NORDVIK

Vetteveien 5

3 soverom | 171 kvm | Enebolig



Velkommen til

Vetteveien 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
26	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
71	Vedlegg
76	Andre vedlegg
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.04.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig m/fleksibel planløsning og 3 soverom, 2,5 bad | stor, solrik tomt | perfekt for barnefamilien!

Prisantydning	**3 500 000,-**
Omkostninger	**88 880,-**
Totalpris	**3 588 880,-**
BRA-i	**171 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

En innholdsrik og familievennlig enebolig med stort potensial og supre utearealer! Boligen går over tre etasjer og har en fleksibel planløsning med 3 soverom, stue, 2,5 bad og gode lagringsmuligheter – ideelt for en aktiv familie. Kjeller er innredet, men etasjen og rom er ikke godkjent for varig opphold og kan gi gode muligheter for tilpasning etter behov.

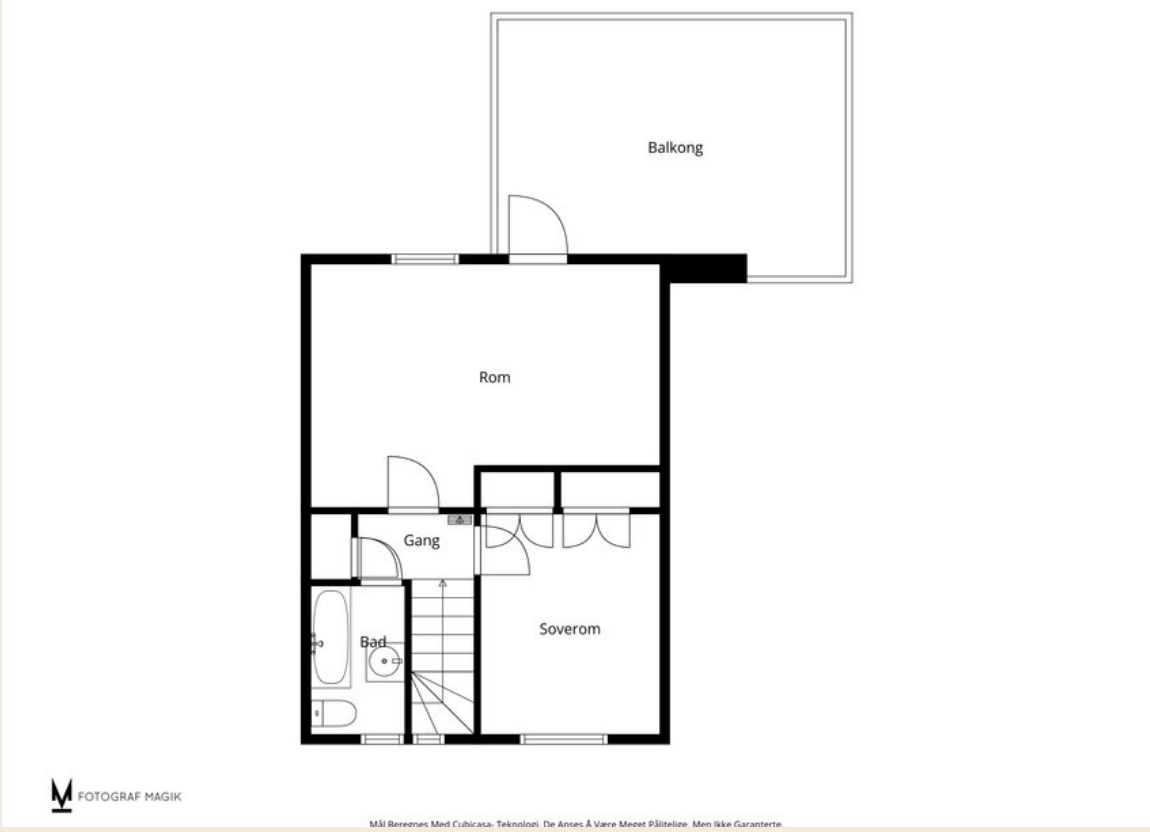
Hovedetasjen er lys og sosial, med toalettrom, kontor, kjøkken og stue med utgang til veranda og hage. I 2. etasje ligger tre romslige soverom og bad. Eiendommen byr for øvrig på en solrik og barnevennlig hage med terrasse, lekeplass og gårdsplass, samt parkering på steinbelagt gårdsplass. Tomten er på i underkant av ett mål, og byr på både god størrelse og flatt terreng – en sjelden kombinasjon i Sandefjord!

Velkommen!

Planløsning

Plantegning
1.etg. - 70 kvm

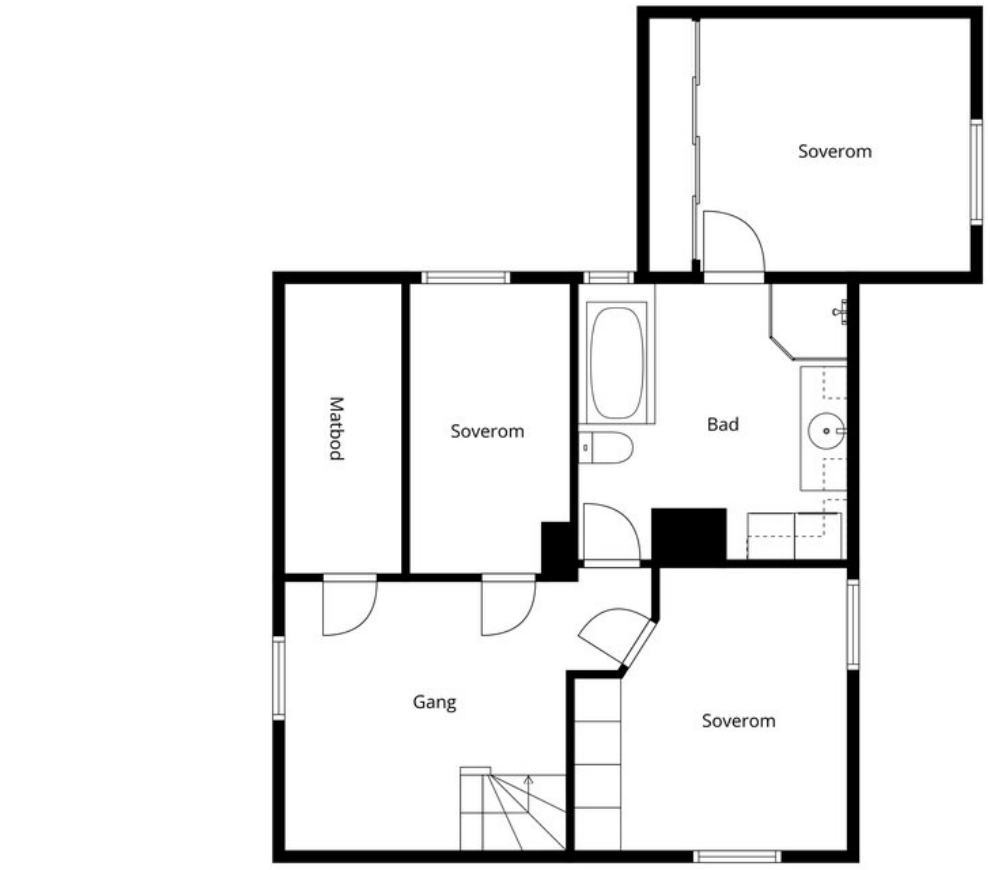




Plantegning
2. etg. 37 kvm

Planløsning

Plantegning
Kjeller 64 kvm



FOTOGRAF MAGIK

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.



















































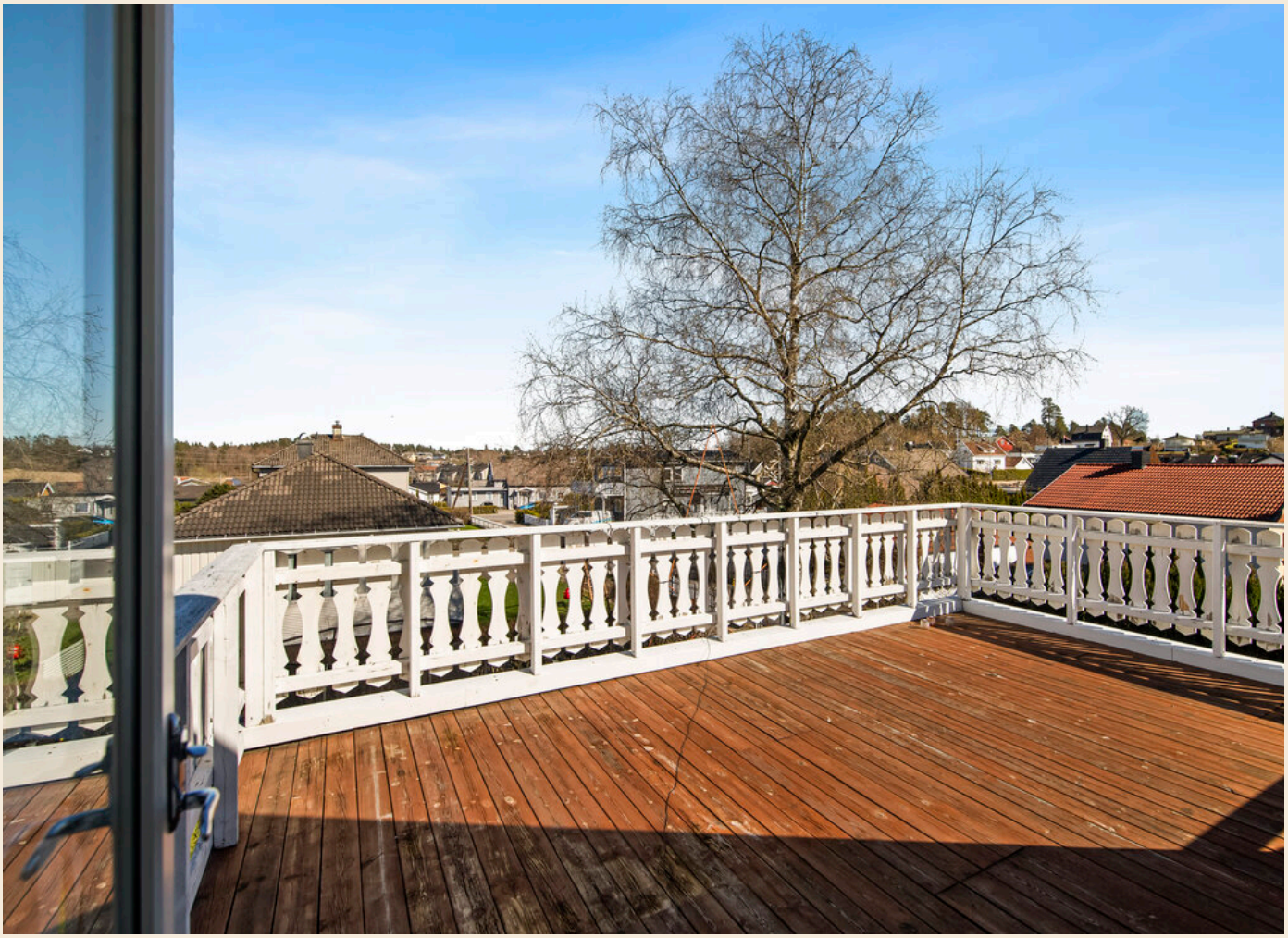


















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0223/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vetteveien 5, 3225 SANDEFJORD
Gnr 46, bnr 138 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Selger
Sergej Demjancenko

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1956

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 171 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 192 kvm
TBA: 48 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 64 kvm. Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad
Total BRA: 64 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Gang/trapperom, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken, stue, kontor
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 26 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Gang, bad (2 etg), kontor, soverom
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 22 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Redskapsskjul
Total BRA: 1 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Bod, bod 2
Total BRA: 17 kvm.

Ikke målbare arealer:

Det er en ikke målbar bod på ca 0,8m² samt ikke målbart gulvareal på kryploft på ca 11m². Det er et ikke målbart drivhus på ca 4m².

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold store deler av dagen. Solen kommer på kjøkkenet og på kontoret i 2. etasje fra morgenen av. Utover dagen er det gode solforhold i hagen, stuen og på terrasse i 2. etasje.

Innhold
Velkommen til en romslig og familievennlig enebolig med gjennomtenkt planløsning og flotte utearealer.
Denne innholdsrike eneboligen går over tre etasjer og byr på en svært god kombinasjon av romslige oppholdsrom,

gode soverom og praktiske løsninger- perfekt for en aktiv familie. Boligen inneholder 3 soverom, stue og 2,5 bad, i tillegg til lune og solrike uteplasser som forlenger utesesongen.

Her får du lyse, slette flater som skaper en luftig atmosfære, og en planløsning som ivaretar både fellesskap og privatliv. Med gode lagringsmuligheter, lune soner og arealeffektive løsninger er dette et hjem man kan vokse- og trives i.

1. ETASJE - hjemmets sosiale sone
Husets hovedplan er innredet med fokus på sosialt samvær og funksjonelt hverdagsliv. Her finner du:

* Entré med god flyt videre inn i boligen
* Lys og åpen stue med en god plass til både sofagruppe og spisebord, samt en lun og varmende peisovn
* Romslig kjøkken med rikelig oppbevaringsplass og plass til spisegruppe
* Praktisk kontor/soverom med store vinduer som slipper inn rikelig med sollys
* Eget toalettrom, ideelt for både familie og gjester

2. ETASJE - privat sone
I øverste etasje ligger alt til rette for ro og hvile:

* 2 romslige og fleksible soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning
* Praktisk bad

KJELLER - fleksibilitet og lagring
Kjelleren gir boligen ekstra bruksverdi og flere muligheter:

* 3 rom innredet som soverom - egner seg godt som ungdomsrom, treningsrom eller hjemmekino (Vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei/dagslys)
* Stort bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
* Egen oppbevaringsbod - perfekt for oppbevaring av tørrvarer og ekstra kjøkkenutstyr

UTOMHUS
* Stor og solrik hage opparbeidet med plen, beplantning og lekeplass
* Terrasse i 2. etasje med svært gode solforhold
* Steinbelagt gårdsplass

Dette er et hjem for deg som ønsker god plass, gjennomtenkte løsninger og trivelige omgivelser - både ute og inne.

Standard
Boligen ble oppført i 1956.

1. etasje - Sosiale soner og praktiske løsninger

Entré:
Velkommen inn i en enkel og funksjonell entré med plass til yttertøy og sko. Herfra er det adkomst videre til boligens øvrige rom.

Kjøkken:
Kjøkkenet er praktisk utformet med gode arbeidsflater og rikelig med skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter og benkeplate i flis, samt ventilator med avtrekk ut. Her får du en funksjonell løsning med plass til hvitevarer, og en planløsning som gjør hverdagen enkel. Det er også plass til en mindre spisegruppe, noe som gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt i boligen.

Stue:
Stuen fremstår som romslig og lys, med god plass til både sofagruppe og spisebord. De gode lysforholdene bidrar til en trivelig atmosfære, og rommet egner seg godt til både avslapning og sosialt samvær. Peisovn gir god varme og bidrar til en lun stemning i rommet, som inviterer til både hverdag og selskap.

Kontor/soverom:
Kontoret fremstår som et lyst og praktisk rom med gode arbeidsforhold og plass til skrivebord og oppbevaring. Rommet kan også benyttes som soverom og gir fleksible bruksmuligheter.

Toalett
I hovedetasjen finner vi et separat toalettrom - perfekt for travle hverdagsmorgener og gjestebruk.

2. etasje - Rolige soner og fleksible rom

Soverom:
Her finner du to romslige soverom, begge med plass til dobbeltseng, garderobeløsninger og eventuelt skrivebord. Rommenes størrelse og utforming gir fleksibilitet til både barnerom, kontor eller gjesterom.

Bad:
Badet er funksjonelt utstyrt med badekar, servant og toalett. Rommet dekker daglige behov og har en praktisk utforming.

Kjeller - Ekstra bruksrom og lagringsplass:
Kjellerrom:
Tre rom innredet som soverom (vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning eller dagslys). Rommene er fleksible og kan benyttes til for eksempel ungdomsavdeling, treningsrom, hobbyrom eller lignende.

Bad:
Praktisk utformet bad med badekar, dusjkabinett, servant og toalett. Veggene og, gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Badet ble pusset opp av fagmann i 2006.

Utomhus - Solrikt og barnevennlig:
Eiendommen har en stor og solrik hage opparbeidet med plen, trær og lekeplass - ideelt for både lek og hageglede.

Stor terrasse med tredekke, belysning og flotte solforhold - perfekt for sommermåltider og avslapning.

Kort oppsummert:
* Enebolig fra 1956
* 3 soverom, stue og 2,5 bad
* Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass
* Gode lagringsmuligheter, blant annet i kjeller og oppbevaringsbod
* Solrik tomt med terrasse
* Barnevennlig hage og steinbelagt gårdsplass
* Familievennlig og fleksibel planløsning

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i eget, stenbelagt gårdsrom.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer / påkostninger:
- Det er utført arbeid på toalettrom i oktober 2019. Avrettningsmasse, smøremembran og varmekabler.
- Byttet ut skrusikringer i sikringsskap. Varmekabler i gang og ett soverom. Utført høsten 2019, ingen dokumentasjon.
- Eltilsyn fra Lede, april 2025.
- Lagt ny vannledning i gata høst 2024/vinter 2025. Ny kobling på kommunalt vann- og avløp, ny stoppekran. Midlertidig fjernet innsats til utekran skal ordnes av entreprenør eller av kommunen.
- Det ble våren 2025 lagt en midlertidig gangvei på eiendommen i forbindelse med utskiftning av vannledninger. Del av hekker og plen ble fjernet av entreprenør. Dette skal ordnes av entreprenør.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er utført arbeid på toalettrom i oktober 2019. Avrettningsmasse, smøremembran og varmekabler.
- Byttet ut skrusikringer i sikringsskap. Varmekabler i gang og ett soverom. Utført høsten 2019, ingen dokumentasjon.
- Eltilsyn fra Lede, april 2025.
- Lagt ny vannledning i gata høst 2024/vinter 2025. Ny kobling på kommunalt vann- og avløp, ny stoppekran. Midlertidig fjernet innsats til utekran skal ordnes av entreprenør eller av kommunen.
- Mindre bod, lekehus, platting i hagen 2020/2021.
- Det ble våren 2025 lagt en midlertidig gangvei på eiendommen i forbindelse med utskiftning av vannledninger. Del av hekker og plen ble fjernet av entreprenør. Dette skal ordnes av entreprenør.
- Sprekk i bunn av dusjkabinett.
- Mindre mengde kondens med tjære fra inspeksjonsluke 2. etasje.
- Takstmann avdekket mulige feil med drenering rundt huset som er beskrevet i takstmanns rapport.
- Det er mistenkelig utett tak over toalett i 1.etasje.
Takstmann ble informert om dette, men har ikke undersøkt det. Kledning rundt huset og flere vinduer må byttes.
- Utebod har utett tak og råtten kledning. Anses som et rivningsobjekt.
- hadde maur på badet i første etasje - april-mai 2022.

