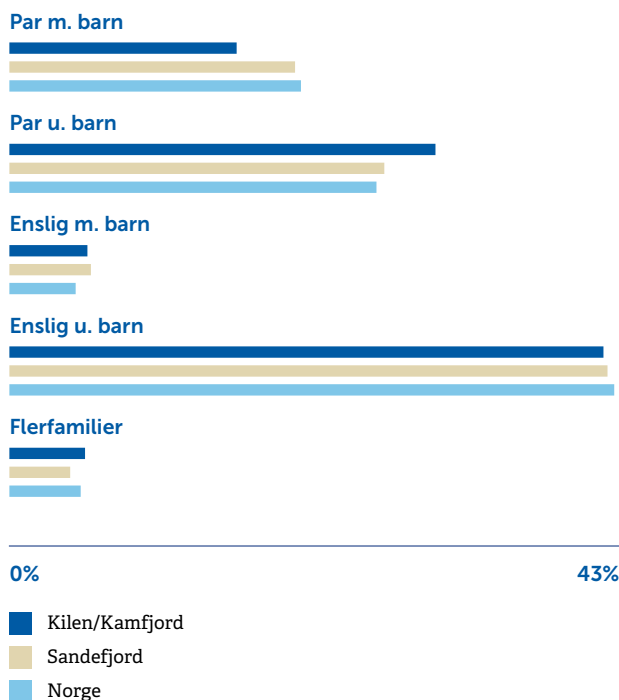
VARER/TJENESTER

-  **Hvaltorvet Kjøpesenter** 6 min 
-  **Apotek 1 Indre Havn** 12 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

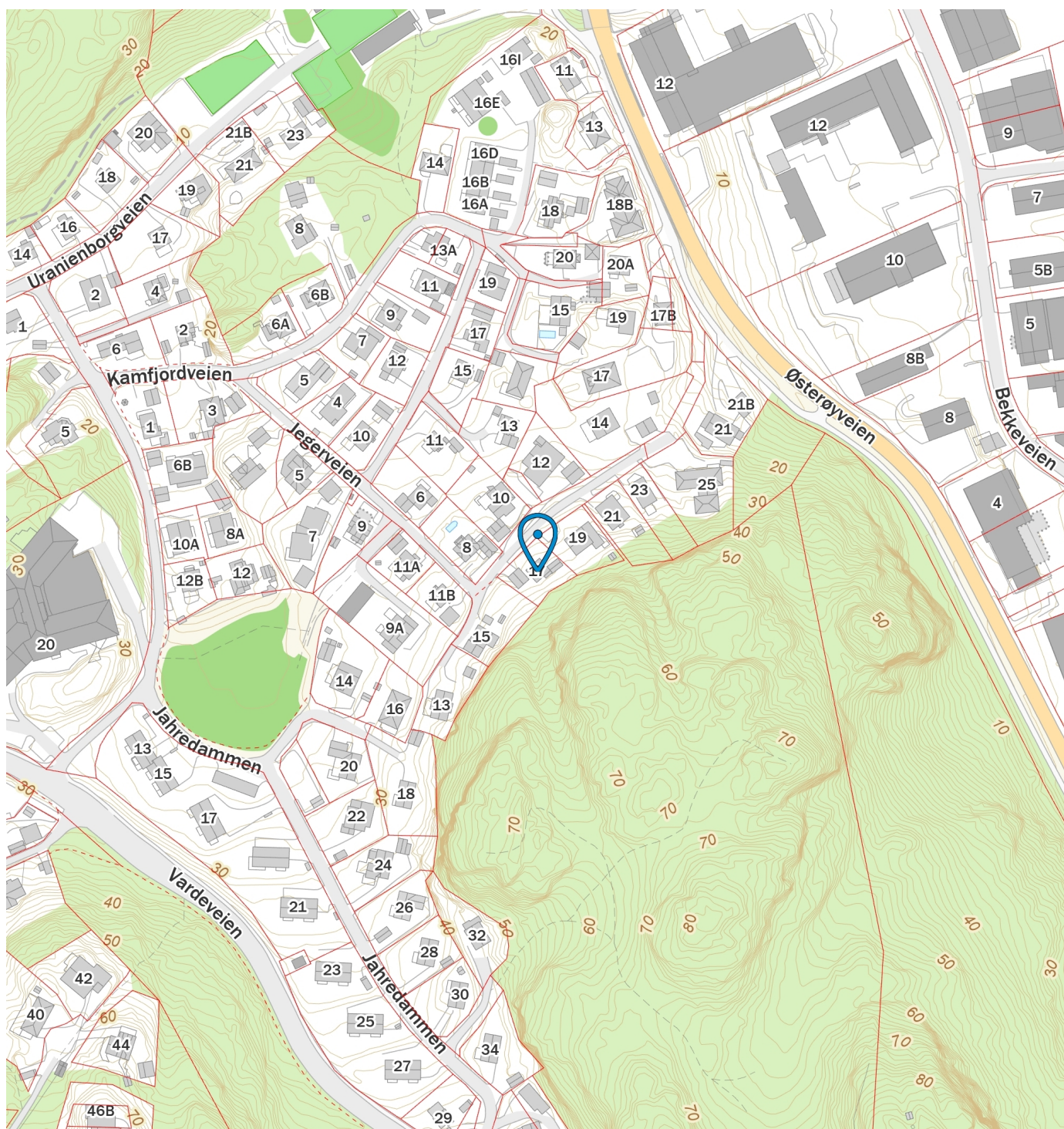
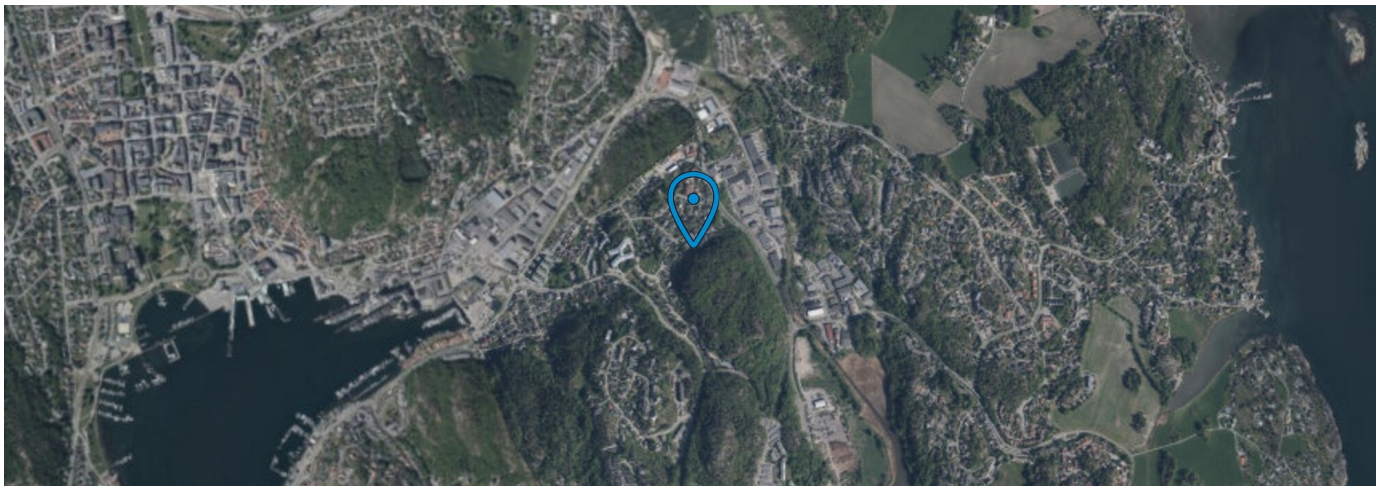


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Meyer, Jonas Engen

12.06.2026

Signed

bankID

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

Jonas Engen Meyer

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Jegerveien 17

3235 Sandefjord

3907-115/34/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2865260240 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Kilen rør

Beskrivelse av arbeidet: Legge opp nye rør i grunn og nytt vannskap til vaskerom. Montert ny varmtvannstank.

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

Firmanavn: Vestfold rørfornying

Beskrivelse av arbeidet: Fornye resterende avløp ut av huset.

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

Firmanavn: Kilen rør

Beskrivelse av arbeidet: Monterte toalett, opplegg til vask og vaskemaskin på vaskerom.

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

Firmanavn: Sas elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt el opplegg på vaskerom og bryter på varmtvannstank + lys over speil på bad.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Pigget opp gulv og støpt igjen etter nye rør ble lagt. Flislagt gulv, slamme vegger og montert opp baderomsplater på to stk vegger. Mikrosegment på bad med nytt spiletak.

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

♦ Ja

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

Ny smøremembran mot grunn med slukmansjett og nytt sluk på vaskerom.

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?: 2010

Firmanavn: —

Beskrivelse av arbeidet: Tak ble byttet før mitt eie. Gavelvegg har nyere kledning og stue vindu, gjort før mitt eie.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Malt alle bygninger på tomten. Byttet ytterdør til huset.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse foran huset samt ny terrasse ved inngangsparti.

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

♦ Ja

Mur på tomt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Kilen rør

Beskrivelse av arbeidet: Byttet avløp i kjeller og grunn. Vannskap i kjeller.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vestfold rørfornyng

Beskrivelse av arbeidet: Fornytt kloakk avløp fra midten av kjeller og ut av huset.

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?

♦ Ja

Varmepumpe var av eldre dato.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Varme og kjølesystemet as

Beskrivelse av arbeidet: Monterte ny varmepumpe ute og inne.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: SAS elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet el i gang og ny kurs til oppvaskmaskin.

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

Firmanavn: SAS elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet el i stue, kjeller/teknisk rom.

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**

Garasje, redskapsbod, vedbod, terrasser

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?

♦ **Ja**

Kjeller er delvis innredet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Seim maskin

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet
gårdsplass.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: —

Beskrivelse av arbeidet: Trefelling.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Veggoverflater i vindfang, gang stue, hovedsoverom. Tak i stue og hovedsoverom. Alle vegger og tak er malt + trapper. Sov 2 har kalkmaling på overflate. Nytt gulv i vindfang-klikkvinyll Nytt gulv i hele 1etasje. Nyere gulv i deler av 2etasje. Nytt flislagt gulv på vaskerom. Flytstøpt gang og bod i kjeller.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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.

