NORDVIK

Guttorm Jarlsvei 35

3 soverom | 185.3 kvm | Enebolig



Velkommen til

Guttorm Jarlsvei 35

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
60	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
73	Kontaktinfo
76	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
79	Forbrukerinformasjon om budgivning
80	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.03.2026









Nøkkelinformasjon

Koselig og solrik enebolig i enden av en rolig blindvei. Alt på et plan, full kjeller, stor hage, dobbelgarasje MÅ SEES

Prisantydning	**4 400 000,-**
Omkostninger	**111 380,-**
Totalpris	**4 511 380,-**
BRA-i	**185.3 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1975**
Eierform	**Eiet**

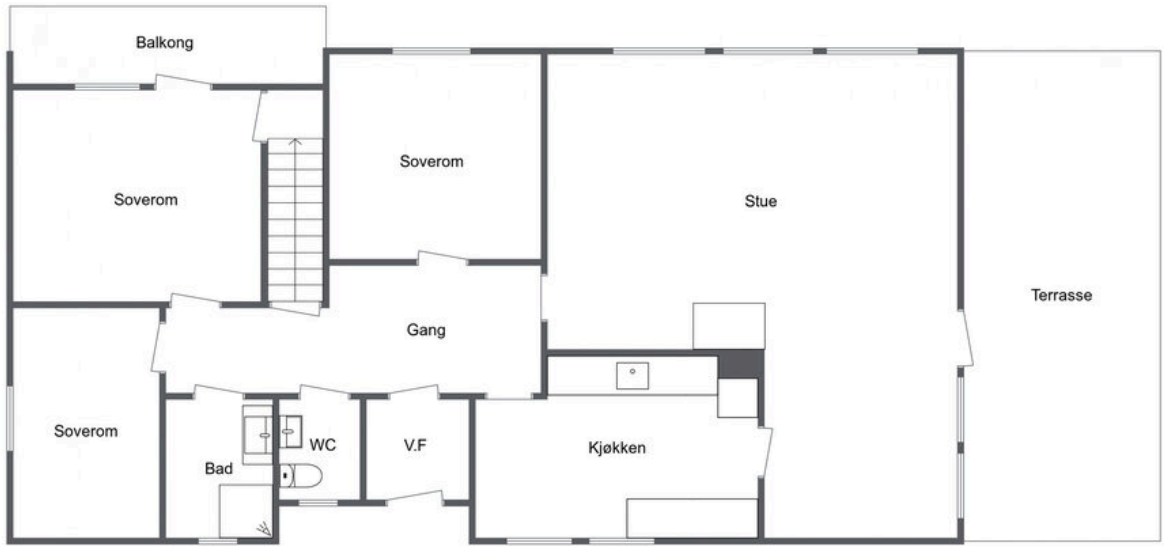
Kort fortalt

Barnevennlig beliggenhet i rolig blindvei på Haukerød
Alt på et plan + full kjeller
Store ubrukte ressurser i kjelleren
3 soverom
Romslig hage og dobbelgarasje gir masse plass til en barnefamilie som trenger mye plass
Heisann, Simen Smith Ringdal fra NORDVIK BOLIG her. Nå har jeg gleden av å presentere enebolig i mitt eget oppvekstområde. Her har jeg røvet i 48 år og går god for bokvalitetene her. Dette er en klassisk enebolig fra 70-tallet og har opp gjennom årene blitt meget godt behandlet av de som fikk boligen reist i 1975. Nå er tiden inne til å overlate stafettpinnen til neste generasjon og kanskje det er nettopp deg. Her får du en bolig som du flytter rett inn i, så tar du heller og pusser opp rom for rom etterhvert som økonomien strekker til. Dette er en hyggelig bolig.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 88.7 kvm
Total BRA: 88.7 kvm

Hovedetasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.







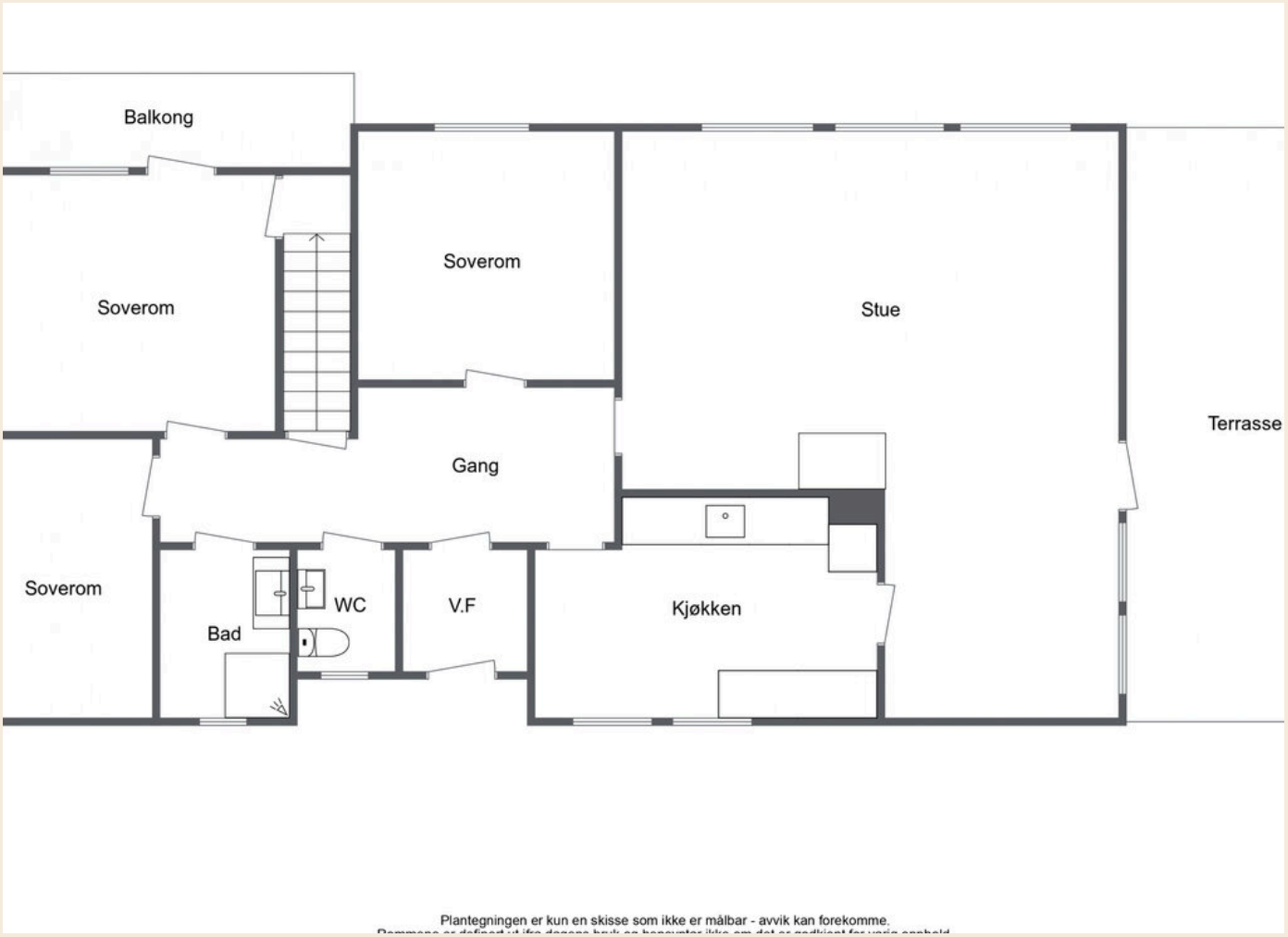








1. etasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.