Bygningssakkyndig
Arealverdi AS

Byggemåte
Byggemåte:
Enebolig oppført i 1956, med tilbygg 1966. Boligen består av kjeller, 1 og 2. etg. samt et kryploft. Det er trebjelkelag mellom etasjene. Boligen er oppført på betongstein. Kjellergulv er støpt. Yttervegger har bærekonstruksjon av tradisjonelt bindingsverk med stående utvendig kledning. Vinduer er av varierende alder. Taket har saltaksform med sperrekonstruksjon, utvendig tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Det er adkomst til kryploft via loftsluke i gang i 2 etg. samt tilkomst til kneloft via bod i 2 etg. Beslag, renner og nedløp av lakkert / plastbelagt stål.

Bygget er oppført iht. gammel byggeskikk og tidligere byggeforskrifter. Boligens standard vil derfor avvike fra dagens krav til isolasjon, tettesjikt, rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc. Boligen bærer preg av alder og noe slitasje. Det er behov for rehabilitering. Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

2 etg:
Kontor - 16,4m²
Soverom - 10,5m²
Bad - 3,2m²
Gang m/trapp - 4,8m²

1 etg:
Stue - 26,9m²
Kontor - 14,2m²
Kjøkken - 13,3m²
Gang - 9,2m²
Toalett - 1,5m²
Vindfang m/trapp - 2m²

Kjeller:
Soverom - 10,7m²
Soverom - 12,3m²
Soverom - 8,1m²
Bad - 11,7m²
Gang - 12,7m²
Bod - 4,5m²

Utvendig:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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. Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er kun foretatt visuell vurdering av fasader. Selve veggkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering. Det gjøres oppmerksom på at boligens bærekonstruksjon
kan være er sammensatt av ulike byggemåter. Bygget er oppført etter gammel byggeskikk og er følgelig svært dårlig isolert jfr. dagens standard til isolering og tettesjikt. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ref. tidligere salgsoppgave er vinduer fra 1980 og 1990-tallet. Vindu på toalettrom i 1 etg. er av ukjent/eldre dato. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Utgang fra kontor i 2 etg. til østvendt takterrasse med malt terrasedekke. Det er etablert et tredekke over taktekking av papp. Ved hovedinngang er det etablert en tretrapp. Trapp opp til platting utenfor kontor/soverom er av betong.

Innvendig:
Gulv: I 1 etg. er det gulv av flis i entré/gang, toalettrom og laminat i hall. I stuen er det parkett og på kjøkkenet er det belegg på gulvet. I kjeller er det teppe og laminat på gulvene. I bod er det lagt vinyl på gulvet. I 2 etg. Er det malt grangulv i trappegang og laminat på soverom.

Vegger: Veggene består i hovedsak av malt tapet, trepanel, malte plater og betong.

Tak: Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Gulv mot grunn består av betong. Det ble målt 10mm høydeforskjell gjennom rommet. Øvrige etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble registrert 20mm høydeforskjell gjennom rommet i 1- og 2 etg. Boligen har mursteinspipe, tilsluttet vedovn. Det er malt tretrapp og malte fyllingsdører.

Tomteforhold:
Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1956. Bygningen har grunnmur i betongstein. Tomten er flat. Ref. eier er utvendige avløpsrør av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør av ukjent materiale.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- I kjeller er det installert 2 stk. ventilasjons aggregat, type Mitsubishi, VL-50.
- Det er installert 2 stk. varmepumper fra 2017 og 2020.
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert på bad i kjeller.
- Det er også 1 stk. 120l varmtvannsbereder er plassert i bod på loft.
- Det er 2 stk. sikringsskap med automatsikringerer.
- Sikringsskap i hall har 14 kurser og sikringsskap i gang med 8 kurser.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Følgende forhold har fått TG3 med større eller mer alvorlige avvik:
Innvendig > Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Innvendig > Rom Under Terreng: Det ble registrert noe avflasset maling på murvegg. Ved overflatesøk med fuktindikator ble det påvist fukt. I gulvlist ble det mål 23,4% fuktighet. Kostnadsestimat: 100 000,--200 000,-

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
· Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler,vutvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.vRef. pkt. vedr. «rom under terreng» er det registrert tegn tilvfunksjonssvikt på drenering. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Våtrom > 2 Etasje > Bad (2 etg) > Generell:
· Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
· Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på
tilstøtende konstruksjoner. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Følgende forhold har fått TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille (1/2 etg.)
Innvendig > Etasjeskille (Kjeller/1 etg)
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger i handelen:
- Innebygd stekeovn.
- Induksjonsplatetopp.

Kjøleskap kan medfølge mot pristillegg etter nærmere avtale med selger.

Følgende hvitevarer medfølger ikke i handelen:
- Vaskemaskin.
- Tørketrommel.
- Fryseboks.
- Oppvaskmaskin.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har ikke egen utleieenhet, men kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Det er installert 2 stk. varmepumper fra 2017 og 2020.
- Varmekabler i gang, toalett og 1 soverom.
- Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert på bad i kjeller.
- Det er også 1 stk. 120l varmtvannsbereder er plassert i bod på loft.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har et årlig strømforbruk på ca. kr. 20 000,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 072,-pr. 2026

De årlige kommunale avgiftene for 2026 er estimert til totalt 14 072,00 kr.

Kommunale avgifter inkluderer:
Standard renovasjon | 3 900,00 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr | 282,00 kr
Fastledd vann | 1 757,20 kr
Vannforbruk (stipulert 160 m3) | 2 686,40 kr
Fastledd avløp | 2 024,00 kr
Avløp forbruk (stipulert 160 m3) | 3 422,40 kr
Totalt | 14 072,00 kr

Viktig informasjon om avgiftene:
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, og forbruk på ulike tjenester kan variere. Fakturering skjer månedlig (12 terminer per år).

Formuesverdi
Megler har forsøkt å innhente formuesverdi via Altinn for eiendommen uten hell.

TV/Internett/Bredbånd
Det er innlagt fiber via Sandefjord bredbånd som benytter Altibox sine tjenester.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 960 kvm (Eiertomt)
Stor og fin selveiertomt på 960 kvm, fint beliggende i terrenget. Tomten er opparbeidet med stenbelagt gårdsrom og et stort og fint plenareal med god plass til både beplantning og lekeapparater for de minste. Videre er tomten pent innrammet med hekk mot naboer og hagen har blåbærbusker. Tomten er på i underkant av ett mål, og byr på både god størrelse og flatt terreng – en sjelden kombinasjon i Sandefjord.

Grunnkart fra Sandefjord kommune ligger vedlagt. Dette viser eiendomsgrenser med "middels nøyaktighet". Det betyr et avvik på mellom 10 til og med 30 cm. Dette er kjøpers ansvar, og det anbefales en ny oppmåling av tomten for nøyaktige grenser.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Selger opplyser om at det ble foretatt en radonmåling i 2016 som ikke slo ut på radon, men selger har ikke resultatene. Kjøper oppfordres derfor til og eventuelt ta en ny måling for å få eksakt måling/resultat.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen er fint beliggenhet på Mosserød med kort vei til det meste og i blindvei uten gjennomgangstrafikk. Herfra er det gangavstand til matbutikk, skoler og flotte friluftsområder. Boligen ligger også med rask tilgang til E18, Torp flyplass, Pindsle og kun ca. 3 km fra sentrum.

Til tross for den sentrale plasseringen er det lett å nyte naturen i hverdagen. I nærheten finner du Runar Idrettsplass med et bredt idrettstilbud, samt et nærmest uendelig nettverk av turstier i skogsområdene rundt. Det er også kort vei til Goksjø med badeplass og gode fiskemuligheter. Enda nærmere ligger Hjertåsskogen, som byr på både turstier og skiløyper – perfekt for helårsaktiviteter.

Det er enkelt å spasere til sentrum eller ta turen til populære utfartssteder som Mokollen og Midtåsen, kjent for flott utsikt og naturopplevelser.

Med denne beliggenheten bor du usedvanlig sentralt – enten du ønsker byliv eller rolige dager i naturen. Mosserød er et ideelt og attraktivt oppvekstområde for barnefamilier.

Bebyggelse
Veletablert boligområde bestående stort sett av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 3 minutters gange fra boligen. Det er 4 minutter med bil til Sandefjord togstasjon samt 7 minutter til Sandefjord lufthavn Torp.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager innenfor et kvarters gange fra boligen. Gangavstand også til Mokollen barne- og ungdomsskole samt Mosserød barneskole med trygg vei. For øvrig er det korte avstander til skoler i alle trinn. Eiendommen sogner til Mosserød skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.10.1954.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger bygningstegninger fra 1955 over alle boligens tre etasjeplan, men det er avvik fra disse:

Kjeller:
På opprinnelige bygningstegninger er kjelleretasjen benevnt som vaskerom, brensel, husholdning og gang. I dag er kjelleretasjen innredet med gang, bad og tre soverom. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig hos kommunen og det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt og godkjent. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av boligens rom og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bruksendring vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og er gjort kjent med at selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til dette.

1. etasje:
Opprinnelig "spisskammers og kott" er fjernet til fordel for større gang/entré. Veranda er heller ikke inntegnet.

2.etasje: Denne etasjen stemmer med dagens bruk- og innredning.

Boligen er senere tilbygget i 1966 i første- og andre etasje, rommene er i dag benyttet som soverom og kontor. Rommet i kjelleren er benevnt som "diverserom" og ikke et godkjent oppholdsrom.

Det foreligger også byggemeldte og godkjente tegninger av uthuset, datert i 1955.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse, Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023 (21.09.2023) | 961 m2.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 46, bnr. 138 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens grunndata:
04.05.1946 - Dokumentnr: 858 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:46 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1656898 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:46 Bnr:138

01.01.2024 - Dokumentnr: 366567 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:46 Bnr:138

Det er per 24.04.2026 ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 46, bnr. 3 i Sandefjord kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Ved siste varslede tilsyn og feiing den 21.08.2025 ble tjenesten ikke utført fordi varsel ikke var bekreftet. Det er registrert en teglskorstein og et ildsted av merket Nordpeis på eiendommen. Ny eier oppfordres til å ta kontakt med brannvesen og feier, for å få utført nytt tilsyn.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 42 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke kr. 13 900,-
Markedspakke kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (alt av visninger er inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 115 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. april 2026

Megler
Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97017151

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vetteveien 5

Nabolaget Mosserød - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Mokollen skole (1-10 kl.) 80 elever, 7 klasser	13 min 1 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 416 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
Moe skole (1-10 kl.) 138 elever, 16 klasser	20 min 1.8 km
Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	22 min 2 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10... 421 elever, 24 klasser	14 min 1.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	6 min 3.2 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	11 min 5.2 km

Offentlig transport

Åbol Landhandel Linje 172	3 min 0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	4 min 2.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	7 min

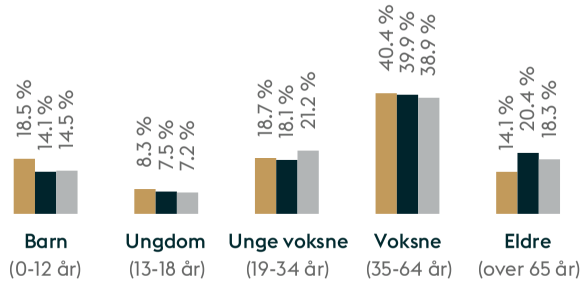
Barnehager

Breidablikk Kanvas-barnehage (... 50 barn	11 min 1 km
Espira Åbol barnehage (0-5 år) 155 barn	12 min 1 km
Trudvang barnehage (1-5 år) 70 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Mosserød	11 min
Kiwi Moveien	21 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mosserød	1 145	475
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

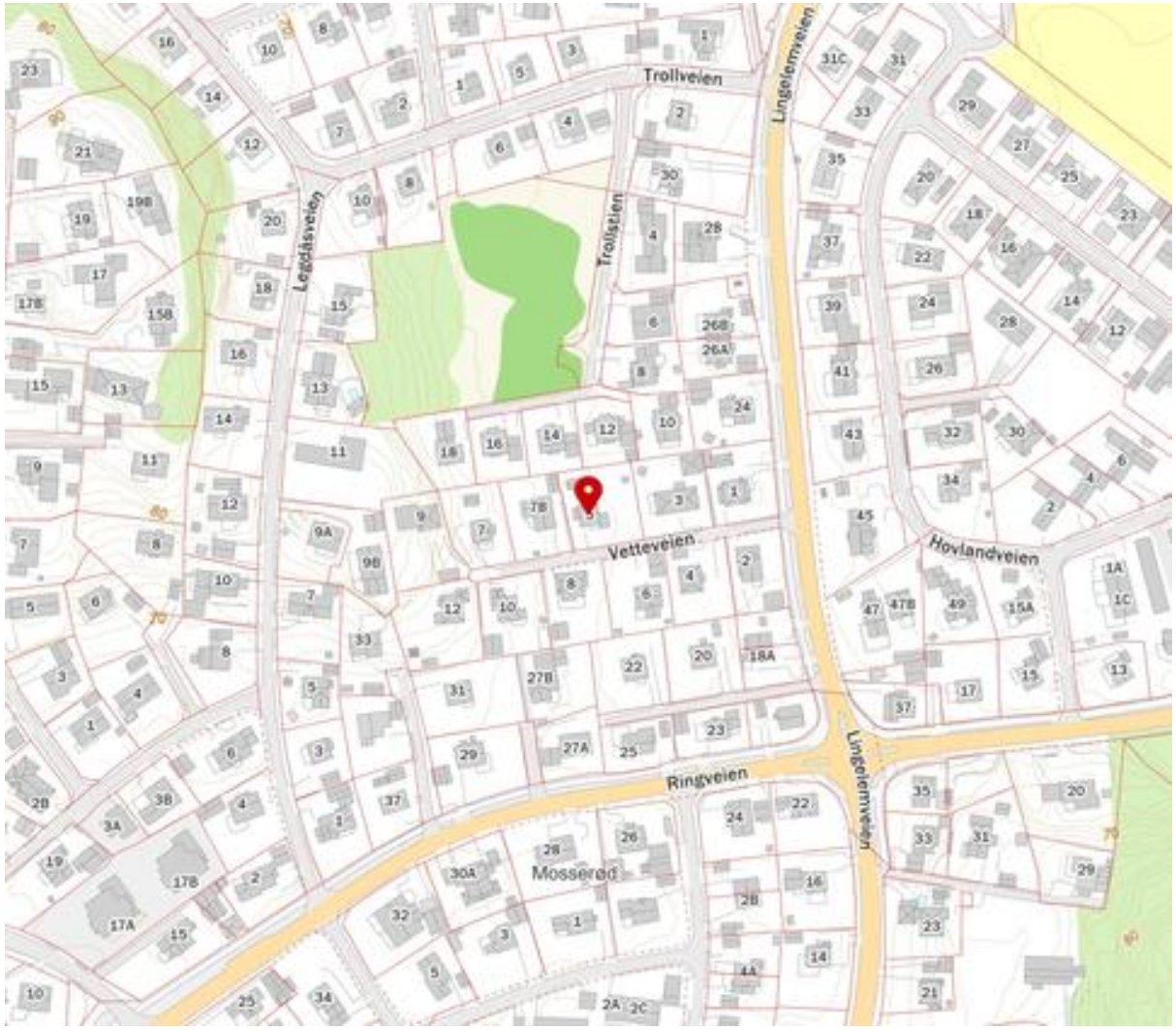
Sport

Mosserød skole Ballbinge	10 min
Breidablikk ungdomsskole	11 min
Sporty24 Sandefjord	21 min
Pro Gym Sandefjord	4 min

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

Norsk takst

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Enebolig
Vetteveien 5 , 3225 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 46, bnr. 138

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 171 m²



Utkast

Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14593-1083

Autorisert foretak: Arealverdi AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Eldevik

Norsk takst

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

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

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

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

Utkast

Rapportansvarlig

André Eldevik

andre@eldevikbygg.no

480 30 482

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Utkast

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1956, med tilbygg 1966. Boligen består av kjeller, 1 og 2. etg. samt et kryploft. Det er trebjelkelag mellom etasjene. Boligen er oppført på betongstein. Kjellergulv er støpt. Yttervegger har bærekonstruksjon av tradisjonelt bindingsverk med stående utvendig kledning. Vinduer er av varierende alder. Taket har saltaksform med sperrekonstruksjon, utvendig tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Det er adkomst til kryploft via loftsluke i gang i 2 etg. samt tilkomst til kneloft via bod i 2 etg. Beslag, renner og nedløp av lakkert / plastbelagt stål.

Boligen har gode lysforhold med utgang fra kontor i 2 etg. til østvendt balkong på 22m² med impregnert terrassedekke. Det er utgang fra kontor i 1 etg. til støpt plate på 6m².

I hovedenhet er det flislagt gulv i gang/entré. Det er laminat, belegg, teppe og tregulv på gulv i øvrige oppholdsrom. Innvendige vegger består hovedsakelig av tapet og malt mdf-panel. I himlinger er det malte plater og malt panel.

Eneboligen har et tilhørende bod på ca. 17m².

Bygget er oppført iht. gammel byggeskikk og tidligere byggeforskrifter. Boligens standard vil derfor avvike fra dagens krav til isolasjon, tettesjikt, rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc. Boligen bærer preg av alder og noe slitasje. Det er behov for rehabilitering. Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

2 etg:
Kontor - 16,4m²
Soverom - 10,5m²
Bad - 3,2m²
Gang m/trapp - 4,8m²

1 etg:
Stue - 26,9m²
Kontor - 14,2m²
Kjøkken - 13,3m²
Gang - 9,2m²
Toalett - 1,5m²
Vindfang m/trapp - 2m²

Kjeller:
Soverom - 10,7m²
Soverom - 12,3m²
Soverom - 8,1m²
Bad - 11,7m²
Gang - 12,7m²
Bod - 4,5m²

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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. Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Det er kun foretatt visuell vurdering av fasader. Selve veggkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering. Det gjøres oppmerksom på at boligens bærekonstruksjon kan være er sammensatt av ulike byggemåter. Bygget er oppført etter gammel byggeskikk og er følgelig svært dårlig isolert jfr. dagens standard til isolering og tettesjikt.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ref. tidligere salgsoppgave er vinduer fra 1980 og 1990-tallet.
Vindu på toalettrom i 1 etg. er av ukjent/eldre dato.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Utgang fra kontor i 2 etg. til østvendt takterrasse med malt terrasedekke.
Det er etablert et tredekke over taktekking av papp.
Ved hovedinngang er det etablert en tretrapp. Trapp opp til platting utenfor kontor/soverom er av betong.

