



Velkommen til

Laskenveien 79
3214 Sandefjord

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Laskenveien 79
3214 Sandefjord

Innbydende enebolig på solrik tomt i blindvei – Velholdt og oppgradert!

Her får du en lys og trivelig bolig med gjennomgående god standard. Boligen har blitt fortløpende oppgradert med bla drenering, tak, vinder, rør i rør, pipe, diverse elektroarbeider de senere år og fremstår som svært velholdt. Huset er praktisk og innbydende. Med hele 5 soverom rommer denne boligen hele storfamilien.

Den solrike tomten byr på nydelige uteplasser der du kan nyte lange sommerdager i rolige omgivelser. Hagen er lettstelt og perfekt for både barnelek og sosiale sammenkomster.

Lasken/Hakerød er et attraktivt og etablert boligområde med kort vei til skoler, barnehager, og flotte turområder. Her bor du i et rolig og familievennlig nabolag med enkel tilgang til alt du trenger i hverdagen. Dette er en bolig som må oppleves! – Vi gleder oss til å vise deg ditt nye hjem

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 850 000
Omkostninger*	kr	157 636
Totalpris inkl. omk.	kr	6 007 636
BRA/BRA-I		233/233 m ²
Ant. sov.		5
Tomteareal		ca. 729.60 m ²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1937
Energimerking		

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!



Øystein Eriksen
Eiendomsmegler MNEF

952 42 551
oystein.eriksen@em1sorost.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	5 850 000
Omkostninger*	kr	157 636
Totalpris inkl. omk.	kr	6 007 636

*Omkostninger

Kr 148 750,- Dokumentavgift (2,5 % av salgssum)
Kr 545,- Tinglysing av skjøte
Kr 545,- Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 296,- Grunnboksutskrift
Kr 150 136,- Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning.

Kr 14 700,- Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 164 836,- Sum omk. inkl. boligkjøperforsikring

Kr 17 500,- Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)
Kr 167 636,- Sum omk. inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

Kr 6 114 836,- Totalpris inkl. boligkjøperforsikring basert på prisantydning.

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 17 884 pr. år for 2025
Kommunale avgifter er basert på tidligere eiers forbruk. I dette inngår vann, avløp, renovasjon og feiegebyr. Kostnader til kommunale avgifter vil variere etter forbruk.
Det er ikke installert vannmåler.

Registerbetegnelse

Gnr. 41, bnr. 163 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Laskenveien 79 :

BRA-i: 233 m²
BRA total: 233 m²

Kjeller

BRA-i: 64 m². 2 kjellerrom og 4 boder

1. etasje

BRA-i: 97 m². Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Oppholdsrom, Gang, Bad/vaskerom, Soverom,
Trapperom til kjeller
TBA: 32 m². .

2. etasje

BRA-i: 72 m2. Trapperom, Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kontor, Kott fra kontor
TBA: 6 m2.

Ikke målbare arealer

1 m2 kott fra kontor i 2. etasje er ikke målbart. Kjeller blir å anse som grovkjeller, og eldre wc rom er ikke i bruk og tatt med som S-rom. Kjeller har høyde rundt 1,96 og 1,98 meter.

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

5

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering i egen hellelagt gårdsplass.

Tomt

Tomteareal er 729.60 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet lettstelt tomt med bla. belegningsstein, plen på resterende del av eiendommen. Solrike og usjenerte uteplasser. Praktisk "utestue" med overbygd tak. Uteområdet er en av boligens store kvaliteter – her finner du flere flotte, solrike uteplasser, perfekt for morgenkaffen, grilling med venner eller avslapning i solen.

Byggeår

Ca. 1937 i følge Sandefjord kommune.

Innhold

Innholdsrik enebolig med som inneholder: 1.etg. Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Oppholdsrom, Gang,

Bad/vaskerom, Soverom og Trapperom til kjeller. 2.etg: Trapperom, Gang, Bad/vaskerom, 4 Soverom og Kontor. Kjeller: diverse kjellerrom og wc rom som ikke er i bruk (Vann er frakoblet fra toalett og servant) Kjeller har takøyde på runft 1,96-1,98meter.

Standard

Boligen holder en gjennomgående god standard med lyse og luftige rom, praktiske planløsninger og smakfulle oppgraderinger. Her finner du et moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, romslig stue med gode lysforhold og direkte utgang til en solrik terrasse. Videre byr boligen på flere soverom med god størrelse, delikate bad og rikelig med lagringsplass.

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde, kjent for sin rolige atmosfære og barnevennlige omgivelser. Ifølge selger har eiendommen sol fra tidlig morgen til sen kveld ved midtsommer. I nærheten finner du Bugårdsparken med svømmehall, idrettsanlegg og flotte turmuligheter. Runars idrettsanlegg, som tilbyr lysløyper med kunstsne, Det er gangavstand til barne, ungdom og videregående skoler. For mange er dette et av de absolutt foretrukne boligområdene i Sandefjord. Grunnen er enkel å forstå. Her er det gangavstand til det aller meste sentrale Sandefjord har å by på. Her rusler man til barnehager, barneskole, ungdomsskole, videregående skole, fritidsaktiviteter i Bugården , bussterminalen, togstasjonen og sentrum. Perfekt i hverdagen for en travel barnefamilie.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Skolekrets: 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

Enebolig med grovkjeller og 2. etasjer fra 1937. Tilbygget baderom, gang og soverom i 2014. Boligen ligger etablert og fint til i Sandefjord Solrik og opparbeidet tomt. Selger har hatt boligen fra 2007 og har oppgradert, med blant annet: - Varmtvannstank og flere snøfangere 2025 - elbillader 2023 -luft til luft varmepumpe 2021 - ny papp og lekter på taket 2021 - bygd utestue 2017 (ikke vurdert pga. fylt med gjenstander, men så bra ut på synbare plasser) - drenering 2010 - vann og avløpsrør til offentlig nett 2010 - rehabilitert pipe 2009 - renovert baderom i 2. etasje 2008. Samt de fleste vinduer og dører er byttet - elanlegg er dels oppgradert og påkostet over tid, og innvendige flater pusset opp over tid. Boligen og tilbygg virker solid oppført og velholdt. Stort sett hele og fine flater og innredning. Og det som er kommentert må hovedsakelig ses i sammenheng med alder og rapportens strenge krav til tilstandsgrad. Henviser for øvrig til rapportens punkter.

UTVENDIG

Valmet takkonstruksjon tekket med glasert teglstein (luke i gangen til loft med bra høyde). Takrenner og beslag i belagt stål. Vegger i stående plank og bindingsverk, kledd med tømmermannspanel. Malte vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass av varierende alder. Fra 2014 til 2023. Eldre 2-lags glass på kontor (2. etasje) og par stk. i kjeller. Samt 1-lags vinduer i kjeller fra byggeår (3 stk. i kjeller fra 2018). Inngangsdør med 2-lags glass fra 2010, skyvedør med 2-lags

glass fra 2018 og balkongdør med 2-lags glass fra 2023. Utgang fra soverom til 6 m2 impregneret balkong, malt rekkverk. Utgang fra stue til 32 m2 impregneret veranda fundamentert på blokker og støpte pilarer. Malt rekkverk. Trapp til hage.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Vegger har mdf plater, malte slette plater, malt halvplank, tapet, malt tapet og malt panel. Innvendige tak har mdf bord, takessplater og malt panel. Pipe tilknyttet peis m/innsats i stue og vedovn i kjeller. Grovkjeller i betong/mur og tre. Det er ikke foret ut mot grunnmur og hulltaking for søk etter fukt er ikke mulig. Lufteventiler. Betongtrapp til kjeller

VÅTROM

Bad/vaskerom 1.etg

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Baderom av fagfolk og dokumentert. Flis på vegger og tak har mdf bord. Flis på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra gulv ved dør. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Klemmt mansjett i sluk under kabinett. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt klosett med drenering, kabinett, speil m/lys og opplegg til vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

Bad/vaskerom 2.etg

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Renoveret av fagfolk og dokumentert. Flis på vegger og tak har mdf bord. Flis på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9 mm fra gulv ved dør. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Klemmt mansjett sluk under kabinett. Avløp fra vaskemaskin koblet til avløp fra klosett i følge selger. Rommet har innredning med nedfelt servant, speil, to overskap, benk, klosett og opplegg til vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte i taket og tilluft via dør.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum. Glassplate på vegg mellom ben og overskap. Integrert steketopp og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannskap på begge baderom. Luft til luft varmepumpe i 1. etasje og i kjeller. 200 liter varmtvannstank i kjeller. Sikringsskap i gang 2. etasje med 63 Amp. hovedsikring

TOMTEFORHOLD

Boligen har grunnmur i betong m/stein lagt på fundament av betong. Tilbygg har grunnmur i lettklinkerblokker. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløp

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG 2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Dører Tett dør til kjeller.

Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Det er også fuktskade nederst. Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Dør bør byttes.

TG2: AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Taktekking:

Taket er tekket med glasert teglstein og vurdert fra bakkenivå. I 2021 ble det lagt ny papp, sløyfer og lekter (ikke ny glasert stein). Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger

skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Veggkonstruksjon

Vegger i stående plank og bindingsverk. Kledd med tømmermannspanel. Byttet noe kledning over tid. Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning har også alder og stedvis tørkesprekker. Ellers normal slitasje.

Takkonstruksjon/Loft

Valmet takkonstruksjon med bordet undertak. Tilkomst til gulvet loft med bra høyde via luke m/stige i gangen. Isolert med stubbloftfylling (koks/leire). Punktet må sees i sammenheng med Takteking Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er også stedvis misfarget undertak/sperrer og noen fuktrenner, som ikke er unormalt på denne årgang. Ellers normal slitasje på synbare plasser (begrenset kontroll pga. gjenstander).

Vinduer 2

Eldre 2-lags glass på kontor (2. etasje), samt 1-lags vinduer i kjeller fra byggeår. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Vindu på kontor har løs foring og skadet list. Slitte 1-lags vinduer i kjeller.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom til 6 m2 impregnerert balkong, malt rekkverk. Utgang fra stue til 32 m2 impregnerert veranda fundamentert på blokker og støpte pilarer. Malt rekkverk. Trapp til hage. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk har høyde under dagens krav til 1,0 meter. Ellers normal slitasje. Beregninger er ikke foretatt.

Overflater 2

Parkett. Det er påvist andre avvik: Slitt parkett ved dør til veranda, noe slitt parkett på kjøkken, noe svai i tak i stue (normalt iht. alder), og stedvis noe ufagmessig arbeid.

Radon

Radonmåling. Vurdering av avvik: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Rom Under Terreng

Grovkjeller i betong/mur og tre. Det er ikke foretatt ut mot grunnmur og hulltaking for søk etter fukt er ikke mulig. Lufteventiler. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er eldre fuktmerker og misfarging etter fukt (i følge selger har dette ikke forverret seg, så lenge de har hatt boligen). Det ble drenert i 2010. Samt det er varmepumpe i kjeller. Ellers slitte flater.

Innvendige trapper

Malt tretrapp med teppe til 2. etasje. Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

Bad 1.etg. Overflater vegger og himling

Bad dra 2014 Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Det er vindu i tre i våtsone etter forskrifter, men blir ikke utsatt for vannsprut. Ingen skade.

Bad 1.etg. Overflater Gulv

Flis på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra gulv ved dør. Varmekabel er ikke funksjonstestet. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bad 1.etg. Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Klemmt mansjett i sluk under kabinett. Vurdering av avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring

Bad 2.etg. Overflater vegger og himling

Vegg. 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 våtsone etter forskrifter, men blir ikke utsatt for vannsprut. Ingen skade. Det er også eldre svelling rundt ventil i taket etter kondens (tørt ved fuktmåling). Og et par skruehull i flis på høyre side av servanten.

Bad 2.etg. Overflater gulv

Flis på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9 mm fra gulv ved dør. Varmekabel er ikke funksjonstestet. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Ellers normal slitasje.

Bad 2.etg. Sluk membran og tettesjikt.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Klemmt mansjett sluk under kabinett. Avløp fra vaskemaskin koblet til avløp fra klosett i følge selger. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring

Avløpsrør 2

Bunnledning i støpejern.

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Varmesentral 2

Eldre luft til luft varmepumpe i kjeller. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmtvannstank 2

Varmtvannstank. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forsk

Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i betong m/stein lagt på fundament av betong. Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekke-dannelser. Det ble påvist et par eldre sprekker i kjeller. Ellers normal slitasje.

Terrengforhold

Vurdering gjelder terreng mot boligen og kontroll opp mot Nve (kartverk for flom, leire mm.)

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Og i følge kartverk er det sammenkomst av kvikkleire på tomte.

TG 3:

Etasjeskille/gulv mot grunn Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble med gulvlaser målt 32 mm forskjell i stue og 17 mm i hall m/trapp. I gang 2. etasje ble det målt 20 mm forskjell. Forhold må ses i sammenheng med alder. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Estimert gjelder oppretting med avrettningsmasse eller andre materialer (ikke parkett, etc). Beregninger er ikke foretatt. Estimert kan variere. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper Betongtrapp til kjeller.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er også lav høyde. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Estimert gjelder enkelt, men godkjent rekkverk. Estimert kan variere. Kostnadsestimat: Under 10 000

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen. Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest med tegninger på tilbygg den 17.03.2025. og ferdigattest på huset 30.08.1937. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er følgende avvik fra godkjente tegninger til dagens bruk:

Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent endringer nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. For byggesøknadsregler og veiledning til hva som er unntatt søknadsplikt, se linken her: <https://dibk.no/bygge-selv/dette-kan-du-bygge-uten-a-soke/bygg-mer-uten-a-soke>

ENDRET ROM, MEN ROMMET ER GODKJENT TIL VARIG OPPHOLD:

Deler av stuen har tidligere vært et soverom i 1.etg. . Soverommet er fjernet og arealet er innlemmet i stuen. Det samme gjelder soverom i 2.etg. som tidligere var kjøkken og stuer. (Boligen var opprinnelig registrert som to-mannsbolig men er i dag registrert som enebolig. Dette er ikke en bruksendring og er ikke søknadspliktig.

TILBYGG:

Ferdigattest med riktige tegninger.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 29.08.1937

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming med vedfyr, varmepumpe, varmekabler og panelovner. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Brannvesenet hadde sist tilsyn med fyringsanlegget den 09.09.2022: Det foreligger ingen data om utførte tilsynsoppdrag av nyere dato, ta kontakt med feiervesenet for avtale om tilsyn. Det ble under tilsynet ikke avdekket avvik ved anlegget og det foreligger ingen påbud om utbedring. 09.09.2022: Feiing utført. Rehabilitering av pipe med ny peis i stue + vedovn i kjeller 2008. Arbeid utført av fagfolk.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert den 02.06.05. Sluttkontroll 07.09.2005.