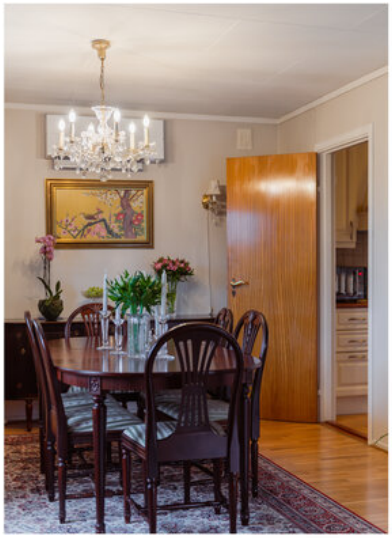






NS_20260303_Guttorm_Jarlsvei_35_017







NS_20260303_Guttorm_Jarlsvei_35_018

NS_20260303_Guttorm_Jarlsvei_35_019






Godt fra ovnen

NS_20260303_Guttorm_Jarlsvei_35_021





NS_20260303_Guttorm_Jarlsvei_35_022

NS_20260303_Guttorm_Jarlsvei_35_023





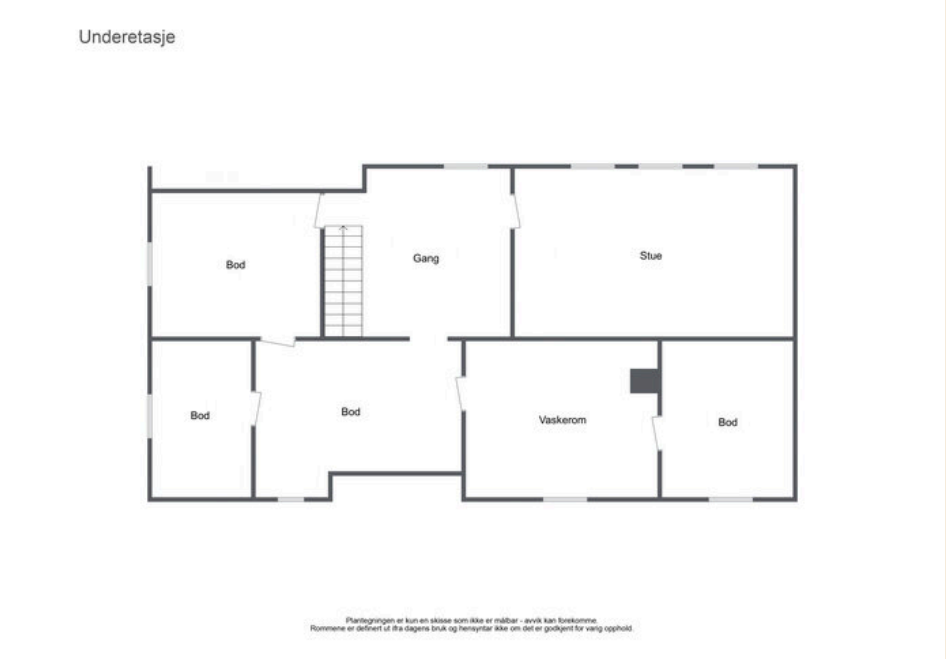








Plantegninger for underetasjen





I kjellerstua blir du dratt tilbake i tid minst 30 år

661425410204



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
40-0006/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Guttorm Jarlsvei 35, 3221 SANDEFJORD
Gnr 14, bnr 135 (ideell andel 1/1) / Gnr 14, bnr 136 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Selgere
Ole Kristian Hetlesæther
Inger Helene Hetlesæther

Kjøpesum og omkostninger
4 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
110 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
111 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
131 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 511 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 531 080,- (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
1975

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 186 kvm
BRA-e: 33 kvm
Totalt BRA: 219 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:

Guttorm Jarlsvei 35
Kjeller:
BRA-i: 88.7 kvm. Trapperom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, kjellerstue, Vaskerom,
Total BRA: 88.7 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 96.6 kvm. Entrè, Gang, Toalettrom, Dusjbad, Soverom 1, Soverom 2, Kjellernedgang, Soverom 3, Kjøkken, Stue
Total BRA: 96.6 kvm.
TBA: 36 kvm. Veranda
TBA: 5 kvm. Balkong utenfor soverom

Garasje
Kjeller:
BRA-e: 33 kvm. Garasje
Total BRA: 33 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv.
Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

Kjeller/underetasje:
Trapperom 10 m²
Bod 1 11 m²
Kjellerstue 24 m²
Bod 2 6.7 m²
Bod 3 13.8 m²
Vaskerom 13.6 m²
Bod 4 9.6 m²

1. etasje:
Entrè 2.6 m²
Gang 9.2 m²

Toalettrom 1.9 m²
Dusjbad 3.4 m²
Soverom 1 7.5 m²
Soverom 2 12.5 m²
Kjellernedgang 1.2 m²
Soverom 3 10.3 m²
Kjøkken 11 m²
Stue 37 m²

Sidebygninger / uthus:
Garasje 33 m²

Solforhold
Når solen er oppe har du fantastiske solforhold.

Innhold
kom og bli med på en guidet tur gjennom denne praktisk og fine eneboligen med et originalt uttrykk fra 1975.
Det er lett å falle for fristelsen til å kalle dette for en standardbolig, men det er jo det det er. For slike boliger har du sett hundrevis av ganger før, og det er det en grunn for. Det er rett og slett en bolig man enkelt trives i. En bolig som ikke er for stor for et par, men helle rikke for liten for en romslig familie.

Før vi kommer inn så har dere allerede lagt merke til beliggenheten i blindveien, den romslige dobbelgarasjen med parkeringsplasser foran , og dere har sett at hagen er paddeflat og flott opparbeidet med busker, bedd og hekker. Dette er så bra det kan bli.

Når vi nå går inn i huset så entrer man først et lite vindfang, ikke verdens største, men det holder til klær og sko. For rett på innsiden har man en større gang med skap og plass til mye mer.
Det er også her huset deler seg i to. Til venstre har man bad, gjestetoalett og soveromsfløyen, mens man har stue og kjøkken til høyre. Det er vel den perfekte løsningen

Tar vi stue og kjøkken først så får du en fin løsning der du har en L-formet stue med plass til store sofagrupper, godstoler og en skikkelig spisestue med et langt langbord. Plussen her inne er at det er stor vinduer på begge sider og du får en stor glassdør ut til uteplassen som gir deg skygge på dagtid og den beste kveldssolen når maten skal inntas.
Selve kjøkkenet begynner å få noen år på baken nå, men det er som alt annet i dette huset, meget godt ivaretatt og ikke minst praktisk til tusen. Med to innganger og plass til spisebord foran vinduet. Så vet man jo at den dagen det blir pusset opp så blir det antageligvis at man stenger en inngang og åpner en vegg, men den tid den sorg. I mellomtiden har du et aldeles fungerende kjøkken som holder i mange år til.

Går vi tilbake i soveromsfløyen så får du disse 3 soverommene og du får både toalettrom, bad og ikke minst nedgangen til kjelleren.
Eierne i dag bruker det ene soverommet til TV-stue, det andre soverommet til kontor og det tredje og største soverommet blir brukt som navnet tilsier. Her har du også bra med skapplass og ikke minst dør ut til en flott luftebalkong. En flott detalj som setter litt prikken over I`en
Alle 3 soverommene er av forskjellige størrelser, men to av de kan vel kalles romslige

Badet begynner som så mye annet å få noen år på baken, men det er velfungerende, og ikke minst innbydende i sin form. Dusjkabinett har selvfølgelig ivaretatt rommet i mange år. Man ser også her at eierne alltid har tatt vare på eiendommen sin.

Går man ned i kjelleren så blir man litt overrasket for her føler man nesten at kjelleren er større en hovedetasjen., For her kommer det boder på rekke og rad. og i alle bauer og kanter.
Man starter med en fin mellomgang som tidligere var barnas lekeområde. Her var man nede i kjelleren men fortsatt litt nær 1 etg.

Videre innover finner du en flott kjellerstue der mang en Olsenbanden film har blitt fortært. Her kan man levde se for seg Valborg rope på Kjell. Og stilen er tilsvarende også. Dette er slik en kjellerstue så ut når jeg vokste opp på 70-80 tallet. Og den følelsen og stilen kan aldri kopieres.

Så har man massevis av bodplass fordelt på 5 boder, der den ene er et vaskerom. Det betyr at her har du veldig mye areal som ikke er utnyttet nevneverdig mye mer enn en grovkjeller. Så mulighetene i kjelleren er meget store, eller du kan fortsette og bo akkurat slik dagens eiere har bodd siden den dagen de fikk huset oppført i 1975.

Som en oppsummering vil jeg si at denne boligen er tiltalende i sin form, og ikke minst beliggenhet i en blindvei med kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og lekeplasser. Det er plass til alle og du har enda mer plass du kan utvikle om du ønsker det. Dette er det jeg kaller et ærlig hus der eierne har tatt vare på eiendommen med en god hånd i alle år. Nå er tiden kommet for å sende stafettpinnen videre. Kanskje blir det deg?

Arealmåling rom for rom utført av takstmann Einar Schau
Tlf. 480 480 00

Kjeller/underetasje:
Trapperom 10 m²
Bod 1 11 m²
Kjellerstue 24 m²
Bod 2 6.7 m²
Bod 3 13.8 m²
Vaskerom 13.6 m²
Bod 4 9.6 m²

1. etasje:
Entrè 2.6 m²
Gang 9.2 m²
Toalettrom 1.9 m²

Dusjbad 3.4 m²
Soverom 1 7.5 m²
Soverom 2 12.5 m²
Kjellernedgang 1.2 m²
Soverom 3 10.3 m²
Kjøkken 11 m²
Stue 37 m²

Sidebygninger / uthus:
Garasje 33 m²

Standard
TG- 3
STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Yttervegg – Kledning
Årsak til forhøyet TG: Manglende lufting, fuktbelastning og ikke tilstrekkelig vedlikehold har gitt fuktoppbygging og råteskader.
Konsekvens: Fukt kan trenge inn i veggen og gi skader i konstruksjonen.