INNVENDIG Gå til side

I 1 etg. er det gulv av flis i entré/gang, toalettrom og laminat i hall. I stuen er det parkett og på kjøkkenet er det belegg på gulvet.
I kjeller er det teppe og laminat på gulvene. I bod er det lagt vinyl på gulvet. I 2 etg. Er det malt grangulv i trappegang og laminat på soverom.
Veggene består i hovedsak av malt tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Gulv mot grunn består av betong. Det ble målt 10mm høydeforskjell gjennom rommet.
Øvrige etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble registrert 20mm høydeforskjell gjennom rommet i 1- og 2 etg.
Boligen har mursteinspipe, tilsluttet vedovn. Det er malt tretrapp og malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad (2 etg):
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad i kjeller:
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 11mm.

Ref. tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp av fagmann i 2006.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Beboer ønsket ikke hulltaking. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner / ledninger og rør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av fliser. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør av ukjent materiale.

Boligen har naturlig ventilasjon.
I kjeller er det installert 2 stk. ventilasjons aggregat, type Mitsubishi, VL-50.

Det er installert 2 stk. varmepumper fra 2017 og 2020.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert på bad i kjeller.
Det er også 1 stk. 120l varmtvannsbereder er plassert i bod på loft.

Det er 2 stk. sikringsskap med automatsikringerer.

Sikringsskap i hall har 14 kurser og sikringskap i gang har 8 kurser.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1956.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Tomten er flat.
Ref. eier er utvendige avløpsrør av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

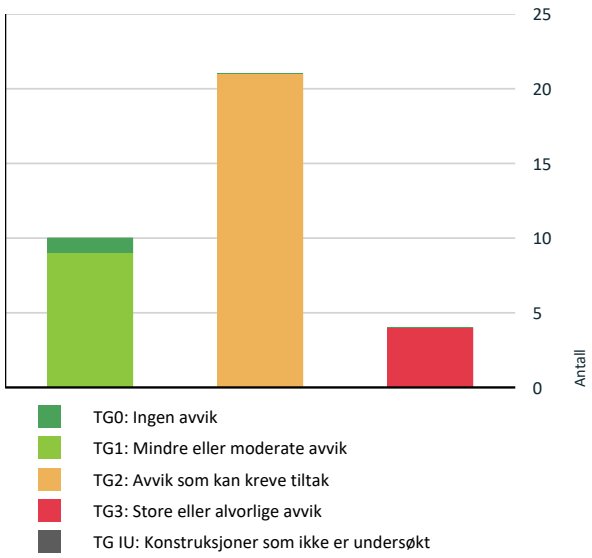
Enebolig

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

Utkast

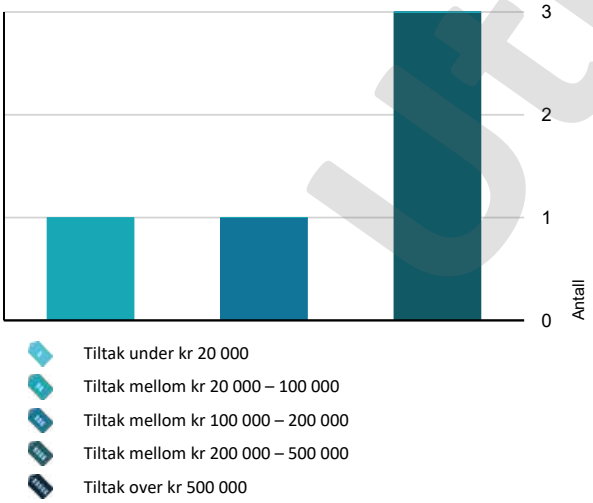
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad (2 etg) > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille (1/2 etg.)	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille (Kjeller/1 etg)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	

Utkast

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er avvik:

Det ble registrert fuktskjolder i undertak på loft og i bod (skap med varmtvannsbereder) på loft.
Det ble registrert tegn til manglende oppkant på membran bak kledning ved takterrasse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tiltak:

Det bør påregenes tiltak med å åpne kledningen, etablere høyere oppkant på tekkingen, montere nødvendige beslag/klemlister og utbedre eventuelle fuktskader. Dersom membranen er ikke ført tilstrekkelig høyt opp på vegg, og det mangler korrekt mekanisk feste og tetting kan dette medføre risiko for vanninntrenging i veggkonstruksjonen, med påfølgende fare for råte, mugg og konstruksjonsskader.







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det er kun foretatt visuell vurdering av fasader. Selve veggkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for nærmere vurdering. Det gjøres oppmerksom på at boligens bærekonstruksjon kan være er sammensatt av ulike byggemåter.

Bygget er oppført etter gammel byggeskikk og er følgelig svært dårlig isolert jfr. dagens standard til isolering og tettesjikt.

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

Det ble observert riss i innvendig platekledning i stue.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av riss i innvendig platekledning, da dette kan skyldes setningsskader. Ref. eier ble det etablert spunt i utv. gravegrøft ifm. etabl. av nye vann- avløpsledninger i 2025 (på utsiden av husvegg). Ev. tiltak bør iverksettes for å hindre ev. ytterligere setning som kan påføre bygget svekkelse / skjevhet i konstruksjonen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det ble observert fuktskjolder på gulv på loft samt tegn til lekkasje rundt kloakklufting.
På deler av loftet er det registrert begrenset lufting mellom undertak og isolasjon ved gesims.
Loftsluke er uisolert.

I utvendig gesims langs takterrasse ble det observert avflasset maling og tegn til lekkasje.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Tilstand vedr. fuktskjolder på gulv og i undertak bør undersøkes nærmere.

Lufting/ventilering av skrå takflater fra utvendig gesims til kaldt loft bør forbedres. Begrenset ventilering av takflater kan føre til kondens og i ytterste konsekvens råteskader.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av konstruksjon / oppbygning av takterrassen (med boligrom under) herunder lufting, taktekking etc. Dersom det er lekkasje i taktekkingen eller manglende utlufting kan det føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, sopp og råteskader.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ref. tidligere salgsoppgave er vinduer fra 1980 og 1990-tallet.
Vindu på toalettrom i 1 etg. er av ukjent/eldre dato.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

Utgang fra kontor i 2 etg. til østvendt takterrasse med malt terrasedekke.
Det er etablert et tredekke over taktekking av papp. Papp er dermed ikke tilgjengelig for nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er avvik:

Det ble registert noe råteskade i tredekke, etter et tidligere badekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utskiftning av terrassebord.







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Ved hovedinngang er det etablert en tretrapp. Trapp opp til platting utenfor kontor/soverom er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløper i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres håndløper i utvendig trapp , men det kreves ingen umiddelbare tiltak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
I 1 etg. er det gulv av flis i entré/gang, toalettrom og laminat i hall. I stuen er det parkett og på kjøkkenet er det belegg på gulvet.
I kjeller er det teppe og laminat på gulvene. betonggulv i bod. I 2 etg. Er det malt grangulv i trappegang og laminat på soverom.
Veggene består i hovedsak av malt tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er generelt påvist en del sprekker i tapetserte vegger samt noe kvistutslag/misfarging fra kvister i panelte himlinger. I kjellermurer ble det registrert avflasset maling/puss.
Parkett og listearbeider bærer preg av alder, slitasje og ufagmessig arbeid. På bad i andre etasje ble det registrert av revet maling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes utbedring av nevnte avvik.
Tilstand vedr. avflasset maling/puss bør overvåkes over tid og undersøkes nærmere. Ved bruk av fuktsøker ble det ved overflatesøk registrert fuktighet. Det anbefales og overvåke situasjonen over tid og iverksette tiltak vedr. utvendig fuktiskring og drenering for å hindre utvikling av fukt og råteskader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble målt 10mm høydeforskjell gjennom rommet.

TG 2 Etasjeskille (1/2 etg.)

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble målt 20mm høydeforskjell gjennom rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Utkast

Tilstandsrapport

• 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.

TG 2 Etasjeskille (Kjeller/1 etg)

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble registrert 20mm høydeforskjell gjennom rommet.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, tilsluttet vedovn.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i I påført soveromsvegg (under terreng). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21,8.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er avvik:

Det ble registrert noe avflasset maling på murvegg. Ved overflatesøk med fuktindikator ble det påvist fukt.
I gulvlist ble det mål 23,4% fuktighet.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes tiltak vedr. utbedring av utvendig fuktsikring og drenering samt utskifting av innvendig råteskadet materiale. Kostnadsestimatet er basert på innvendige arbeider.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Kjellertrapp

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innvendige dører bærer preg av alder og slitasje. Det ble påvist diverse riper og sår i dørblader og karmer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør påregnes utbedring for å lukke nevnte avvik.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD (2 ETG)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Utkast

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2 ETASJE > BAD (2 ETG)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det ble påvist ufagmessig flisarbeider.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt (det er lagt flis på gammel flis). Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 11mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 11mm.
Ref. tidligere salgsoppgave ble badet pusset opp av fagmann i 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det ble registrert manglende membran og mangelfull tilslutning mot sluk / mansjett i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på nevnte overflater, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket for å hindre lekkasjer, fukt og råteskader. Ref. punkt vedr. sanitærutstyr er det registrert sprekk i bunnen av dusjkabinett, slik at det må påregnes tiltak med utskiftning av dette. Basert på nevnte observasjoner og avvik gjøres det oppmerksom på at badet kan stå overfor en total renovering i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Utkast

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.

Det ble registrert svelleskader i nedkant på baderomsinnredning og sprekker i gulv på dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes tiltak med utbedring for å lukke nevnte avvik.



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

El-styrt vifte er plassert bak dusjkabinett og har således noe begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes tiltak med utbedring, men det kreves ingen umiddelbare tiltak.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Beboer ønsket ikke hulltaking. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner / ledninger og rør.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av fliser. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er avvik:

Det ble registrert sprekker i flisfuger og ufagmessig flisarbeid. Kjøkkenet er noe ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må påregnes tiltak vedr. utbedring av flis og fuger samt justering av kjøkken.





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert manglende lister og ufagmessig arbeid av rørgjennomføringer.
I himling ble det påvist tegn til fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utkast

Tilstandsrapport

Det bør påregnes utbedring for å lukke overnevnte avvik. Ref, punkt vedr. fuktskjolder på loft bør tilstand vedr. ev. lekkasje undersøkes nærmere.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer idag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
I kjeller er det installert 2 stk. ventilasjons aggregat type Mitsubishi VL-50.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert 2 stk. varmepumper fra 2017 og 2020.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter, plassert på bad i kjeller.
1 stk. 120l varmtvannsbereder er plassert i bod på loft.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

Det er 2 stk. sikringsskap med automatsikringerer.

Sikringsskap i hall har 14 kurser. Sikringsskap i gang har 8 kurser.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Ukjent

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1956.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ref. pkt. vedr. «rom under terreng» er det registrert tegn til funksjonssvikt på drenering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det må påregnes etablering av ny drenering rundt huset.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av riss/sprekker i grunnmur. Tilstand bær overvåkes over tid og ev. tiltak kan ikke utelukkes.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent materiale og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Ref. eier er det foretatt radonmåling uten at det ble funnet unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Kjellervinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Utkast

Bygninger på eiendommen

Redskapsskjul



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Utkast

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.

Utkast

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2 Etasje	37			37	22	2	39
1 Etasje	70	3		73	26		73
Kjeller	64			64			64
SUM	**171**	**3**			**48**	**2**	**176**
SUM BRA	**174**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, bad (2 etg), kontor, soverom		
1 Etasje	Gang/trapperom, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken, stue, kontor	Bod	
Kjeller	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Bod	

Kommentar

Det er en ikke målbar bod på ca 0,8m² samt ikke målbart gulvareal på kryploft på ca 11m². Det er et ikke målbart drivhus på ca 4m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er innredet oppholdsrom i kjeller. Vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Redskapsskjul

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		1		1	
SUM		**1**			
SUM BRA	**1**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Redskapsskjul	

Bod

Utkast

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	166	8
Redskapsskjul	0	0
Bod	0	17

Kommentar

Enebolig — Det er en ikke målbar bod på ca 0,8m² samt ikke målbart gulvareal på kryploft på ca 11m². Det er et ikke målbart drivhus på ca 4m².

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
23.3.2026	André Eldevik	Takstingeniør
	Sivert Sørvik	Bygningsingeniør
	Sergej (Beboer)	

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3907 SANDEFJORD	46	138		0	960.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vetteveien 5

Hjemmelshaver
Demjancenko Anastasija, Demjancenko Sergej

Utkast

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er flott beliggende i blindvei. Stille og rolig gate uten gjennomgangstrafikk og et etablert boligområde. Barnevennlig med fin gang- og sykkelsti til skolen. Kort vei til både skoler, barnehager, dagligvareforretninger og sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Utkast

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sergej Demjancenko	9578-5997-4-687661	2026-04-22 20:15:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
22. apr. 2026

Oppdragsnummer
25-0223/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vetteveien 5, 3225 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Sergej Demjancenko

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: VARMEKABEL, AVRETNINGSMASSE, SMØREMEMBRANE, FLIS PÅ TOALETT, OCTOBER 2019

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

Eventuell kommentar: INGEN KJENNSKAP

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: INGEN KJENNSKAP

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: INGEN KJENNSKAP OM DETALJER, NY TAKK OG NY TERASE FØR 2015

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: INGEN KJENNSKAP, HAR IKKE DRENERT

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: BYTTET UT SKRUSIKRINGER I SIKKRINGSKAPP, VARMEKABEL GANG+TOALETT, 1 SØVEROM NEDE. FIRMA EKSISTERER IKKE LENGER, DOKUMENTASJON BLE ALDRI OVERLEVERT. PERIODE HØST 2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? APRIL 2025 LEDE ELTILSYN

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SANDEFJORD KOMMUNE HAR LAGT NY VANNLEDNING I GATA I PERIODEN HØST 2024–VINTER 2025. NY KOBLING PÅ KOMMUNAL VANN OG AVLØP, NY STOPPEKRAN. MIDLERTIDIG FJERNET INNSATS TIL UTEKRAN SKAL ORDNES AV ENTREPRENØR OG ELLER KOMMUNE.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: MINDRE BOD, LEKEHUS, PLATTING I HAGEN 2020–2021.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: INGEN KJENNSKAP

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: INGEN KJENNSKAP

---

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

Nei

Eventuell kommentar: VÅR 2025 BLE DET LAGET MIDLERTIDIG GANGVEI PÅ EIENDOMMEN I FORBINDELSE MED UTSKIFTING AV VANNLEDNINGER. DEL AV HEKKER OG PLEN BLE FJERNET AV ENTREPRENØR. DETTE SKAL ORDNES AV ENTREPRENØR.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? DET BLE FORETATT PRIVAT RADONMÅLING VED BRUK AV TESTPAKKE VINTEREN 2016(?), OG DET HAR GITT NEGATIVT RESULTAT. PRØVESVAR FRA LABORATORIET ER IKKE IVARETATT.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: SPREKK I BUNN AV DUSJKABINETT. INGEN ANDRE KJENTE FEIL I VÅTROM, INGEN MUGG ELLER LUKT.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: INGEN KJENTE PROBLEMER BORTSETT FRA MINDRE MENGDE KONDENS MED TJÆRE FRA INSPEKSJONSLUKE 2. ETG.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: TAKSTMANN AVDEKKET MULIGE FEIL MED DRENERING RUNDT HUSET SOM ER BESKRIVET I TAKSTMANNS RAPPORT. DET BLE FORETATT STORE ENDRINGER FOR REGNVANN I FORBINDELSE MED BYTTING AV KOMMUNALE VANNLEDNINGER SOM HAR POTENSIAL TIL Å PÅVIRKE DRENERING RUNDT HUSET. DET BLE IKKE NOTERT NOE NEGATIVT, MEN DET HAR IKKE VÆRT STORE MENGDER NEDBØR ETTER AT ARBEIDET BLE AVSLUTTET VINTEREN 2025.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: DET ER MISTENKELIG UTETT TAK OVER TOALETT I 1. ETASJE. TAKSTMANN BLE INFORMERT OM DETTE, MEN HAR IKKE UNDERSØKT DET. KLEDNING RUNDT HUSET MÅ BYTTES, FLERE VINDUER BØR BYTTES. UTEBOD HAR UTETT TAK, RÅTTEN KLEDNING OG SKAL ANSES SOM RIVNINGSOBJEKT.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: INGEN KJENNSKAP

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: INGEN KJENNSKAP UTENNOM, TAKSTRAPPORT

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: HAR ALDRI VÅRT FEIL SIDEN 2015

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: HADDE MAUR PÅ BADET I FØRSTE ETASJE PERIODE APRIL-MAI 2022

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: INGEN KJENNSKAP

---

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

Nei

Eventuell kommentar: INGEN KJENNSKAP

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: DET ER UTARBEIDET TILSTANDSRAPPORT APRIL 2026 I FORBINDELSE MED SALGSOPPGAVE.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: INGEN KJENNSKAP

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: INGEN KJENNSKAP

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: INGEN KJENNSKAP

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: BOLIGKREDITT

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: INGEN KJENNSKAP

---

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

Ja

Beskriv: BOLIGEN SELGES MED HJELP AV ADVOKAT.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: INGEN KJENNSKAP

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: INGEN KJENNSKAP

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: INGEN KJENNSKAP

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: INGEN KJENNSKAP TIL NEGATIVE FAKTORER.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0223/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sergej Demjancenko	**2026-04-22**

Identifikasjon

Sergej Demjancenko

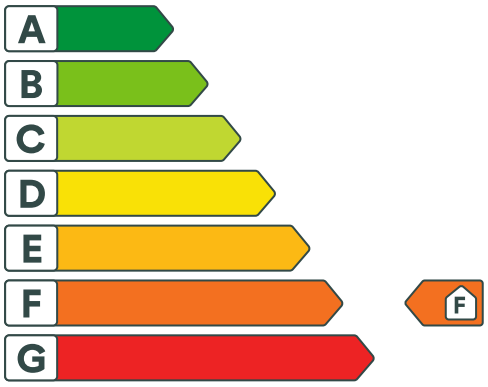
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Vetteveien 5, 3225 SANDEFJORD**	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287953**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162430661**
Gårdsnummer **46**	Bruksnummer **138**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **171,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **165,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **338,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **340,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **56 252 kWh**



Vetteveien 5, 3225 SANDEFJORD

Detaljering

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



Vetteveien 5, 3225 SANDEFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: 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 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sandefjord kommune
Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00
E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no

Dato: 09.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	**46**	Bnr:	**138**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Vetteveien 5, 3225 SANDEFJORD**						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja ☐	Nei ☐

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐

Utskriftsdato: 05.01.2026

Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	138	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vetteveien 5, 3225 SANDEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 362,34 kr
Feiing	264,48 kr
Renovasjon	3 700,08 kr
Vann	5 212,80 kr
Sum	**15 539,70 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Renovasjonsgebyr standard - bolig	25%	1 stk	3900.00	1/1	0 %	3 900,00 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	0%	1 stk	282.00	1/1	0 %	282,00 kr
Vann, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	1757.20	1/1	0 %	1 757,20 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	2686.40	1/1	0 %	2 686,40 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	2024.00	1/1	0 %	2 024,00 kr
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	3422.40	1/1	0 %	3 422,40 kr
					Sum	**14 072,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.01.2026

Eiendomskart for eiendom 3907 - 46/138//



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	960,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6557423,63	**Øst**	569666,16	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6557438,21	569657,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,54	
2	6557435,62	569647,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,91	
3	6557404,5	569657,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,66	
4	6557411,83	569685,12	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,96	
5	6557442,8	569676,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,07	

Sandefjord kommune

Grunnkart

Eiendom: 46/138
Adresse: Vetteveien 5
Utskriftsdato: 05.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 46/138
Adresse: Vetteveien 5
Dato: 05.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Utskriftsdato: 05.01.2026

Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	138	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Vetteveien 5, 3225 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.09.2023
Delarealer	**Delareal** 961 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

SANDEFJORD KOMMUNE

PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

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

- Skipsled N
- Bane N
- Sykkelveg N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg (bru) N
- Hovedveg N
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg (bru) N
- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg (bru) N
- Sykkelveg F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Adkomstveg F
- Samleveg F
- Samleveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Fjernveg F

Hensynssoner

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

- 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.