Tilstandsrapport



Enebolig



Jegerveien 17 , 3235 SANDEFJORD



SANDEFJORD kommune



gnr. 115, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 15.06.2026

Rapportdato: 19.06.2026

Oppdragsnr.: 13115-2243

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: CB1167

Autorisert foretak: Stokke Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Henning Strandskog

Vår ref: Pål Henning
Strandskog



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

Stokke Taksering AS

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



Rapportansvarlig

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



Byggmesterforbundet

NITO

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

Enebolig fra rundt 1950 over 2. etasjer + kjeller. Tilbygget entre ca. 1989. Dobbel garasje fra rundt 2008 med innredet rom i 2. etasje. Samt utebod med 2 rom på eiendommen.

Boligen ligger etablert og fint til i Sandefjord. Opparbeidet og skrånende selveiertomt.

Selger har hatt boligen fra 2022 og har oppgradert, med blant annet:

- Pusset opp vaskerom, pusset opp del av bad, montert varmepumpe, pusset opp flere rom, veranda, elanlegg er noe påkostet, malt alle bygg, påkostet vvs mm.

Boligen virker solid oppført på byggetidspunktet og det som er kommentert må også ses i sammenheng med alder. Men noen symptomer på avvik fra normal tilstand er det.

Henviser for øvrig til rapportens punkter.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og er vurdert fra bakkenivå. Ifølge eier ble taket lagt om rundt 2010. Fremstår med normal slitasje. Takrenner og beslag i belagt stål fra ca. 2010, ifølge eier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning og vurdert fra bakkenivå. Det er nyere kledning mot sør. Boligen har plassbygd saltak i tre og undertak av rupanel. Det er luke med stige i gangen til noe gulvet kryploft.

Malte vinduer i tre med 2-lags glass hovedsakelig fra 1989. Koblet glass fra byggeår på bad, malt trevindue i stue mot sør med 2-lags glass fra 2016. Malt inngangsdør i tre med 2-lags glass fra 2023.

Impregnering veranda og impregnering uteplass ved overbygg inngangsparti fra 2023, ifølge eier. Fundamentert på støpte pilarer og tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av herdet gulv (laminat kjerne og trelag i toppen ifølge eier), klikkvinyll og laminat. Veggene har malt tapet, MDF-plater, slette malte plater, spiler og malt panel. Innvendige tak har malte plater og MDF-bord.

Teglsteinspipe med luftløp tilknyttet elementpeis i kjellerstue og klebersteinsovn i stue. Sotluke i bod i kjeller. Pipen feies fra loftet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad, Badrom på 2,8 m² med ukjent alder. Eier har pusset opp vegger og tak i 2025 som egeninnsats.

Vegger med to lag microsement, lagt på eldre tapet. Fliser i dusjsone fra perioden 2014/2018 ifølge eier. I taket er det montert spiler. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Det er ca. 15 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk, noe som gir tilfredsstillende fall i dette rommet. Oppkant ved

dør.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og ukjent tettesjikt/membran. Dette fra perioden 2014/2018 ifølge eier. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og speilskap.

Det er elektrisk styrt vifte i vegg (nyere vifte), naturlig avtrekk i vegg og noe tilluft via dør. Hulltaking er foretatt fra gangen og det ble ikke målt fukt. Dusjsone mot yttervegg og kjøkken og hull går ikke mot dusjen.

Vaskerom

Vaskerom på 9,4 m² som er pusset opp i 2025 av eier og fagfolk innen VVS.

Vegger med våtromsplater og malt mur. Tak har malte bord. Fliser på gulv. Det er ca. 4 mm høydeforskjell til sluk fra dør. Plastsluk med klemt mansjett og smøremembran. Rommet har opplegg for vaskemaskin og klosett. Det er lagt opp vann og avløp til fremtidig innredning.

Elektrisk vifte i vegg og tilluft via dør. Det er åpen vegg fra bod og det ble ikke målt fuktighet. Det er ikke behov for hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med folie og har nedfelt rustfri kum. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør-system og vannskap til vaskerom installert i 2022 av fagfolk. Vannrør i kobber. Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller.

Luft-til-luft varmepumpe i stue, installert i 2025. 190 liters varmtvannstank i kjellerbod fra 2022.

Sikringsskap i 1. etasje med 63 Amp. hovedsikring, 10 automatkurser m/jordfeilautomat og overspenningsvern. Ifølge selger er kurser byttet av forrige eier. Samt en nyere kurs. Diverse oppgradering i 2024 og 2025 (se egenerklæringsskjema).

Elektriske varmekabler i kjellerstue (ikke funksjonstestet).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell/stein. Drenering og drenerende masser. Ukjent årstall. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Ifølge selger ble det gravd ca. 2010 og lagt nytt avløpsrør i plast fra boligen til offentlig nett. Det ble også påvist nyere hovedvannledning i plast i kjeller.

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

[Gå til side](#)

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen. Innholdet tilpasses boligen og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet. Grunnundersøkelse er ikke foretatt.

Jegerveien 17 , 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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.

Bod i kjeller er kjellerstue og ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel. Henviser til teknisk etat i kommunen for opplysning om søknad.

I 1. etasje er stue og spisestue et rom. I 2. etasje er det 3 soverom (planforandring).

Tegning fra ca.1989 på tilbygget entre er ikke stemplet i kommunen.

Garasje

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

Bod i 2. etasje er ikke omsøkt til innredet rom.

Bod

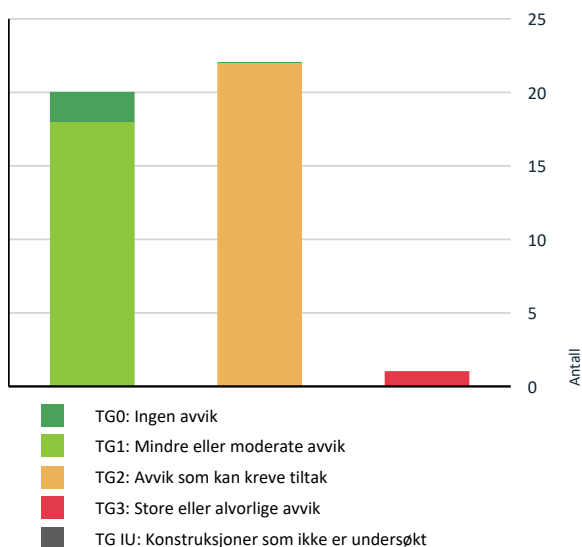
- Det foreligger ikke tegninger

Jegerveien 17, 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

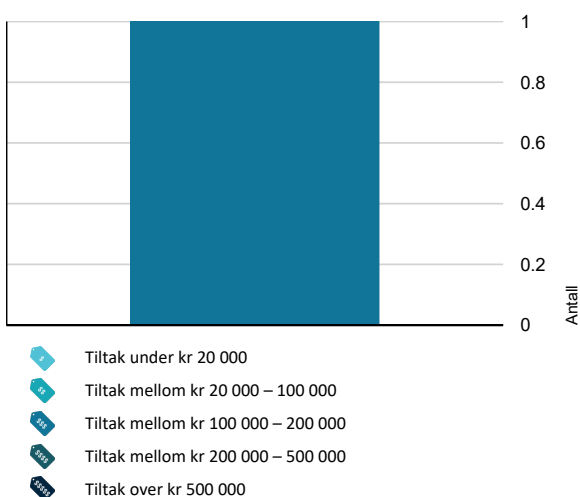
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Lukket konstruksjon er ikke åpnet og kan avvike fra det faktiske forhold. Det er ikke flyttet på tunge møbler eller inventar. Taksmann er ikke fagmann på vvs eller elanlegg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag - 1

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler trinn til pipe for kontroll over tak og det bør monteres snøfanger.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det ble også påvist enkelte bobler i malingen (eldre kledning), og det er risiko for mindre råteskader i eldre kledning. Ellers normal slitasje.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loftet har mangelfull lufting, det er ikke spalte ved takfot, og i skråtaket ligger isolasjonen helt inntil undertaket. Det ble også påvist tomt vepsebol mot nordøst, og loftsluken er noe utett. Ellers er det normal slitasje.

Utvendig ble det påvist råteskadet vindskie ved inngangspartiet og svank i takkonstruksjonen mot vest.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Alderslitte vinduer.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Verandaen har seget noe på grunn av setninger og har enkelte skjevheter. For øvrig er det normal slitasje.



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Råteskadet og skjeve plattinger.



Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis noen svanker/sår og avvik i 2. etasje.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt høydeforskjeller med gulvlaser på følgende steder:

- Trappegang: ca. 17 mm
- Kjellerstue: ca. 10 mm
- Kjøkken: ca. 16 mm
- Stue: ca. 13 mm
- Gang/oppholdsrom: ca. 29 mm
- Hovedsoverom: ca. 15 mm

Målingene viser at det er høydeforskjeller i flere rom, noe som gir grunnlag for tilstandsgrad 2 i henhold til standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

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

Det mangler også lufteventil i kjellerstue. Ellers normal slitasje.



Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Dette gjelder eldre bunnledning.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er også noe flassing av murmaling i den minste boden i kjeller pga. fuktinntregning.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det ble påvist en sprekk i den minste boden i kjelleren og et par sprekker i trappegangen. For øvrig ble det ikke registrert unormale avvik.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er skrått terreng med vannsig mot boligen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntregning i bygningskonstruksjonen.



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu i tre er plassert nær dusjhjørnet og befinner seg i våtsonen i henhold til gjeldende forskrifter. Det ble ikke observert synlige skader på vinduet.

Det er også et par fugete skruer i dusjsonen samt stedvis ujevn microsement.



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).



Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Ellers normal slitasje.



Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet har stedvis slitasjemerker.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Plater er montert helt ned til gulvet og det er ikke oppkant. Ellers normal tilstand.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også noe ufagmessig inndeling av fliser. For øvrig er det normal tilstand.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Det er avvik i rømningsveier.



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

Det er ikke godkjente rømningsvinduer eller tilstrekkelig lysflate i kjellerstue i henhold til gjeldende forskrifter.