Det foreligger ingen pålegg om utbedringer.

Vedtaket er vedlagt i sin helhet i salgsoppgaven og vi ber interessenter sette seg inn i dette. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette og må påkoste utbedring, retting og ny kontroll.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd Gul G, Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er i dag tilknyttet: Altibox.

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.

Konsesjonsplikt

Nei

Boplikt

Nei

Driveplikt

Nei

Odelsrett

Nei

Regulering

Området er ikke regulert i følge Sandefjord kommune. Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til boligområde.

Kommuneplan/kommunedelplan: ID 20220010 Kommuneplanens arealdel 2023

Regulering under arbeid: Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Delarealer Delareal 730 m

KPHensynsonenavnH310

KPFare Ras- og skredfare

Delareal 93 m

KPHensynsonenavnH370

KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal 730 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser 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.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 378 192 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 5 548 799 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Formuesverdien er opplyst av selger.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

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 avviking 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.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iflg. forskrift til Lov om eiendomsmegling, vil bli gitt til kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i

vedlagte budskjema.

Eier

Anita Brovold Sagatun
Finn André Bjørnerud Sagatun

Heftelser

Heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

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

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:

Provisjon 08 % (forutsatt salgssum 6 250 000): kr.50 500,-

Markedspakke: kr 18 500,-

Tilrettelegging: kr 12 950,-

Oppgjørshonorar: kr 9 900,-

Garantipremie: kr 3 100,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr 296,-

Tinglysing av sikring/ pantesperre: kr 545,-

Sletting av pant: kr 990,-

Visning 10 stl inkludert kr 3 500,-

Innhenting kommunal informasjon: kr. 5 875,-

Totalt: kr. 101 064,-

2 stk lysekroner og taklampe i soveromsgang samt hovedsoverom medfølger ikke. Arlo kameraer utenig blir fjernet.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Pål Henning Strandskog den 31.03.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Lufteluka var ikke god nok, så det ble litt fukt rundt avtrekk i dusj 2-etasje, derfor satt vi opp en avtrekksviftevifte. Det sto ikke slik lenge, men det ble litt svell i takplate over dusj. Noen hull i flis etter fjerning av høyskap på bad i 2-etg men disse ble tettet med silikon. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008. Firmanavn: Lausen Elektro AS (nå SAS elektro)

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn avtrekksvifte men er litt usikker på om det var i 2008.

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?: 2007. Firmanavn: skalleberg og trollsås

Beskrivelse av arbeidet: renovering av bad 2-etg. Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Badet skal være renoveret etter forskrifter det året det ble gjort

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

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Var lekkasje på loftsvinduet. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak - Arbeidet ble utført av meg og min far som er blikkenslager og med veiledning fra svoger som er byggmester. Eksisterende takstein ble benyttet på nytt og lagt nytt undertak og nye lekter + nye takrenner nedløp og beslag

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: 1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak - Arbeidet ble utført av meg og min far som er blikkenslager og med veiledning fra svoger som er byggmester. Eksisterende takstein ble benyttet på nytt og lagt nytt undertak og nye lekter + nye takrenner nedløp og beslag. Nye snøfangere ble satt opp på deler av taket.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2017. Beskrivelse av arbeidet: Bygget utedstue (denne er ikke søkt om). Denne har treplattning med to tette vegger, plastplater på tak, ellers delvis åpen.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja. Noe skjevheter i gulv og tak, da det er et eldre hus. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja. Tilsig av vann fra fjellgrunn. Det var noe fukt i kjellervegg da vi overtok huset i 2007. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2010. Firmanavn: Anton Almehagen. Beskrivelse av arbeidet: Drenering

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2010. Firmanavn: Anton Almehagen. Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Hele boligen

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja. Vært lekkasje på varmtvannsbereder i kjeller i 2025. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Komplet VVS. Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannsbereder.

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja. Brudd på vannledning i gata. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Fon anlegg. Beskrivelse av arbeidet: Plugge vannledning inkl innmelding til kommune

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2007. Firmanavn: Komplet VVS. Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør system.

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja. Baderomsvifte fungerer ikke optimalt i 2.etasje vil bli byttet.(denne er nå skiftet) Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja. Fikk fyringsforbud ved overtakelse i 2007. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2008. Firmanavn: Skalleberg og Trollsås. Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipe med ny peis i stue + vedovn i kjeller

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2008. Firmanavn: Skalleberg og Trollsås. Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipe med ny peis i stue + vedovn i kjeller

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? Ja. Lav kurs på bad i 2-etg, når varmekabler står høyt og vaskemaskin går kan sikringen gå. Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret? 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: Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Tollefsen & Lie / Lausen elektro / SAS elektro/ pmh
Beskrivelse av arbeidet: Det er gjort arbeid fra 2007 til 2024 oppgradering av kurser ved behov for eksempel elbillader og div stikk.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Tillbygg 2014. Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Soverom, bad og gang

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen? Ja. Boligsalgsrapport og takst rapport fra når vi kjøpte i 2007

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2010. Firmanavn: Anton almehagen as. Beskrivelse av arbeidet: Fjernet septiktank og oljetank i forbindelse ved drenering og koblet på kommunalt anlegg.

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. 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. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. 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

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. 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. PLUSS-dekningen

fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. 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.

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. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. 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.

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. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt.

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto ved tidspunkt for overtakelse.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn 1 /2 rettsgebyr. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Energimerking
- Opplysninger fra kommunen

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

Øystein Eriksen

Eiendomsmegler

Telefon: 952 42 551

E-post: oystein.eriksen@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS, avd. Sandefjord

Postboks 216

3201 SANDEFJORD

Org. nr. 982832632

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Detaljfoto



El-billader



Boligen har flere flotte uteplasser. Her har man også mulighet for å sitte tørt grunnet takoverbygg.



Boligen har flere flotte uteplasser. Her har man også mulighet for å sitte tørt grunnet takoverbygg.



Uteområdet er en av boligens store kvaliteter – her finner du flere flotte, solrike uteplasser, perfekt for morgenkaffen, grilling med venner eller avslapning i solen.



De solrike omgivelsene er en fryd, enten du slapper av på terrassen, nyter en stille stund i hagen, eller samles til hyggelige sammenkomster



Terrasse som bør oppleves. Usjenert med meget gode solforhold.



Flott utestue med tilbaketrukket beliggenhet.



Utestue med takoverbygg, perfekt for Norsk sommer!



Her kan man nyte sene kvelder.



Den lettstelte og barnevennlige hagen gir gode muligheter for lek og rekreasjon.



Den lettstelte og barnevennlige hagen gir gode muligheter for lek og rekreasjon.



Romslig hellelagt gårdsplass med god plass for flere biler.



Velkommen til en innholdsrik enebolig i Laskenveien 79



Velkommen inn



Entre med gang mot stue og kjøkken.



Det er plass til kjøkkenbord og stoler på kjøkkenet.



Pent og innholdsrikt kjøkken hvor man også har plass til kjøkkenbord og stoler.



Meget pen ly stue med fornuftige innredningsmuligheter.



Romslig stue med god plass til spise og sofagruppe.



Stue



Flott nyere peis i stuen.



Store vindusflater sørger for mye lys,



Stor stue.



Lys og romslig stue, med store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys hele dagen.



Stuen er stor og fin med en sosial dynamikk med god plass til spisestue med tilhørende møblement.



Stor to-delt stue med adkomst til kjøkken.



Stor to-delt stue med adkomst til kjøkken.



Delikat bad i 1.etg i tilbygget del.



Med 5 soverom byr denne boligen på rikelig med plass til hele familien. Her er bilde fra soverom i 1.etg.



Med 5 soverom byr denne boligen på rikelig med plass til hele familien, hjemmekontor eller gjesterom.



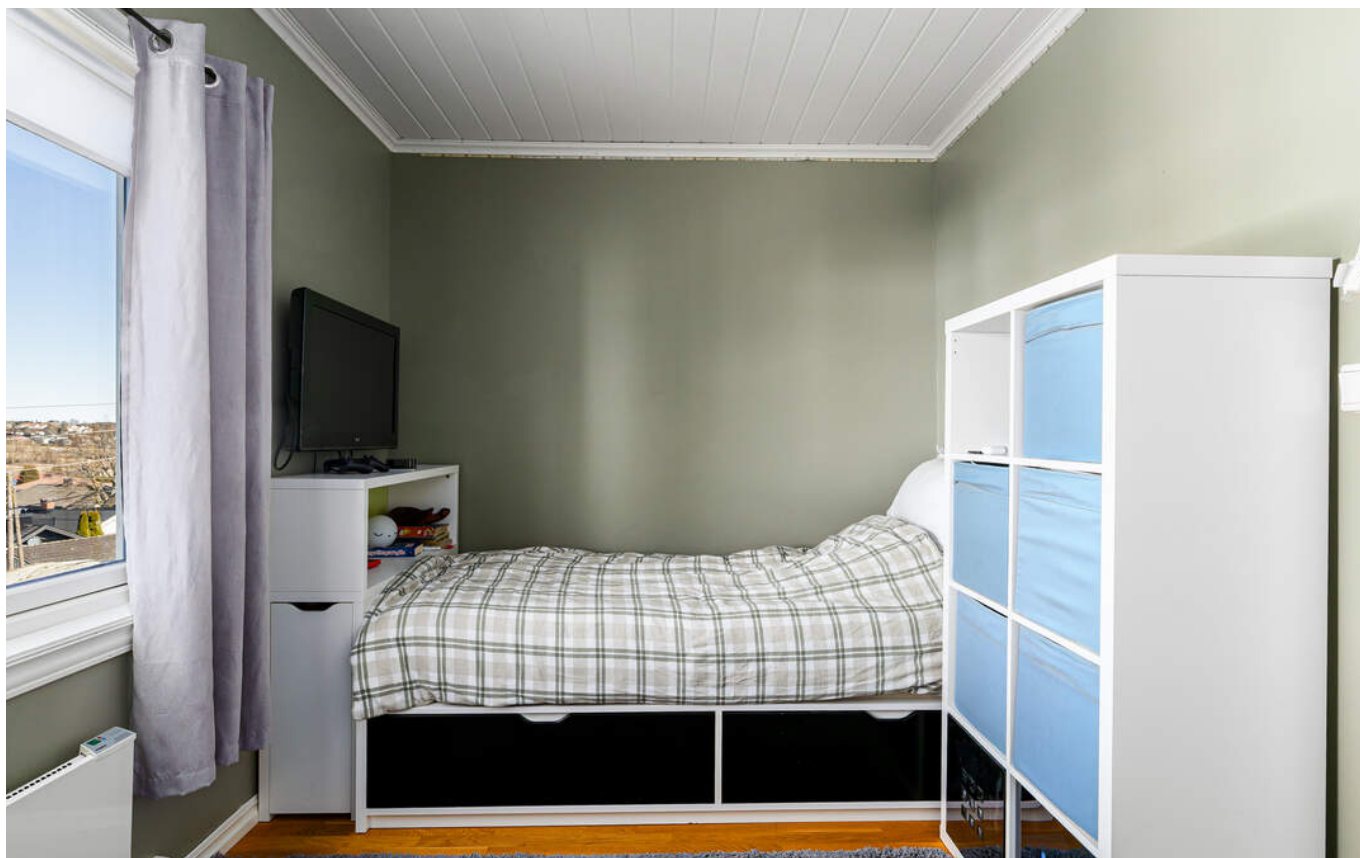
Soveromsgang



Soveromsgang



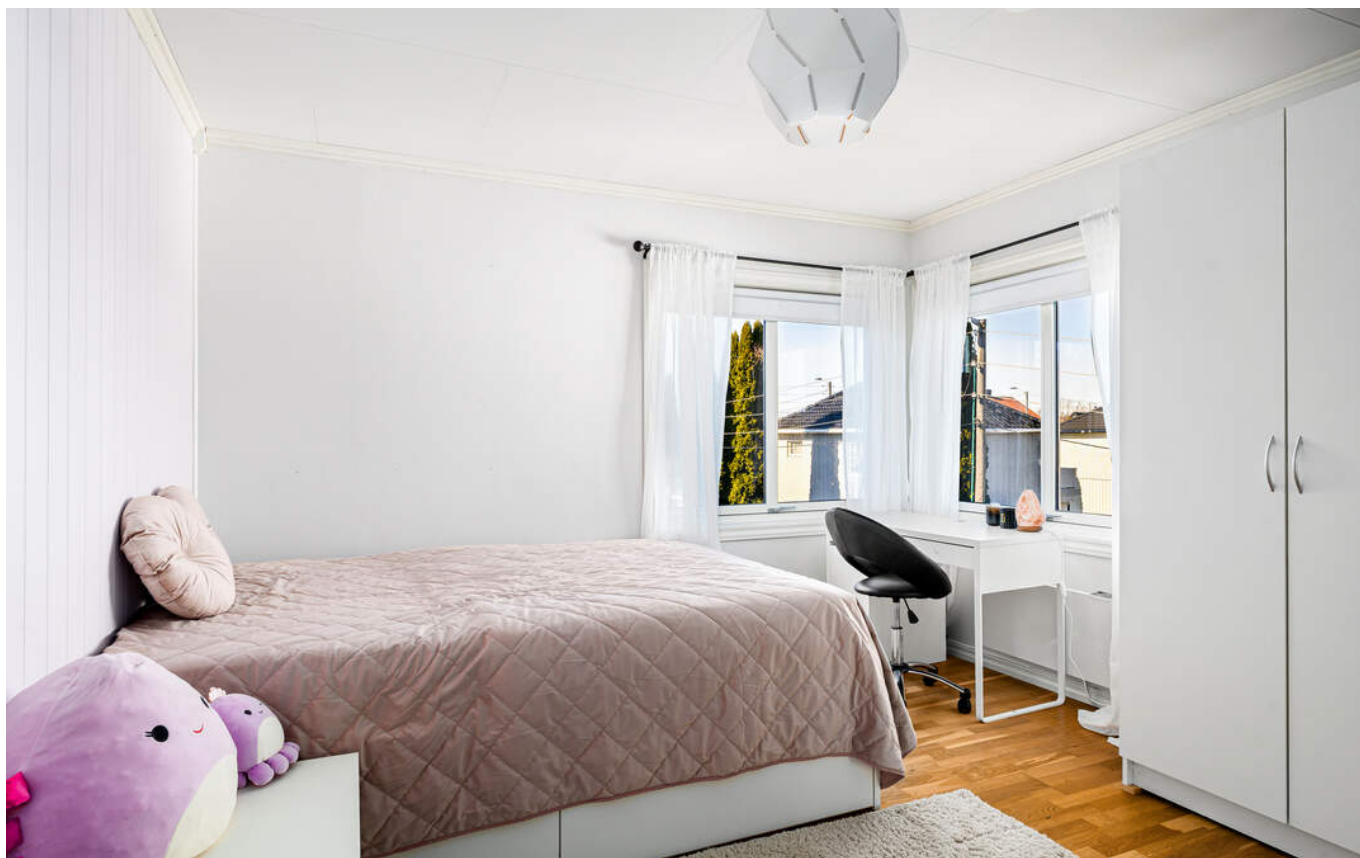
Pant bad/vaskerom i 2.etg. med flis på gulv og vegger samt malt himling. Inneholder dusjkabinett, baderommsinnredning med nedfelt servant, toalett og opplegg til vaskemaskin.