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

SANDEFJORD KOMMUNE

PLANOPPLYSNINGER

ORDFORKLARING

Dokumentet «**Planopplysninger**» er automatisk generert av Norkart fra kommunens kartportal.

I lista under finner du en oversikt over alle betegnelsene som kan dukke opp under temaet «Kommuneplaner» i dokumentet, en forklaring på hva det betyr og hvor du kan se etter mer informasjon i kommuneplanens bestemmelser.

Kommuneplanens bestemmelser finner du her.

Ta kontakt med enhet for geodata og oppmåling på e-post robert.bergan@sandefjord.kommune.no ved spørsmål.

Planopplysninger for delarealer:				**Forklaring:**	**Mer informasjon i kommuneplanens bestemmelser:**
KPHensynsonenavn	H110			Arealet ligger innenfor sikringssone for grunnvannsuttak.	Kapittel 5.1.3
KPHensynsonenavn	H120			Arealet ligger innenfor sikringssone for grunnvannsforsyning.	
KPHensynsonenavn	H190	**KPSikring**	Andre sikringssoner	Arealet ligger innenfor sikringssone for mineralforekomst.	Kapittel 5.1.3 b)
KPHensynsonenavn	H210	**KPStøy**	Rød sone iht. T-1442	Arealet ligger innenfor rød støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.	Kapittel 5.1.1
KPHensynsonenavn	H220	**KPStøy**	Gul sone iht. T-1442	Arealet ligger innenfor gul støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.	Kapittel 5.1.1
KPHensynsonenavn	H230	**KPStøy**	Grønn sone iht. T-1442	Arealet ligger innenfor grønn støysone (stille sone). Støyende tiltak/aktivitet skal unngås innenfor området.	Kapittel 5.1.1
KPHensynsonenavn	H310	**KPFare**	Ras- og skredfare	Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området.	Kapittel 5.1.2 b)
KPHensynsonenavn	H320	**KPFare**	Flomfare	Arealet ligger innenfor fareområde for stormflo og bølgepåvirkning eller flom.	Kapittel 5.1.2 a) og c)
KPHensynsonenavn	H360	**KPFare**		Arealet ligger innenfor fareområde for skytebane.	Kapittel 5.1.2 f)

KPHensynsonenavn	H370	**KPFare**	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	Arealet ligger innenfor fareområde for høyspenningsanlegg.	Kapittel 5.1.2 g)
KPHensynsonenavn	H390	**KPFare**	Annen fare	Arealet ligger innenfor fareområde for steinsprang, skredfare i bratt terreng eller forurenset grunn i sjø.	Kapittel 5.1.2 d), e) og h)
KPHensynsonenavn	H410	**KPInfrastruktur**	Krav vedrørende infrastruktur	Arealet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.	Kapittel 1.4 a) og 5.1.4
KPHensynsonenavn	H530	**KPAngittHensyn**	Hensyn friluftsliv	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til friluftsliv.	Kapittel 5.2.1
KPHensynsonenavn	H540			Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til grønnstruktur.	
KPHensynsonenavn	H550	**KPAngittHensyn**	Hensyn landskap	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til landskap.	Kapittel 5.2.3
KPHensynsonenavn	H560	**KPAngittHensyn**	Bevaring naturmiljø	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til naturmiljø.	Kapittel 5.2.2
KPHensynsonenavn	H570	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø.	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_1	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Jåberg, Istrehågan, Marumdalen, Haugen og Vestad	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_2	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Sundåsen, Bogen og Langø	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_3	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Høyjord	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_4	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Gokstad	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_5	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Stokke prestegård og kirkested	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_6	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Hella, Skjærsnes og Melsom	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1

KPHensynsonenavn	H570_7	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Fevang	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_8	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Auve	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_9	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Sandar kirkested	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_10	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Parken	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_11	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Nybyen og Rukla	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_12	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Bjerggata	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H570_13	**KPAngittHensyn**	Bevaring kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø - Bjerggata	Kapittel 1.13, 5.2.4 og vedlegg 1
KPHensynsonenavn	H710	**KPBåndlegging**	Båndlegging for regulering etter pbl.	Arealet ligger innenfor båndleggingssone for regulering.	Kapittel 5.3.3
KPHensynsonenavn	H720			Området er fredet etter naturmangfoldloven.	Kapittel 5.3.2
KPHensynsonenavn	H730			Området er båndlagt etter kulturminneloven.	Kapittel 5.3.1
KPHensynsonenavn	H740			Området er båndlagt etter andre lover.	Kapittel 5.3.2
KPHensynsonenavn	H810	**KPGjennomføring**	Krav om felles planlegging	Det er krav om felles planlegging for flere eiendommer.	Kapittel 5.4
KPHensynsonenavn	H910	**KPDetaljering**	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Ved motstrid skal reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel.	Kapittel 1.2.4
BestemmelseOmrådenavn	#F1 Fortettingsone	**KPBestemmelseHjemmel**	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F1.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2

BestemmelseOmråd enavn	#F2	**KPBestemmelse Hjemmel**	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F2.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#F3	**KPBestemmelse Hjemmel**	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F3.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#F4	**KPBestemmelse Hjemmel**	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F4.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#F5	**KPBestemmelse Hjemmel**	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for fortetting #F5.	Kapittel 1.1.1 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	#SB1	**KPBestemmelse Hjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB1.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB2	**KPBestemmelse Hjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB2.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB3	**KPBestemmelse Hjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB3.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB4	**KPBestemmelse Hjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB4.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB5	**KPBestemmelse Hjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB5.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB6	**KPBestemmelse Hjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB6.	Kapittel 2.2.4

BestemmelseOmråd enavn	#SB7	**KPBestemmelse Hjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB7.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB8	**KPBestemmelse Hjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB8.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB9	**KPBestemmelse Hjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB9.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	#SB10	**KPBestemmelse Hjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for strøksbevaring #SB10.	Kapittel 2.2.4
BestemmelseOmråd enavn	Byromsstrategi 1	**KPBestemmelse Hjemmel**	innhold utbyggingsavtale	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 1.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmråd enavn	Byromsstrategi 2	**KPBestemmelse Hjemmel**	innhold utbyggingsavtale	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 2.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmråd enavn	Byromsstrategi 3	**KPBestemmelse Hjemmel**	innhold utbyggingsavtale	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for byromsstrategi 3.	Kapittel 1.8.1 og 1.8.2
BestemmelseOmråd enavn	Fortettingssone	**KPBestemmelse Hjemmel**	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor fortettingssonen i Sandefjord.	Kapittel 1.8.2 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	Fortetting Andebu	**KPBestemmelse Hjemmel**	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Arealet ligger innenfor en av fortettingssonene i Andebu.	Kapittel 1.8.2 og 2.2.2
BestemmelseOmråd enavn	Murbyen	**KPBestemmelse Hjemmel**	hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Arealet ligger innenfor bestemmelsesområdet for murbyen. Her er det begrensninger og konkrete føringer for tiltak eller utvikling av eiendommen.	Kapittel 2.4.2

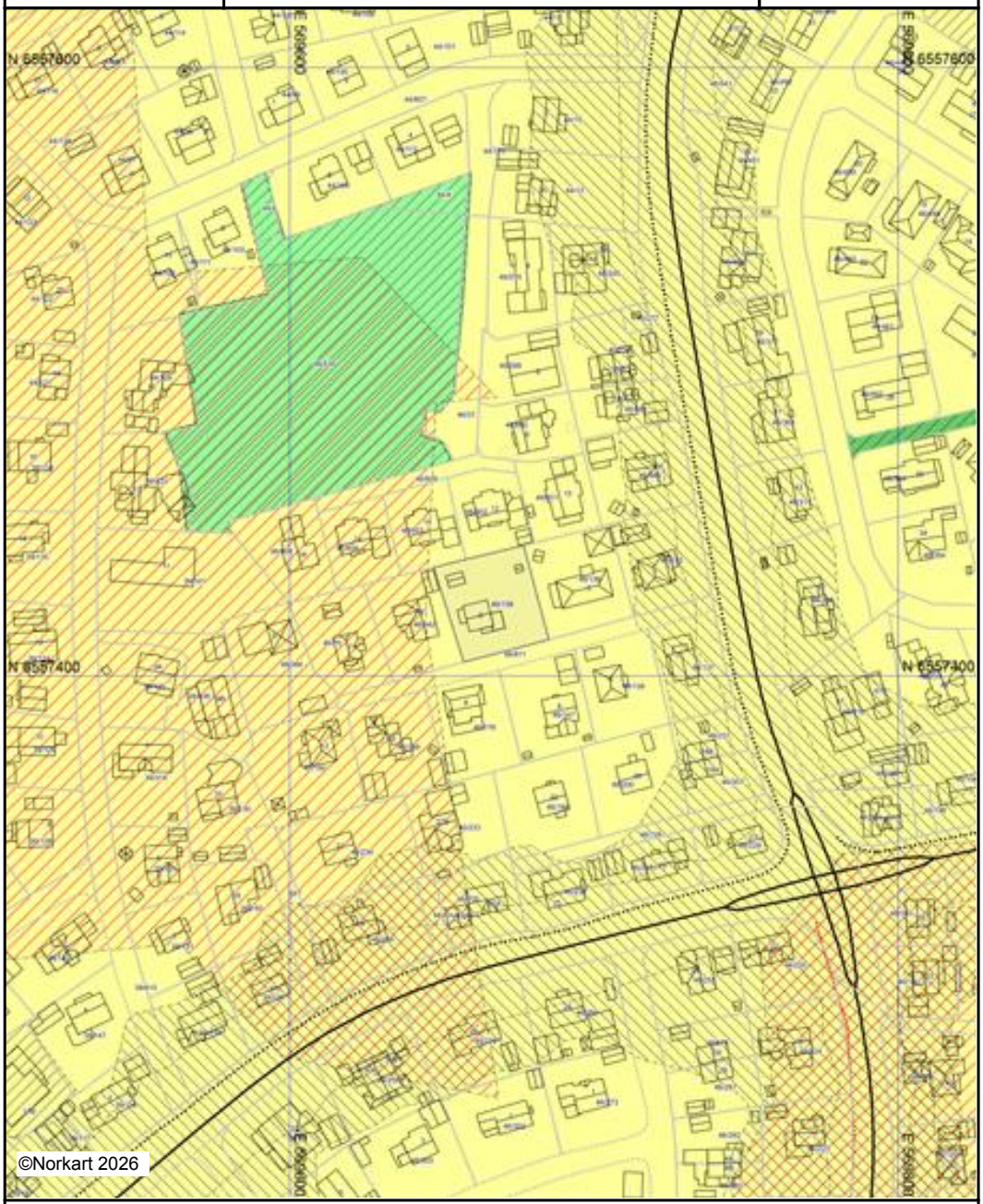
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 46/138
Adresse: Vetteveien 5
Utskriftsdato: 05.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 46/138
Adresse: Vetteveien 5
Utskriftsdato: 05.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 46/138
Adresse: Vetteveien 5
Utskriftsdato: 05.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

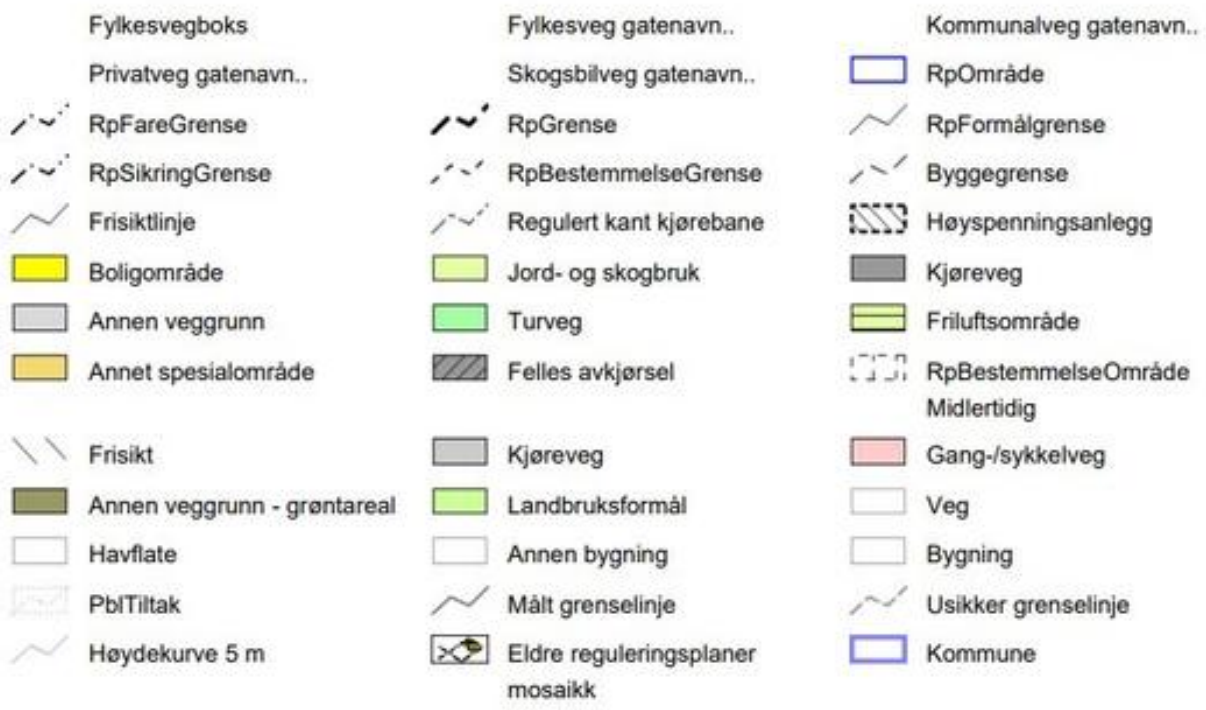
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring



KOMMUNEINGENIØREN
I SANDAR
TELEF. 2470 — PERS 3480

BYGNINGSINSPEKTØREN
TELEF. 4184

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 336 / 1953

Eiendom: Bergtun gårdsnr. 46 bruksnr. 138

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide: 1½ etasje enebolig på 3 værelser, kjøkken, bad og WC.