Jegerveien 17 , 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1950

Anvendelse

Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Pusset opp vaskerom og badet. Varmepumpe. Noe elanlegg. Pusset opp flere rom og flater.
2024	Modernisering	Veranda i hage og ved inngangsparti. Noe elanlegg.
2023	Modernisering	Malt boligen, garasje og bod. Inngangsdør til boligen.
2022	Modernisering	Vannskap og rør i rør til vaskerom, varmtvannstank, dels ny bunnledning. Utvidet gårdsplass.
2010	Modernisering	Taktekking.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og er vurdert fra bakkenivå. Ifølge eier ble taket lagt om rundt 2010. Fremstår med normal slitasje.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Takrenner og beslag**Beskrivelse**

Takrenner og beslag i belagt stål fra ca. 2010, ifølge eier.

Fremstår med normal slitasje.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag - 1

Beskrivelse

Renner/beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler trinn til pipe for kontroll over tak og det bør monteres snøfanger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres trinn til pipe for å sikre trygg adkomst for tilsyn, samt snøfanger for å hindre snø- og isras fra taket.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskaade og skade på eiendom.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning og vurdert fra bakkenivå. Det er nyere kledning mot sør.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det ble også påvist enkelte bobler i malingen (eldre kledning), og det er risiko for mindre råteskader i eldre kledning. Ellers normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur ved fremtidig utskifting eller vedlikehold, for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på kledningen og underliggende konstruksjon.

Bobler i malingen bør punkteres, og eventuell råte bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har plassbygd saltak i tre og undertak av rupanel. Det er luke med stige i gangen til noe gulvet kryploft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loftet har mangelfull lufting, det er ikke spalte ved takfot, og i skråtaket ligger isolasjonen helt inntil undertaket. Det ble også påvist tomt vepsebol mot nordøst, og loftsluken er noe uttett. Ellers er det normal slitasje.

Utvendig ble det påvist råteskadet vindskie ved inngangspartiet og svank i takkonstruksjonen mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting og ventilering av loftet bør forbedres, blant annet ved å etablere spalte ved takfot og sørge for at isolasjonen ikke ligger helt inntil undertaket. Dette vil redusere risikoen for fukt/kondens problemer og skade.

Råteskadet vindskie ved inngangspartiet bør utbedres for å hindre videre forringelse og potensielle følgeskader.

Svank i takkonstruksjonen mot vest kan holdes under oppsikt og utbedres om det blir større svank.

Loftsluken bør tettes for å hindre varmetap og fuktvandring mellom bolig og loft.

Fjerning av tomt vepsebol anbefales for å unngå fremtidige insektproblemer.

Jegerveien 17 , 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport



Isolasjon mot undertaket (ikke luftspalte).



Loft.



Skadet vindschie.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer i tre med 2-lags glass hovedsakelig fra 1989. Koblet glass fra byggeår på baderom.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Alderslitte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Manglende utbedring vil føre til videre forringelse, økt slitasje og høyere kostnader over tid.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malt trevindu i stue mot sør med 2-lags glass fra 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med 2-lags glass fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Jegerveien 17 , 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Impregnerert veranda og impregnerert uteplass ved overbygd inngangsparti fra 2023, ifølge eier. Fundamentert på støpte pilarer og tre.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Verandaen har seget noe på grunn av setninger og har enkelte skjevheter. For øvrig er det normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beregninger er ikke foretatt, men blir det videre setning og økte skjevheter bør tiltak foretas.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

På baksiden av boligen er det tre impregnerte plattinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råteskadet og skjeve plattinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plattinger må rives og gjenbygges.



INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av herdet gulv (laminatkjerne og trelag i toppen ifølge eier), klikkvinyl og laminat. Veggene har malt tapet, MDF-plater, slette malte plater, spiler og malt panel. Innvendige tak har malte plater og MDF-bord.

Flere rom og flater er pusset opp av eier.

Overflater - 2

Beskrivelse

Flater i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noen svanker/sår og avvik i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jegerveien 17, 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Ved neste oppussing kan avvik utbedres. Manglende tiltak er videre forringelse og slitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongplate i kjeller og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt høydeforskjeller med gulvlaser på følgende steder:

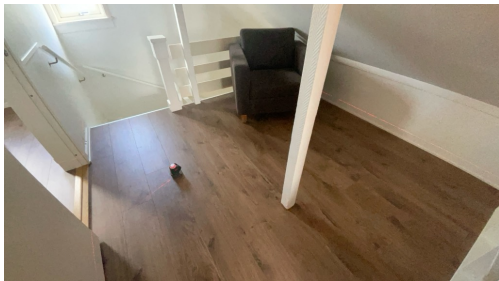
- Trappegang: ca. 17 mm
- Kjellerstue: ca. 10 mm
- Kjøkken: ca. 16 mm
- Stue: ca. 13 mm
- Gang/oppholdsrom: ca. 29 mm
- Hovedsoverom: ca. 15 mm

Målingene viser at det er høydeforskjeller i flere rom, noe som gir grunnlag for tilstandsgrad 2 i henhold til standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter kan være et resultat av setningsskader og er ikke uvanlig i eldre boliger. Utbedring kan innebære å forsterke eller erstatte bjelker i bjelkelaget, legge nytt gulv for å opprette skjevheter eller flytsparkle for mindre ujevnheter.



Gang/oppholdsrom (2. etasje).

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe med lufteløp tilknyttet elementpeis i kjellerstue og klebersteinsovn i stue. Sotluke i bod i kjeller. Pipen feies fra loftet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det er ingen kjente påbud, men oppgradering kan komme uanmeldt pga. alder. Pipe og ildsted bør følges opp jevnlig og tiltak må foretas om det blir utett pipe og brannfare.

Jegerveien 17, 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i påforet vegg i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt 26,7% fuktkvote i svill. Kjeller for øvrig med malt og umalt betonggulv, samt flis i kjellerstue. Vegger med malt mur, malte plater og malt panel. Tak har malt og umalt panel.

Malt opp av eier.

Vurdering av avvik:

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

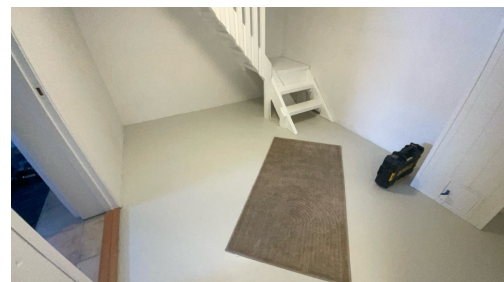
Det mangler også lufteventil i kjellerstue. Ellers normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

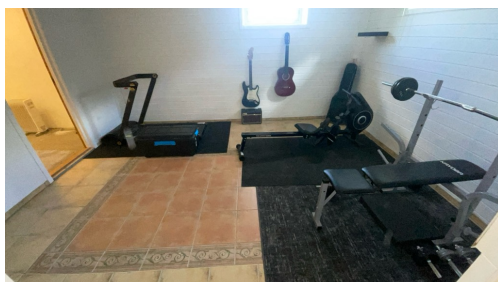
- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør monteres lufteventil i kjellerstue. Manglende utbedring kan bli dårlig luftkvalitet.



Trappegang.



Kjellerstue.

TG 1 Innvendige trapper

Jegerveien 17, 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte innvendige trapper i tre mellom etasjene.

Normal slitasje er observert.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom på 2,8 m² med ukjent alder. Eier har pusset opp vegger og tak i 2025 som egeninnsats.



ETASJE 1 > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med to lag microsement fra 2025, lagt på eldre tapet. Fliser i dusjsonen fra perioden 2014/2018 ifølge eier. I taket er det montert spiler i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu i tre er plassert nær dusjhjørnet og befinner seg i våtsone i henhold til gjeldende forskrifter. Det ble ikke observert synlige skader på vinduet.

Det er også et par fugete skruehull i dusjsonen samt stedvis ujevn microsement.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å fuktbeskytte eller bytte ut vinduet med et produkt av fuktbestandig materiale for å redusere risikoen for fuktskader på vinduet og omkringliggende konstruksjon. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

Skruehull i dusjsonen bør følges opp og eventuelt utbedres ved neste oppussing for å hindre potensiell vanninntrengning.

Ujevn microsement vurderes som et estetisk forhold uten vesentlig konsekvens.

ETASJE 1 > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Det er ca. 15 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk, noe som gir tilfredsstillende fall i dette rommet. Oppkant ved dør.

Fliser fra perioden 2014/2018 ifølge eier. Normal slitasje.

Jegerveien 17 , 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og ukjent tettesjikt/membran. Dette fra perioden 2014/2018 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens kvalitet og utførelse, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å følge nøye med på eventuelle tegn til lekkasje, og iverksette nødvendige tiltak dersom dette oppdages.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og speilskap.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Ellers normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og følgeskader i konstruksjonen.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i vegg (nyere vifte), naturlig avtrekk i vegg og noe tilluft via dør.

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

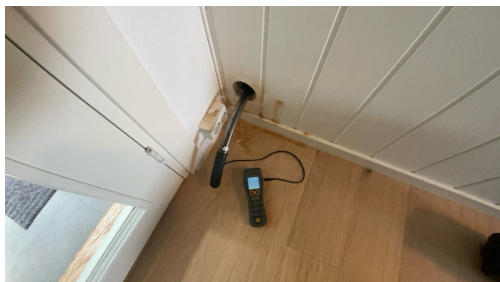
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra gangen og det ble ikke målt fukt. Dusjsone mot yttervegg og kjøkken og hull går ikke mot dusjen.

Jegerveien 17, 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

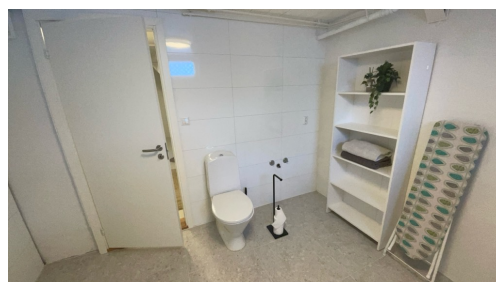
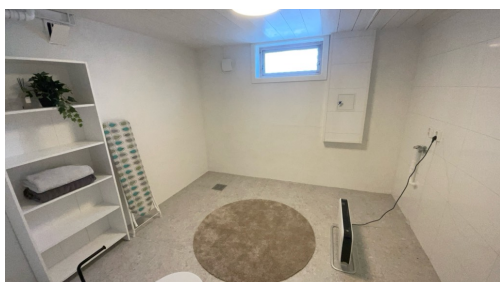


KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom på 9,4 m² som er pusset opp i 2025 av eier og fagfolk innen VVS.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med våtromsplater fra 2025 ifølge eier, montert som egeninnsats. Malt mur. Malte bord i taket.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Plater er montert helt ned til gulvet og det er ikke oppkant. Ellers normal tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Blir det lekkasje kan det bli fuktopptrekk og skadet plater. Tiltak må foretas om det blir skadet plater.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv er lagt som egeninnsats i 2025. Det er ca. 4 mm høydeforskjell til sluk fra dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall til sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også noe ufagmessig inndeling av fliser. For øvrig er det normal tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende og lite fall kan føre til vannsamling og følgeskade om det blir lekkasje. Manglende utbedring av fall er fare for skade over tid.