Med 5 soverom byr denne boligen på rikelig med plass til hele familien, hjemmekontor eller gjesterom.



Med 5 soverom byr denne boligen på rikelig med plass til hele familien, hjemmekontor eller gjesterom.



Med 5 soverom byr denne boligen på rikelig med plass til hele familien, hjemmekontor eller gjesterom.



Med 5 soverom byr denne boligen på rikelig med plass til hele familien, hjemmekontor eller gjesterom.



Med 5 soverom byr denne boligen på rikelig med plass til hele familien, hjemmekontor eller gjesterom.



Med 5 soverom byr denne boligen på rikelig med plass til hele familien, hjemmekontor eller gjesterom.



Balkong 2.etg med utgang fra soverom



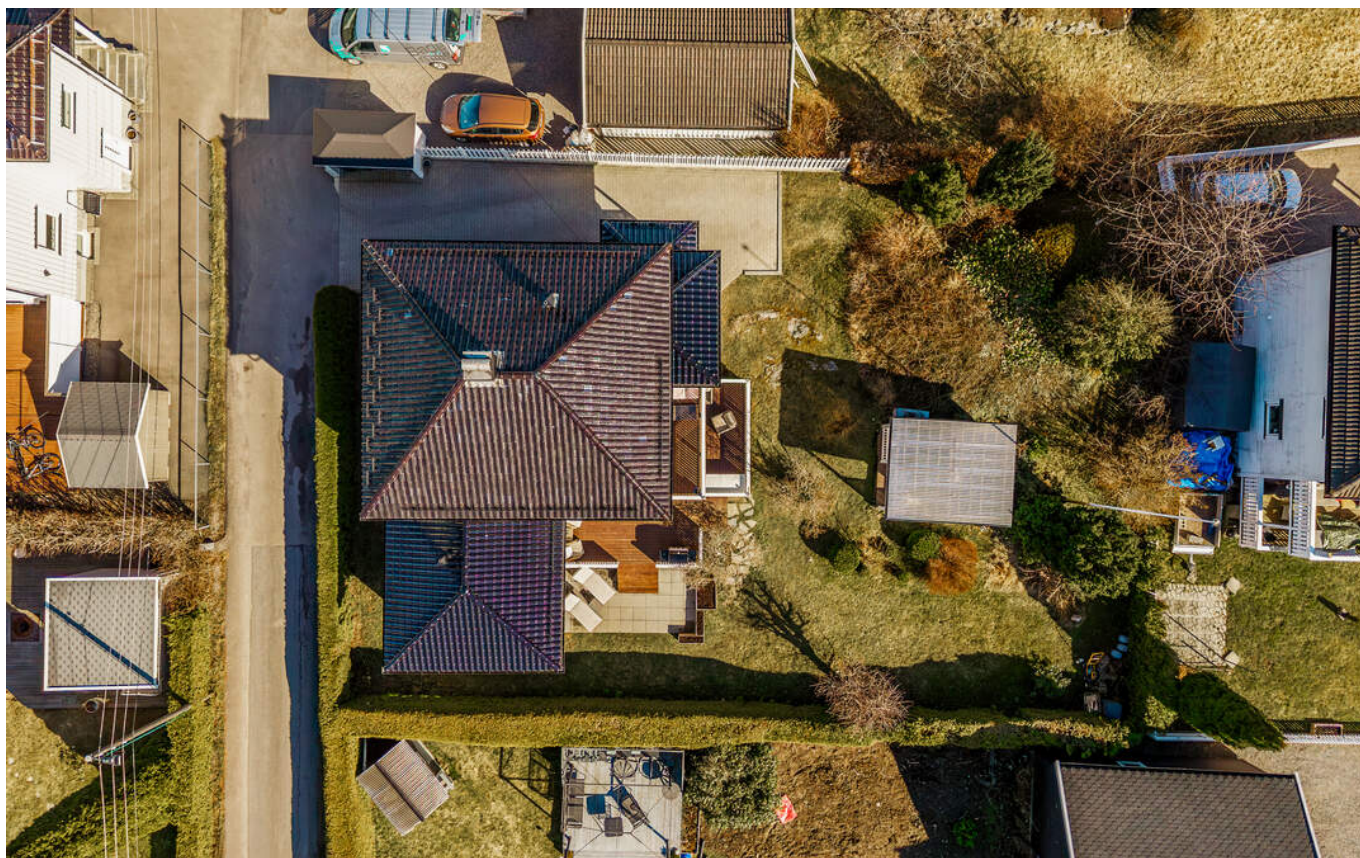
Balkong 2.etg med utgang fra soverom



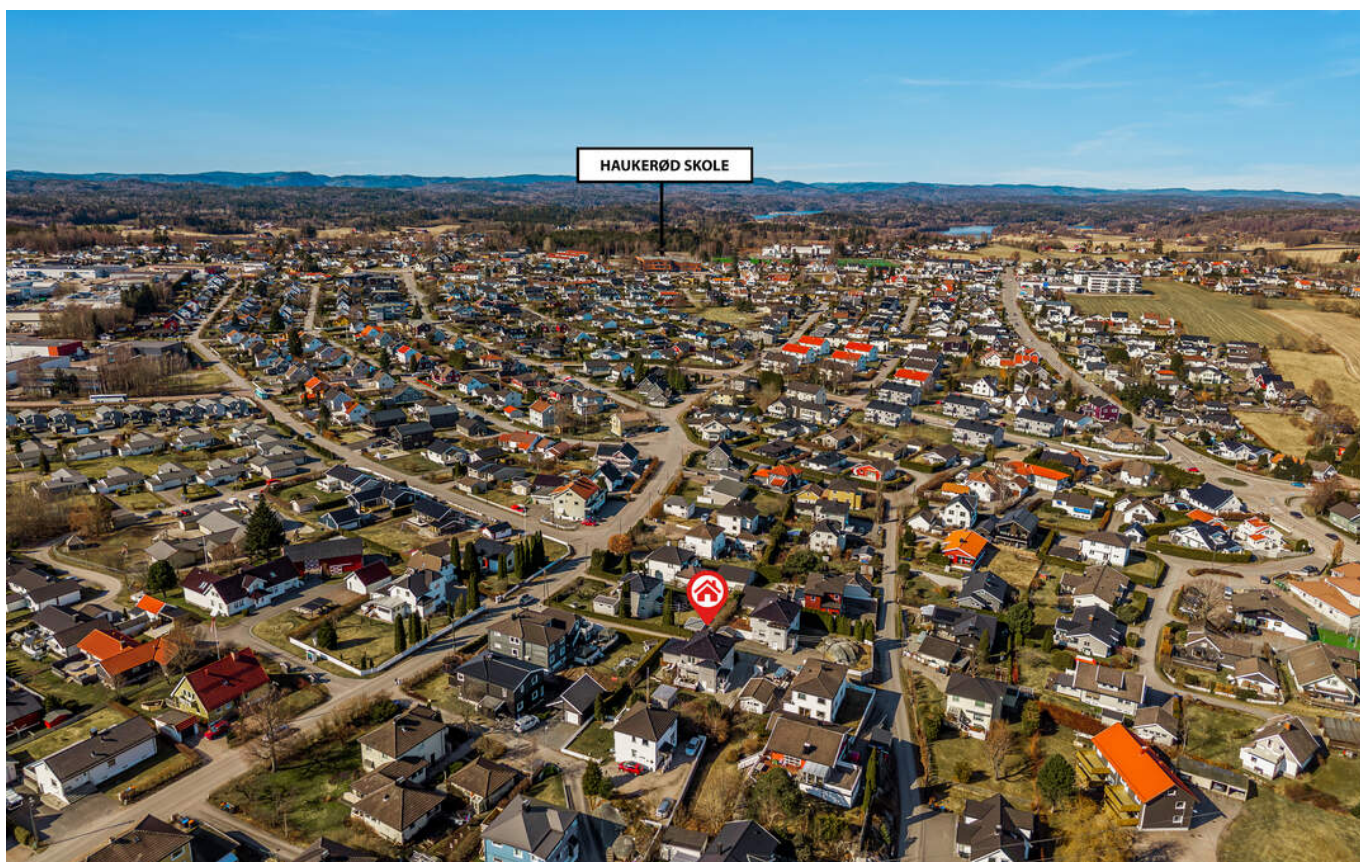
Med 5 soverom byr denne boligen på rikelig med plass til hele familien, hjemmekontor eller gjesterom.



Med 5 soverom byr denne boligen på rikelig med plass til hele familien, hjemmekontor eller gjesterom.



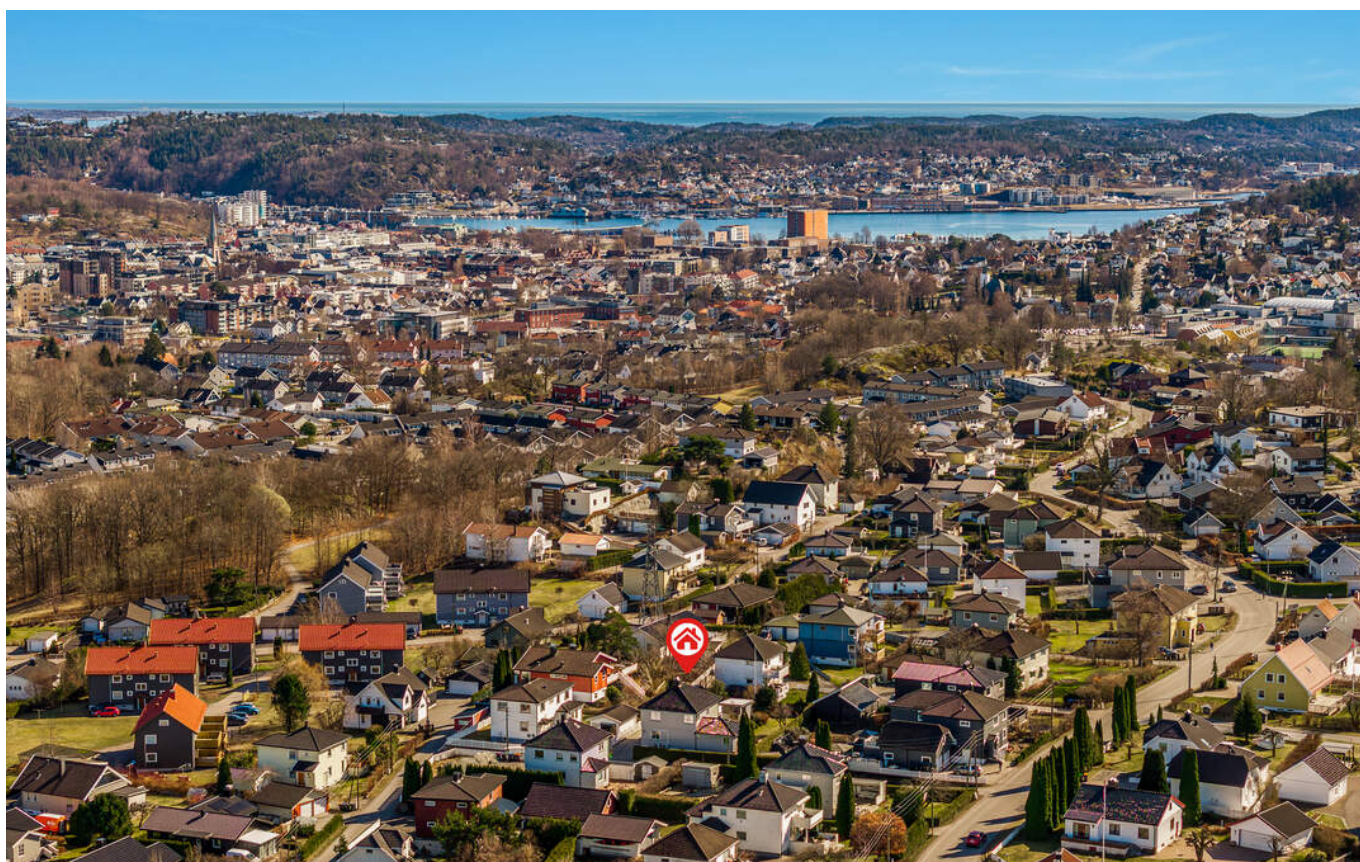
Her er alt lagt til rette for en god hverdag med beliggenhet i et familievennlig område.