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter:

Byggmester: Marius Nygård

Rørlegger: S. Grini

Anmerkninger:

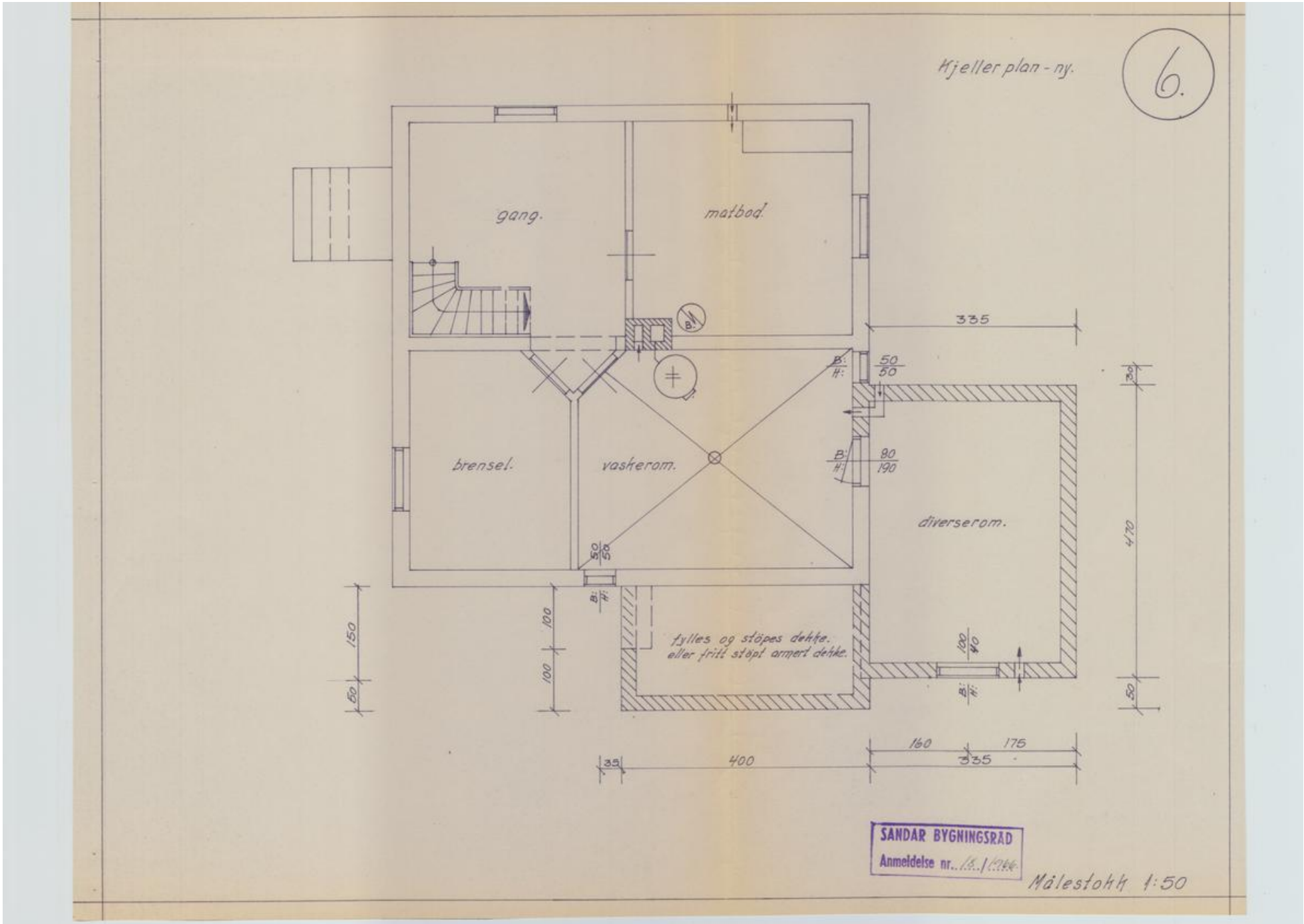
Tilsynsgebyr: 20,-

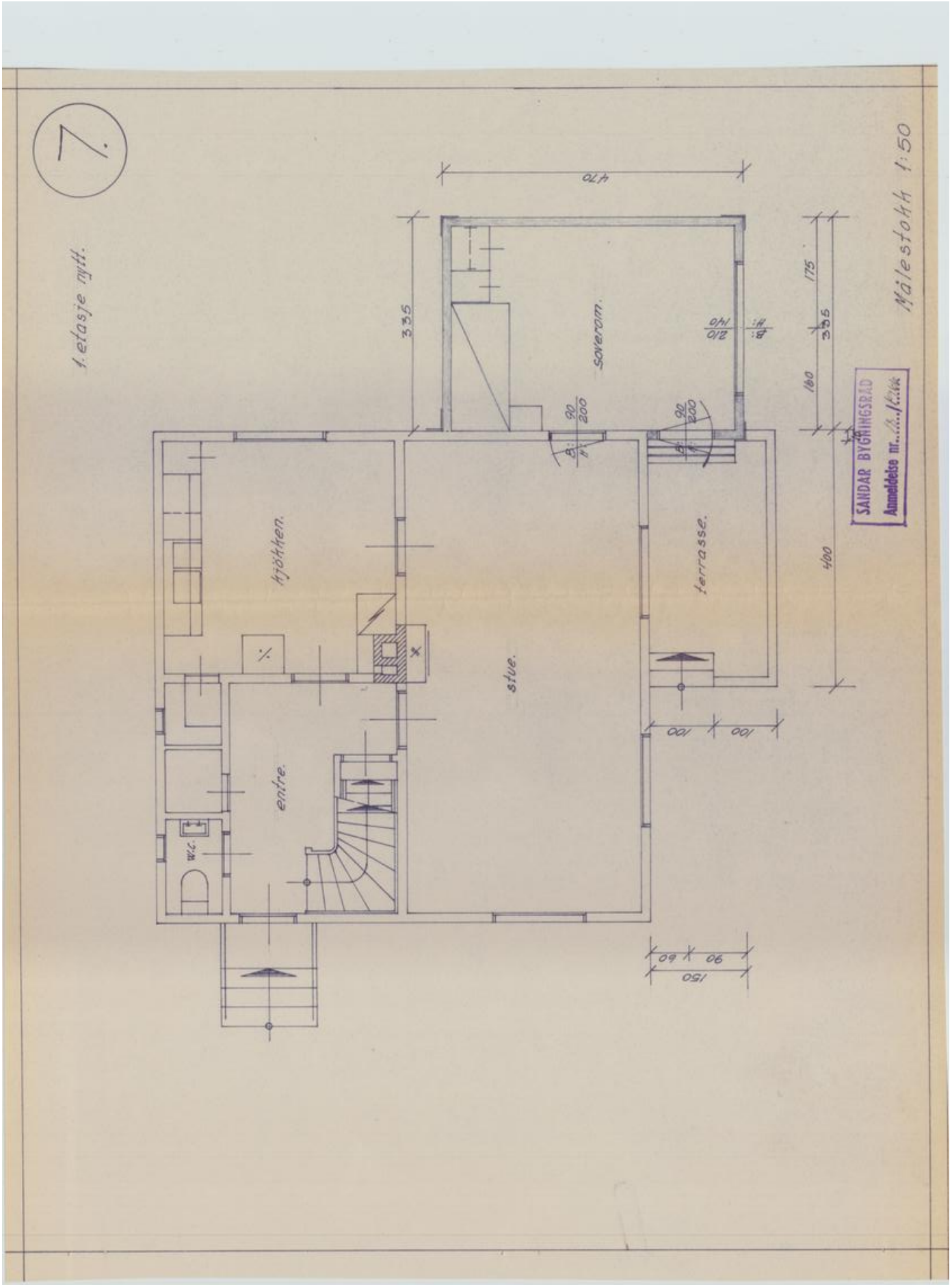
Anboring:

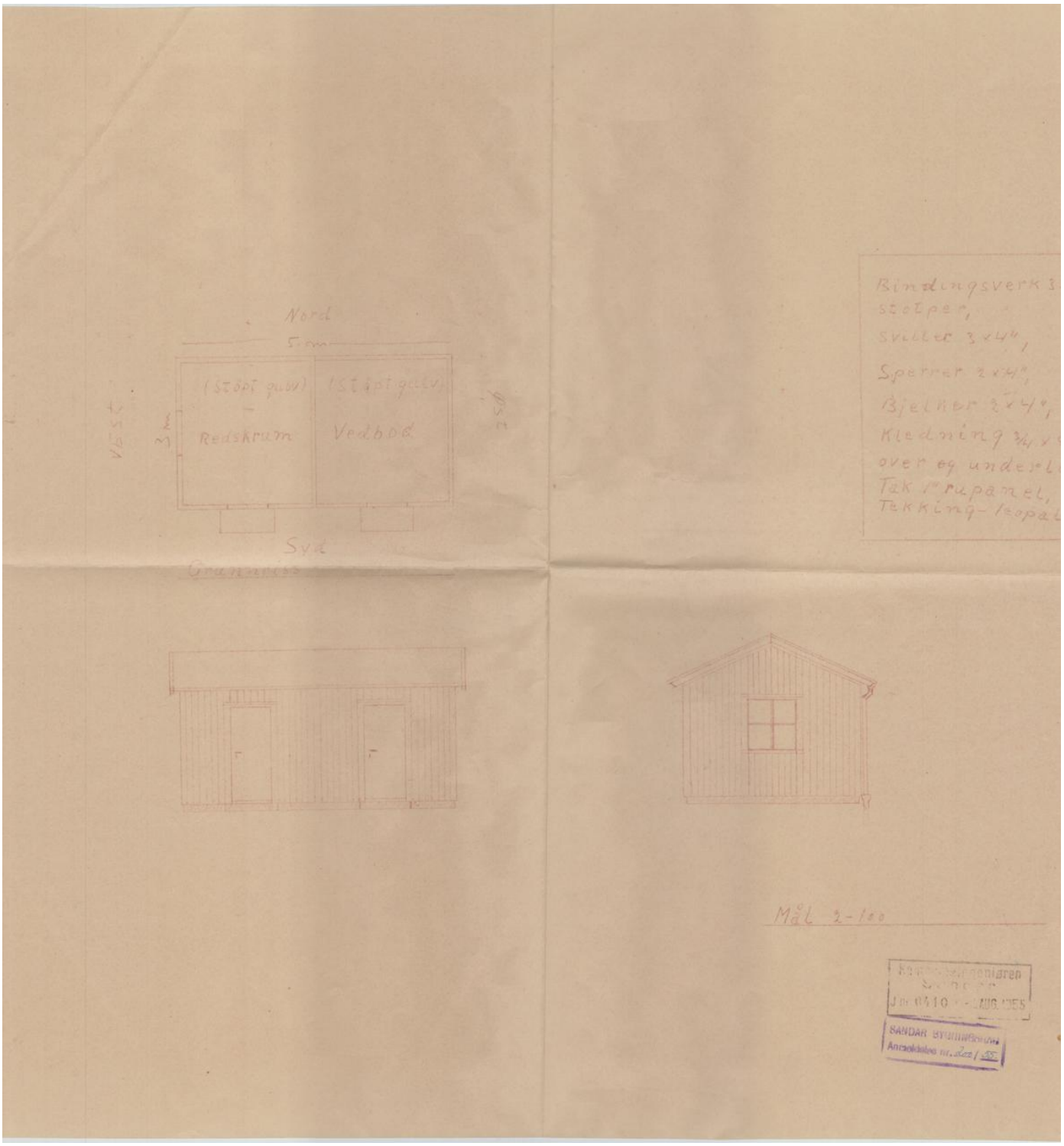
Kloakkavgift: 150,-

Sandar kommuneingeniørkontor, 15/10-1954.

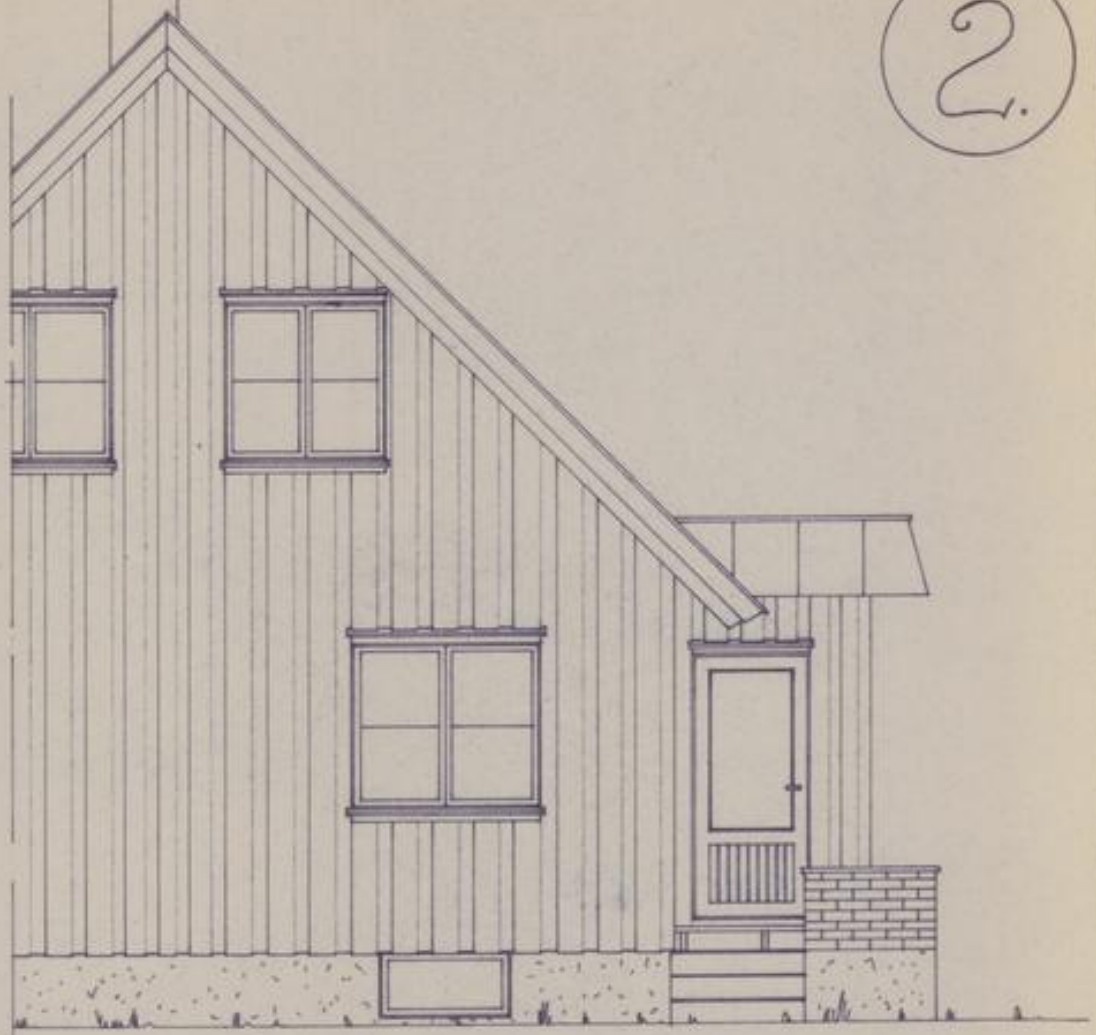
bygningsinspektøren.


Kjeller plan - ny.
6.
gang.
matbod.
brensel.
vaskerom.
diverserom.
335
50
50
80
190
470
30
50
150
100
100
50
fylles og støpes dekke.
eller fritt støpt armert dekke.
100
40
160
175
335
35
400
SANDAR BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 15./1966
Målestokk 1:50


7.
1. etasje nytt.
Målestokk 1:50
470
335
soverom.
hjørnen.
stue.
entre.
terrasse.
W.C.
175
335
160
400
100
100
90
60
150
SANDAR BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr.


Nord
5 m
(Stöpt gulv)
Redskrum
(Stöpt gulv)
Vedbod
Syd
Bindingsverk
stolper,
Sperrer 2×4",
Bjelker 2×4",
Tak 1" rupanel,
Mål 1-100

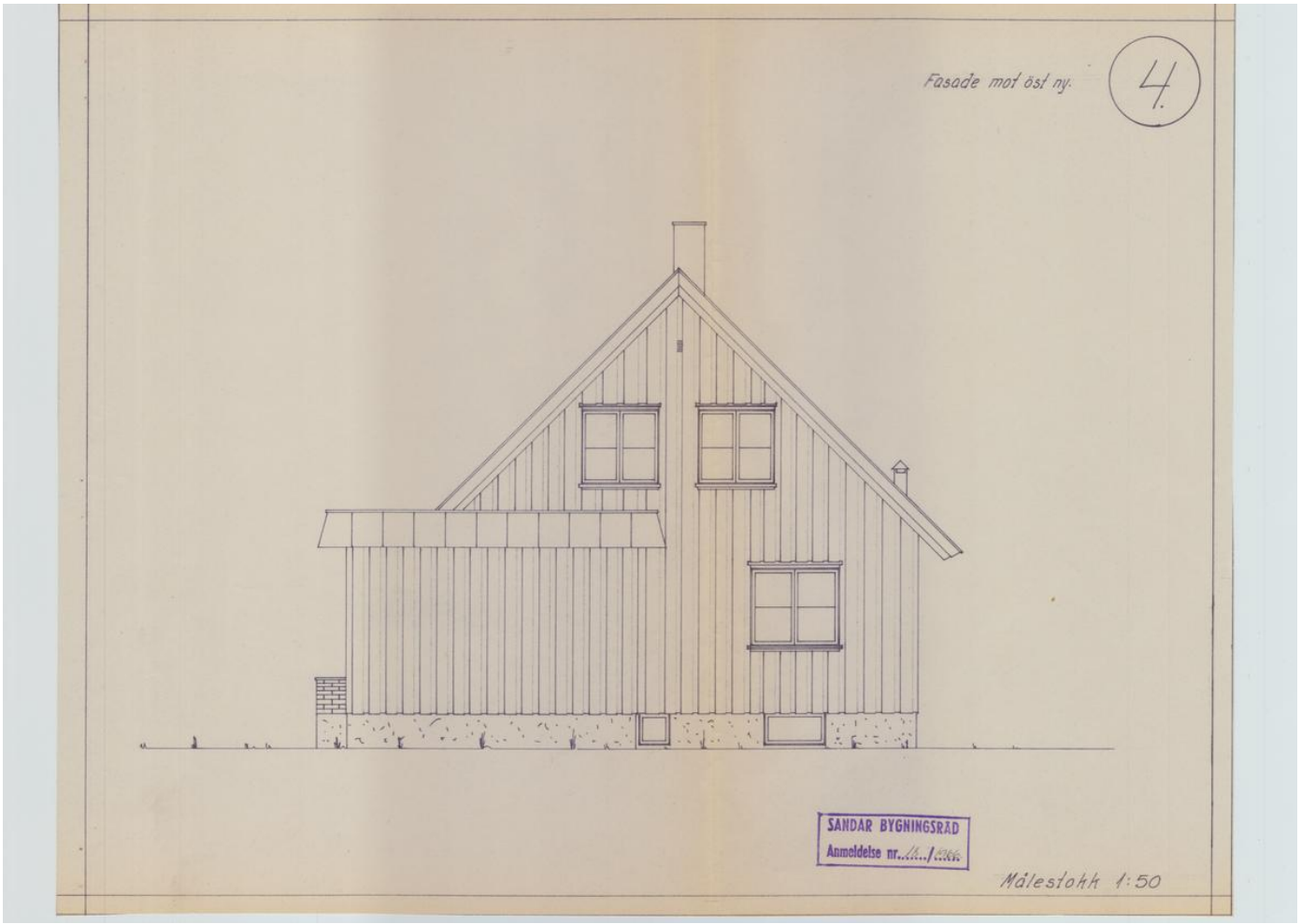
2.