Jegerveien 17, 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemt mansjett og smøremembran fra 2025. Sluket er montert av fagfolk, mens membranen er utført som egeninnsats ifølge eier.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og klosett. Det er lagt opp vann og avløp til fremtidig innredning. Ifølge eier er dette utført av fagfolk i 2025.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i vegg fra 2025 ifølge eier. Tilluft via dør.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er åpen vegg fra bod og det ble ikke målt fuktighet. Det er ikke behov for hulltaking.



Målt med fuktindikator.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Jegerveien 17, 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med folie og har nedfelt rustfri kum. Det er opplegg for oppvaskmaskin.



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Beskrivelse

Kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet har stedvis slitasjemerker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende utbedring har liten konsekvens. Dette kan utbedres lokalt eller ved fremtidig oppgradering.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det mangler glass til lyset, ellers tilfredsstillende funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-system og vannskap til vaskerom installert i 2022 av fagfolk.

TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Vannrør i kobber. Hovedstoppekran er plassert i bod i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Jegerveien 17, 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Vannrør med utgått minste levetid har økt risiko for lekkasje og tette rør/funksjonssvikt. Synlige vannrør bør følges med på, og ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt må tiltak iverksettes for å unngå vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Nyere avløpsrør i plast. Ifølge eier er det også lagt ny bunnledning i plast i ca. halve kjelleren i 2022 av fagfolk.

TG 2 Avløpsrør - 2

Beskrivelse

Del av bunnledning i støpejern fra byggeåret er ifølge eier renoveret med rørfornyng i 2022, utført av fagfolk.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder eldre bunnledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørfornyng er et godt tiltak for eldre rør, men dersom det oppdages tilbakeslag eller andre avvik, må ytterligere tiltak vurderes. Konsekvensen av å ikke utbedre eventuelle avvik er økt risiko for lekkasjer og skader på bygningsmassen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe i stue, installert i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Faktura e.l

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

190 liters varmtvannstank i kjellerbod fra 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller utblåsning fra sikkerhetsventil.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i 1. etasje med 63 Amp. hovedsikring, 10 automatkurser m/jordfeilautomat og overspenningsvern. Ifølge selger er kurser byttet av forrige eier. Samt en nyere kurs.

Diverse oppgradering i 2024 og 2025 (se egenerklæringsskjema).

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1950
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Fungerer bra ifølge eier.
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? Sjekkt samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Jegerveien 17, 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

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 Det foreligger ikke dokumentasjon på oppgradering etter 1999. Det er løs ledning til lysbryter i bod i kjeller.

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det bemerkes at taksmann ikke er fagmann på elanlegg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell/stein.

Fuktisering og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og drenerende masser. Ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er også noe flassing av murlaling i den minste boden i kjeller pga. fuktinntregning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes, og det ble også målt forhøyet fuktkvote ved hulltaking i kjellerstue. Forholdet bør følges med på, og dersom det oppstår økt fuktighet bør tiltak iverksettes for å hindre ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble påvist en sprekk i den minste boden i kjelleren og et par sprekker i trappegangen. For øvrig ble det ikke registrert unormale avvik.

Jegerveien 17, 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

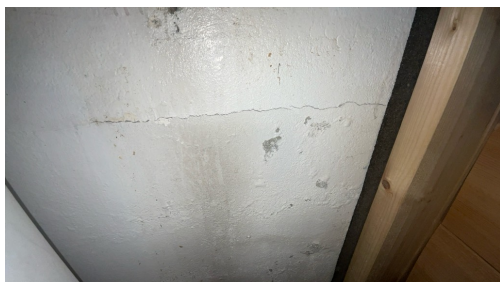
Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkene bør følges opp over tid for å avdekke eventuell utvikling. Dersom sprekken øker i omfang, bør tiltak foretas.



TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forstøtningsmuren bør utbedres eller bygges opp på nytt for å hindre ytterligere skader og risiko for utrasing. Sprekker og skjevheter kan føre til redusert stabilitet og fare for sammenbrudd.

Estimat kan avvike, avhengig av valgt løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skråterreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skrått terreng med vannsig mot boligen, noe som kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i bygningskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for vannansamling og fuktbelastning mot grunnmur og kjeller.

Manglende tiltak kan føre til fuktskader over tid og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ifølge selger ble det gravd ca. 2010 og lagt nytt avløpsrør i plast fra boligen til offentlig nett. Det ble også påvist nyere hovedvannledning i plast i kjeller. Det foreligger imidlertid ingen kjent dokumentasjon eller opplysninger på om vannledningen også er byttet.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen. Innholdet tilpasses boligen og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet. Grunnundersøkelse er ikke foretatt.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn og eldre.

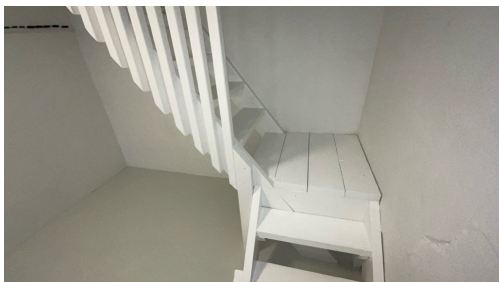
Manglende sikring på forstøtningsmur bør utbedres for å hindre fall og personskader.

Åpninger mellom trinn i trapp bør reduseres for å ivareta sikkerheten og unngå at barn kan falle gjennom.

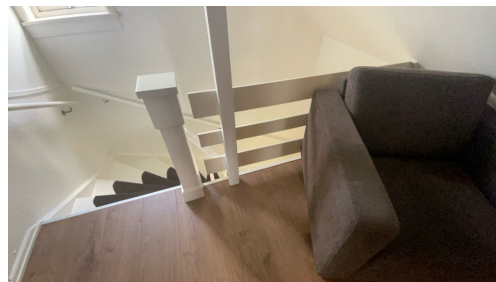
Jegerveien 17 , 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller.



Trapp fra 2. etasje.



Forstøtningsmur.



Helse, miljø og sikkerhet - 1

Beskrivelse

Radon/rømningsvei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

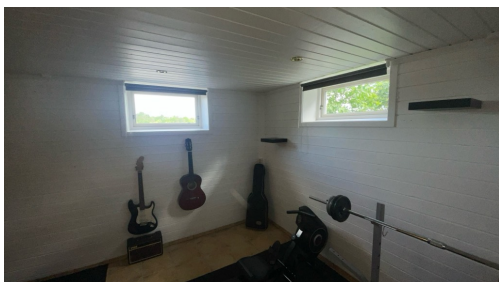
Det er ikke godkjente rømningsvinduer eller tilstrekkelig lysflate i kjellerstue i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør etableres godkjente rømningsvinduer og tilstrekkelig lysflate i kjellerstue i henhold til gjeldende forskrifter, for å sikre tilfredsstillende rømningsvei og dagslys. Manglende rømningsmuligheter utgjør en risiko for personsikkerheten ved brann eller andre nødsituasjoner.

Det bør gjennomføres radonmålinger, men det er ikke unormal radon ifølge kartverk.



Vinduer i kjellerstue.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

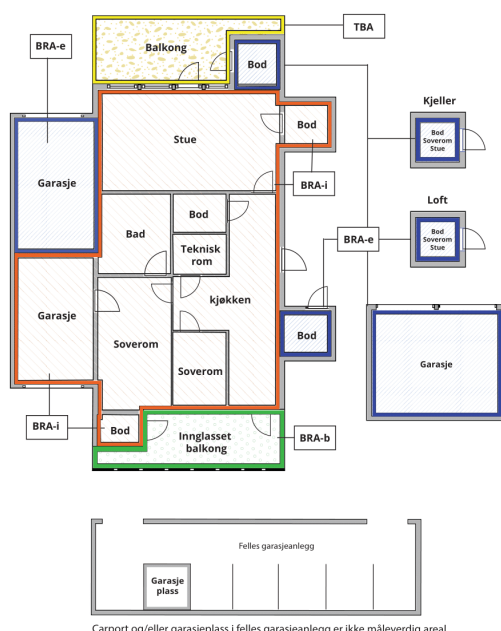
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki 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 byggtetnisk 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.

Vedlegg: Takstrappport

Jegerveien 17 , 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	59			59	28
Etasje 2	38			38	
Kjeller	50			50	
SUM	147				28
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, gang m/trapp, trapperom til kjeller, bad, kjøkken, stue		
Etasje 2	Trapperom, gang/oppholdsrom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trapperom/gang, vaskerom, kjellerstue, bod, bod 2		

Kommentar

Det er rundt 2,16 - 2,19 meter høyde i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod i kjeller er kjellerstue og ikke omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel. Henviser til teknisk etat i kommunen for opplysning om søknad.

I 1. etasje er stue og spisestue et rom. I 2. etasje er det 3 soverom (planforandring).

Tegning fra ca.1989 på tilbygget entre er ikke stemplet i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jamført under modernisering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		37		37	
Etasje 2		26		26	
SUM		63			
SUM BRA	63				

Vedlegg: Takstrappport

Jegerveien 17 , 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Garasje	
Etasje 2		Innredet rom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod i 2. etasje er ikke omsøkt til innredet rom.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Bod, bod 2	

Kommentar

Svalgang til boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Jegerveien 17 , 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Pål Henning Strandskog	Takstingeniør
	Jonas Engen Meyer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	115	34		0	633 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jegerveien 17

Hjemmelshaver

Meyer Jonas Engen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger etablert og fint til i Sandefjord.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Opparbeidet med gruset gårdsplass, belegningsstein, plen mm.

Jegerveien 17 , 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Parkering.