Vinduer (innvendig)
Årsak til forhøyet TG: Høy alder på vinduer med mangelfullt vedlikehold har ført til råteskader i trekarm.
Konsekvens: Vinduer med råte i karm kan miste bæreevne og fukt kan trenge inn i veggen rundt

Dører (innvendig)
Årsak til forhøyet TG: Høy alder på terrassedør fra byggeår med høy slitasje over tid.
Konsekvens: Terrassedør kan bli vanskelig å lukke tett og gi økt varmetap. Lekkasjer kan oppstå.

Vegger og himling
Årsak til forhøyet TG: Fuktbelastning fra dusj kombinert med vindu i våtsone har ført til fuktopptak i våtromstapet.
Konsekvens: Fortsatt fuktbelastning kan føre til mugg og råte i bakenforliggende konstruksjon.

Sluk, membran/tettesjikt
Årsak til forhøyet TG: Vinylbelegg og sluket har nådd sin maksimale levetid.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjon ved svikt i tettesjiktet.

Sluk, membran/tettesjikt
Årsak til forhøyet TG: Rommet mangler vanntett sjikt som skal beskytte konstruksjonen.
Konsekvens: Vann kan trenge inn i konstruksjonen og forårsake fuktskader.

Vegger og himling
Årsak til forhøyet TG: Betongblokk-grunnmur med aldersrelatert funksjonssvikt og manglende fuktsikring mot terreng.
Konsekvens: Fortsatt fuktinntrengning vil gi økt risiko for mugg- og soppvekst, samt skader på innredning og konstruksjon.

Frittstående bygninger – Samlet vurdering
Årsak til forhøyet TG: Garasje-grunnmur har setningsskader som oppsto kort tid etter oppføring, kombinert med aldersrelatert funksjonssvikt
Konsekvens: Setningsskader kan forverres og medføre skjevheter i konstruksjonen som påvirker port og tak, dog skal det sies at selger har opplevd setningen stabil i 45-50år.

TG - 2
· Fundament, grunnmur og drenering: Aldersrelatert funksjonssvikt i betongblokk-grunnmur.
· Terrengforhold: Utilstrekkelig terrengfall bort fra grunnmur enkelte steder.
· Innvendige trapper: Tretrapp med aldersrelatert funksjonssvikt
· Taktekke og beslag: Aldersrelatert slitasje på betongstein taktekning.
· Balkonger / terrasser: Balkongkonstruksjon med aldersrelatert svekkelse.
· Kjøkken: Lekkasjesikring ikke montert ved renovering i 2006.
· Ildsteder og skorsteiner: Teglsteinspipe med naturlig elde og slitasje.
· VVS: Aldersrelatert svekkelse på kobberrør.

Parkering
Parkering i egen oppkjørsel eller romslig dobbelgarasje

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Takfornying ca 2020

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Automatsikringer ca 2015

Bygningssakkyndig
Einar Schau

Byggemåte
Grunnmur av betongblokker med drenering oppgitt utført med plastrør rundt såle, fuktsikring og drenerende grus.
Yttervegger er oppført i stenderverk med stående trepanel.
Trevinduer med tolags isolerglass. Enkeltfløyet terrassedør.
Saltak tekket med betongstein.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Om bakgrunnen for beregningene, se WWW.ENERGIMERKING.NO

Oppvarming
Lukket peis i stue.
Vedovn i kjeller (denne anbefales ikke å brukes, sprukket)

Ellers elektrisk oppvarming.

Det gjøres oppmerksom på at dersom noen av rommene mangler oppvarmingskilde, overtas boligen slik den fremstår på visning

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk varierer fra husstand til husstand. En enebolig på denne størrelsen estimeres til ca +20.000 KWh. Sjekk gjerne WWW.ENOVA.NO for gode tips og triks for å redusere strømforbruket. Her ligger det også informasjon om støtteordninger

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 072,-pr. 2026

Sandefjord kommune har kommet med en prognose for kommunale avgifter for 2026. Dette fordeles slikt:

Renovasjonsgebyr standard - bolig: Kr. 3 900,-
Feiing og tilsyn, årsgebyr: Kr. 282,-
Vann, fast gebyr - bolig: Kr. 1 757,20,-
Vannforbruk, bolig over 70kvm -160m3: Kr. 2 686,40,-
Avløp, fast gebyr - bolig: Kr. 2 024,-
Avløp forbruk, bolig over 70kvm -160m3: Kr. 3 422,40,-

Totalsum prognose for 2026: Kr. 14 072,-

Faktisk fakturert beløp i 2025:

Avløp: Kr. 6 362,34,-
Feiing: Kr. 264,48,-
Renovasjon: Kr. 3 700,08,-
Vann: Kr. 5 212,-

Sum totalt for 2025: Kr. 15 539,70,-

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift
01.01.2026
Vannavgiften er inkludert i de kommunale avgiftene

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 123 639,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 494 555,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sandefjord bredbånd

Tomt

Beskrivelse av tomt
Festetomt
Flott og flat festetomt i enden av en blindvei. Innkjørselen er steinbelagt og leder inn mot dobbelt garasjen og inngangspartiet. I Guttorm Jarlsvei 35 har du hage på begge sider av eiendommen. Det er tujahekk rundt tomten som minsker innsikt fra naboer, og som skaper ro i omgivelsene. I hagen er det et lekehus. rundt på tomten er det godt beplantet med busker og blomster. Du har sitteplasser utenfor både med og uten tak.

Informasjon om festetomt
Festekontrakt datert: 11.03.1975
Festetid: 99år

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres hvert 10 år

Innløsningsvilkår festekontrakt: Innløsing av festekontrakten er aktuelt

Adkomst
Fra Sandefjord sentrum tar du Sandefjordsveien mot

Haukerød. Kjør av veien slik at du kommer deg opp på Moveien. Følg veien og ta 3 avkjørsel når du kommer til rundkjøringen. kjør til du får Beintegata på din høyre side. Sving inn og ta så til venstre 2 ganger. Da er du Guttorm Jarlsvei. Kjør så inn blindveien og din eiendom er på høyre side nesten helt innerst i en stille blindgate.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Flott beliggenhet på Haukerød, kort vei til E-18, Torp flyplass, Pindsle og knappe 3 km til sentrum. Godt offentlig kommunikasjontilbud ikke langt fra huset. Her går bussene både til Larvik, Tønsberg og sentrum, samt de lokale rutene. Med en beliggenhet så sentralt som dette, er det lett å glemme at kun et par hundre meter opp i veien har du RUNAR Idrettsplass med flott sportslige tilbud, og nesten uendelige av turmuligheter i skogene rundt, samt gåavstand til Goksjø med badeplass og fiskemuligheter. Her har du de råeste skiløypene på vinteren og fantastiske turløyper resten av året. Det er også kort vei ned til Bugården som er et av Norges flotteste rekreasjonsområder med et vanvittig stort sportslig tilbud
Bor man på Haukerød så bor man rett og slett latterlig sentralt. Bare fra huset ditt har du vanlig gåavstand til 2 Kiwi butikker, 2 Rema 1000 butikker MENY og Coop Extra.
Lurer du på noe om området så er det bare å spørre #MeglerSmith. Dette området kjenner jeg bedre enn min egen bukselomme.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området er andre eneboliger

Offentlig kommunikasjon
Sjekk WWW.VKT.NO for rutetider

Skoler og barnehager
Se nabolagsprofil for avstand til nærliggende tilbud.
Nærmeste barneskole er Haukerød.
Ta kontakt med skolekontoret i Sandefjord kommune, tlf. 33416000 for nærmere informasjon

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ingen byggetegninger i Kommunens arkiv

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det foreligger ikke

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Id 20220010
Navn Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.09.2023
Delarealer:
Delareal 653 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB

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

3907/14/135:
11.03.1975 - Dokumentnr: 1569 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,000
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

03.03.2026 - Dokumentnr: 241748 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.01.1975 - Dokumentnr: 588 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:14 Bnr:29

11.03.1975 - Dokumentnr: 1569 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:14 Bnr:29

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.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte takst og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommuneplaner, i den grad slik plan strider mot kommuneplanens innhold.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte 2D plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

Eiendommen vaskes ikke ytterligere etter utflytting, kun normalt renhold vil bli foretatt såfremt ikke annet fremsettes i bud.

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.

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.

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:
Provisjon: 3,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 158 400,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og eiendomskarusell kr. 2 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 22 000,-
Visningshonorar/UANSETT ANTALL kr. 5 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 259 800,- 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. 3 000,-.