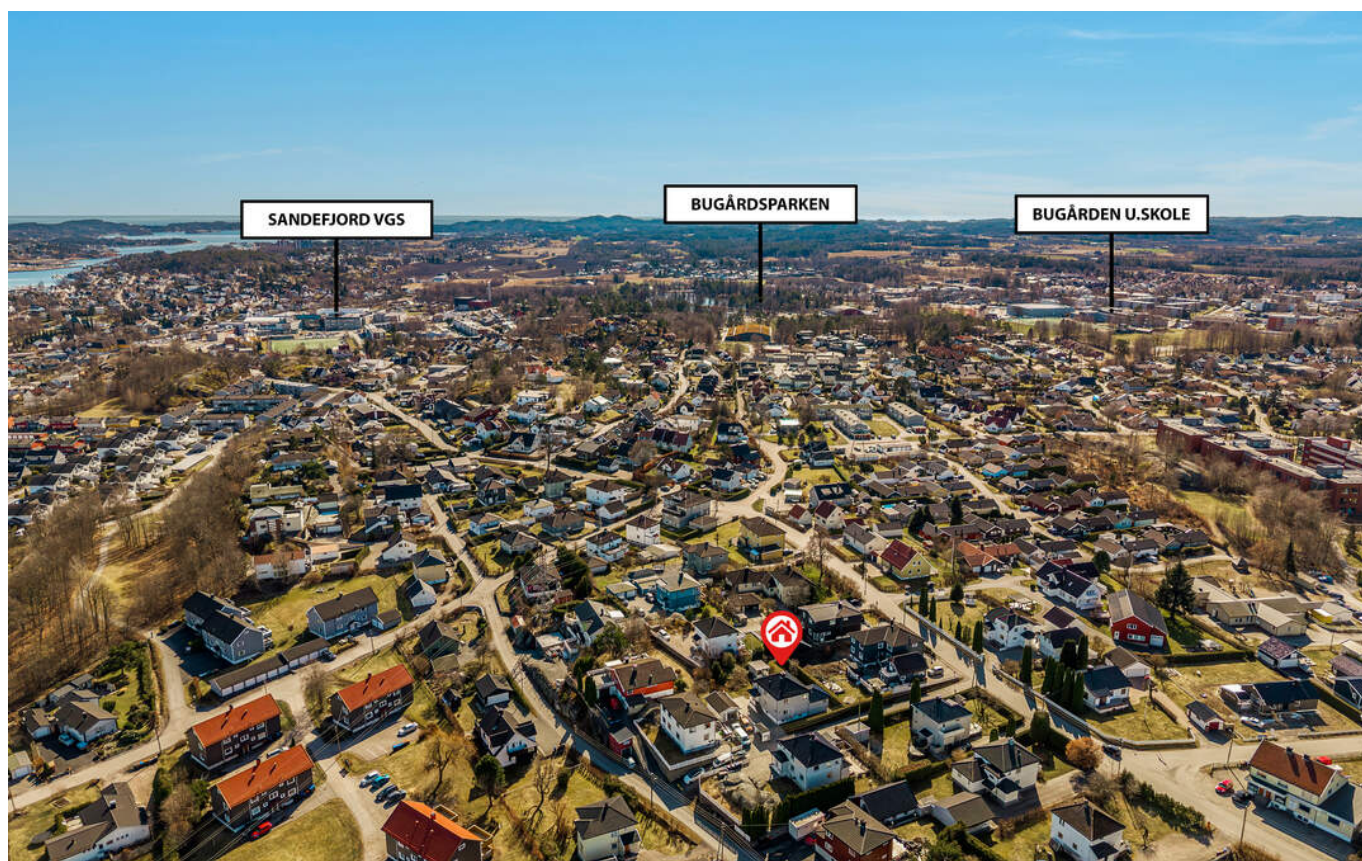
Solrikt beliggende med kort gangavstand til skoler.



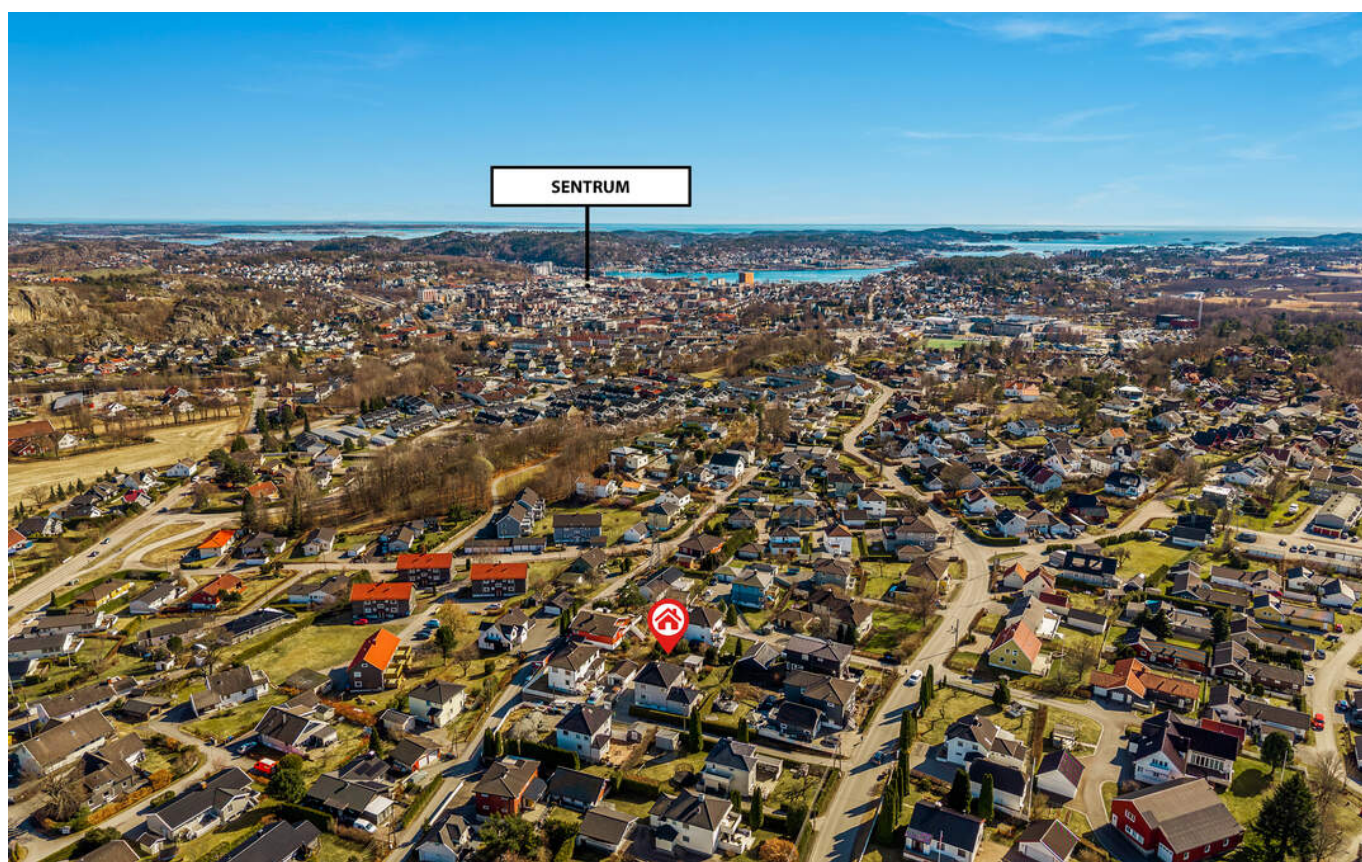
Tomten tilbyr flotte utendørsområder, herlige uteplasser og en gårds plass.



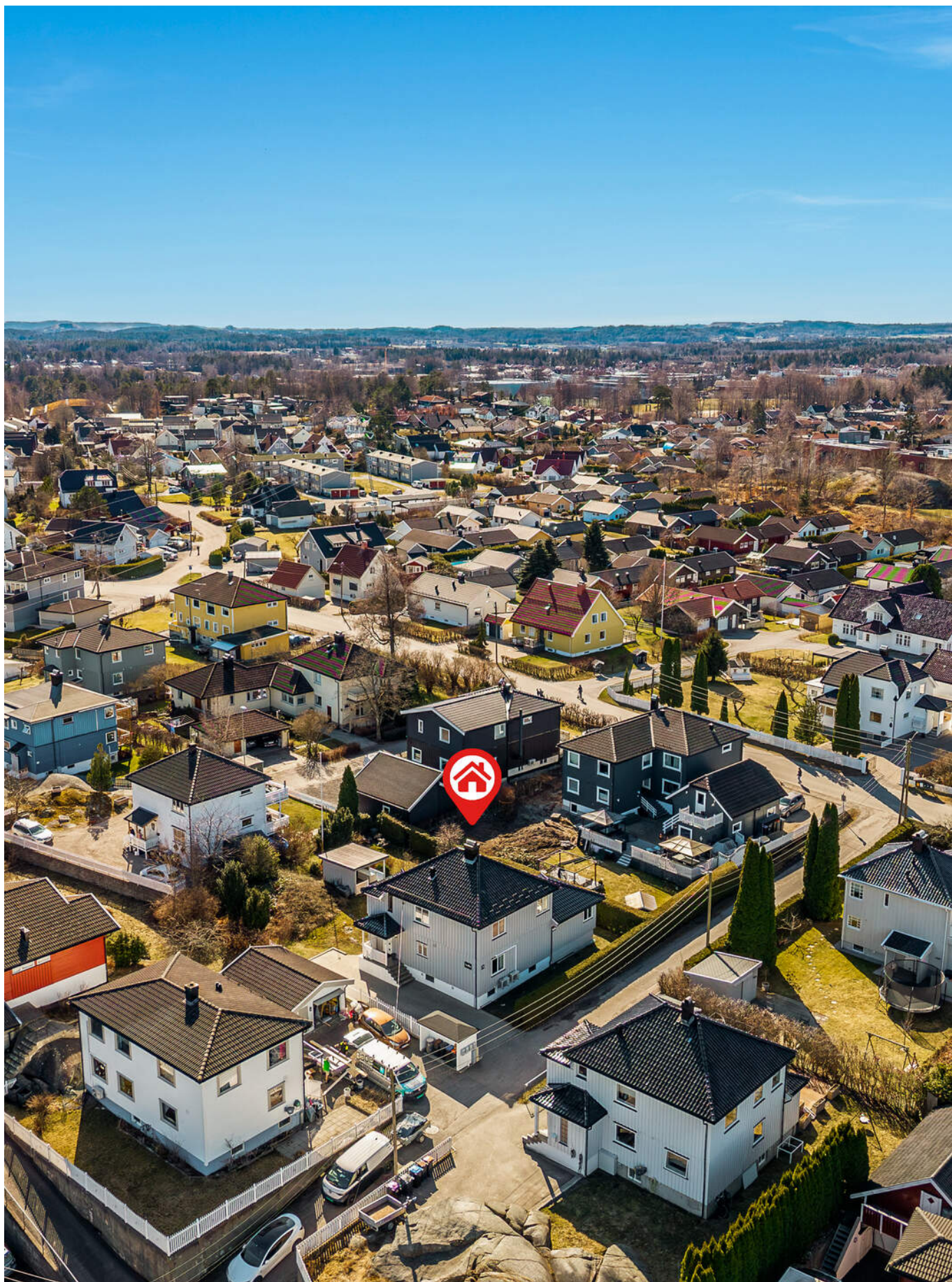
Eiendommen ligger i et meget ettertraktet og barnevennlig boligområde på Lasken



Kort gangavstand til barne/ungdoms skole samt videregående skoler.



Kort avstand til sentrum



Laskenveien ligger meget sentralt til på Lasken, og for de som pendler til utenbys jobb er det kun 3 minutter med bil til E-18, og få minutters kjøring til Torp internasjonale flyplass.

LASKENVEIEN 79 1. ETASJE

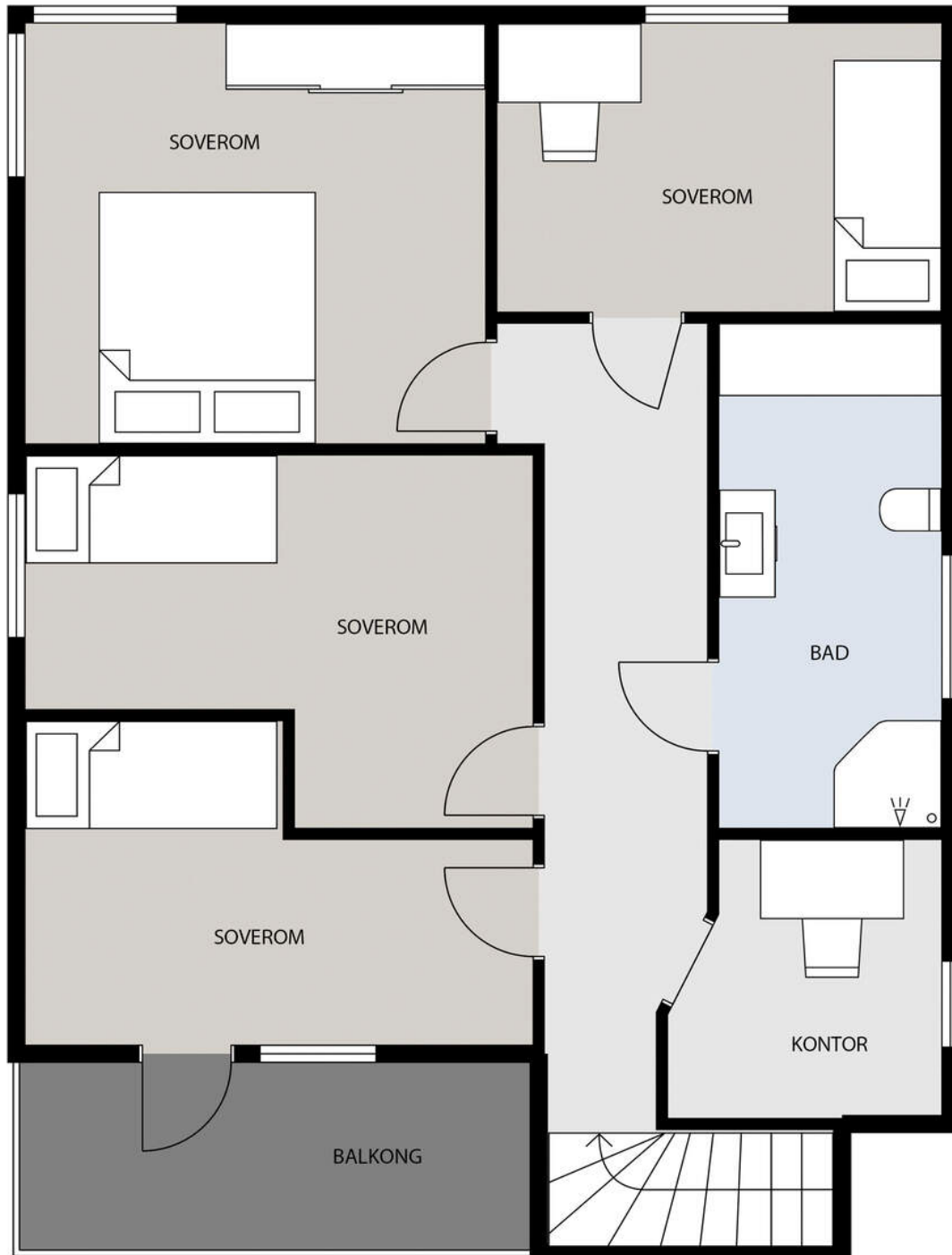


PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. AVVIK KAN FOREKOMME.

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

LASKENVEIEN 79

2. ETASJE



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. AVVIK KAN FOREKOMME.