Byggeår

2008

Kommentar

Opplyst av selger.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Dobbel garasje på 37 m2 med 26 m2 innredet rom i loftetasje (tilkomst i bakkant). Garasjen er satt opp i mur og tre, og fasade med malt puss og liggende kledning. Saltak i tre tekket med stål/aluminiumsplater. Takrenner i stål. 2 leddporter i aluminium, hvorav en port med automatisk åpner. Dør i tre til innredet rom. Vinduer i tre med 2-lags glass. Strøm.

Betonggulv i garasjen og malte plater i taket. Innredet rom har malte plater på gulv og panel på vegger og sprekkpanel i taket.

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

Bod

**Anvendelse**

Lager.

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard**Vedlikehold****Beskrivelse**

Utebod i bindingsverk på støpt plate og kledd med liggende kledning. Saltak med undertak i rupanel og tekket med stål/aluminiumsplater. Takrenner i plast. 2 plassbygde dører i tre.

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

Vedlegg: Takstrappport

Jegerveien 17 , 3235 SANDEFJORD
Gnr 115 - Bnr 34
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	21.10.1949		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

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 de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

Stikkprøvetakninger 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 ett tidspunkt.

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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

Jegerveien 17, 3235 SANDEFJORD

Dato for energimerking

18.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-313845

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

162516744

Gårdsnummer

115

Bruksnummer

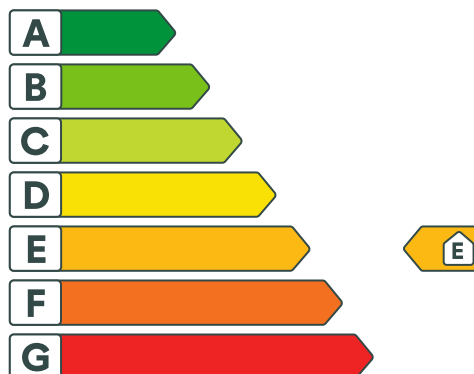
34

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

1950

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

147,0 m²

Oppvarmet bruksareal

132,0 m²

Oppvarmet etasje

3

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

298,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

300,76 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 945 kWh

Vedlegg: Energiattest



Jegerveien 17, 3235 SANDEFJORD



Detaljering

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



Jegerveien 17, 3235 SANDEFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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 vegg.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

KOMMUNEINGENIØREN
I SANDAR

TELEF. 3470. - PERS. 3480.

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 64 / 1947

Eiendom: Soltun gårdsnr. 115 bruksnr. 34

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide:
1½ etasjes enebolig, 4 værelser og kjøkken w.c. bad

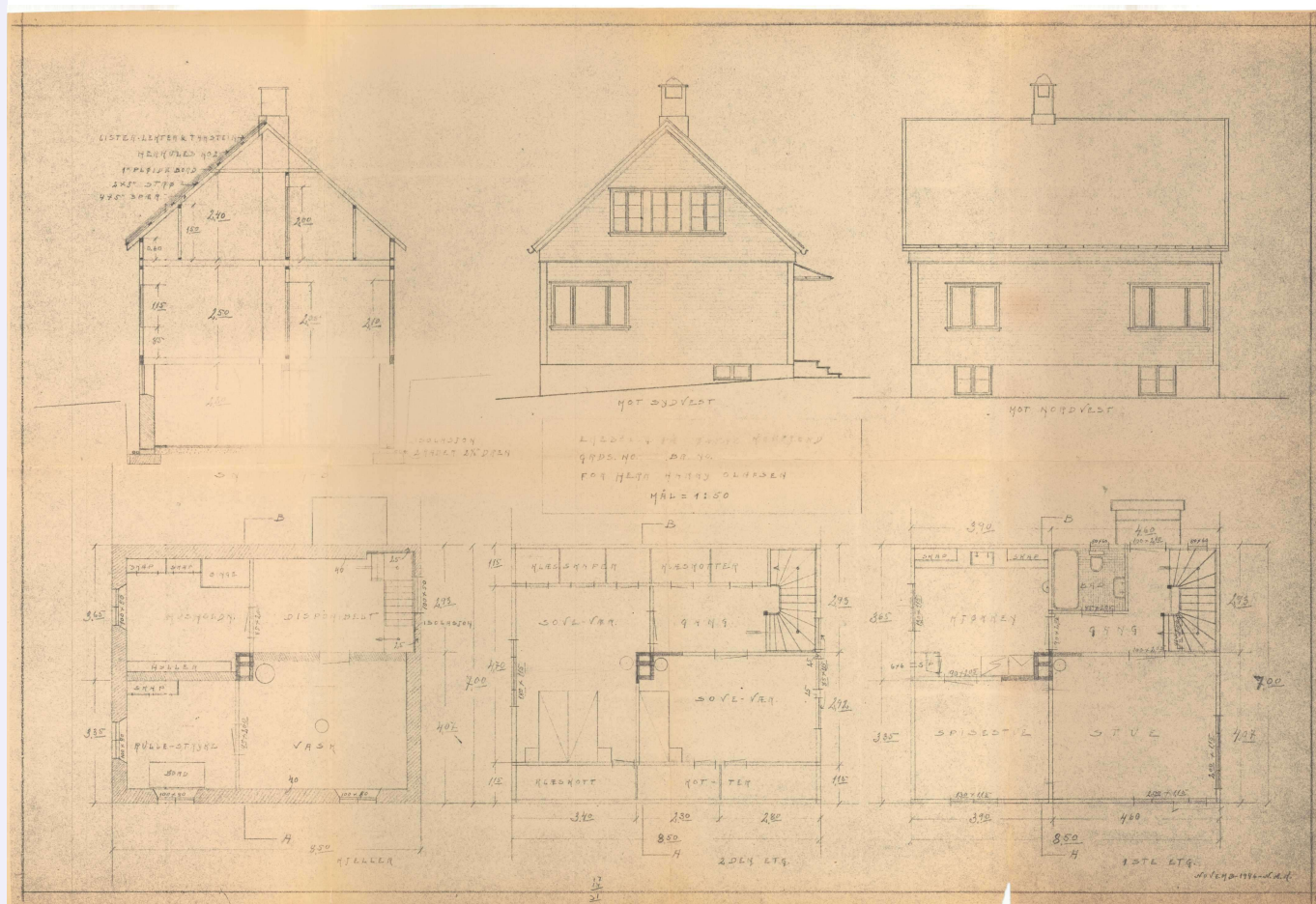
er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Anmerkninger:

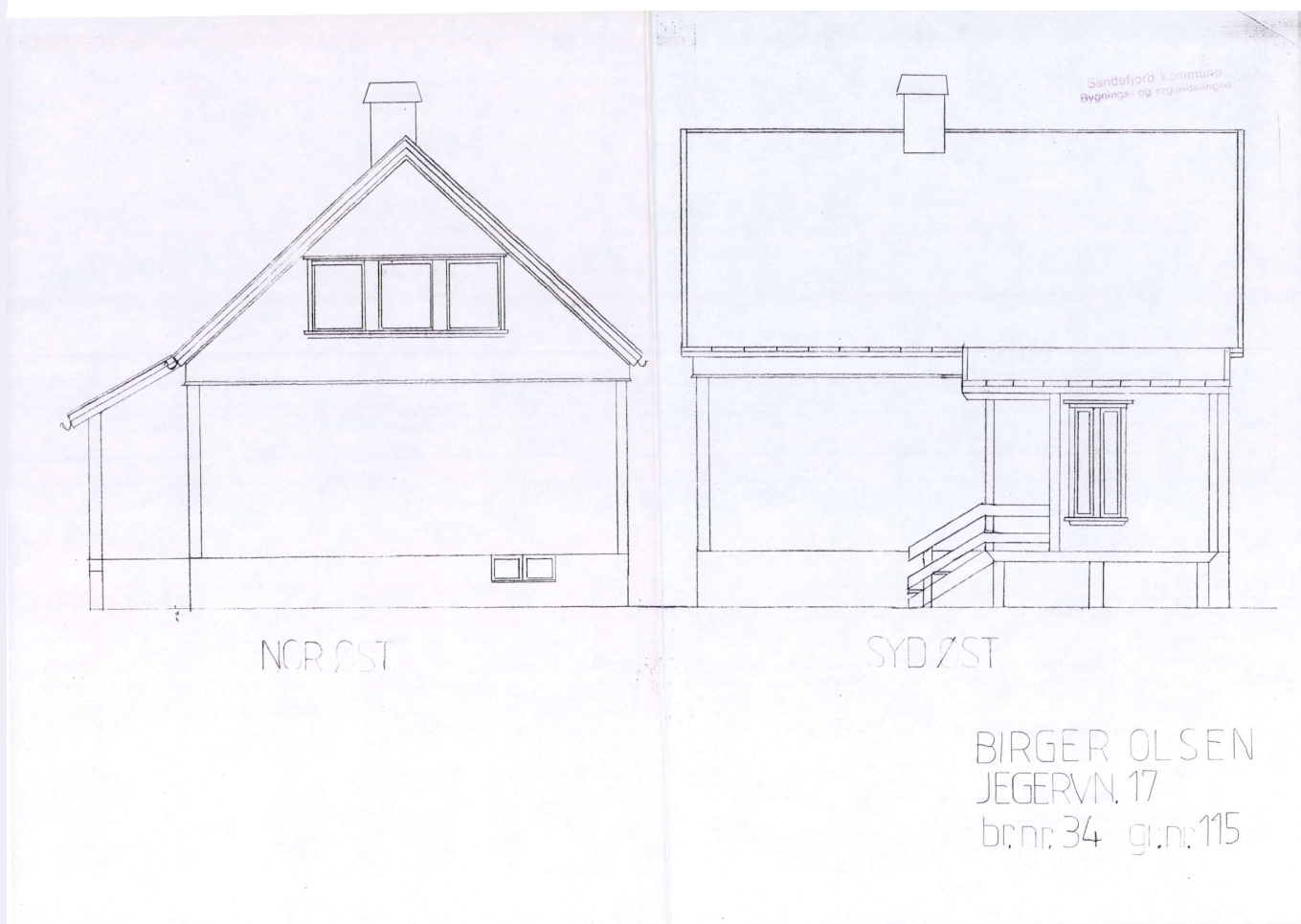
Sandar kommuneingeniørkontor 21. oktober 1949.