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 13. mars 2026

Megler
Simen Smith Ringdal, Daglig leder / Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92012680

Meglerforetaket
Nordvik Sandefjord
Jernbanealleen 13
3210 SANDEFJORD
Juridisk navn: Meglerhuset Sandefjord AS
Org. nr.: 932434504

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). Meglerhuset Sandefjord AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Guttorm Jarls vei 35

Nabolaget Haukerød - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Haukerød skole (1-7 kl.) 419 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 420 elever, 21 klasser	15 min 1.4 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 182 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl... 354 elever, 21 klasser	19 min 1.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	21 min 1.9 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	13 min 5.7 km

Offentlig transport

Ringveien Lasken Linje 150	4 min 0.4 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	11 min

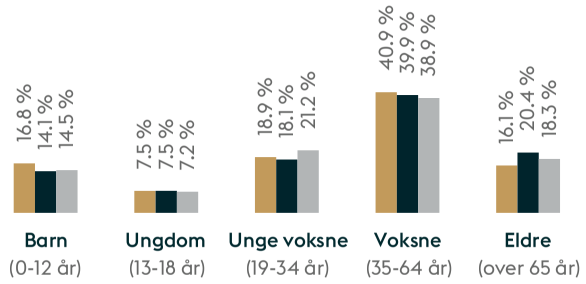
Barnehager

Haukerød barnehage (0-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Svartås barnehage (1-5 år) 47 barn	9 min 0.8 km
Veslehaven barnehage (0-5 år) 100 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Laskentunet	7 min
Rema 1000 Haukerød	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haukerød	1 127	484
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Haukerød idrettspark	8 min
Runarhallen	11 min
Sporty24 Sandefjord	10 min
PDL Center Sandefjord	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100



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 2026

Tilstandsrapport for bolig

Guttorm Jarls vei 35, Sandefjord



Eiendom	Benevnelse	Byggeår	BRA Areal
Guttorm Jarls vei 35 3221 Sandefjord Gnr: 14 Bnr: 136 SANDEFJORD	Enebolig	1975	185 m²
	Garasje	1977	33 m²
Oppdragsnr.	202603-016		
Befaring / Rapport	09.03.2026 / 09.03.2026		
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - 480 480 00 / takst@schau.no		

Oversikten viser høyeste TG pr rom/bygningsdel

TG 3 — Store avvik (6)

Yttervegger / fasade · Vinduer og dører · Dusjbad 1.etg · Vaskerom - kjeller · Rom under terreng · Garasje / carport / bod

TG 2 — Vesentlige avvik (8)

Fundament, grunnmur og drenering · Terrengforhold · Innvendige trapper · Taktekke og beslag · Balkonger / terrasser · Kjøkken · Ildsteder og skorsteiner · VVS

Sammendrag

GENERELT

Enebolig over ett plan og full kjeller beliggende på eiertomt i veletablert boligområde i Sandefjord. Bolig ble oppført i 1976 og med sine 51 år har boligen nådd en alder hvor forventet levetid for flere bygningsdeler er utgått, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

SIDEBYGNINGER

Eiendommen har en frittliggende garasje oppført i 1977. Garasjen er bygget med støpt betongdekke, stenderverksvegger kledd med trepanel og tak tekket med shingelpapp. Det er innlagt 3-fas strøm. Garasjen har synlige setningsskader i gulv som i følge selger oppsto kort tid etter oppføring.

PLANLØSNING

Kjeller inneholder trapperom, fire boder, kjellerstue og vaskerom. 1.etg har entrè, gang, toalettrom, dusjbad, tre soverom, kjellernedgang, kjøkken og stue.
De innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje som forventes for en bolig fra byggeår - moderat slitasjegrad.

BYGGEMETODE

Grunnmur av betongblokker med drenering oppgitt utført med plastrør rundt såle, fuktsikring og drenerende grus fra byggeår. Drenering og fuktsikring har utgått forventet levetid, noe som forårsaker fuktutslag innvendig i kjeller.
Yttervegger er oppført i stenderverk med stående trepanel fra byggeår. Kledningen er montert uten bakenforliggende luftespalte. Enkelte bord er skiftet de siste 20 årene, og overflatebehandling ble utført i 2022. Det er registrert råteskader i enkelte kledningsbord - påregn utbedring.
Trevinduer med tolags isolerglass i opprinnelig stand. Enkeltfløyet terrassedør i stue ble skiftet i 2015. Ett stort stuevindu har fått nytt glass. Råteskader påvist i ramme/karm på minst ett vindu. Jevnt over fungerer vinduene, men all forventet levetid er medgått og utskiftinger må således påregnes.
Saltak tekket med betongstein i opprinnelig stand fra byggeår. Taksteinen ble renset og impregnert i 2020. Taksteinen forventede levetid er i stor grad medgått, dog ingen kjente, pågående lekkasjer fra tak pr i dag.
Balkong på ca. 5 m² utenfor soverom har opprinnelig gulv på utkraget bjelkelag. Veranda på totalt 36 m² består av beisede, impregnerte bord på bjelker, med lavereliggende del av arealet tilbygget i 2005.

KJØKKEN OG VÅTROM

Kjøkken oppusset med ny innredning i 2006. Normalt godt fungerende. For noen vil renovering være naturlig, mens andre kan fortsette bruke kjøkkenet som det er — brukstilstanden er god.
Dusjbad i 1. etasje fremstår i opprinnelig stand med vinylbelegg på gulv. Fuktbelastning fra dusjing kombinert med vindu i våtsone har medført fuktopptak i del av vegg. Vinylbelegget og sluket har nådd sin levetid og tetthet kan ikke lenger forventes. Påregn renovering.
Vaskerom i kjeller fremstår i opprinnelig stand med gulv av malt betong. Rommet mangler vanntett sjikt som skal beskytte konstruksjonen mot fuktskader. Rommet er pr definisjon ikke et våtrom om det vurderes basert på tekniske kvaliet.

TEKNISKE ANLEGG

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør er utført i kobber og avløpsrør i plast, begge fra opprinnelig byggeår.
Oppvarming skjer med luft/luft-varmepumpe, vedfyring og elektriske panelovner.
Naturlig ventilasjon gjennom ventiler i yttervegg og lufting via vinduer. Dette er standard for bygninger fra denne perioden, men tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon.

OPPSUMMERING AV TILTAK

Følgende årstall er oppgitt av selger. Enkelte årstall kan avvike fra det faktiske, men er ment å gi en pekepinn for alder.
1977 - Bygget garasje
2000 - Fuktskade i Takess-plate rundt pipe i himling oppstått - oppgis å ha vært tett siden den gang
2004 - Enkelte kledningsbord skiftet siste 20år
2005 - Tilbygget, lavereliggende del av veranda
2006 - Ny kjøkkeninnredning
2010 - Parkett skiftet
2015 - Enkeltfløyet terrassedør
2020 - Taksteinvedlikehold med rens og impregnering
2020 - Nye automatsikringer i el.skap - utført av Andebu elektro
2022 - Malt fasader

2023 - Ny varmepumpe

Om tilstandsrapporten

Hva er rapporten?	Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og Forskrift til avhendingslova. Rapporten gir en vurdering av boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.
Formål	Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0–3) for hver bygningsdel.
Omfang	Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.
Begrensninger	Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.
Kjøpers undersøkelsesplikt	I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.

Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningssakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6.

Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvbar metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningssakkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningssakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningssakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.

Informasjon fra takstmannen

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelsesom gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig, samt vurdert tilgjengelige dokumenter som kvitteringer, vedlikeholdslogger og annen relevant dokumentasjon. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig.Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplate faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fult ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerendebygningsdel.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til takst@schau.no eller via SMS til tlf 48048000

Eiendomsopplysninger

Adresse	Guttorm Jarls vei 35
Postnr./sted	3221 Sandefjord
Gnr / Bnr	14 / 136
Kommune	SANDEFJORD
Hjemmelshaver	Hetlesæther
Rekvirent	Hetlesæther
Tilstede / oppl.	Selger og undertegnede
Byggeår	1975
Boligtype	Enebolig
Oppvarming	Varmepumpe / Vedfyring og elektrisk oppvarming
Vann / Avløp	Offentlig / Offentlig
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Byggemåte	Støpt betongdekke og grunnmurer av betongblokker. Bærende yttervegger i stenderverk med stående trepanel. Vinduer med 2-lags glass. Takkonstruksjon som W-takstoler (fagverk) tekket med betongtakstein.
Lydforhold (forventet)	Lydisolasjon i henhold til praksis i byggeåret - ergo er inge spesielle tiltak å forvente. (1975)

Dokumentkontroll

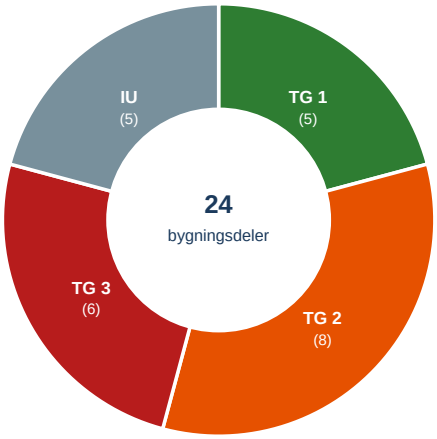
Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygningssakkyndige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

Dokument	Kommentar	Beskrivelse
Selgers egenerklæring	Mottatt	Selgers egenerklæring er et skjema der boligselger opplyser om forhold ved eiendommen som selger kjenner til, for eksempel utførte arbeider, kjente feil eller skader, og andre relevante opplysninger om boligens tilstand og historie. Skjemaet er ikke påkrevd etter forskrift til avhendingslova, men brukes i praksis ved de aller fleste boligsalg og er et krav i NS 3600 som grunnlag for den bygningssakkyndiges tilstandsanalyse.
Godkjente bygningstegninger	Ikke vurdert	Godkjente byggetegninger er tegninger som er registrert og arkivert hos kommunen, og som viser boligens planløsning, fasader og snitt slik de ble godkjent i forbindelse med byggesøknad, ferdigattest eller bruksendring. Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å innhente disse tegningene fra kommunens arkiv og gjøre dem tilgjengelige i salgsdokumentasjonen, slik at kjøper kan kontrollere om boligens faktiske bruk og utforming samsvarer med det som er offentlig godkjent.
Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke vurdert	Samsvarserklæring for el-anlegg er en bekreftelse fra et registrert elektrikerforetak på at utført arbeid på det elektriske anlegget er i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Etter forskrift til avhendingslova § 2-18 skal takstmannen undersøke om slik dokumentasjon foreligger, og eventuell mangel på samsvarserklæring vil være relevant informasjon for kjøper om anleggets dokumenterte status.