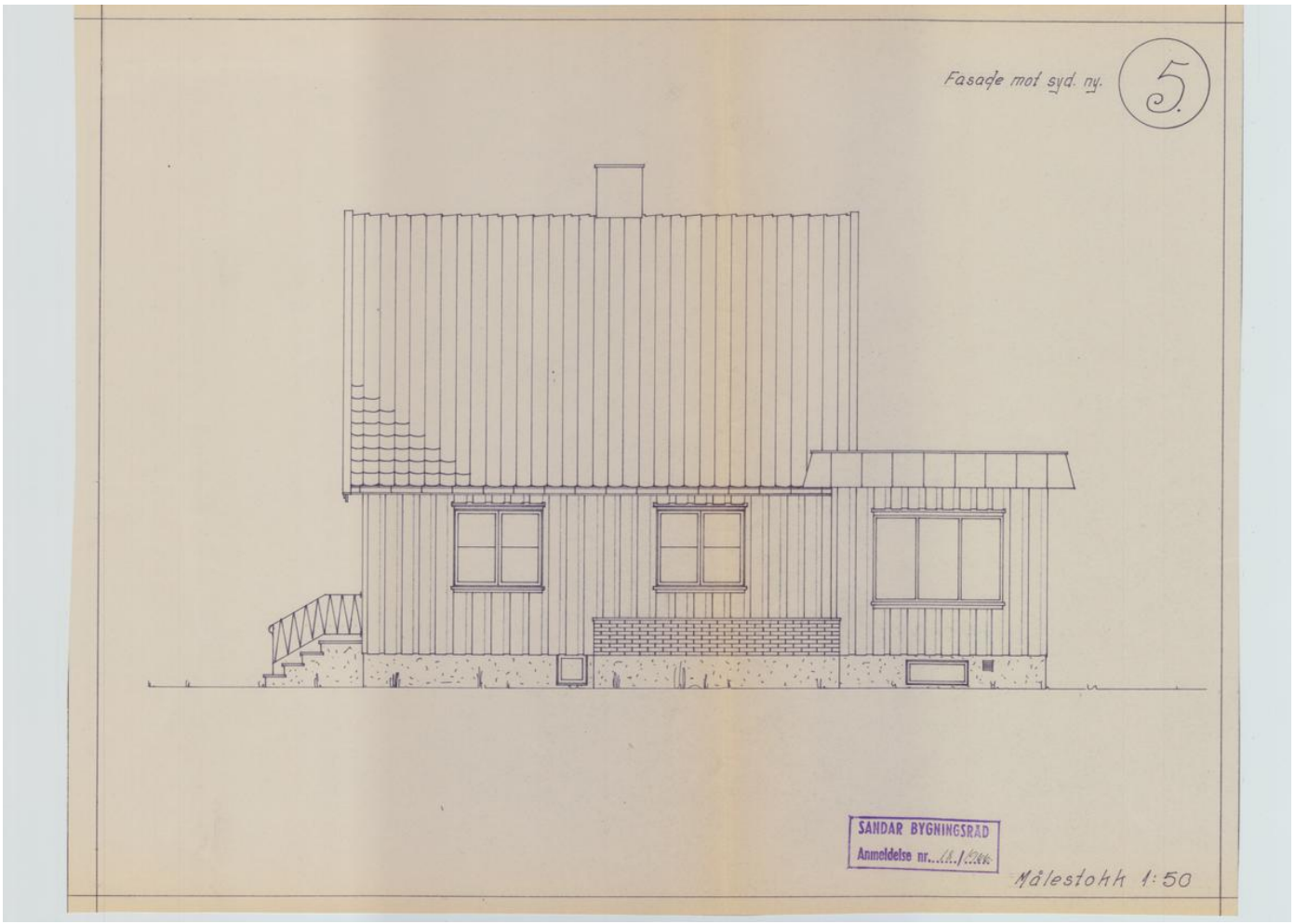


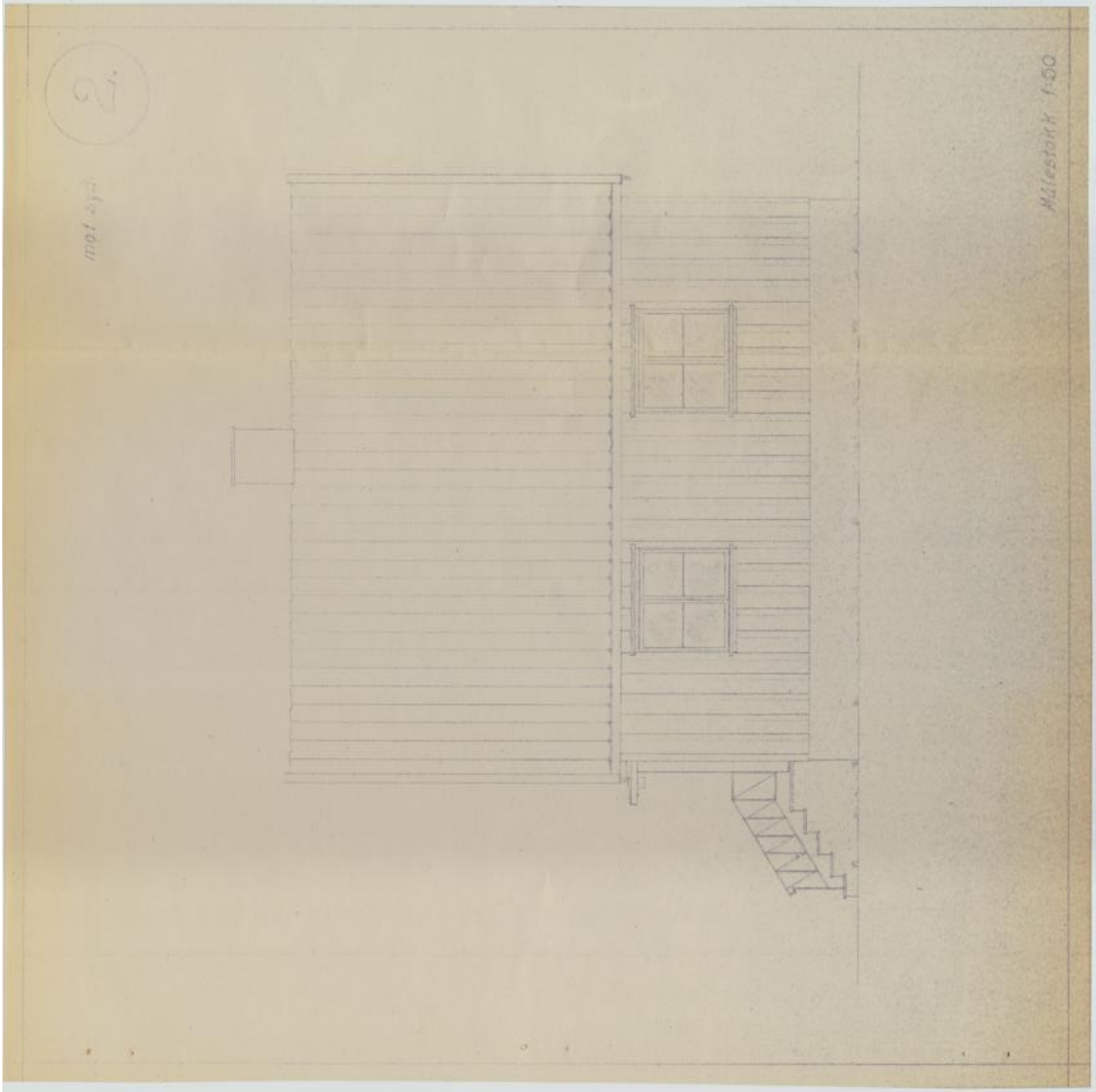
Fasade mot vest ny.

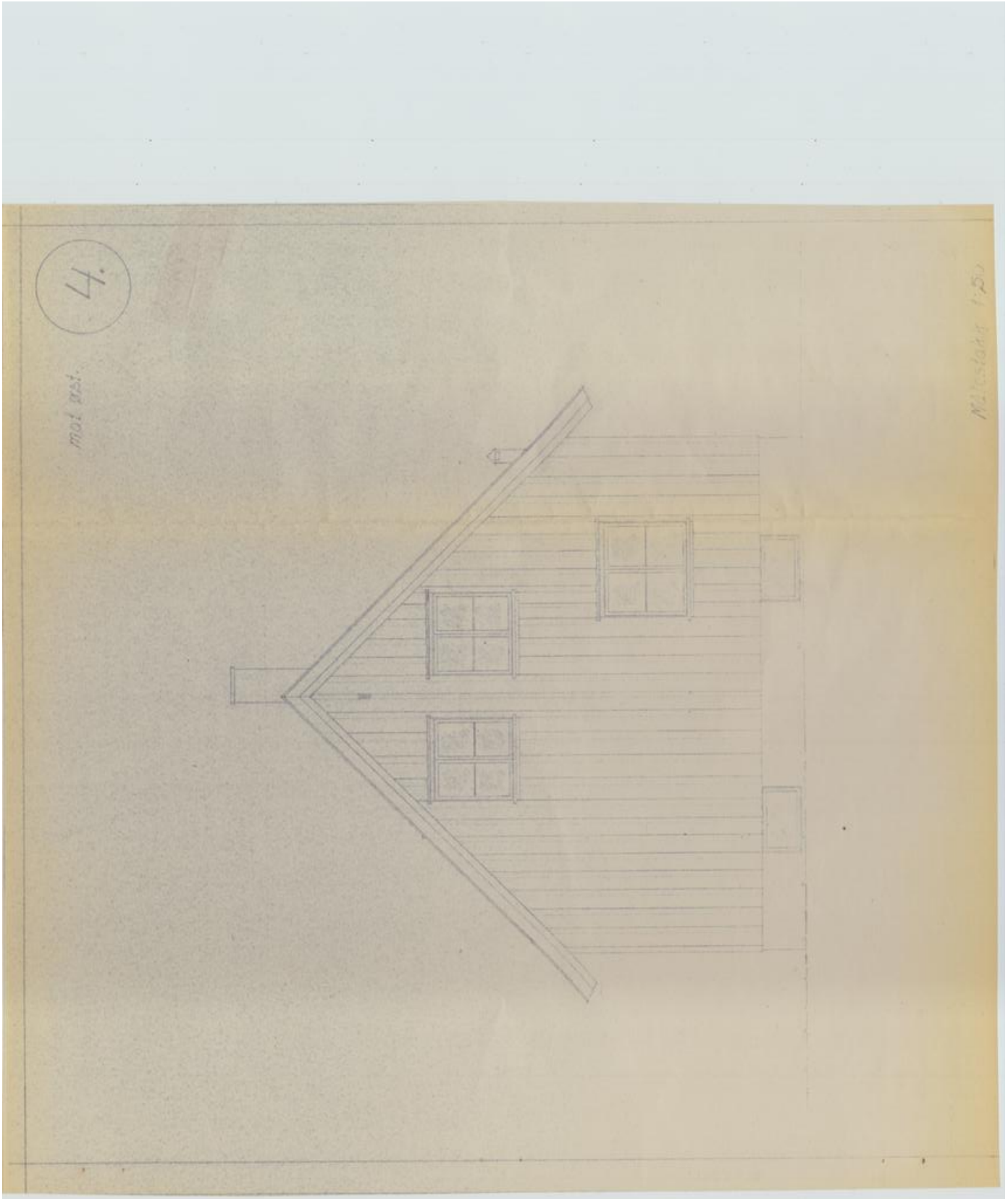
SANDAR BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 18 / 1966

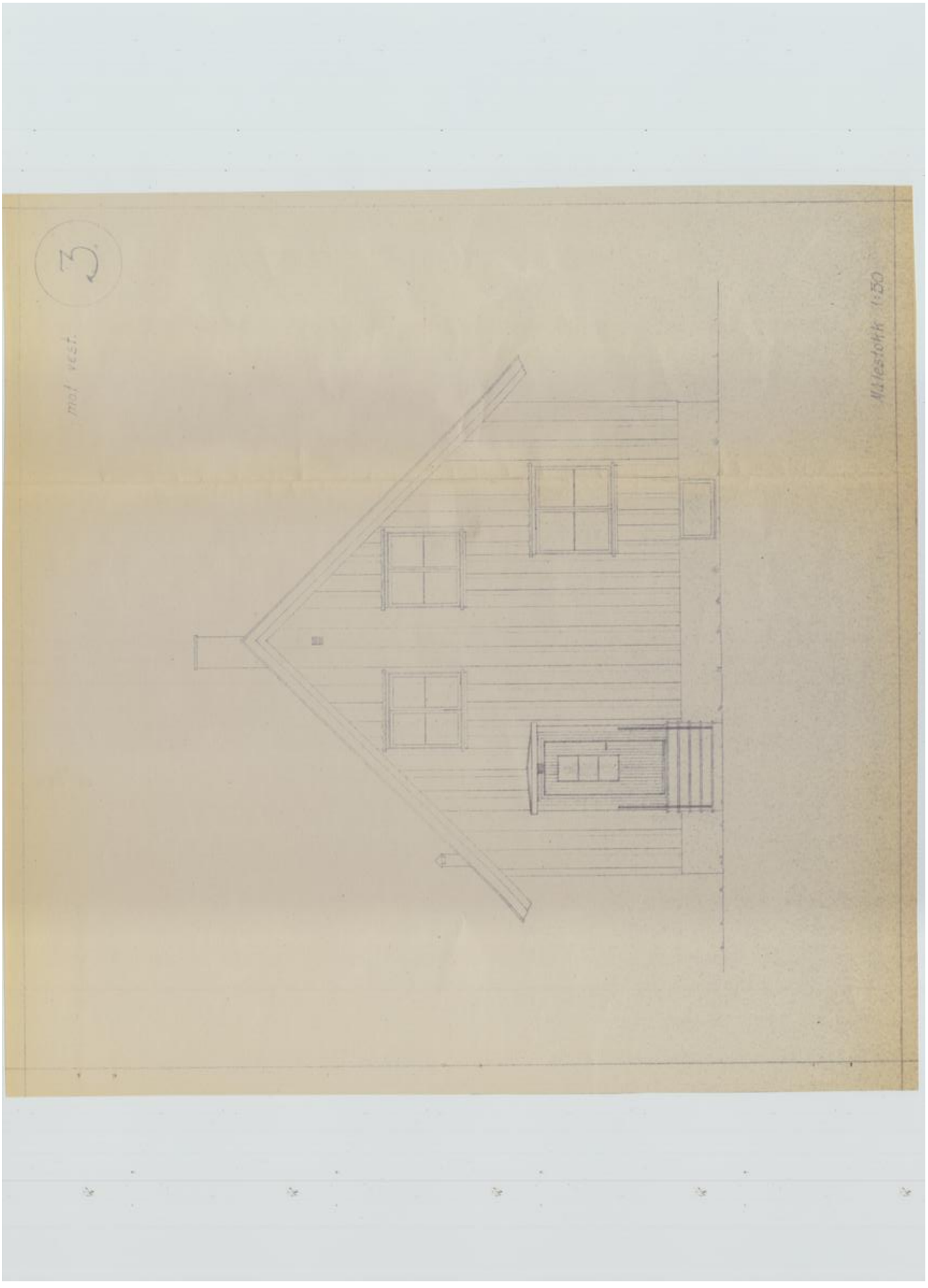
Målestokk 1:50

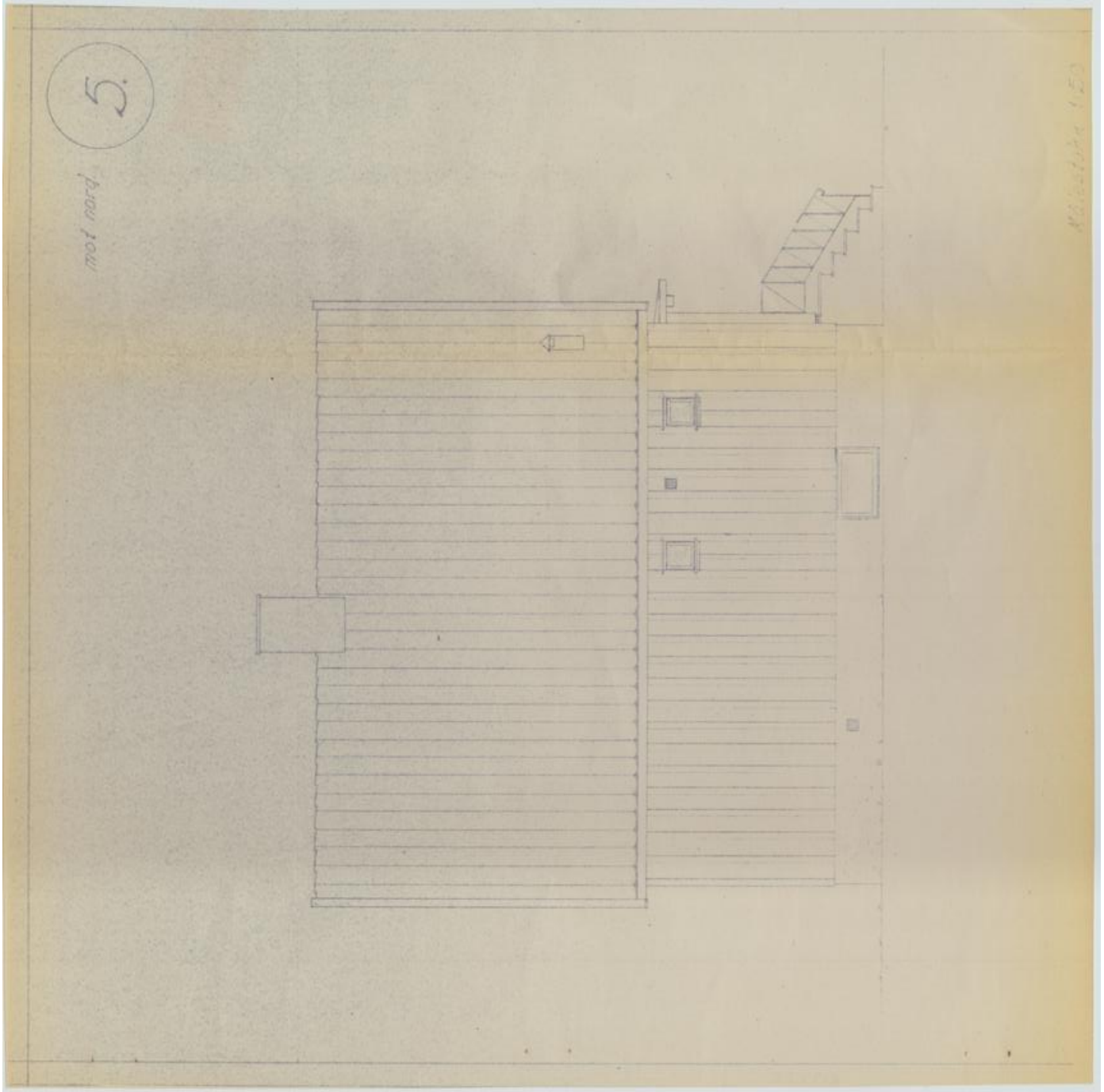

Fasade mot öst ny.
4.
SANDAR BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 11../1966
Målestokk 1:50