kontrollør.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



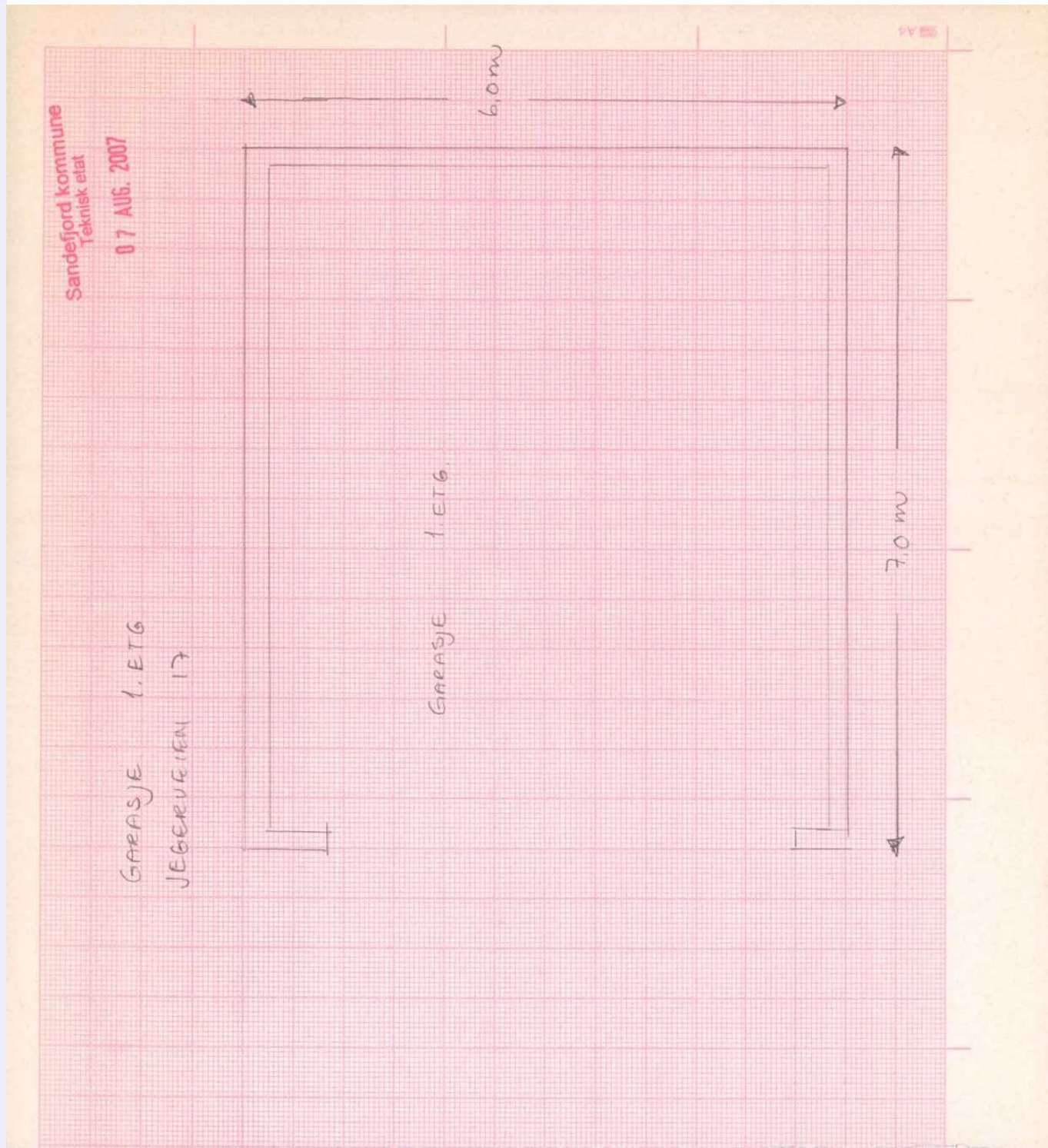
Vedlegg: Kommunalinformasjon



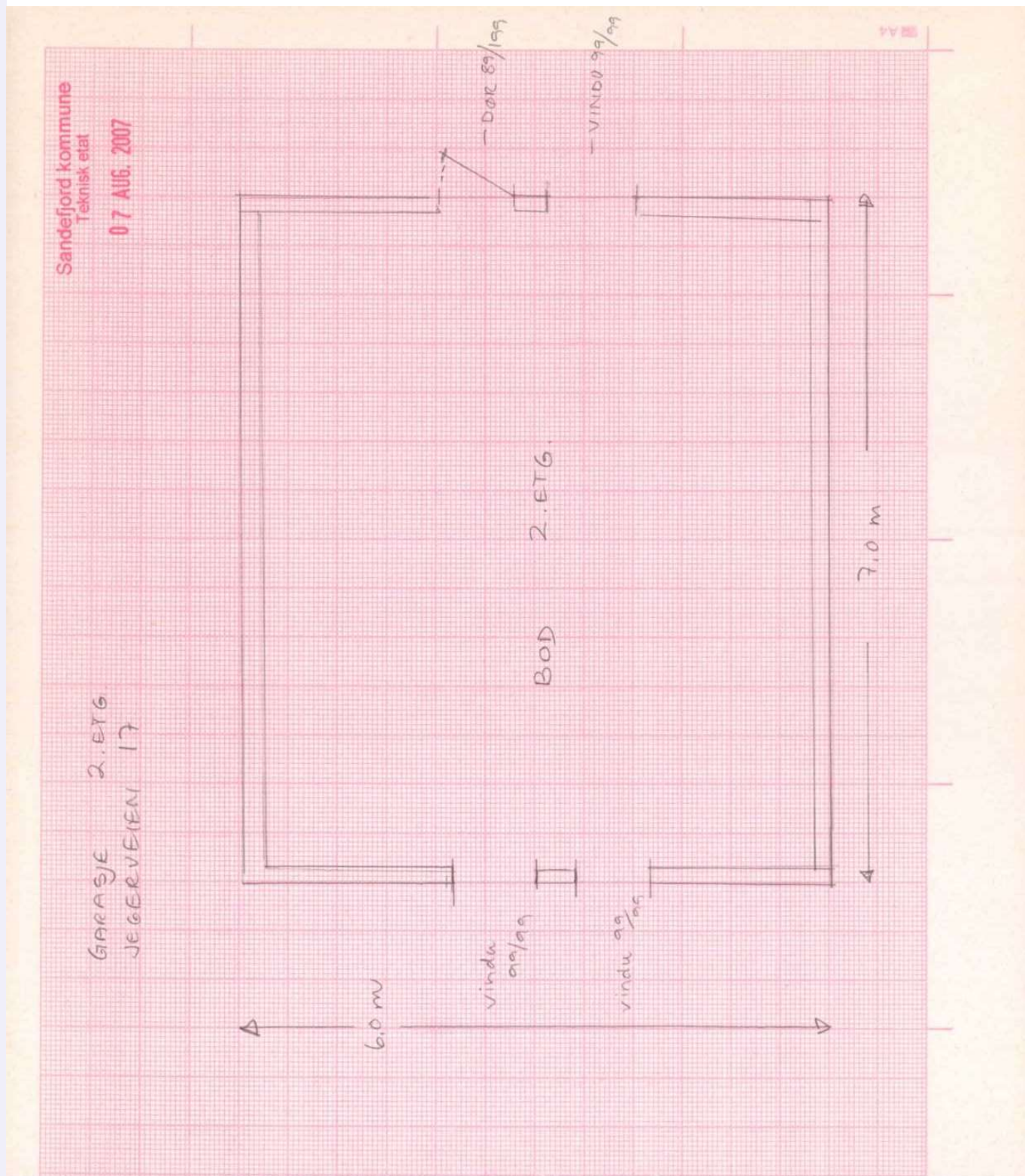
Vedlegg: Kommunalinformasjon



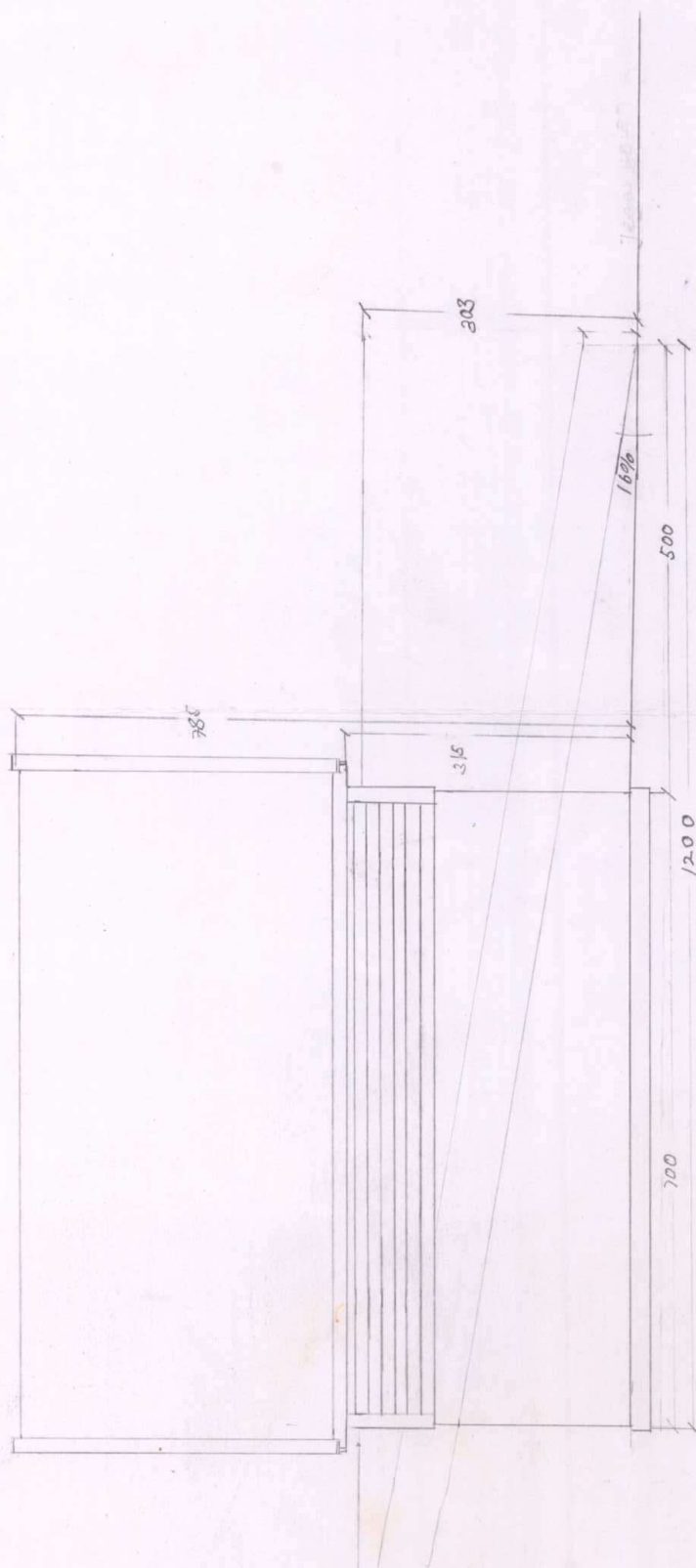
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