Kursfortegnelse (§ 2-18)	Mottatt	Kursfortegnelse er en oversikt over det elektriske anleggets kurser som skal henge ved sikringsskapet, og som viser hvilke rom og funksjoner hver enkelt kurs forsyner. Oversikten gjør det mulig for beboere og fagpersoner å raskt identifisere riktig kurs ved feilsøking eller arbeid på anlegget, og fravær av kursfortegnelse kan indikere manglende dokumentasjon og ettersyn av det elektriske anlegget.
Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19)	Ikke vurdert	Håndverkerdokumentasjon siste 5 år omfatter fakturaer, garantier, samsvarserklæringer og annen skriftlig dokumentasjon for håndverkerarbeid som er utført på boligen de siste fem årene. Etter forskrift til avhendingslova § 2-19 skal den bygningssakkyndige undersøke om slik dokumentasjon foreligger, da dette gir kjøper grunnlag for å vurdere om arbeidene er fagmessig utført og om det fortsatt løper reklamasjonsrettigheter.

Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

Tilstandsgrader for alle undersøkte bygningsdeler i Guttorm Jarls vei 35. Donut-diagrammet viser fordeling av høyeste TG per bygningsdel. Antall i parentes angir hvor mange bygningsdeler som har denne graden.



TG 0	**Ingen avvik** – bygningsdeler	Bygningsdelen har ingen registrerte symptomer som tyder på avvik fra referansenivået. Tilstanden er som forventet ut fra alder og normal bruk.
TG 1	**Mindre eller moderate avvik** (5) bygningsdeler	Bygningsdelen har registrerte symptomer som tyder på mindre avvik fra referansenivået. Avvikene er innenfor det som kan forventes ut fra alder og normal bruk, og har liten eller ingen praktisk betydning.
TG 2	**Vesentlige avvik** (8) bygningsdeler	Bygningsdelen har registrerte symptomer som tyder på vesentlige avvik fra referansenivået. Avvikene kan medføre redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov eller behov for tiltak. Årsak og konsekvens skal beskrives.
TG 3	**Store eller alvorlige avvik** (6) bygningsdeler	Bygningsdelen har registrerte symptomer som tyder på store og/eller alvorlige avvik fra referansenivået. Avvikene krever normalt strakstiltak. Årsak, konsekvens og sjablonmessig kostnadsanslag skal angis.
TG IU	**Ikke undersøkt** (5) bygningsdeler	Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak til at undersøkelse ikke ble gjennomført skal beskrives. Det skal vurderes om bygningsdelen er skadeutsatt.

Oversikt over avvik som krever tiltak

TG 3 Store eller alvorlige avvik — krever strakstiltak 6 KP

Dusjbad 1.etg	Fuktbelastning fra dusj kombinert med vindu i våtsone har ført til fuktopptak i våtromstapet.
Vaskerom - kjeller	Rommet mangler vanntett sjikt som skal beskytte konstruksjonen.
Vinduer og dører	Høy alder på vinduer med mangelfullt vedlikehold har ført til råteskader i trekarm.
Rom under terreng	Betongblokk-grunnmur med aldersrelatert funksjonssvikt og svekket fuktsikring mot terreng.
Fasade/yttervegger	Manglende lufting, fuktbelastning og ikke tilstrekkelig vedlikehold har gitt fuktoppbygging og råteskader i enkelte bord.
Garasje/uthus	Garasje-grunnmur har setningsskader som oppsto kort tid etter oppføring, kombinert med aldersrelatert funksjonssvikt

TG 2 Vesentlige avvik — bør utbedres 8 KP

Kjøkken	Lekkasjesikring ikke montert - dog skal det presiseres å ikke ha vært krav til dette pr 2006.
VVS	Aldersrelatert svekkelse på kobberrør.
Taktekke og beslag	Aldersrelatert slitasje på betongtakstein.
Fundament, grunnmur og drenering	Aldersrelatert svekkelse i betongblokk-grunnmur.
Innvendige trapper	Tretrapp med aldersrelatert funksjonssvekkelse, samt mangel av fallsikring.
Pipe og ildsted	Teglsteinspipe med naturlig elde og slitasje. Selger opplyser at eier oppgir pipa som godt fungerende.
Terrengforhold	Utilstrekkelig terrengfall bort fra grunnmur enkelte steder.
Balkonger og terrasser	Balkongkonstruksjon med aldersrelatert svekkelse.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller/underetasje	88.7 m²	88.7 m²	—	—	—
1. etasje	96.6 m²	96.6 m²	—	—	—
Sum	**185.3 m²**	**185.3 m²**	**—**	**—**	**—**

__BRA__ = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · __BRA-i__ = Innvendig bruksareal · __BRA-e__ = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · __BRA-b__ = Innglasset balkong · __TBA__ = Terrasse-/balkongareal (åpent) · Måleregler iht. NS 3940:2023

Kjeller/underetasje	m²
Trapperom	10 m²
Bod 1	11 m²
Kjellerstue	24 m²
Bod 2	6.7 m²
Bod 3	13.8 m²
Vaskerom	13.6 m²
Bod 4	9.6 m²

1. etasje	m²
Entrè	2.6 m²
Gang	9.2 m²
Toalettrom	1.9 m²
Dusjbad	3.4 m²
Soverom 1	7.5 m²
Soverom 2	12.5 m²
Kjellernedgang	1.2 m²
Soverom 3	10.3 m²
Kjøkken	11 m²
Stue	37 m²

Sidebygninger / uthus	m²
Garasje	33 m²

Rom uten rømningsvei (§ 2-21)	Kjellerstue mangler rømningsvei

Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

Presentasjon av rapportens kontrollpunkter

Fundament, grunnmur og drenering TG 2

NS 3600:2025 § A.3.21 — Dekker grunnmur og fundamenter med kontroll for riss, sprekker, fuktskjolder og setningsskader. Drenering og terrengfall bort fra bygningen vurderes.

Grunnmur av betongblokker i opprinnelig stand fra byggeår. Drenering utført med plastrør rundt såle, Platon fuktsikring og drenerende grus fra byggeår. Drenering og fuktsikring har utgått forventet levetid og er årsak til innvending fuktutslag i kjeller.

Vertikal sprekk registrert i grunnmur fra vaskerom - ingen større konsekvens slik det ble registrert pr befaring.

Tilstand TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Aldersrelatert funksjonssvikt i betongblokk-grunnmur. **Konsekvens:** Sprekker kan utvide seg og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.
Fukt TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Utgått levetid på drenering og fuktsikring. **Konsekvens:** Dreneringen kan svikte og gi fuktskader på grunnmur og kjeller.

Terrengforhold

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.22.3 — Dekker terrengforhold rundt bygningen med kontroll av fall bort fra grunnmur og drenering. Overvannshåndtering og fuktsikring av grunnmuren vurderes.

Flat tomt med varierende terrengfall rundt bygningen. Takvann oppgis ført til kommunalt overvannsanlegg.

Flat tomt og hage.

Terrengforhold, fall og overvannshåndtering TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Utilstrekkelig terrengfall bort fra grunnmur enkelte steder. **Konsekvens:** Vann kan samle seg mot grunnmuren og gi fuktskader.

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.

Etasjeskillere av tradisjonelt trebjelkelag fra byggeår. Mindre planavvik innenfor akseptable toleranser. Konstruksjonen fremstår intakt uten synlige skader, med begrenset knirk som er normalt for konstruksjonstypen.

Planavvik (skjevheter) TG 1	Lokalt planavvik målt til maksimalt 15 mm og totalt planavvik innenfor 30 mm.
Bæreevne TG 1	Bjelkelaget fremstår intakt uten synlige skader eller deformasjoner. Ingen inngrep registrert.
Knirk TG 1	Begrenset knirk registrert enkelte steder, hvilket er normalt for trebjelkelag av denne alderen.