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

LASKENVEIEN 79
KJELLER



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR. AVVIK KAN FOREKOMME.

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

LASKENVEIEN 79

Nabolaget Frydenlund/Mo - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

 Feltspatveien	3 min 
Linje 161	0.2 km
 Sandefjord stasjon	25 min 
Linje RE11, RX11	1.9 km
 Sandefjord lufthavn Torp	11 min 

SKOLER

Moe skole (1-10 kl.)	4 min 
138 elever, 16 klasser	0.3 km
Haukerød skole (1-7 kl.)	14 min 
420 elever, 20 klasser	1.1 km
Mosserød skole (1-7 kl.)	16 min 
416 elever, 23 klasser	1.2 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.)	19 min 
184 elever, 8 klasser	1.4 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min 
352 elever, 19 klasser	1.6 km
Sandefjord videregående skole	19 min 
1880 elever	1.5 km
Skagerak International School	11 min 
170 elever, 9 klasser	5.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Extra Pindsle	14 min 
--	---

 **OPPLEVD TRYGGHET**

Veldig trygt 91/100

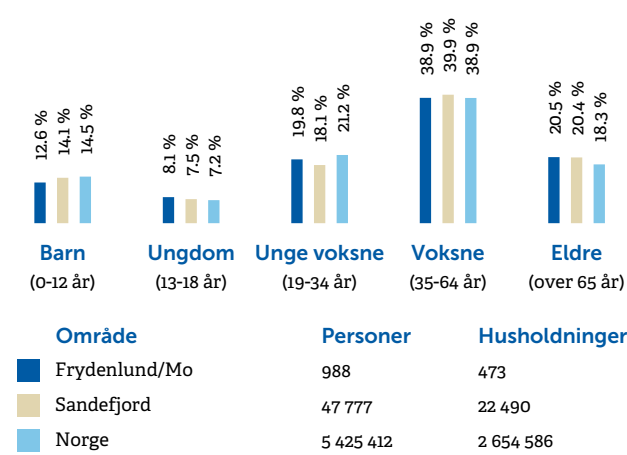
 **KVALITET PÅ SKOLENE**

Veldig bra 79/100

 **NABOSKAPET**

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Svartås barnehage (1-5 år)	4 min 
48 barn	0.3 km
Haukerød barnehage (1-5 år)	8 min 
38 barn	0.6 km
Karisletta Kanvas-barnehage (1-5 år)	11 min 
48 barn	0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Moveien	7 min 
Kiwi Laskentunet	11 min 
PostNord	0.8 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 87/100



GATEPARKERING
Lett 85/100



STØYNIVÅET
Lite støynivå 83/100

SPORT

- 

Haukerød idrettspark
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

13 min 

1 km
- 

Gamle stadion
Fotball

14 min 

1.1 km
- 

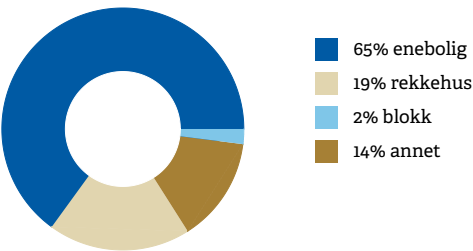
Sporty24 Sandefjord

7 min 
- 

PDL Center Sandefjord

16 min 

BOLIGMASSE



VARER/TJENESTER

- 

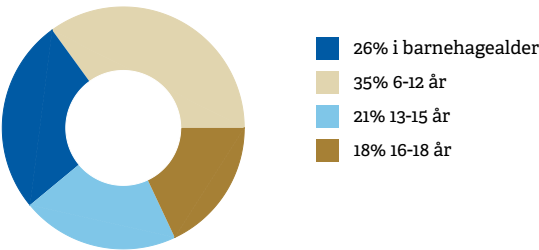
Hvaltorvet Kjøpesenter

6 min 
- 

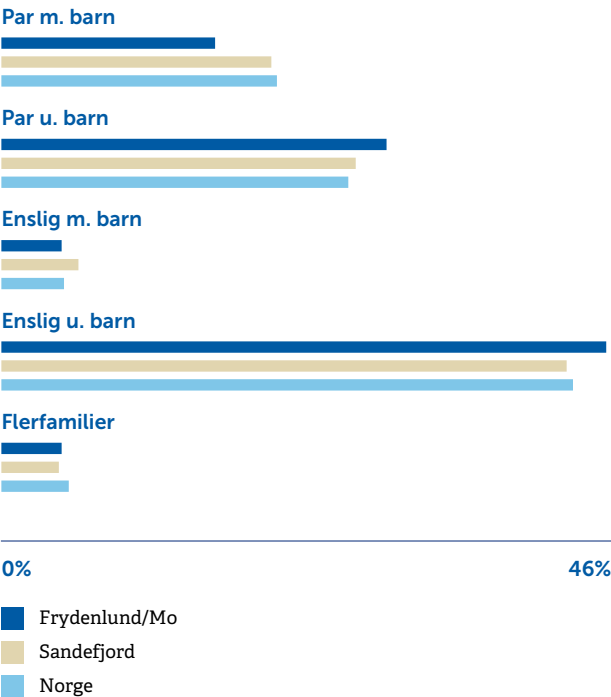
Apotek 1 Sandefjord Helsepark

19 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

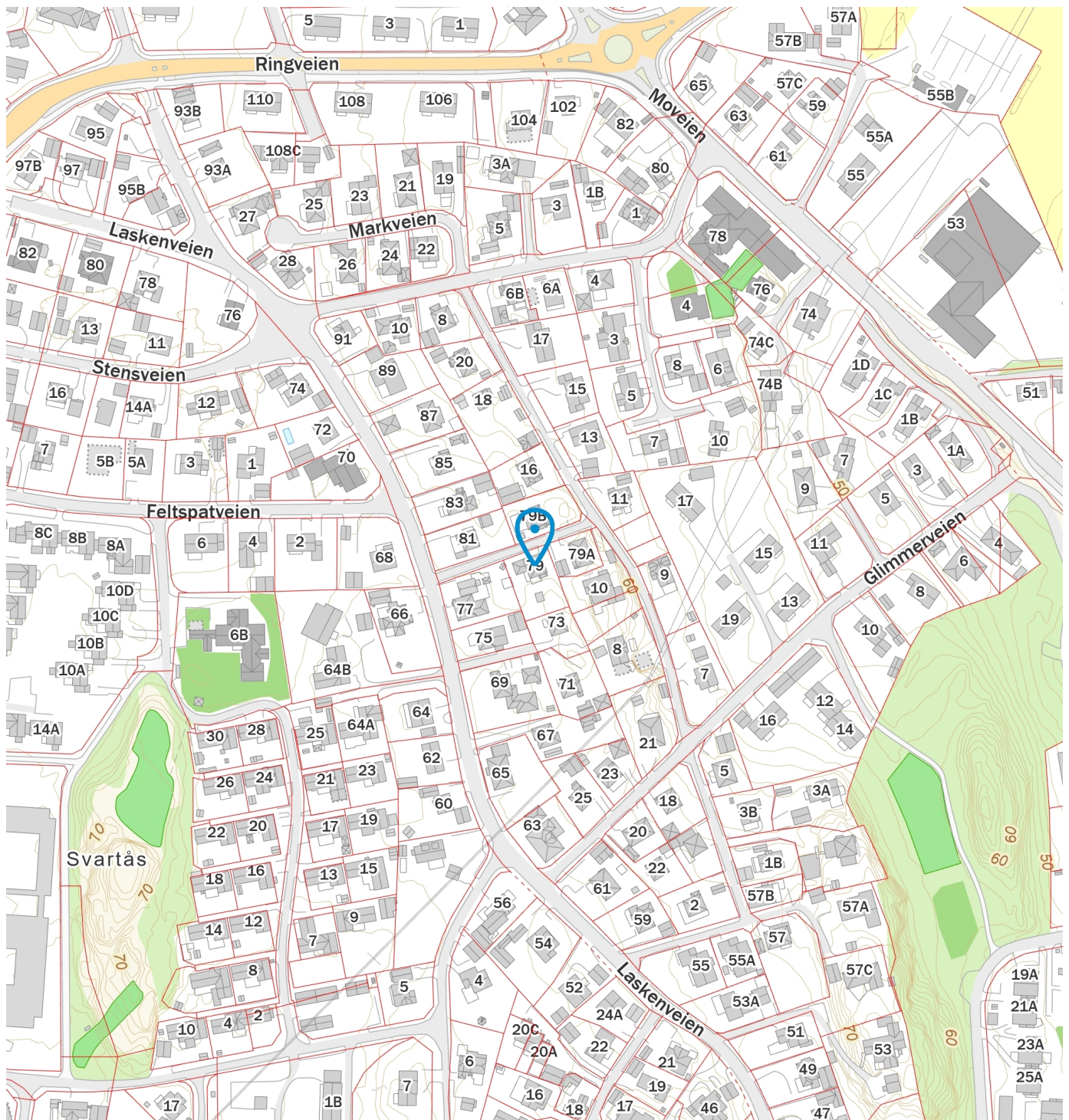


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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





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

Finn André Bjørnerud Sagatun
Anita Brovold Sagatun

Boligen

Laskenveien 79
3214 Sandefjord
3907-41/163/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2007
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lufteluka var ikke god nok, så det ble litt fukt rundt avtrekk i dusj 2-etasje, derfor satt vi opp en avtrekksviftevifte. Det sto ikke slik lenge, men det ble litt svell i takplate over dusj.

Noen hull i flis etter fjerning av høyskap på bad i 2-etg men disse ble tettet med silikon.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Lausen Elektro AS (nå SAS elektro)

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn avtrekksvifte men er litt usikker på om det var i 2008

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?:** 2007

Firmanavn: skalleberg og trollsås

Beskrivelse av arbeidet: renovering av bad 2-etg

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

♦ Ja

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

badet skal være renoveret etter forskrifter det året det ble gjort

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

♦ Ja

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

♦ Ja

Var lekkasje på loftsvinduet

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak - Arbeidet ble utført av meg og min far som er blikkenslager og med veiledning fra svoger som er byggmester. Eksisterende takstein ble benyttet på nytt og lagt nytt undertak og nye lekter + nye takrenner nedløp og beslag

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt tak - Arbeidet ble utført av meg og min far som er blikkenslager og med veiledning fra svoger som er byggmester. Eksisterende takstein ble benyttet på nytt og lagt nytt undertak og nye lekter + nye takrenner nedløp og beslag Nye snøfangere ble satt opp på deler av taket.

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er 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?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Bygget utestue (denne er ikke søkt om) Denne har treplattung med to tette vegger, plastplater på tak, ellers delvis åpen.

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

♦ Ja

Noe skjevheter i gulv og tak, da det er et eldre hus.

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?

♦ Ja

Tilslag av vann fra fjellgrunn. Det var noe fukt i kjellervegg da vi overtok huset i 2007.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Anton Almehagen

Beskrivelse av arbeidet: Drenering

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Anton Almehagen

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt huset.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

♦ Ja

Vært lekkasje på varmtvannsbereder i kjeller i 2025.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Komplett VVS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmtvannsbereder.

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?

♦ Ja

brudd på vannledning i gata

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Fon anlegg

Beskrivelse av arbeidet: Plugge vannledning inkl innmelding til kommune

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?:** 2007

Firmanavn: Komplett VVS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør i rør system

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

Baderomsvifte fungerer ikke optimalt i 2.etasje vil bli byttet

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

fikk fyringsforbud ved overtakelse i 2007

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Skalleberg og Trollsås

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipe med ny peis i stue + vedovn i kjeller

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Skalleberg og Trollsås

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipe med ny peis i stue + vedovn i kjeller

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?

♦ **Ja**

Lav kurs på bad i 2-etg, når varmekabler står høyt og vaskemaskin går kan sikringen gå.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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: Tollefsen & Lie / Lausen elektro / SAS elektro / pmh

Beskrivelse av arbeidet: Det er gjort arbeid fra 2007 til 2024 oppgradering av kurser ved behov for eksempel el-billader og div stikk.

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**

Tillbygg 2014

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Soverom, bad og gang

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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 er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Boligsalgsrapport og takst rapport fra når vi kjøpte i 2007

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 øke 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?: 2010

Firmanavn: Anton almehagen as

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet septikktank og oljetank i fobindelse ved drenering og koblet på kommunalt anlegg.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring





Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Enebolig



Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD



SANDEFJORD kommune



gnr. 41, bnr. 163

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 25.03.2025

Rapportdato: 01.04.2025

Oppdragsnr.: 13115-1929

Referansenummer: YE1111

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 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



Laskenveien 79, 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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.

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Laskenveien 79, 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med grovkjeller og 2. etasjer fra 1937. Tilbygget baderom, gang og soverom i 2014. Boligen ligger etablert og fint til i Sandefjord - Solrik og opparbeidet tomt.

Selger har hatt boligen fra 2007 og har oppgradert, med blant annet:

- Varmtvannstank og flere snøfangere 2025 - elbillader 2023 - luft til luft varmepumpe 2021 - ny papp og lekter på taket 2021 - bygd utestue 2017 (ikke vurdert pga. fylt med gjenstander, men så bra ut på synbare plasser) - drenering 2010 - vann og avløpsrør til offentlig nett 2010 - rehabilitert pipe 2009 - renovert baderom i 2. etasje 2008. Samt de fleste vinduer og dører er byttet - elanlegg er dels oppgradert og påkostet over tid, og innvendige flater pusset opp over tid.

Boligen og tilbygg virker solid oppført og velholdt. Stort sett hele og fine flater og innredning. Og det som er kommentert må hovedsakelig ses i sammenheng med alder og rapportens strenge krav til tilstandsgrad.

Henviser for øvrig til rapportens punkter.

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmet takkonstruksjon tekket med glasert teglstein (luke i gangen til loft med bra høyde). Takrenner og beslag i belagt stål. Vegger i stående plank og bindingsverk, kledd med tømmermannspanel.

Malte vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass av varierende alder. Fra 2014 til 2023. Eldre 2-lags glass på kontor (2. etasje) og par stk. i kjeller. Samt 1-lags vinduer i kjeller fra byggeår (3 stk. i kjeller fra 2018).

Inngangsdør med 2-lags glass fra 2010, skyvedør med 2-lags glass fra 2018 og balkongdør med 2-lags glass fra 2023.

Utgang fra soverom til 6 m2 impregneret balkong, malt rekkverk. Utgang fra stue til 32 m2 impregneret veranda fundamentert på blokker og støpte pilarer. Malt rekkverk. Trapp til hage.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Vegger har mdf plater, malte slette plater, malt halvplank, tapet, malt tapet og malt panel. Innvendige tak har mdf bord, takessplater og malt panel.