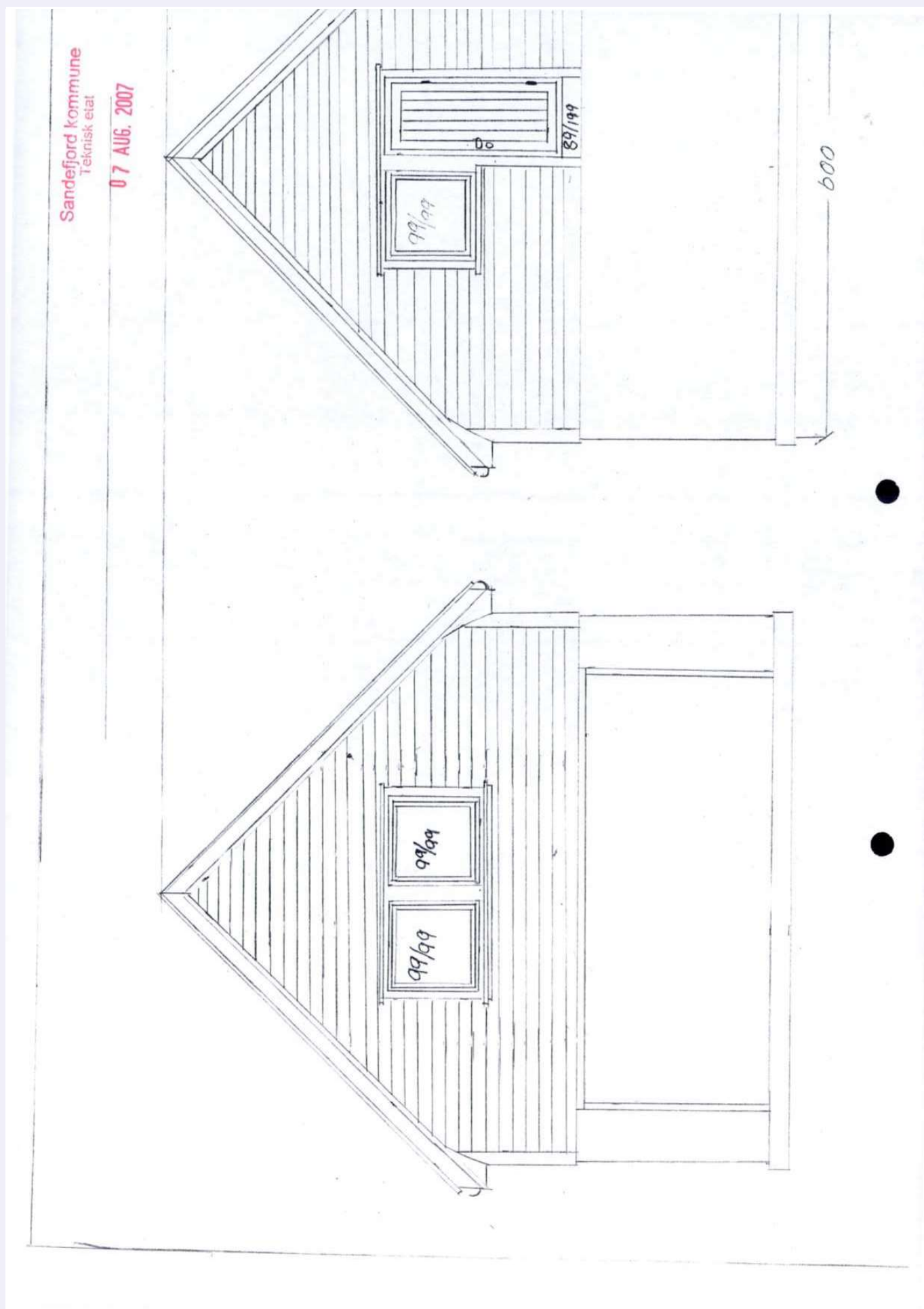


Vedlegg: Kommunalinformasjon

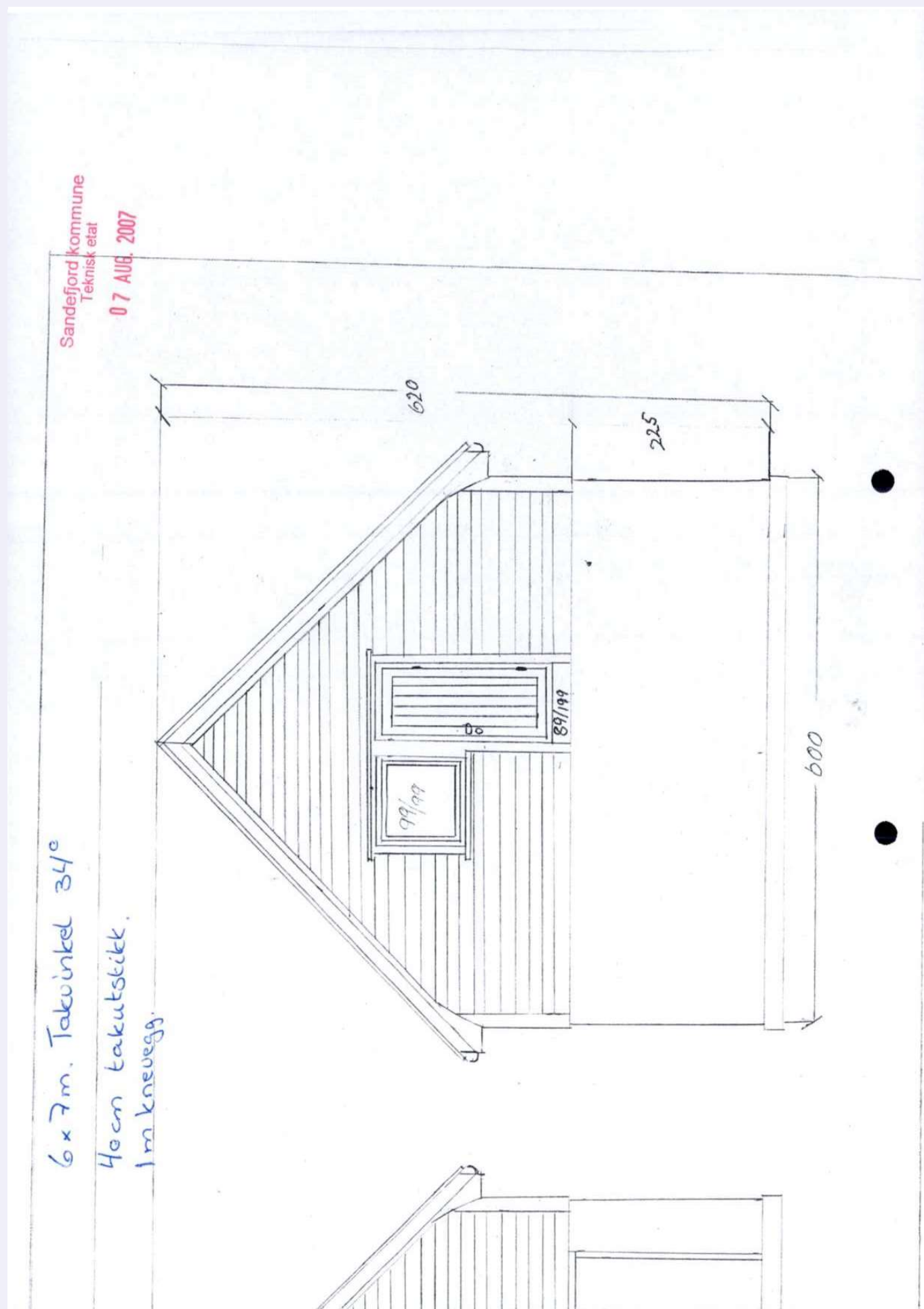


Sandefjord kommune
Teknisk etat
07 AUG. 2007

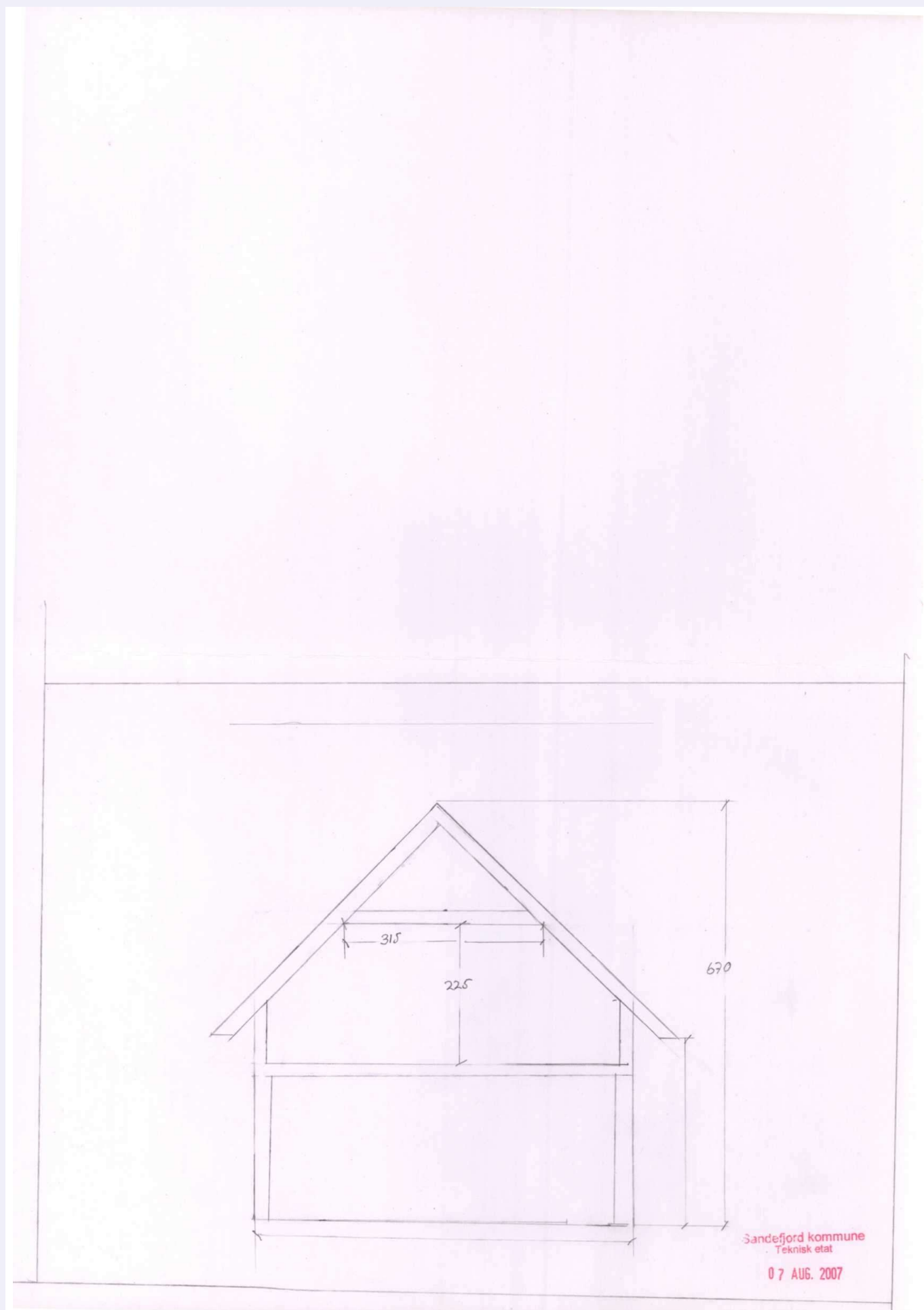
Vedlegg: Kommunalinformasjon



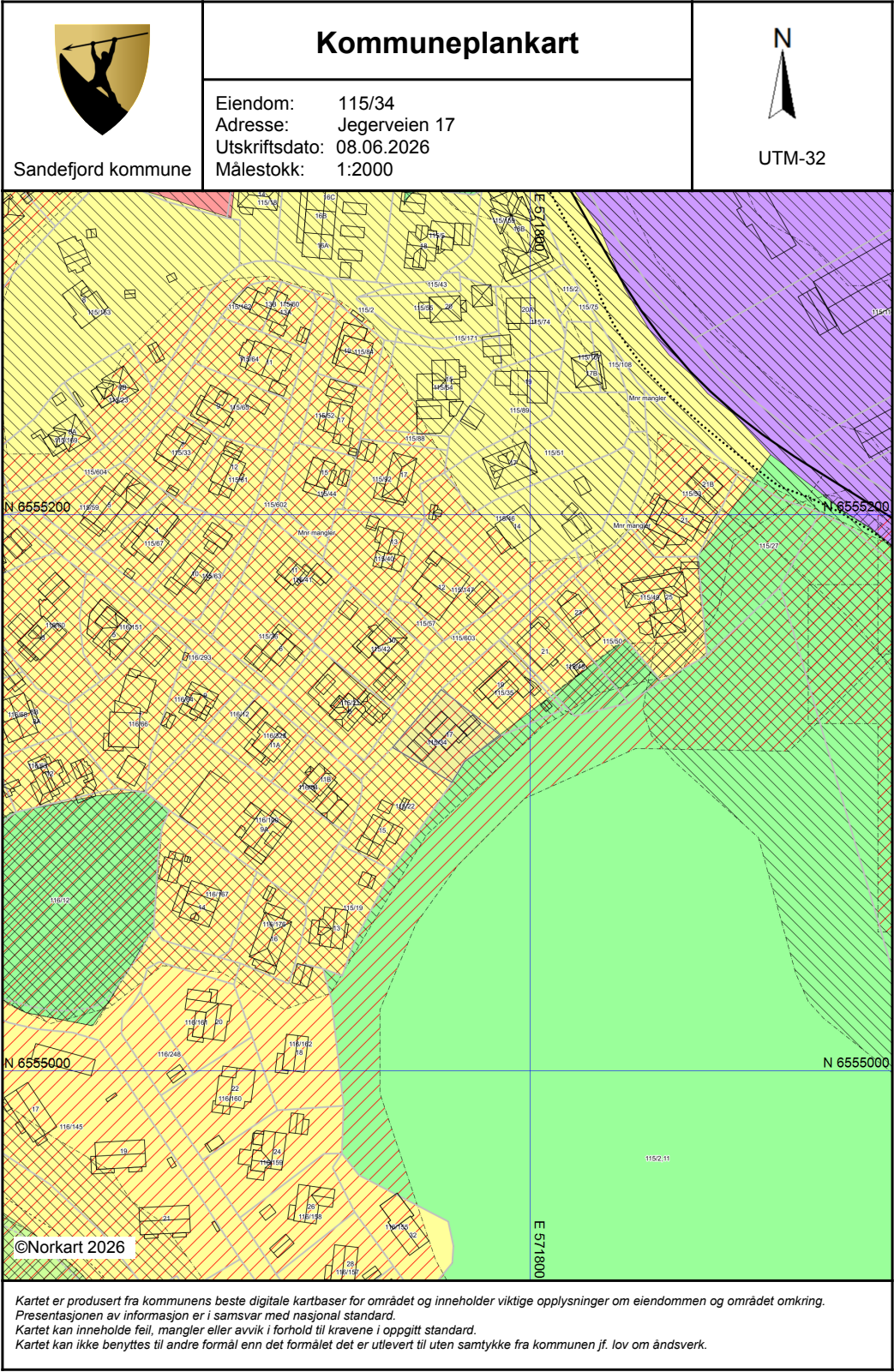
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

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

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

Hensynssoner

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

LINJESYMBOLER

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

	Park, nåv.		Park, framt.