Innvendige trapper

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.

Kjellertrapp av tre med teppe i trinn. Original konstruksjon fra 1975 hvor forventet levetid er overskredet - dog fungerende. Håndløper på en side. Ikke sikret rekkverk.

Bratt, rettløpet trapp til kjeller. Teppe i trinn. Håndløper på èn side. Ikke rekkverk.

Trapper – Samlet vurdering TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Tretrapp med aldersrelatert funksjonssvikt **Konsekvens:** Økt fallrisiko ved bruk av trappen

Fasade/yttervegger TG 3

NS 3600:2025 § A.3.17 — Dekker fasadekledning, fuger og puss med kontroll for fuktskader, råte og sprekker. Stikktaking utføres på typiske skadesteder som nedkant panel og rundt vinduer.

Yttervegger oppført i stenderverk med utvendig stående trepanel fra byggeår. Enkelte bord skiftet siste 20 år. Overflatebehandling utført i 2022. Kledning montert uten bakenforliggende luftespalte. Enkelte påviste råteskader i kledningsbord registrert.

2004 — Enkelte bord skiftet siste 20år
2022 — Malt
Stort vindu bygget inn fra både inn- og utsiden i stue.

Stenderverksvegger med stående trepanel montert uten bakenforliggende luftespalte.

Råteskader i enkeltbord på flere deler av fasadene. Finnes også råteskader i liggende trepanel på gaveltrekanter.

Yttervegger og fasader: Stenderverksvegger med liggende panel fra byggeår. Skiftet enkelte bord skiftet siste 20år. Malt i ca 2022. Selger opplyser at at et stort vindu i stue er bygget inn fra både inn- og utsiden grunnet tidligere behov for mer veggplass.

Yttervegg – Konstruksjon TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Stenderverksvegger med aldersrelatert funksjonssvekkelse. **Konsekvens:** Risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Yttervegg – Kledning TG 3	**Årsak til forhøyet TG:** Manglende lufting, fuktbelastning og ikke tilstrekkelig vedlikehold har gitt fuktoppbygging og råteskader. **Konsekvens:** Fukt kan trenge inn i veggen og gi skader i konstruksjonen. **Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr



Foto 25

Vinduer og dører TG 3

Trevinduer med tolags isolerglass fra byggeår. Enkeltfløyet terrassedør i stue oppgitt skiftet 2015. Glass skiftet i ett stort stuevindu. Råteskader registrert i minst ett vindu med råte i ramme/karm. Fuging og vannbord fremstår slitt.

Terrassedør på soverom fra byggeår har høy slitasje.
Terrassedør i stue er oppgitt ny i 2015, dog framstår den noe eldre.
Skiftet glass i stort stuevindu.

Råteskader i minst ett vindu - se foto.

Vinduer: Vinduer fra byggeår. Enkeltfløyet terrassedør fra ca 2015. Skiftet glass i et stor stuevindu.

Vinduer (innvendig) TG 3	**Årsak til forhøyet TG:** Høy alder på vinduer med mangelfullt vedlikehold har ført til råteskader i trekarm. **Konsekvens:** Vinduer med råte i karm kan miste bæreevne og fukt kan trenge inn i veggen rundt vinduet. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr

Dører (innvendig) TG 3	**Årsak til forhøyet TG:** Høy alder på terrassedør fra byggeår med høy slitasje over tid. **Konsekvens:** Terrassedør kan bli vanskelig å lukke tett og gi økt varmetap. Lekkasjer kan oppstå. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr



Foto 26

Takkonstruksjon/loft

NS 3600:2025 § A.2.6 — Dekker loft og takkonstruksjon med kontroll av isolasjon og lufting. Tegn på fukt, råte og mugg registreres, og tilgjengelighet og atkomstforhold vurderes.

Takverk av fagverkstakstoler med rupanel undertak og ca 10cm isolasjon. Bordlagt midtparti. Naturlig ventilasjon via takutstikk og gavelventiler. Fast trapp fra soverom gir tilkomst til loftet.

Fagverkstakstoler.
Undertak av rupanel.
Isolert.
Luftet ved takutsikk, samt via gavelventiler.

Tilkomst via fast trapp fra soverom.

Bordlagt midtparti.



Foto 27: Foto viser takkonstruksjon, undertak og luftespalte



Foto 28

Taktekke og beslag

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.18 — Dekker taktekning, beslag, takrenner og nedløp med kontroll for slitasje og skader. Undertak og takkonstruksjonens ventilasjon vurderes, og takstiger med snøfangere kontrolleres.

Saltak med taktekking av betongstein fra byggeår. Takfornying med rens og impregnering utført i 2020. Takrenner og nedløp av sink fra byggeår med malt overflate. Ventilering av takkonstruksjon registrert med luftespalte ved takfot og møne.

Taktekning/belegg TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Aldersrelatert slitasje på betongstein taktekning. **Konsekvens:** Risiko for at vann trenger inn og skader underliggende konstruksjon.
Beslag og gjennomføringer TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder. **Konsekvens:** Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.
Nedløp og takrenner TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Aldersrelatert slitasje på takrenner og nedløp av sink. **Konsekvens:** Takrenner kan få lekkasjer som gir vannskader på fasade og grunnmur.
Undertak/ventilasjon TG 1	Luftespalte registrert ved takfot og møne.
Takstiger og snøfangere (HMS) TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Manglende snøfangere på tak. **Konsekvens:** Snø og is kan rase ned og skade personer eller eiendom.

Balkonger og terrasser

TG 2

NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.

Balkong på ca 5 kvm utenfor soverom med gulv fra byggeår på utkraget bjelkelag. Veranda på totalt 36 kvm med beisede, impregnerte bord på bjelker, hvor lavereliggende del er tilbygget i 2005 og høyeste del er fra byggeår.

Nyere rekkverk av liggende spilebord registreres på balkong.

Normal elde og slitasje.

2005 — Tilbygget, lavereliggende del av veranda. Høyeste del fra byggeår.

Totalt 36kvm.
Beisede, impregnerte bord på bjelker.

Ca 5kvm balkong utenfor soverom. Eldre gulv på utdraget bjelkelag. Nyere rekkverk av liggende spilebord.

Balkonger/verandaer/altaner TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Balkongkonstruksjon med aldersrelatert svekkelse. **Konsekvens:** På sikt vil materialer svekkes ytterligere, dog ikke umiddelbart akutt/risiko.
Platting inntil bolig TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Verandakonstruksjon hvor eldste del har medgått forventet levetid. **Konsekvens:** Behov for vedlikehold og delvis utskiftinger på sikt.

Dusjbad 1.etg

TG 3

1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Dusjbad beliggende i boligens 1.etg i opprinnelig stand fra byggeår. Rommets forventede levetid er utgått og en renovering må påregnes.

Gulv av vinylbelegg med oppkant. Vegger av våtromstapet. Himling av Takess-plater.

Av installasjoner finnes dusjhjørne med skyvedører og servant med skapinnredning.

Gulvsluk av plast. Synlig membran under slukets klemring.

Det er støpt lokalt fall retning sluk.

Ventilasjon i form av naturlig avtrekk via ventil med tilluftspalte under dør.

Påbegynt fuktopptak observert i vegg mot yttervegg. Vindu montert i våtsone til dusj.

Hulltaking ikke foretatt grunnet avdekket fuktskade i rommet.

Gulvtype	Vinyl
Veggtype	Annet
Membrantype	Vinylbelegg
Fall til sluk	Lokalt fall ved sluk, ikke OK for hele gulvet
Gulvvarme	Nei
Sluktype	Plastsluk
Membran under klemring	Ja
Tilluft til rommet	Ja
Installasjoner	Servant, Dushjørne
Hulltaking med fuktmåling	Ikke utført

b) Gulv TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder. **Konsekvens:** Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres / tettesjikt i gulv byttes.
c) Vegger og himling TG 3	**Årsak til forhøyet TG:** Fuktbelastning fra dusj kombinert med vindu i våtsone har ført til fuktopptak i våtromstapet. **Konsekvens:** Fortsatt fuktbelastning kan føre til mugg og råte i bakenforliggende konstruksjon. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr
d) Sluk, membran/tettesjikt TG 3	**Årsak til forhøyet TG:** Vinylbelegg og sluket har nådd sin maksimale levetid. **Konsekvens:** Økt risiko for lekkasje til underliggende konstruksjon ved svikt i tettesjiktet. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr
d2) Vann- og avløpsledninger TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Kobberrør har medgått sin forventede levetid. **Konsekvens:** Økt risiko for lekkasje og vannskader ved rørbrudd.
e) Utstyr og innredning TG 1	Dusjhjørne med skyvedører og servant med skapinnredning i normal stand.

f) Ventilasjon TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Svak ventilering av våtrome **Konsekvens:** Svekket ventilering gir større risiko for kondensskader etc.
f2) Innfelte inst. mot kald sone	
g) Fuktmåling / hulltaking TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Fuktopptak i vegg mot yttervegg indikerer påbegynt fuktproblematikk i rommet. **Konsekvens:** Skjulte fuktskader kan utvikle seg ukontrollert uten nærmere undersøkelse.
h) Dokumentasjon vanntett sjikt TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Rommet er fra byggeår uten dokumentasjon på vanntett sjikt. **Konsekvens:** Uten dokumentasjon kan ikke kvalitet på vanntett sjikt verifiseres.