Pipe tilknyttet peis m/innsats i stue og vedovn i kjeller. Grovkjeller i betong/mur og tre. Det er ikke foret ut mot grunnmur og hulltaking for søk etter fukt er ikke mulig. Lufteventiler. Betongtrapp til kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1.etg

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Baderom av fagfolk og dokumentert.

Flis på vegger og tak har mdf bord. Flis på gulv og elektriske

varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra gulv ved dør. Det er plasts luk og smøremembran med dokumentert utførelse. Klemte mansjett i sluk under kabinett. Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt klosett med drenering, kabinett, speil m/lys og opplegg til vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

Bad/vaskerom 2.etg

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Renovert av fagfolk og dokumentert.

Flis på vegger og tak har mdf bord. Flis på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9 mm fra gulv ved dør. Det er plasts luk og smøremembran med dokumentert utførelse. Klemte mansjett sluk under kabinett. Avløp fra vaskemaskin koblet til avløp fra klosett i følge selger. Rommet har innredning med nedfelt servant, speil, to overskap, benk, klosett og opplegg til vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte i taket og tilluft via dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum. Glassplate på vegg mellom ben og overskap. Integrert steketopp og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannskap på begge baderom. Luft til luft varmepumpe i 1. etasje og i kjeller. 200 liter varmtvannstank i kjeller.

Sikringsskap i gang 2. etasje med 63 Amp. hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har grunnmur i betong m/stein lagt på fundament av betong. Tilbygg har grunnmur i lettklinkerblokker.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløp.

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.

Plantegning fra 1937. Noe planforandring er det, og vaskerom i kjeller er kjellerrom og ikke søkt bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel.

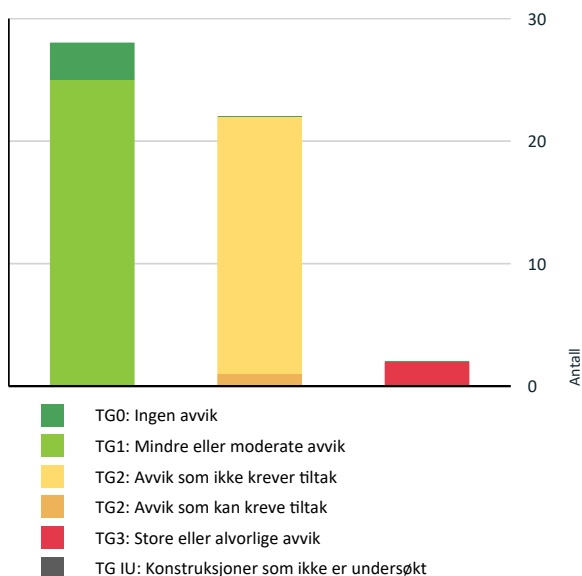
Tilbygg fra 2014, er riktig.

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

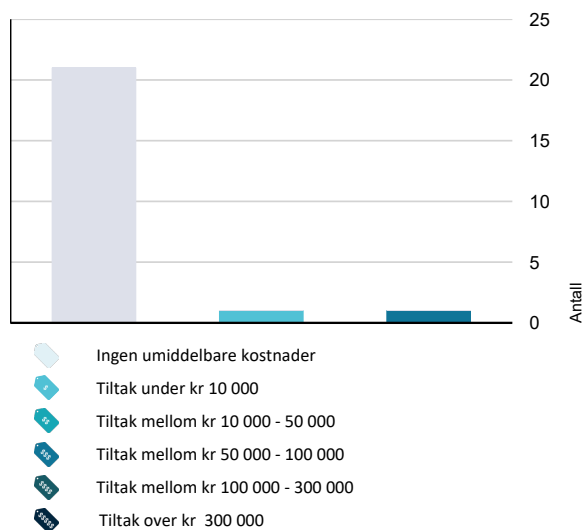
Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Lukket konstruksjon er ikke åpnet og kan avvike fra det faktiske forhold. Det er ikke flyttet på tunge møbler eller inventar. Oppdragsgiver har bestilt rapport utfra minste krav i forskriften.

Takstmann 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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1937

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Varmtvannstank og flere snøfangere.
2023	Modernisering	Elbillader.
2021	Modernisering	Luft til luft varmepumpe.
2021	Modernisering	Ny takpapp, sløyfer og lekter.
2017	Modernisering	Bygd utestue.
2010	Modernisering	Drenering (hele boligen).
2009	Modernisering	Rehabilitert pipe, ny peis og vedovn.
2008	Modernisering	Renovert badrom i 2. etasje.
2008	Modernisering	Kjøkken.
2014	Tilbygg	Soverom, bad og gang.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasert teglstein og vurdert fra bakkenivå. I 2021 ble det lagt ny papp, sløyfer og lekter (ikke ny glasert stein).

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 1 Takteking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilbygg og inngangsparti og overbygg mot øst med glasert teglstein.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

ⓘ TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i belagt stål. Samt snøfangere. Eldre pipebeslag.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ⓘ TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger i stående plank og bindingsverk. Kledd med tømmermannspanel. Byttet noe kledning over tid.

Vurdering av avvik:

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

Kledning har også alder og stedvis tørkesprekker. Ellers normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Behov for normal vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Tilbygg i bindingsverk og kledd med tømmermannspanel.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

ⓘ TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmet takkonstruksjon med bordet undertak. Tilkomst til gulvet loft med bra høyde via luke m/stige i gangen. Isolert med stubbloftfylling (koks/leire).

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er også stedvis misfarget undertak/sperrer og noen fuktrenner, som ikke er unormalt på denne årgang. Ellers normal slitasje på synbare plasser (begrenset kontroll pga. gjenstander).

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

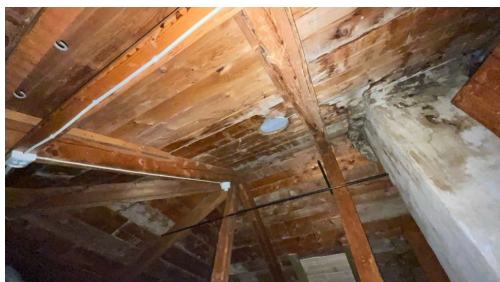
Loft bør også etterisoleres for å hindre luftlekkasje/varme fra boligen og kondens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilbygg i lukket konstruksjon skal være etter forskrifter på søketidspunktet. Tilstandsgrad utfra alder.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Vinduer

Malte vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass av varierende alder. Fra 2014 til 2023. 3 vinduer i kjeller fra 2018.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Eldre 2-lags glass på kontor (2. etasje), samt 1-lags vinduer i kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu på kontor har løs foring og skadet list. Slitte 1-lags vinduer i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for utbedring på kontor.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Inngangsdør med 2-lags glass fra 2010, skyvedør med 2-lags glass fra 2018 og balkongdør med 2-lags glass fra 2023.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Tett dør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er også fuktskade nederst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør bør byttes.

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom til 6 m2 impregnert balkong, malt rekkverk.

Utgang fra stue til 32 m2 impregnert veranda fundamentert på blokker og støpte pilarer. Malt rekkverk. Trapp til hage.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk har høyde under dagens krav til 1,0 meter. Ellers normal slitasje. Beregninger er ikke foretatt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Vegger har mdf plater, malte slette plater, malt halvplank, tapet, malt tapet og malt panel. Innvendige tak har mdf bord, takessplater og malt panel.

Pusset opp over tid.

! TG 2 Overflater - 2

Parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitt parkett ved dør til veranda, noe slitt parkett på kjøkken, noe svai i tak i stue (normalt iht. alder), og stedvis noe ufagmessig arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når det en gang skal pusses opp, kan avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble med gulvlaser målt 32 mm forskjell i stue og 17 mm i hall m/trapp. I gang 2. etasje ble det målt 20 mm forskjell.

Forhold må ses i sammenheng med alder.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

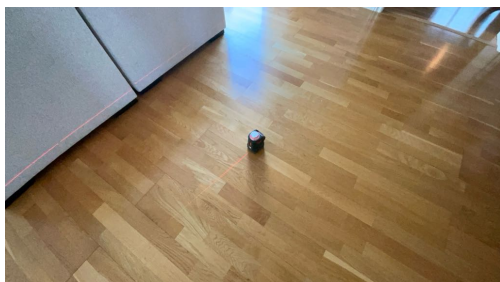
Estimat gjelder oppretting med avrettningsmasse eller andre materialer (ikke parkett, etc). Beregninger er ikke foretatt. Estimat kan variere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport



Målt med gulvlaser.

! TG 2 Radon

Radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipestokk renoverert med nye elementer (i pipe), i 2009 av fagfolk. Samt peis og vedovn fra 2009. Sotluke i kjeller og feieluke på loft.

Ingen kjente påbud.

Årstall: 2009

Kilde: Faktura e.l



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grovkjeller i betong/mur og tre. Det er ikke foret ut mot grunnmur og hulltaking for søk etter fukt er ikke mulig. Lufteventiler.

Vurdering av avvik:

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

Det er eldre fuktmerker og misfarging etter fukt (i følge selger har dette ikke forverret seg, så lenge de har hatt boligen). Det ble drenert i 2010. Samt det er varmpumpe i kjeller. Ellers slitte flater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

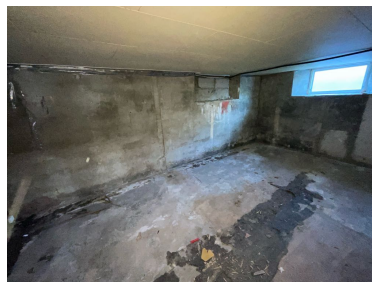
Fungerer bra som grovkjeller. Det bemerkes at rom under terreng er en utsatt konstruksjon med fare for fukt og skade.

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med teppe til 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Innvendige trapper - 2

Betongtrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

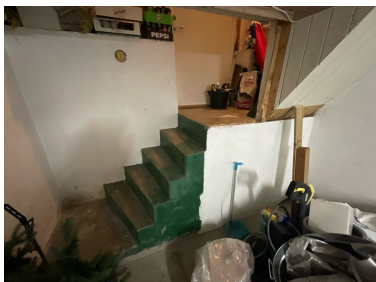
Det er også lav høyde.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Estimat gjelder enkelt, men godkjent rekkverk. Estimat kan variere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige dører

Malte dører.

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Baderom av fagfolk og dokumentert.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling - 2

Vegg.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i tre i våtsonen etter forskrifter, men blir ikke utsatt for vannsprut. Ingen skade.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og tak har mdf bord.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm fra gulv ved dør.

Varmekabel er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Og det er ikke 15 mm oppkant membran ved dør etter forskrifter. Ellers normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Klemmt mansjett i sluk under kabinett.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

kabinett kan trekkes frem for rengjøring av sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt klosett med drenering, kabinett, speil m/lys og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

🕒 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i vegg. Det bør monteres tilluft via dør.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

🕒 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for søk etter fukt er foretatt fra soverom mot kabinett. Det ble ikke målt fukt eller indikert skade.

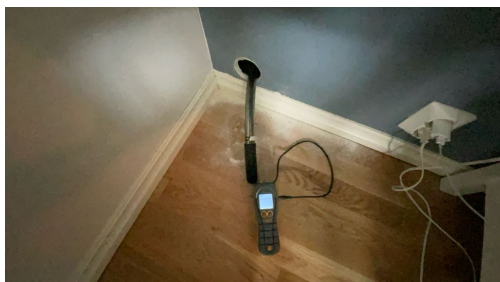
Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Renover av fagfolk og dokumentert.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling - 2

Vegg.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l

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 våtzone etter forskrifter, men blir ikke utsatt for vannsprut. Ingen skade. Det er også eldre svelling rundt ventil i taket etter kondens (tørt ved fuktmåling). Og et par skruehull i flis på høyre side av servanten.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og tak har mdf bord.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Flis på gulv og elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 9 mm fra gulv ved dør.

Varmekabel er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ellers normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Klemmt mansjett sluk under kabinett. Avløp fra vaskemaskin koblet til avløp fra klosett i følge selger.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

Kabinett kan trekkes frem for rengjøring av sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil, to overskap, benk, klosett og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i taket og tilluft via dør.

Årstall: 2008

Kilde: Faktura e.l

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

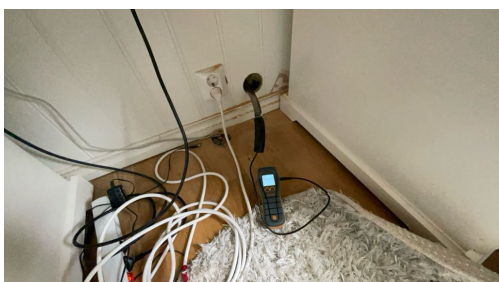
Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for søk etter fukt er foretatt fra kontor mot kabinett. Det ble ikke målt fukt eller indikert skade.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum. Glassplate på vegg mellom ben og overskap. Integrert steketopp og komfyr.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på badetrom i 1. etasje og rørskap (fra 2008) på badetrom i 2. etasje.

Noen eldre kobberør i kjeller.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra 2014 og 2008.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

TG 2 Avløpsrør - 2

Bunnledning i støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Årstall: 2021

Kilde: Faktura e.l



TG 2 Varmesentral - 2

Eldre luft til luft varmepumpe i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

200 liter varmtvannstank i kjeller.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



1 TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstank.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 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.

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

Sikringsskap i gang 2. etasje med 63 Amp. hovedsikring og mange automatkurser m/jordfeilautomat. Overspenningsvern. Boligen har åpent og skjult anlegg.

Anlegget er dels oppgradert over tid.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. 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?

Nei

Generell kommentar

Det bemerkes at takstmann ikke er fagmann på elanlegg.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere i begge etasjer. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

📌 TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og vorteplast.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l

📌 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i betong m/stein lagt på fundament av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble påvist et par eldre sprekker i kjeller. Ellers normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📌 TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Tilbygg har grunnmur i lettklinkerblokker.

Årstall: 2014

Kilde: Faktura e.l

📌 TG 2 Terrengforhold

Vurdering gjelder terreng mot boligen og kontroll opp mot Nve (kartverk for flom, leire mm.)

Vurdering av avvik:

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

Og i følge kartverk er det sammenkomst av kvikkleire på tomta.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng kan følges med på, og tiltak må foretas om det skjer noe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📌 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Det skal være byttet fra boligen til offentlig nett i 2010, i forbindelse med fjerning av septiktank og oljetank.