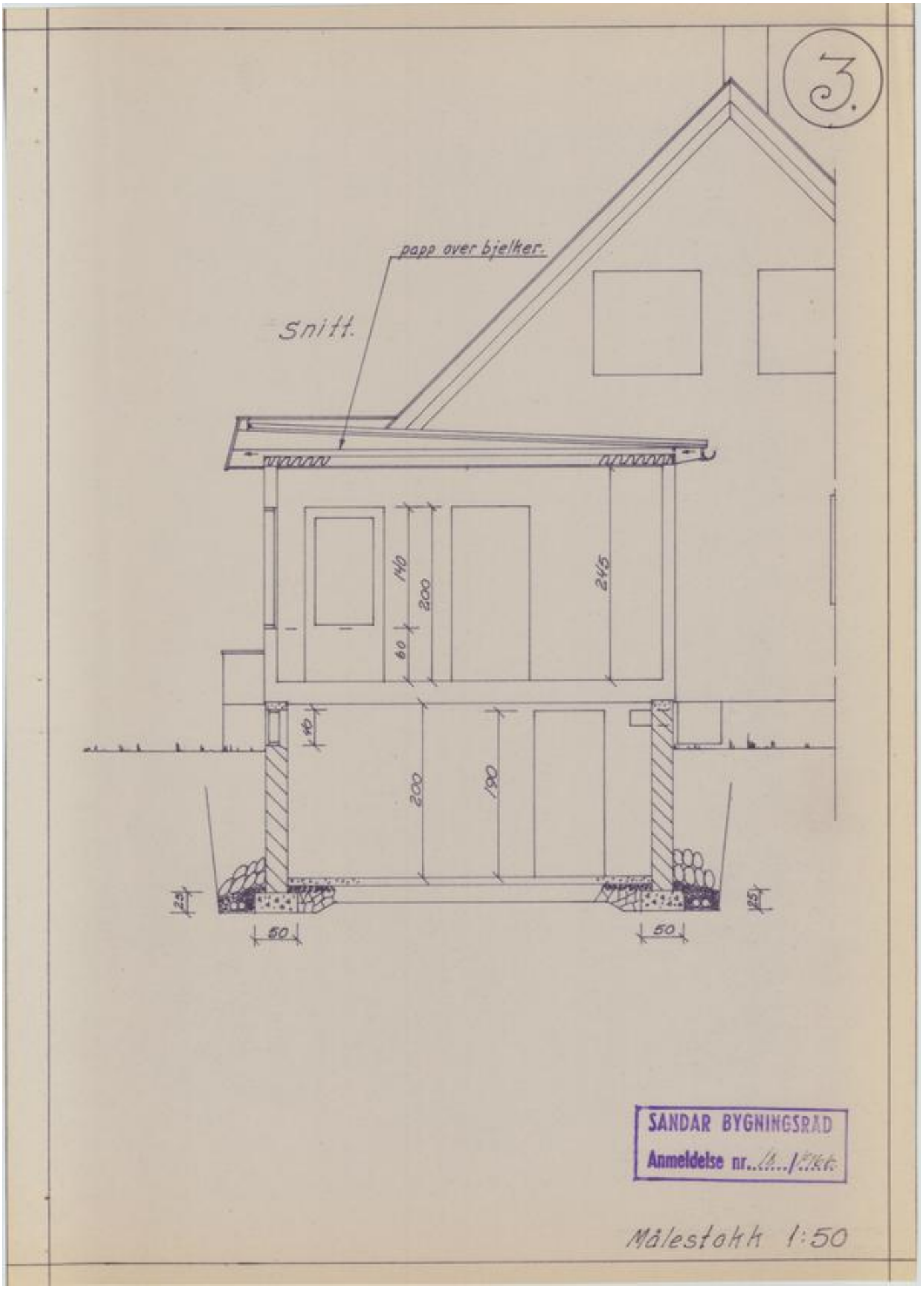

Fasade mot syd. ny.
5.
SANDAR BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr.
Målestokk 1:50

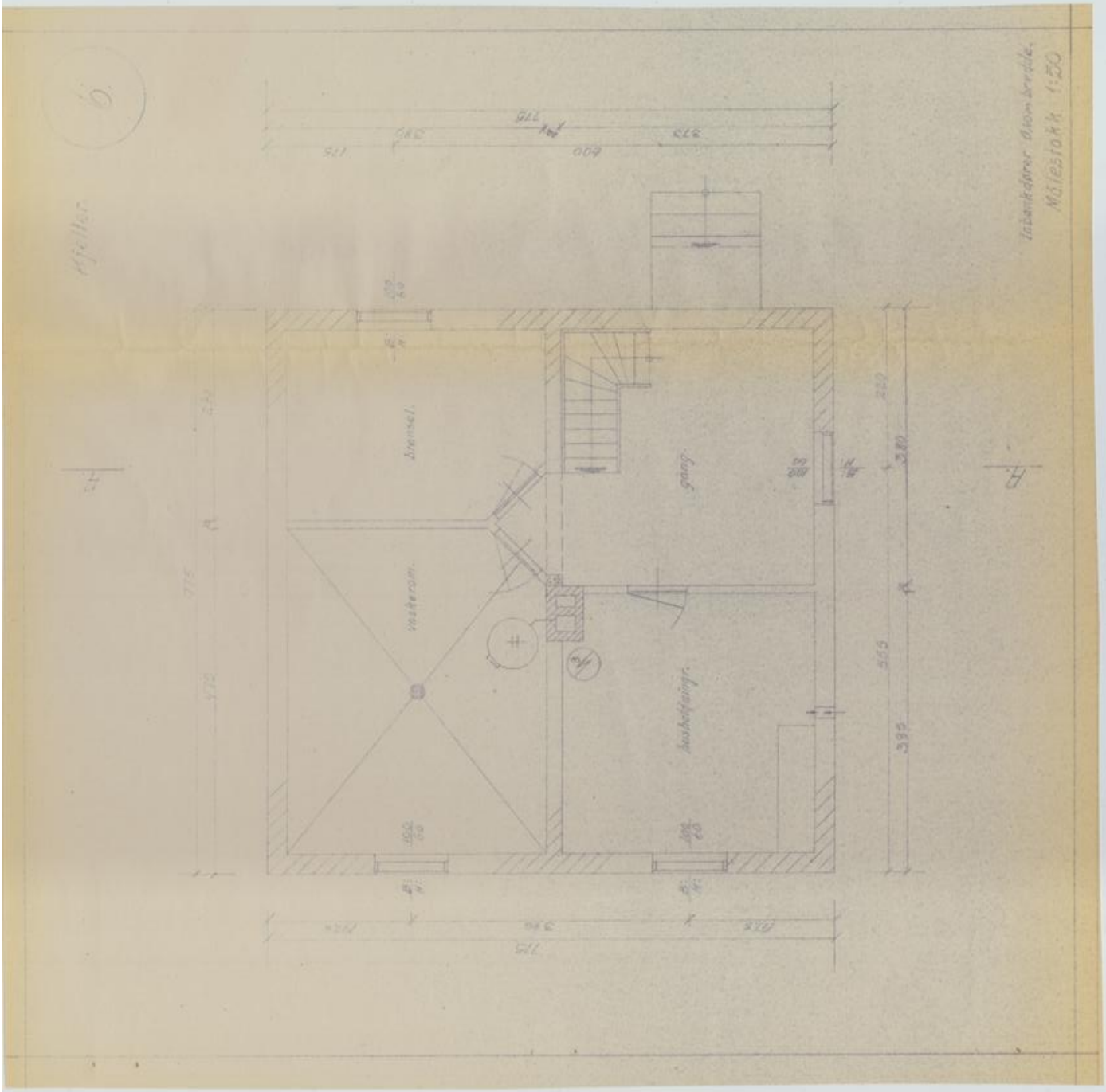


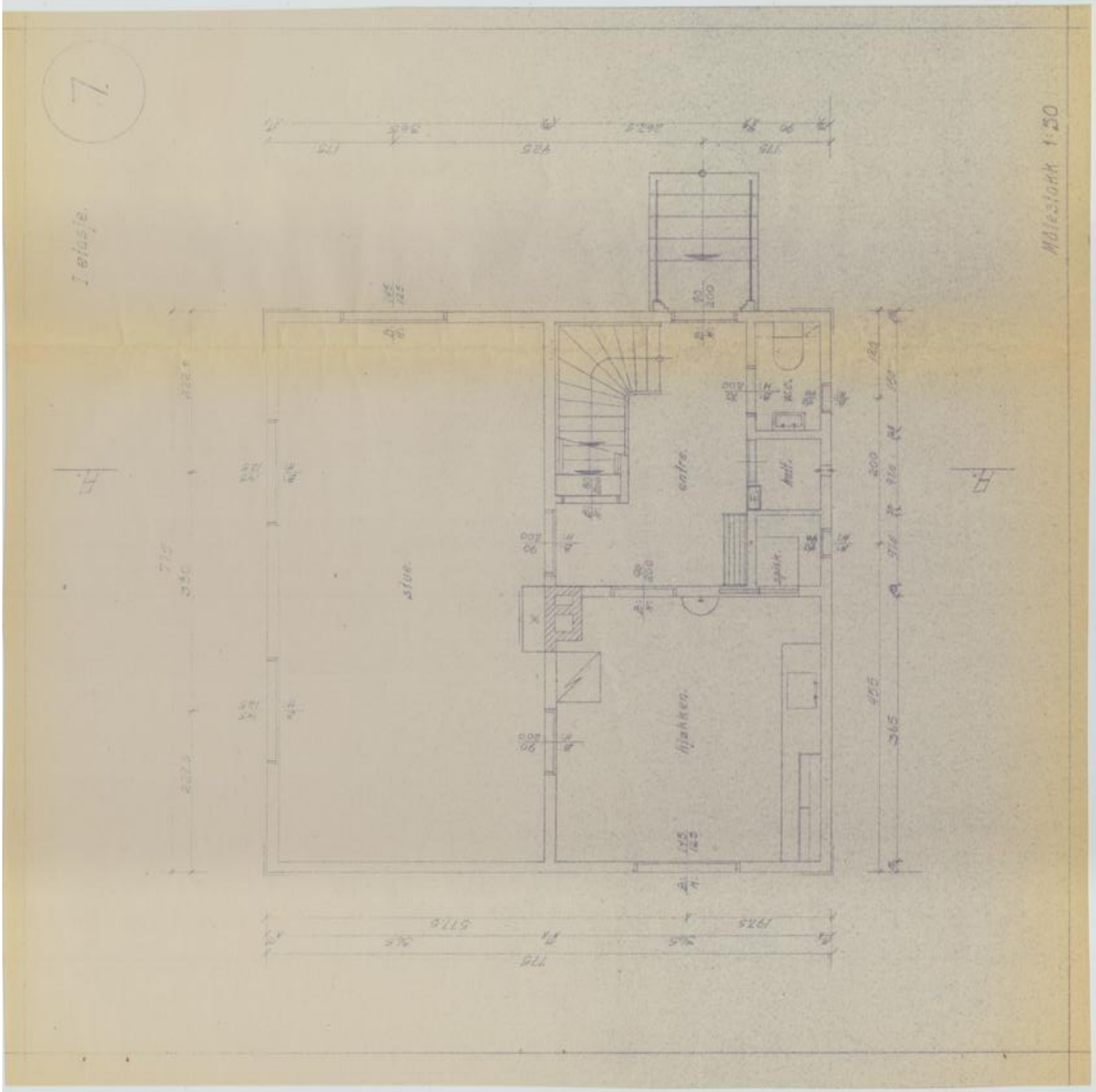

4.
mot øst.