Foto 29: Sluk i dusjgulv med synlig slitasje på flens og korroderte skruer.



Foto 30: Dusjhjørne med synlig fuktopptak i vegg.



Foto 31: Dusjbad med hvite innredninger, dusjkabinett med glassdører og oppbevaringsskap i god stand.

Vaskerom - kjeller

TG 3

Bad — 1. etasje

NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.

Vaskerom beliggende i boligens kjeller. Rommet er et grovrom i opprinnelig stand fra byggeår.

Gulv av betong. Vegger av betong. Himling av trepanel.

Av installasjoner finnes opplegg til vaskemaskin, varmtvannstank og vaskekum.

Gulvsluk av plast. Ikke membran under slukets klemring. Gulvet har ingen membran. Det er ikke støpt korrekt fall retning sluk. Vann kan vil bli stående på gulvet.

Ventilasjon i form av naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Rommet mangler vanntett sjikt. Fuktavvik påvist ved instrumentmåling.

Gulvtype	Annet
Veggtype	Malt betong
Membrantype	Ukjent type
Fall til sluk	Nei, ikke korrekt fall
Gulvvarme	Nei
Sluktype	Plastsluk
Membran under klemring	Nei
Tilluft til rommet	Nei
Hulltaking med fuktmåling — unntak	Fysisk umulig å gjennomføre: Fysisk umulig å gjennomføre
Fuktmåling	Utført. Fuktavvik påvist

	b) Gulv	
	c) Vegger og himling	
	d) Sluk, membran/tettesjikt TG 3	**Årsak til forhøyet TG:** Rommet mangler vanntett sjikt som skal beskytte konstruksjonen. **Konsekvens:** Vann kan trenge inn i konstruksjonen og forårsake fuktskader. **Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr
	d2) Vann- og avløpsledninger	
	e) Utstyr og innredning	
	f) Ventilasjon TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Utilstrekkelig luftsirkulasjon i våtrom. **Konsekvens:** Dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktproblemer.
	f2) Innfelte inst. mot kald sone	
	g) Fuktmåling / hulltaking	
	h) Dokumentasjon vanntett sjikt TG 0	Ikke relevant da rommet ikke har vanntett sjikt.



Foto 32: Oversiktsfoto av vaskerommet



Foto 33

Kjøkken

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.

Kjøkkenet ble vesentlig oppusset med ny innredning i 2006. Innredningen består av MDF-fronter, sponplateskrog og foliert benkeplate. Overflater på vegger er malte plater og himling er takess. Fuktskader registreres i skap og benkeplate ved vaskekum.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Malte platevegger og takesshimling. Normal slitasje.
Overflater – Gulv TG 1	Parkettgulv uten synlige skader eller fuktindikasjoner. Fremstår med normal bruksslitasje.
Vann- og avløpsledninger TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Lekkasjesikring ikke montert ved renovering i 2006. **Konsekvens:** Ved eventuell lekkasje vil vannskade kunne oppstå før lekkasjen oppdages.
Innredning og utstyr TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Fuktpåvirkning fra vaskekum har skadet MDF-fronter og foliert sponplate. **Konsekvens:** Fortsatt fuktpåvirkning vil gi ytterligere nedbrytning av skapdeler og benkeplate.



Foto 34

Toalettrom

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.3 — Dekker toalettrommet med sanitærutstyr, synlige rør og overflater. Fuktmåling gjennomføres ved mistanke om lekkasje, og ventilasjon med tilluft vurderes.

Toalettrom med laminatgulv, malte platevegger og Takess-himling. Rommet har toalett og servant med skap. Ventilasjon ivaretas via naturlig avtrekk - elektrisk vifte anbefales for forbedret ventilering.

Gulv av laminat. Vegger av malte plater. Himling av Takess-plater.
Montert toalett og servant med skap.
Ventilasjon via naturlig avtrekk i himling. Tilluftspalte under dør, samt mulighet til å lufte via vindu.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malte plater og himling av Takess-plater. OK stand.
Overflater – Gulv TG 1	Laminatgulv i god visuell tilstand. OK stand.
Vann-/avløp og sanitærutstyr TG 1	Toalett og servant med skap i funksjon med normalt vanntrykk og god avrenning. Framstår OK.



Foto 35

Overflater innvendig

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.

De innvendige overflater består eksempelvis av parkett og vinylbelegg på gulv, malte- og tapetsete platevegger og Takess-plater i himling. Parketten oppgis fornyet i 2010. Tørket fuktskade fra år 2000 registreres i himlingsplater rundt pipe i stue. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard.

2010 — Parketten ny
2000 — Fuktskade i Takess-plate rundt pipe i himling. Tørt pr i dag.

Overflater innvendig: Gulv av parkett og vinylbelegg. Vegger av malte plater. Himling av Takess-plater. Parketten er oppgitt ny i ca 2010. Slitasjegraden er moderat sett i lys av alder - ingen skader registrert. I Takess-plate rundt pipe i stue registreres en fuktskade i himlingsplatene - dette er opplyst oppstått i ca år 2000.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Tørket fuktskade registreres i Takess-plater rundt pipe i stue fra år 2000. Vegger fremstår med normal kosmetisk slitasje.

Overflater – Gulv TG 1	Parkett oppgis skiftet i 2010 og fremstår med moderat slitasje. Vinylbelegg viser normal aldersslitasje.



Foto 36

Rom under terreng TG 3

NS 3600:2025 § A.2.5 — Dekker kjeller, underetasje og sokkeletasje med kontroll av vegger, gulv, tilfarergulv og utforede vegger for fukt, saltutslag og setningsskader. Dreneringsforhold og ventilasjon vurderes.

Kjeller delvis innredet med kjellerstue, for øvrig uinnredede rom. Grunnmurer av betongblokk med støpt betonggulv. Fuktgjennomslag med saltutslag registreres flere steder, særlig i ytterhjørne av bod og overgang trappegang til grovbod. Naturlig ventilasjon med ventiler.

Delvis innredet. Kjellerstue, for øvrig uinnredede rom.

Synlig saltutslag og skjolder i særlig ytterhjørne av bod innenfor vaskerom, samt i overgang trappegang til grovbod. Ergo, fuktgjennomslag registreres flere steder i kjeller, og må således forventes å også finnes på del av grunnmurer med påforede flater.

Vegger og himling TG 3	**Årsak til forhøyet TG:** Betongblokk-grunnmur med aldersrelatert funksjonssvikt og manglende fuktsikring mot terreng. **Konsekvens:** Fortsatt fuktinntrengning vil gi økt risiko for mugg- og soppvekst, samt skader på innredning og konstruksjon. **Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr
Gulv TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Betonggulv med aldersrelatert svekkelse og fuktpåvirkning fra grunnforhold. **Konsekvens:** Økt fuktinntrengning fra grunn kan oppstå.
Ventilasjon TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Ventilasjonsløsning tilfredsstiller ikke dagens løsning. **Konsekvens:** Svekket luftkvalitet - risiko for kondens.



Foto 37: Foto viser fuktgjennomslag i gulv



Foto 38: Foto viser fuktighet i vegg



Foto 39: Foto viser fuktighet i vegg 2



Foto 40

Skadedyr

TG 1

NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkrevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.

Ingen synlige skadedyr pr befaring.

Ingen synlige skadedyr pr befaring.

Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG 1

Pipe og ildsted

TG 2

NS 3600:2025 § A.2.9 — Dekker pipe og ildsted innvendig med kontroll av spjeld, røykinntak og synlige sprekker. Pipehode og beslag på taket kontrolleres fra utsiden.

Teglsteinspipe fra byggeår med peisinnsats i stue. Ildfast plate på gulv foran ildstedet tilfredsstiller brannkrav. Pipen har overskredet forventet levetid og viser tegn til aldring med svake fuktskjolder.

Teglsteinspipe fra byggeår.
Peisinnsats i stue. Ligger ildfast plate på gulv foran ildstedet.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 2

Årsak til forhøyet TG: Teglsteinspipe med naturlig elde og slitasje.
Konsekvens: Økt risiko for sprekker og lekkasjer over tid.



Foto 41: Foto viser peis i stue.



Foto 42: Foto viser en eldre vedovn i kjeller.



Foto 43

Ventilasjon TG 1

NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.

Ventilasjon i form av naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og opplufting via vinduer. Merk; dette er normalt for byggeåret, men kan ikke måles mot et moderne ventilasjonsanlegg.