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Laskenveien 79, 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

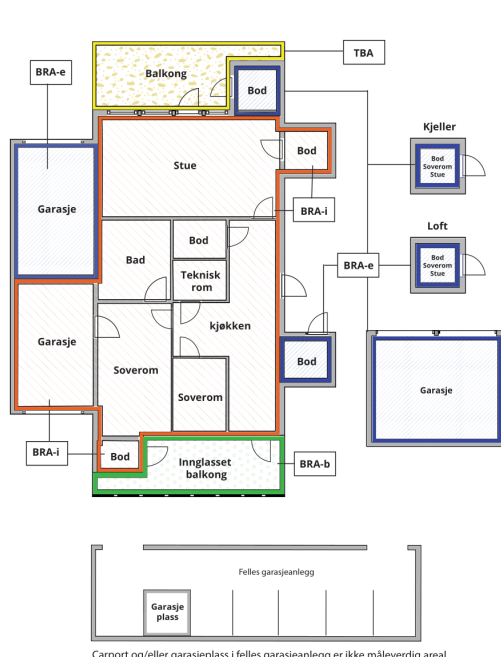
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Laskenveien 79, 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	97			97	32
Etasje 2	72			72	6
Kjeller	64			64	
SUM	233				38
SUM BRA	233				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Oppholdsrom, Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Trapperom til kjeller		
Etasje 2	Trapperom, Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kontor, Kott fra kontor		
Kjeller	2 kjellerrom og 4 boder		

Kommentar

1 m2 kott fra kontor i 2. etasje er ikke målbart. Kjeller blir å anse som grovkjeller, og eldre wc rom er ikke i bruk og tatt med som S-rom. Kjeller har høyde rundt 1,96 og 1,98 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning fra 1937. Noe planforandring er det, og vaskerom i kjeller er kjellerrom og ikke søkt bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel.

Tilbygg fra 2014, er riktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Jamført under modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Laskenveien 79, 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	167	66

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2025	Pål Henning Strandskog	Takstingeniør
	Finn André Bjørnerud Sagatun	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	41	163		0	729 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Laskenveien 79

Hjemmelshaver

Sagatun Anita Brovold, Sagatun Finn André
Bjørnerud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger etablert og fint til i Sandefjord. Det er kort vei til de fleste fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

Om tomten

Selveiertomt med belegningsstein, plen mm. Fjell på tomta.

Laskenveien 79 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	30.08.1937		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektriker på boligmappe (stikk bad for vaskemaskin, lagt opp bryter for lys 2. etasje)	23.10.2023		Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektriker i sikringsskapet (automatkurser og nytt sikringsskap)	07.09.2015		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.04.2025	

Laskenveien 79, 3214 SANDEFJORD
Gnr 41 - Bnr 163
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

SANDAR BYGNINGSRÅD



FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 23 / 37.

Eiendom: Sollia, Mo gn. 41 bn. 163

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide:

Nyopført tomannsbolig

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Anmerkninger: Luftventil i kjøkken i begge etasjer er satt.

for nær trevegg, hvord denne må kles med jernplate.

Sandar Bygningsråd 30. august 1937.

sekretær

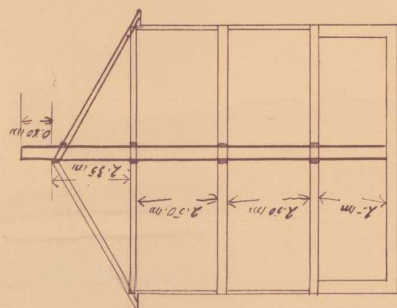
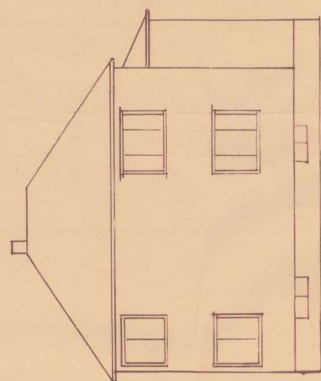
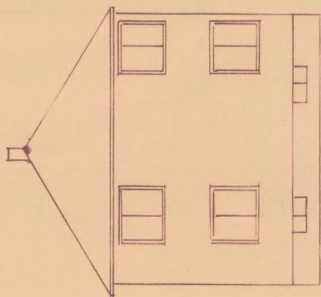
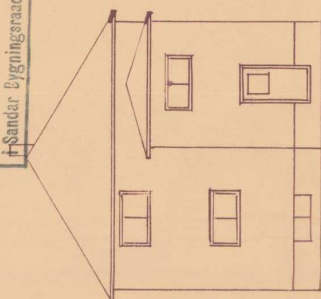
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tommersbøli for herr. Følvik og Klungseth.

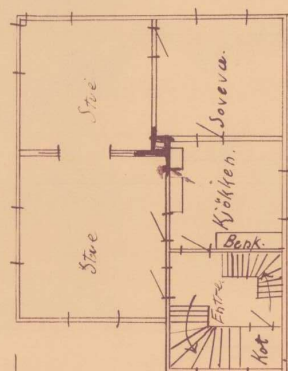
M = 1100.

SANDAR BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 23/32

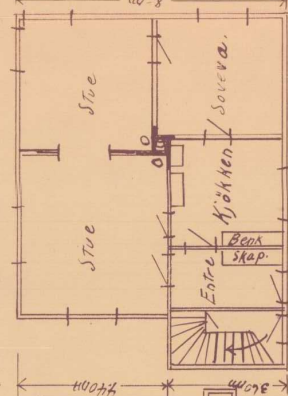
Behandlet den
3- Maj 1937
i Sandar Bygningsraad



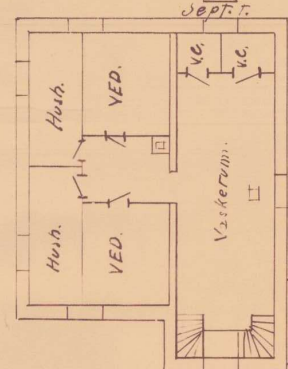
Snit.



2. den etasje



1. ste etasje.



Kjeller.

Skolnerød 206-37. H. Fritsøe.

Vedlegg: Ferdigattest / Midl.brukstillatelse

 SANDEFJORD KOMMUNE	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 25/44752
---	---

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver: Finn André Bjørnerud Sagatun Laskenveien 79 3214 Sandefjord
-------------------------	---

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Laskenveien 79	Gårdsnr. 41	Bruksnr. 163	Festenr.	Seksjonsnr.
-----------------------------------	-----------------------	------------------------	-----------------	--------------------

Tiltakets/byggets art:

Tilbygg til bolig, jf vedtak datert 28.04.2014

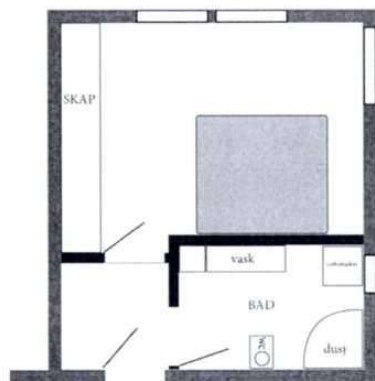
Vedtaksdato 17.03.2025	Saksnr 25/10438
----------------------------------	---------------------------

Dato for søknad om ferdigattest: 12.03.2025
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Tiltaket ble omsøkt som en ett-trinnssøknad, men kunne i hht pbl § 20-4 vært sendt inn som tiltak uten ansvarsrett av tiltakshaver selv. Søknaden er innsendt av tiltakshaver. Det er vedlagt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket ble utført i samsvar med den gitte tillatelsen. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted Sandefjord	Dato 17.03.2025	Underskrift Anne Kristin Engerdahl <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
---------------------------	---------------------------	---

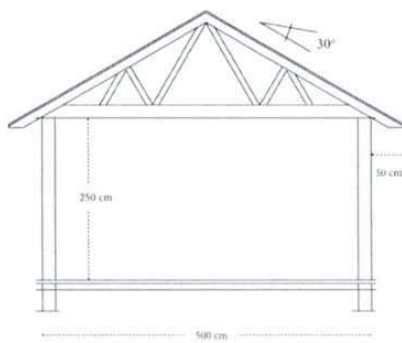
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Plantegning



1:100

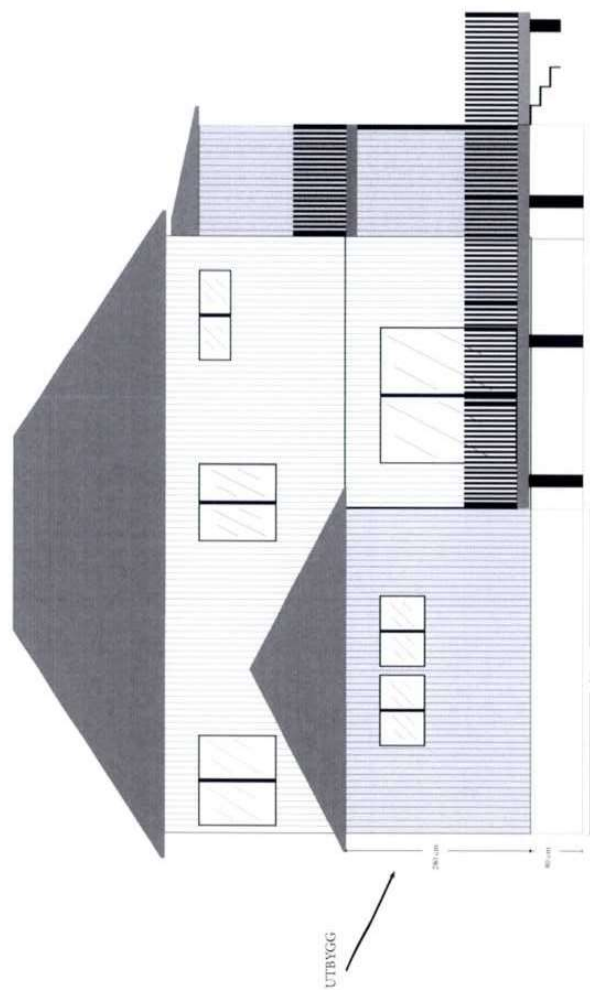
Snitt



SNITT

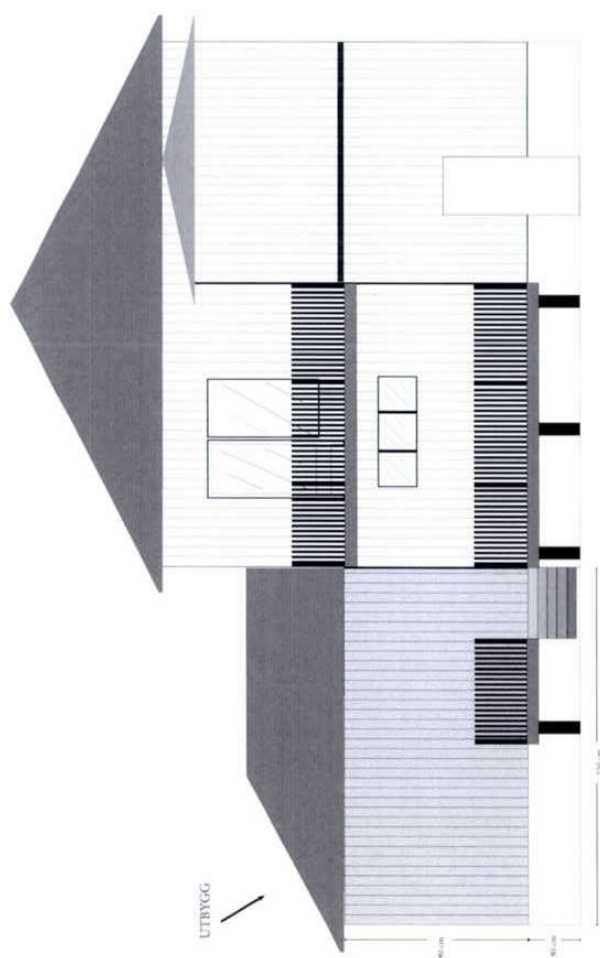
1:100

Vedlegg: Kommunalinformasjon



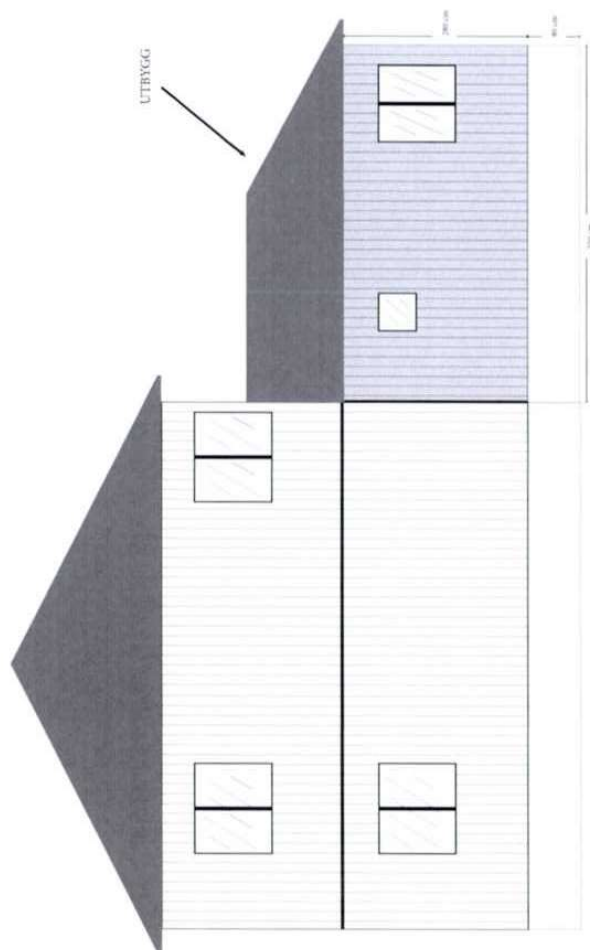
1:100

Vedlegg: Kommunalinformasjon



1:100

Vedlegg: Kommunalinformasjon



1:100



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3907-41/163, Laskenveien 79, 3214 SANDEFJORD

**Risiko**

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------

**Vær oppmerksom på**

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	17.02.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	24.02.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	24.02.2025	Vær oppmerksom