	Blågrønnstruktur, nåv.		Blågrønnstruktur, framt.
	Naturområde, nåv.		Naturområde, framt.
	Frionråde, nåv.		Frionråde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

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

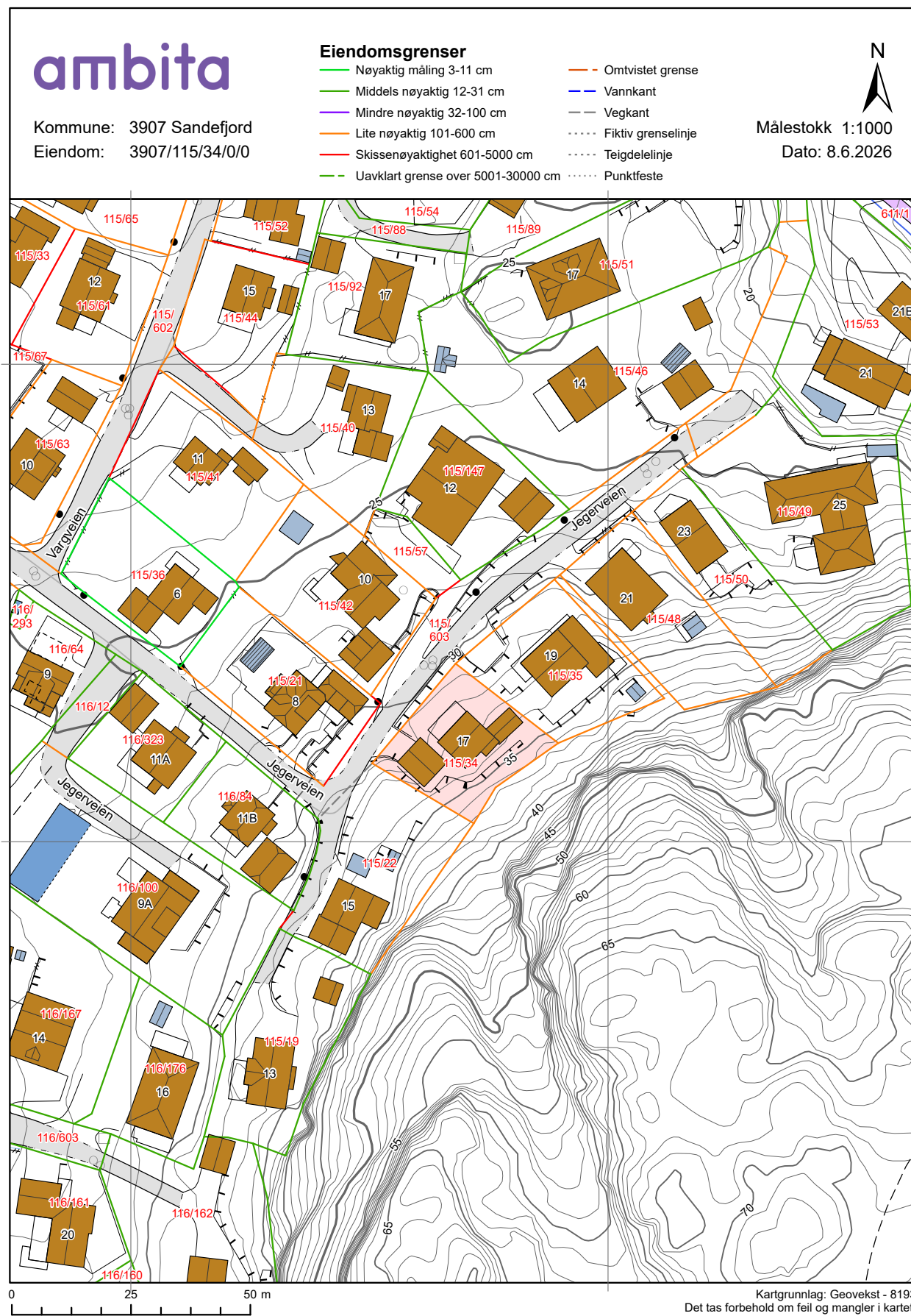
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper



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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2865260240 / Ellen Thuve Berntsen, tlf. 41432411

Jegerveien 17, 3235 Sandefjord

Gnr. 115, bnr. 34 i Sandefjord kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