Naturlig ventilasjon.

Kun naturlig ventilasjon i toalettrom.

Ventilasjon – Samlet vurdering TG 1	Naturlig ventilasjon med fungerende tilluftsventiler og tilstrekkelige spalter for overstrømning. God luftkvalitet registreres.

VVS TG 2

NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. Lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.

Varmtvannstank 150 liter fra byggeår montert i vaskerom.

Vannledninger TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Aldersrelatert svekkelse på kobberrør. **Konsekvens:** Risiko for vannlekkasje med skader på bygningen.
Avløpsledninger TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Aldersrelatert slitasje på avløpsrør. **Konsekvens:** Risiko for lekkasje eller redusert avrenning.
Varmtvannsbereder/varme sentral TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Varmtvannsbereder med aldersrelatert svekkelse. **Konsekvens:** Forhøyet risik for lekkasje.
Varmepumpe TG 1	Varmepumpe installert i 2023. Servicedokumentasjon ikke fremlagt.
Vannledninger (utvendig) TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Aldersrelatert slitasje på kobber stikkledninger. **Konsekvens:** Risiko for lekkasje i ledningsnettet under bakken.
Avløpsledninger (utvendig) TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder. **Konsekvens:** Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47

Elektrisk anlegg

a) Generelt

Nye automatsikringer i el.skap i ca 2020 - utført av Andebu elektro. Kursoversikt OK. Anlegget har en kombinasjon av eldre og nyere kabler og kontaktpunkter.



Foto 48

Garasje/uthus

TG 3

NS 3600:2025 § A.3.22.8 — Dekker frittstående bygninger som garasje, carport og uthus med kontroll av konstruksjon, taktekking og vegger. Port, dører og brannskille mot boligen vurderes.

Eiendommen har en frittliggende garasje oppført i 1977. Garasjen er bygget med støpt betongdekke, stenderverksvegger kledd med trepanel og tak tekket med shingelpapp. Det er innlagt 3-fas strøm. Garasjen har synlige setningsskader i gulv som i følge selger oppsto kort tid etter oppføring.

1977 — Frittliggende garasje nybygget, 6x6m, støpt betongdekke, stenderverksvegger med trepanel, betongtakstein, 3-fas strøm

Garasjen: Frittliggende garasje oppgis nybygget i ca 1977. 6x6m. Støpt betongdekke, stenderverksvegger med trepanel, samt takverk med tekke av shingelpapp. Innlagt 3-fas strøm ut i garasjen. Tegn til setning i grunn som oppsto raskt etter byggeperioden. Deler av kledningen har høy slitasje.

Frittstående bygninger – Samlet vurdering
TG 3

Årsak til forhøyet TG: Garasje-grunnmur har setningsskader som oppsto kort tid etter oppføring, kombinert med aldersrelatert funksjonssvikt
Konsekvens: Setningsskader kan forverres og medføre skjevheter i konstruksjonen som påvirker port og tak, dog skal det sies at selger har opplevd setningen stabil i 45-50år.
Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr

Forbehold og ansvarsbegrensning

1.	Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.
2.	Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.
3.	Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.
4.	Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.
5.	Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Inger Helene Hetlesæther	9578-5997-4-1678691	2026-03-03 11:07:30
Ole Kristian Hetlesæther	9578-5997-4-391699	2026-03-02 14:09:24

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
2. mars 2026

Oppdragsnummer
40-0006/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Guttorm Jarlsvei 35, 3221 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Inger Helene Hetlesæther, Ole Kristian Hetlesæther

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. mars 1975

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?
Ja
Polisenummer: 1111122222
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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: Takfornying ca 2020

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Automatsikringer ca 2015

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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)

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

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

Nei

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

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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: 40-0006/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ole Kristian Hetlesæther	**2026-03-02**	**Inger Helene Hetlesæther**	**2026-03-03**

Identifikasjon

Ole Kristian Hetlesæther

Identifikasjon

Inger Helene Hetlesæther

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

enova

Energiattest



Adresse **Guttorm Jarls vei 35, 3221 SANDEFJORD**	
Dato for energimerking **09.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267879**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162416286**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **136**
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 **1975**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **185,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **185,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
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 **208,37 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **209,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 729 kWh**



Guttorm Jarls vei 35, 3221 SANDEFJORD

Detaljering

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



Guttorm Jarls vei 35, 3221 SANDEFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

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

Grunnkart

Eiendom: 14/135
Adresse:
Utskriftsdato: 02.03.2026
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.

Velkommen til

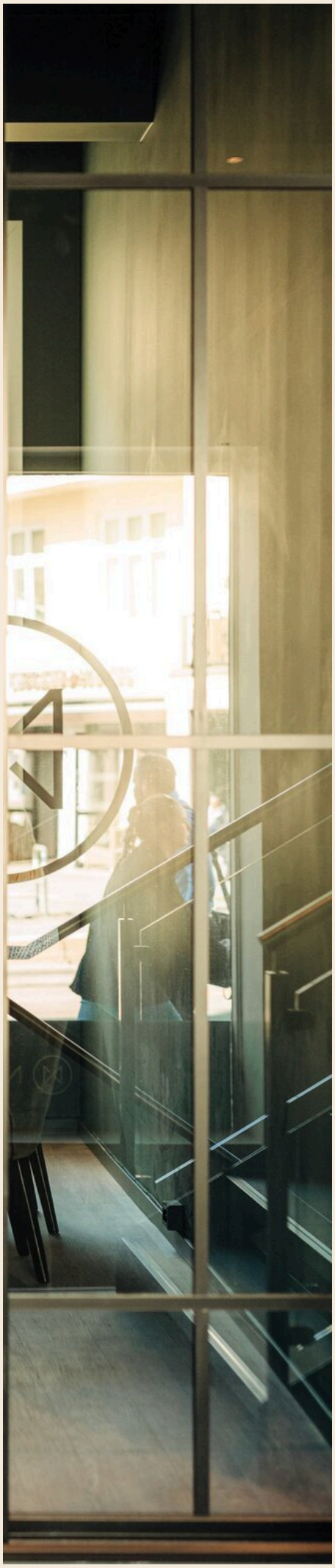
Nordvik Sandefjord

Nordvik Sandefjord er eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner alle Sandefjords kriker og kroker. Fra Andebus dype skoger til Granholmens sandstrand, via Stokkes bøkeskog og begge øyenes svaberg.

Vi vet hva som rører seg i markedet av både selgere og kjøpere og vi skal passe på at disse finner hverandre. Vi er din heldigitale eiendomsmegler som ikke har låst oss til hverken ett område eller en prisgruppe. Vår kunnskap skal komme deg som kunde til gode, og hos oss vil du møte et helkompetent meglerteam som ivaretar deg fra A til Å.

Vi skal vise deg at valg av riktig megler, til riktig bolig er det avgjørende for et godt salg.

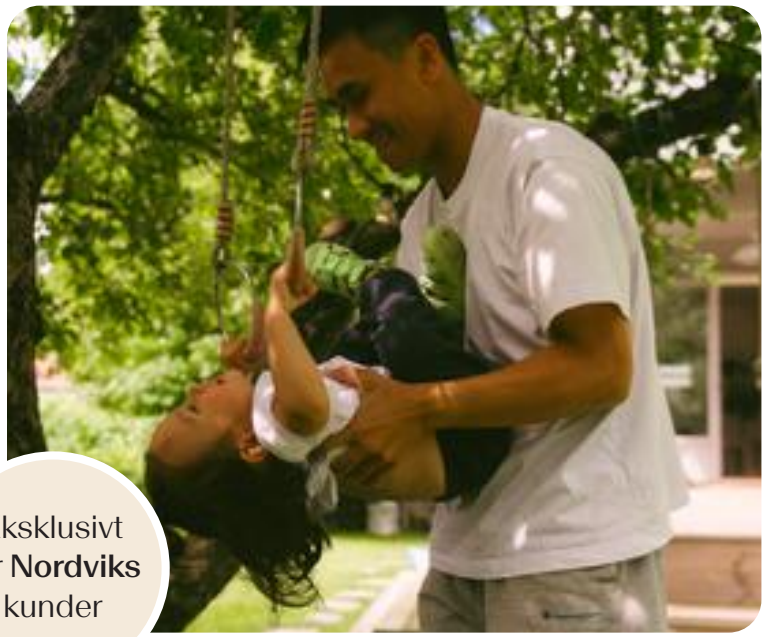
Jernbanealleen 13, 3210 SANDEFJORD
NordvikSandefjord@nordvikbolig.no
33 47 33 00



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: 40-0006/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Guttorm Jarlsvei 35 3221 SANDEFJORD
Matrikkel: Gnr 14, bnr 135 (ideell andel 1/1) / Gnr 14, bnr 136 (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:

Simen Smith Ringdal

Daglig leder / Salgsleder /
Eiendomsmegler MNEF
Meglerhuset Sandefjord AS
s.smith@nordvikbolig.no
920 12 680