**Ikke oppdaget på eiendommen**
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

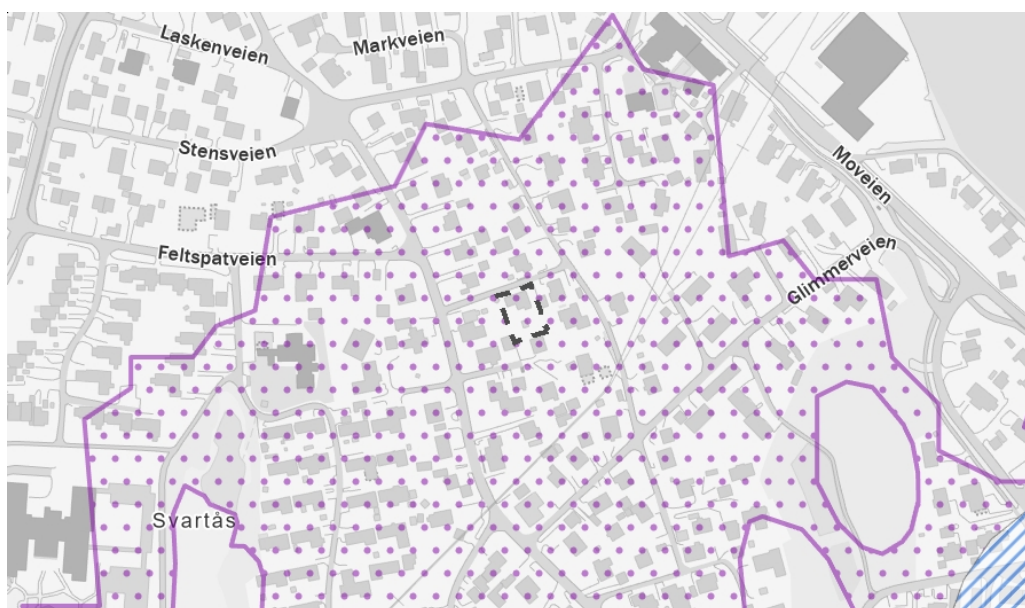
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.67 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	0.77 km
Flomfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.53 km
Forurenset grunn	21.02.2025	Ikke funnet	0.39 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	24.02.2025	Ikke funnet	0.28 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	24.02.2025	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	71.5 km
Stormflo	01.03.2025	Ikke funnet	1.9 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	17.02.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket: 24.02.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

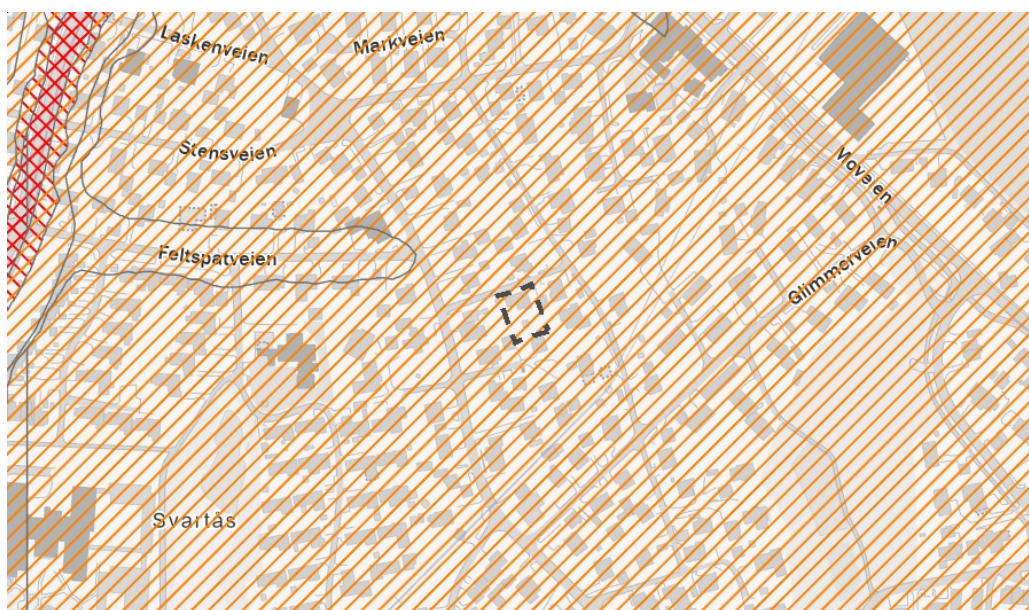
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	24.02.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

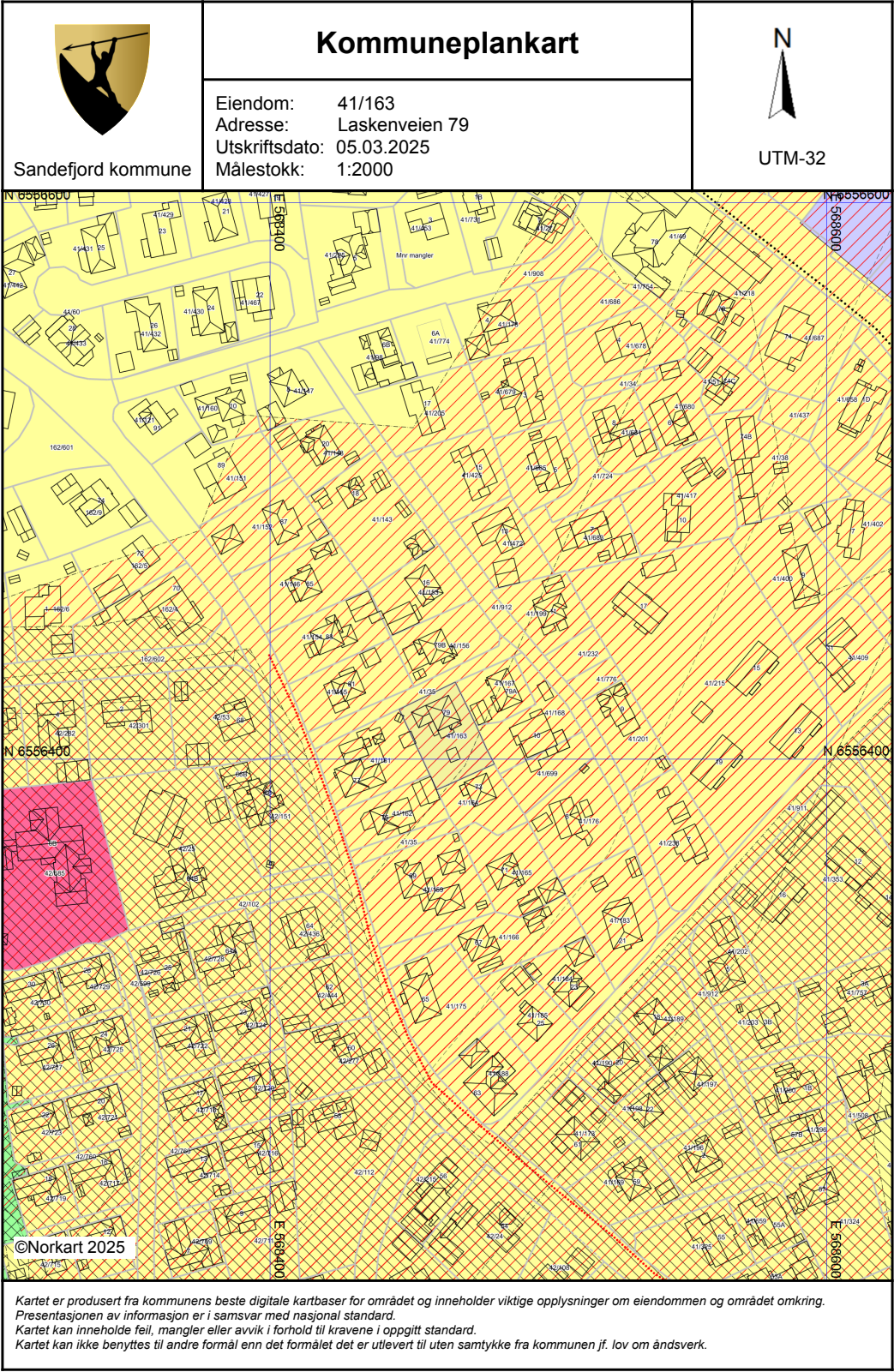
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

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.
	Friområde, nåv.		Friområde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

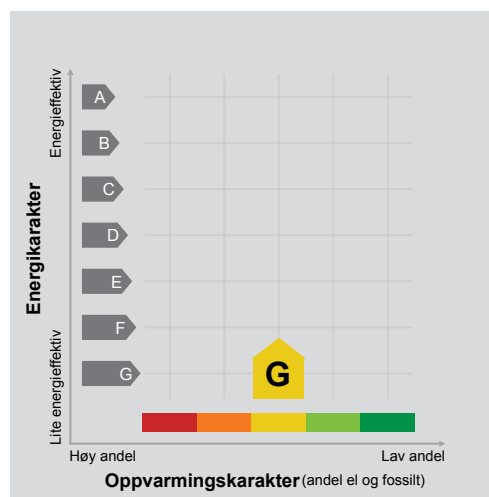
	LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.		LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.
--	--------------------------------------	--	--

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

	Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.		Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
	Sjø og vassdr., naturomr., nåv.		Sjø og vassdr., 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.		



Adresse	Laskenveien 79
Postnummer	3214
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	163
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	162458930
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-100878
Dato	01.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

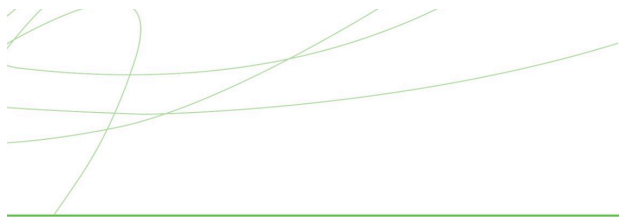
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Termografering og tetthetsprøving

- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Vedlegg: Energiattest



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1937
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 233
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk



Vedlegg: Energiattest



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

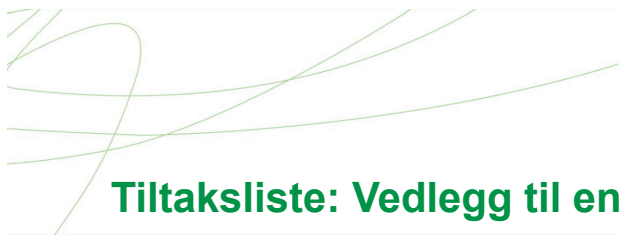
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 24: 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

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?

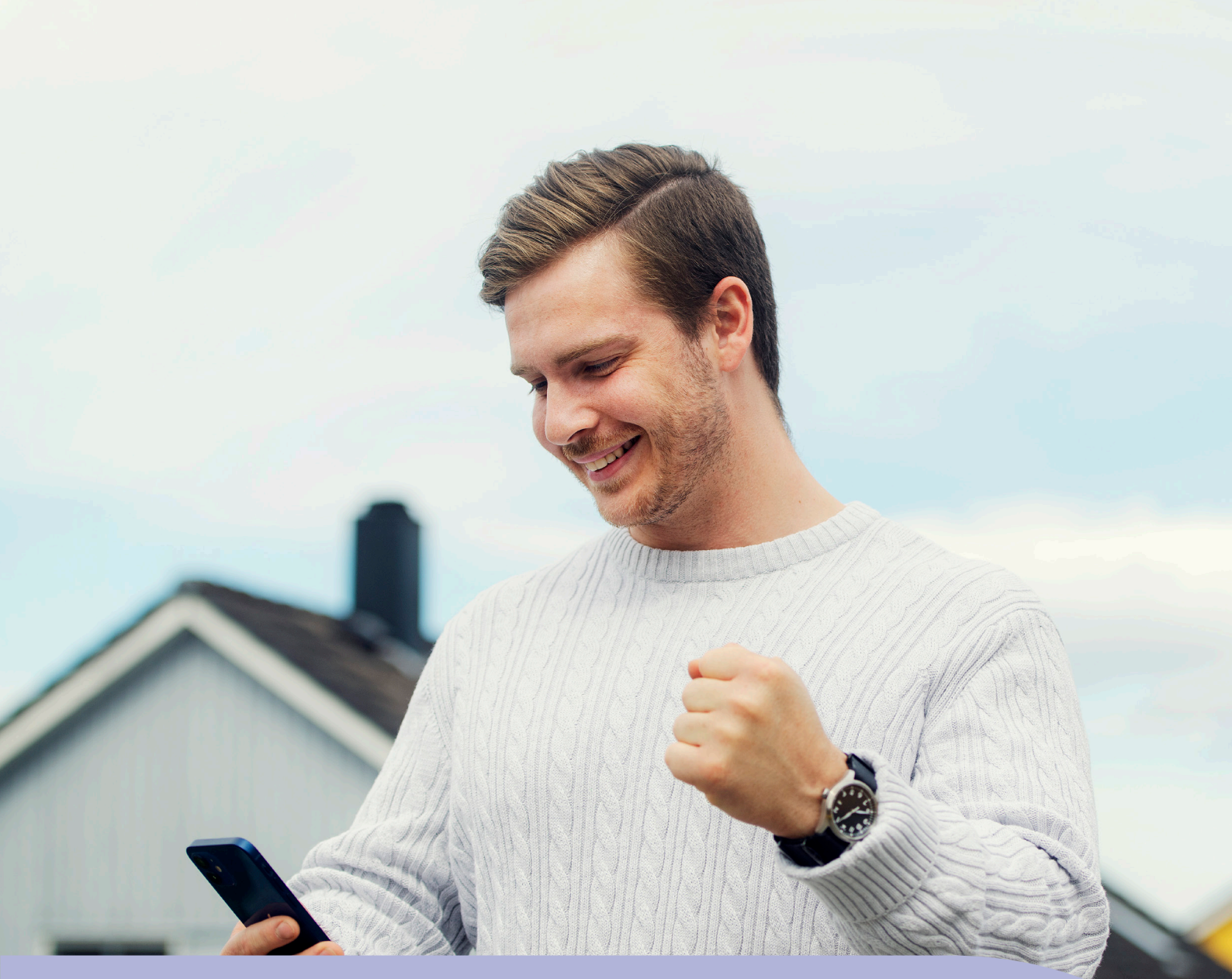
- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **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.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

Ta kontakt med oss i dag!



www.sparebank1.no



kontakt@sb1sorost.no



+ (47) 915 02480



Start din lånesøknad
ved å skanne QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Drømmer du
om ny bolig?

Bytt til Thomas

Når små og store ting skjer i livet,
kan det være godt å snakke med noen
om økonomien. **Thomas, for eksempel.**



SpareBank **1**
SØR-NORGE



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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 500**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 400/4 500/4 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengellås, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 7018250068 / Øystein Eriksen, tlf. 95242551

Laskenveien 79, 3214 Sandefjord

Gnr. 41, bnr. 163 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)