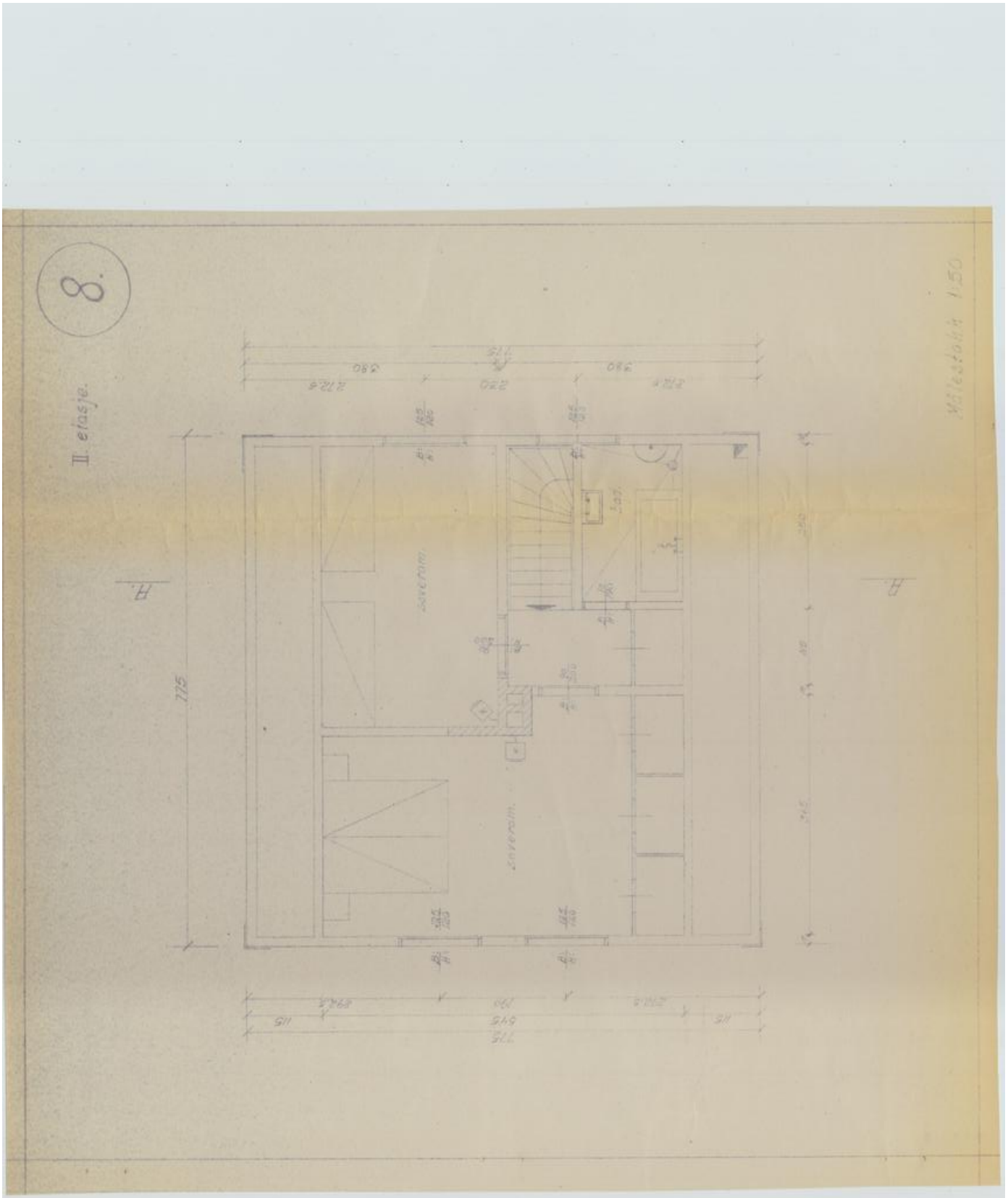

3
mot vest.
M. 1:50

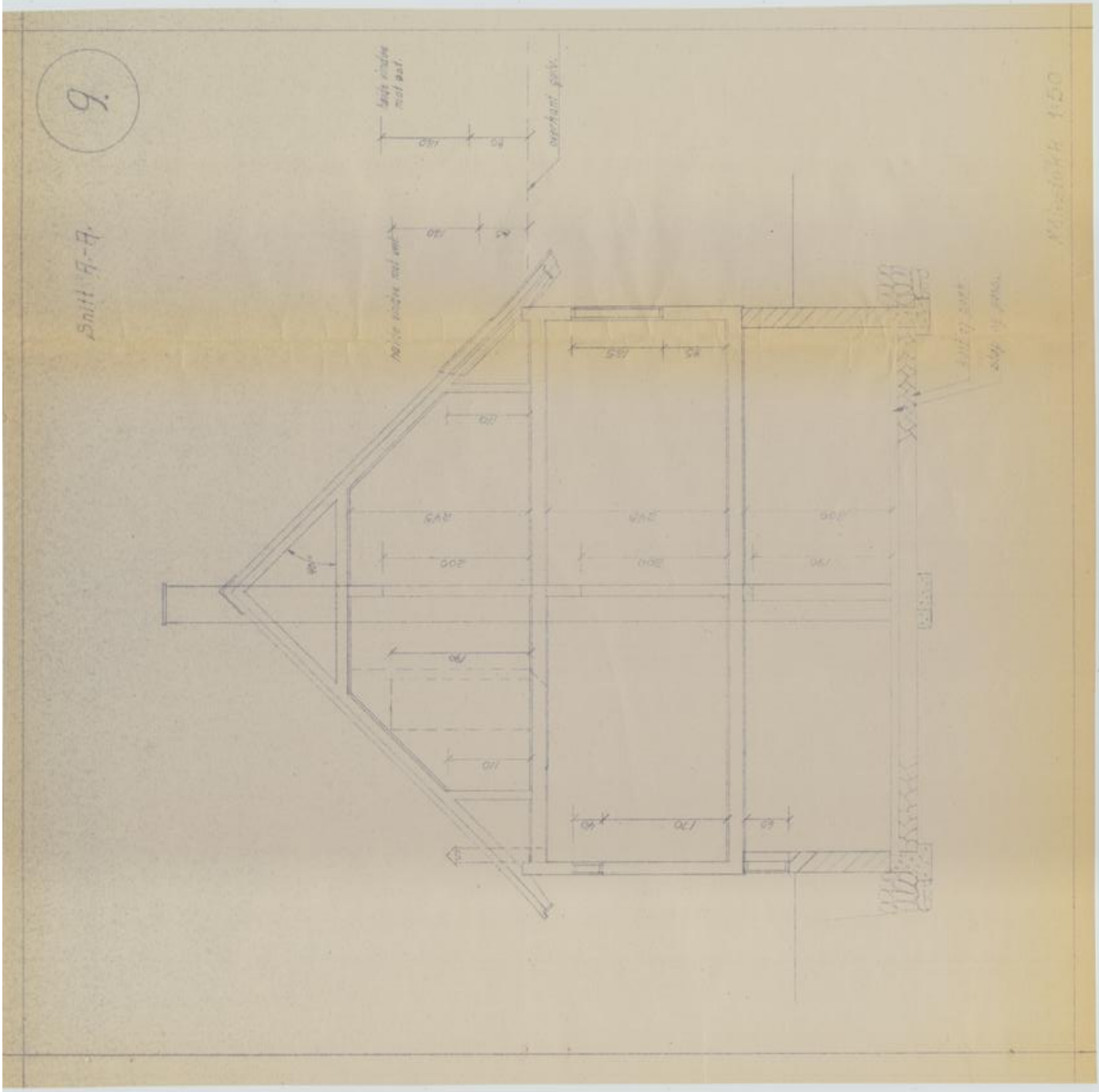


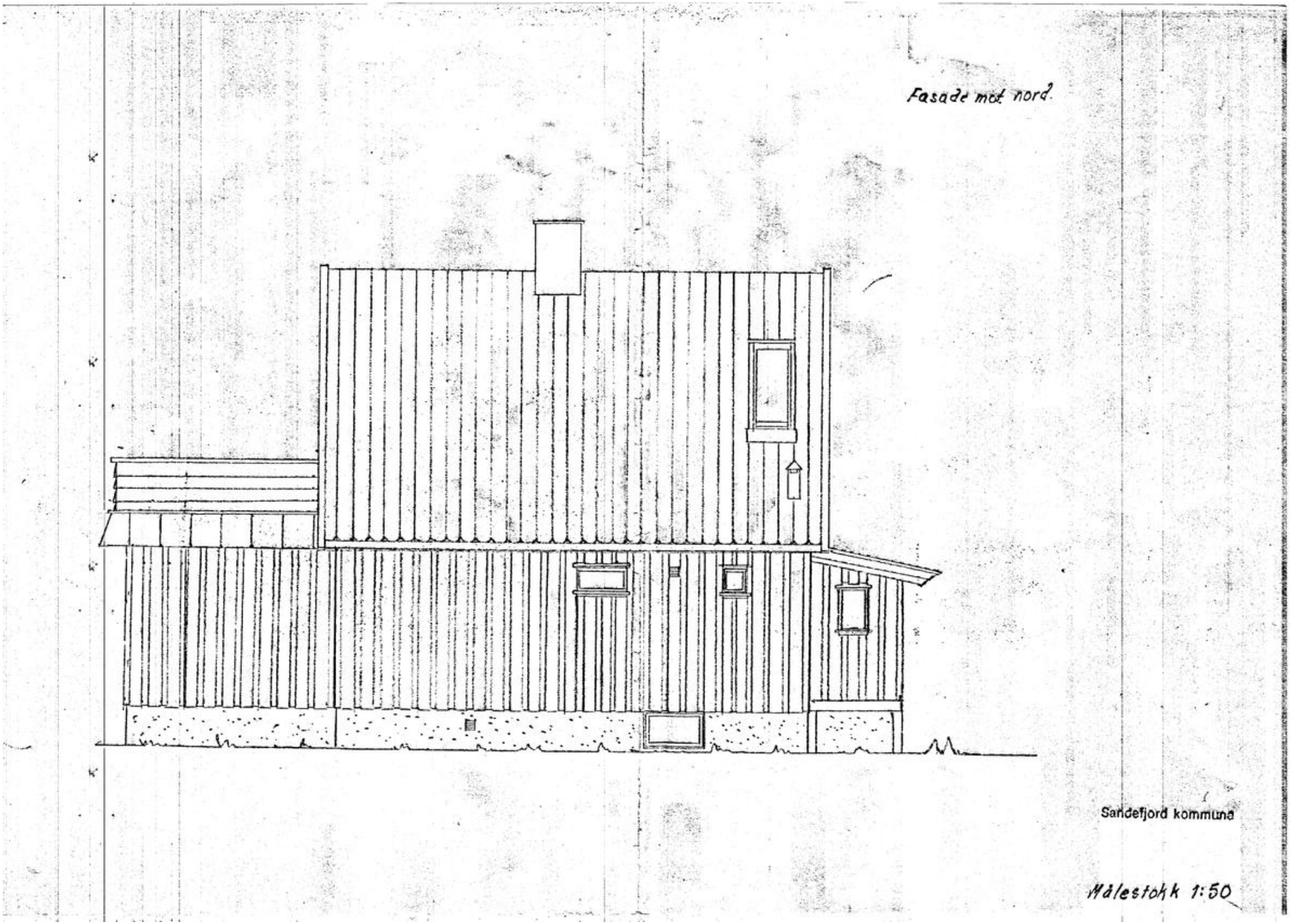

3.
papp over bjelker.
Snitt.
140
200
60
245
40
200
190
25
50
50
125
SANDAR BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 11.../1961.
Målestokk 1:50

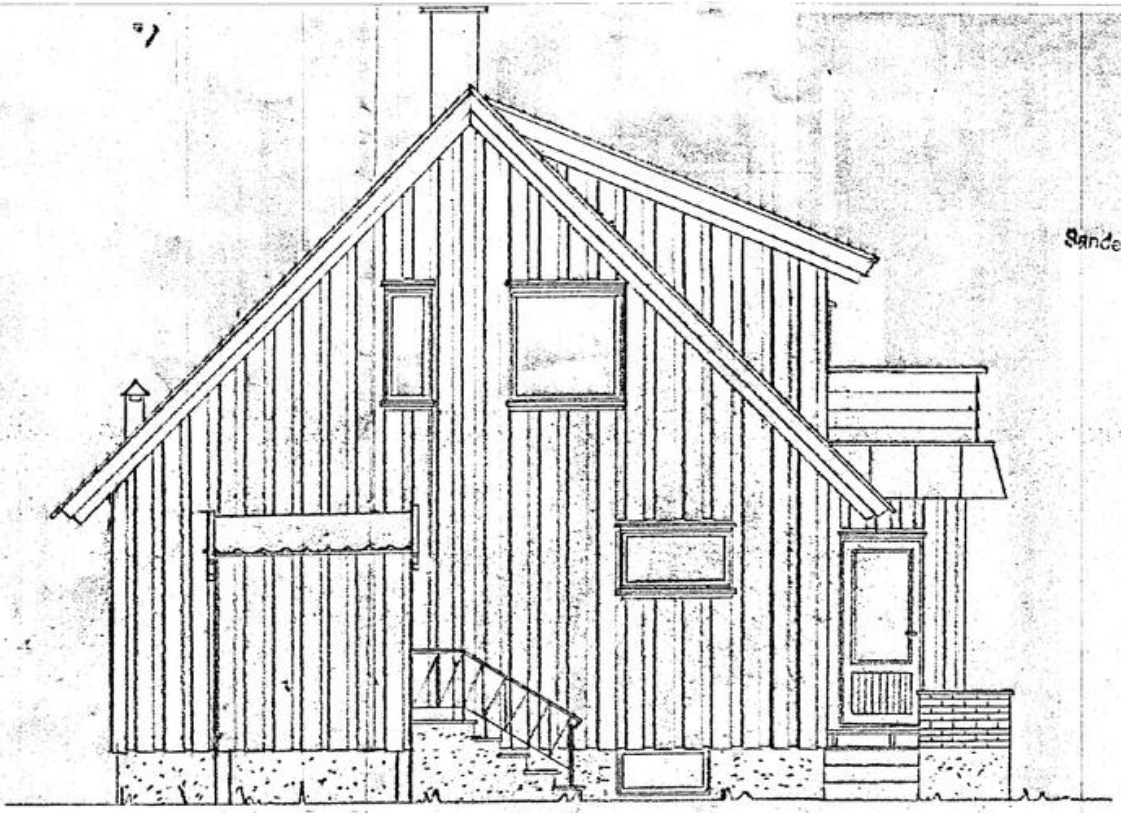

Indkørsler Grundrids.
M 1:50
Kjeller
Entrésel.
gang.
Vaskerom.
Badeværelse.


7.
1 etasje
MÅLESTOKK 1:50
stue.
entre.
kjøkken.
bad.
gang.


8.
II. etasje.
M1:50
A
A
775
salon
salon


9.
Snitt A-A.

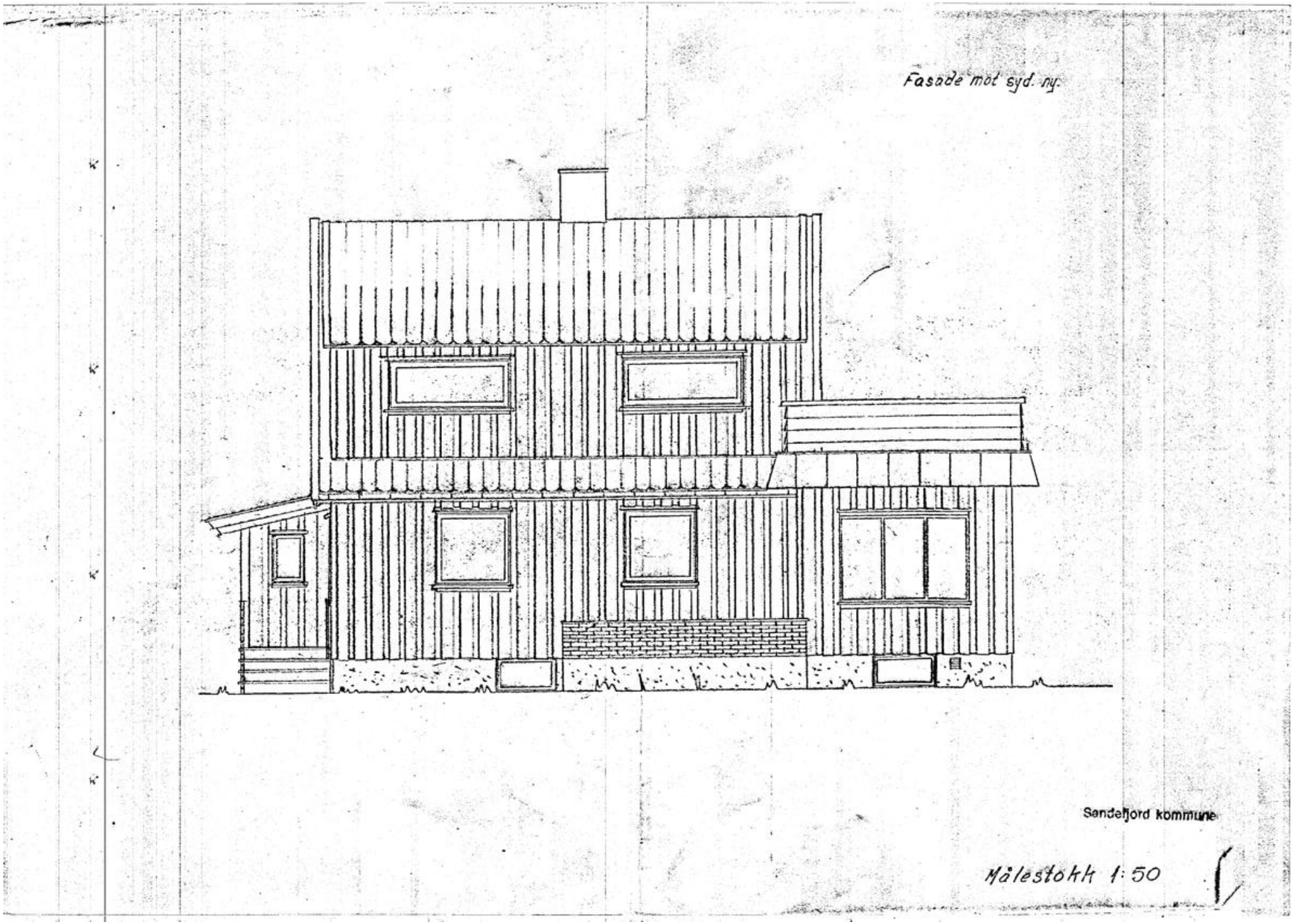

Fasade mot nord.
Sandefjord kommune
Målestokk 1:50



Sandefjord kommune

Fasade mot vest ny.

Målestokk 1:50


Fasade mot syd. ny.
Sandefjord kommune
Målestokk 1:50

Sandefjord kommune

Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 10

E-post: Brann-Megler@sandefjord.kommune.no

Utskriftsdato: 06.01.2026

Piper og ildsteder

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	46	**Bruksnr.**	138	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vetteveien 5, 3225 SANDEFJORD								

Skorsteinsløp:

Type	Plassering og sot-/feieluke	Status	Status siste	Siste	Neste	Frekvens
9x9 Teglskorstein	21.08.2025: Feiing ikke utført. Varsel ikke bekreftet					
Kommentar:						

Ildsted:

Type/Fabrikat	Mont.år	Plassering	Status	Siste-/neste tilsyn
Nordpeis				21.08.2025: Tilsyn ikke utført. Varsel ikke bekreftet
Kommentar:				

Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr(pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Huseier må påse

at slokkeutstyret fungerer til enhver tid.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BERGTUN	Beregnet areal	960.7
Etablert dato	04.05.1946	Historisk oppgitt areal	961
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	46/138
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	46/138
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			46/138
Nymatrikulering av grunneiendom Annen forretningstype	19.10.2012 19.10.2012	Jnr.2012.V152		46/811 (676,2) 0706-Mnrmangler, 46/75, 46/135, 46/136, 46/137, 46/138, 46/139, 46/140, 46/147, 46/176, 46/189, 46/384, 46/542, 614/3
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.05.1946	M11747		46/3 (-961), 46/138 (961)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557423.63	569666.16	0	Ja	960.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DEMJANCENKO ANASTASIJA F080884*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Markveien 1B 3221 SANDEFJORD	Bosatt (B)
DEMJANCENKO SERGEJ F250984*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Vetteveien 5 3225 SANDEFJORD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Vetteveien 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3225 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090101 Sandar
Grunnkrets	704 Legdås	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	4 Sentrum øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	162430661		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	8174628		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygging avlyst (BA)	
3	19769739		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygging avlyst (BA)	
4	162430726		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 162430661: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		31.01.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vetteveien 5	H0101	46/138	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0
K01	0	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 8174628: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	47
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	47
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.01.1989	04.01.1989	
Bygging avlyst		31.01.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	46/138	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	47	47	0	0	0

3: Bygning 19769739: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygging avlyst

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	80
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	80
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.01.2000	19.01.2000	
Bygging avlyst		13.08.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	46/138	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	35	35	0	0	0
H01	0	0	45	45	0	0	0

4: Bygning 162430726: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		31.01.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Vetteveien 5	-	46/138	-	-	-	-	-

Etasjer

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

Sandefjord kommune
Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00
E-post: faktura@sandefjord.kommune.no

Dato: 06.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	**46**	Bnr:	**138**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Vetteveien 5, 3225 SANDEFJORD**						

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

☐ **Det er ingen restanser / morarente fra tidligere forfalte terminer**

☒ **Restanser:**

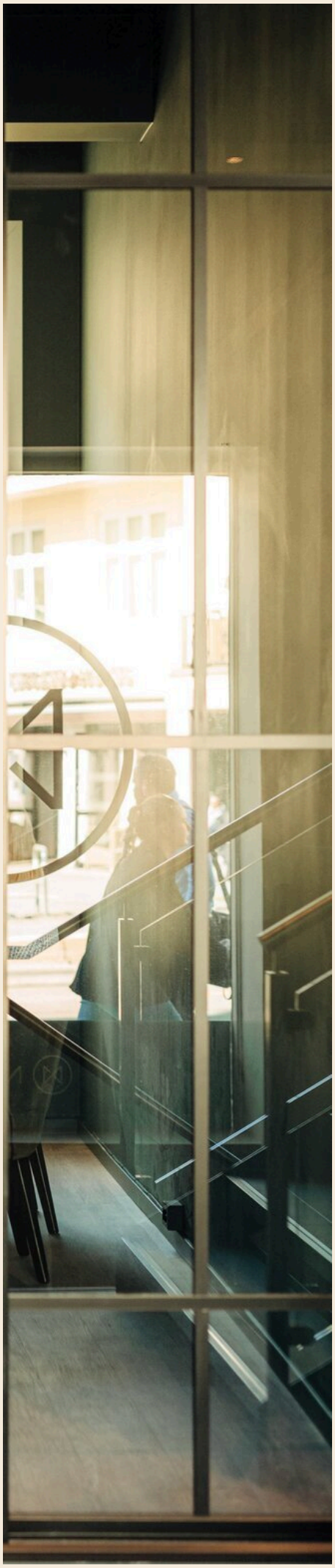
Restanse	7.480,97
Alt ajour pr.	30.06.25
Neste forfall	20.01.26

Vi tar forbehold om eventuelle endringer/etterfaktureringer.
Faktura sendes i 12 terminer.

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

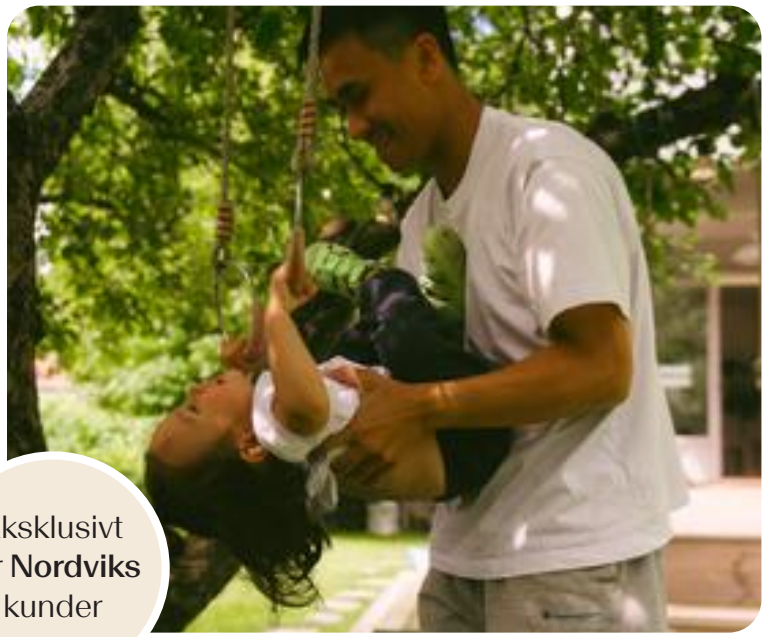


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0223/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vetteveien 5 3225 SANDEFJORD
Matrikkel: Gnr 46, bnr 138 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jørgen Nyhus
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
j.nyhus@nordvikbolig.no
970 17 151