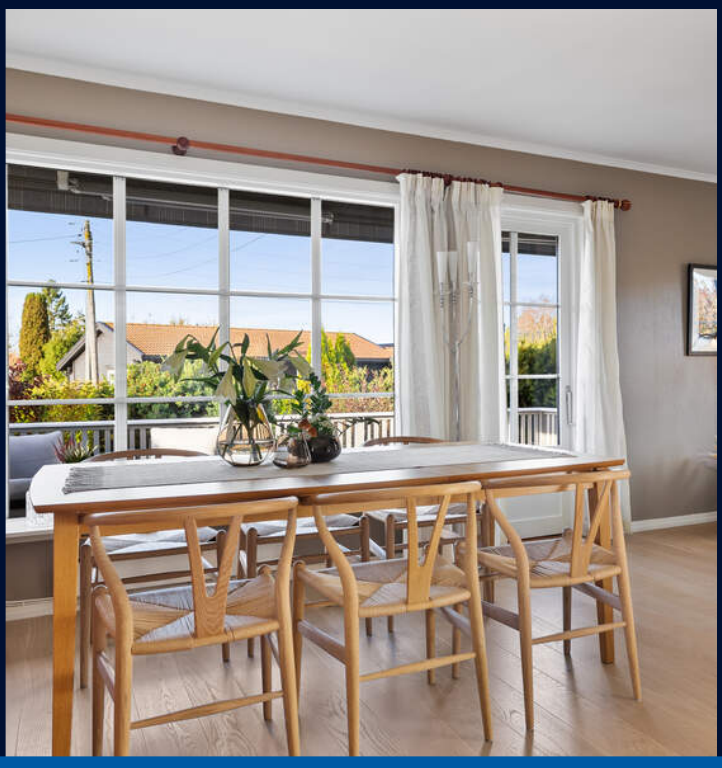






Velkommen til

Marmorveien 13
3214 Sandefjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Marmorveien 13
3214 Sandefjord

Innholdsrik og velholdt enebolig på solrik og pent opparbeidet tomt. 3 soverom- Dobbelgarasje -Attraktiv beliggenhet!

Velkommen til Nygård og denne innholdsrike og velholdte eneboligen med attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde! Eiendommen ligger på en solrik og pent opparbeidet tomt med grønne plenarealer, hekk og hyggelige uteplasser. Her kan hele familien nyte fine sommerdager!
Boligen har en god og funksjonell planløsning med blant annet tre soverom, romslig stue, spisestue, kjøkken og bad. I kjelleren finner du en hyggelig kjellerstue, vaskerom, toalettrom og flere boder som gir rikelig med lagringsplass. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert gjennom årene.
På eiendommen er det også en praktisk dobbelgarasje og gruset gårdsplass.
Her bor du med kort vei til skoler, barnehager, Pindsle handelsområde, Bugårdsparken og Sandefjord sentrum. En flott familiebolig med mye å by på!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000
Omkostninger*	kr	125 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840
BRA/BRA-I		203/170 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 773 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1969
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Elisabeth Øritsland Osvoll
Eiendomsmegler MNEF

950 90 604
elisabeth.osvoll@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 990 000**
Omkostninger*	kr	**125 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 115 840**

***Omkostninger**

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 124 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 125 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

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

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 15 540 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

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

Årsprognose for 2026 er kr 14 072,-.

Registerbetegnelse
Gnr. 42, bnr. 541 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 170 m2
BRA total: 170 m2

Kjeller
BRA-i: 75 m2. Gang m/trapp, kjellerstue, vaskerom, toalettrom, gang og 3 boder.

1. etasje
BRA-i: 95 m2. Entré m/garderobe, gang, bad, kjøkken, stue og spisestue og 3 soverom.
TBA: 23 m2. Terrasse

Dobbel garasje:

BRA-e: 33 m2

BRA total: 33 m2

1. etasje
BRA-e: 33 m2. Garasje

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:
Kjeller: Dagens planløsning og bruk av kjelleren stemmer ikke overens med de opprinnelige tegningene. Det er ikke er søkt om
bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for de aktuelle arealene. På tegningene er deler av kjelleren vist som ikke utgravde
rom. Disse arealene er også en del av kjelleretasjen.
1. etasje: Dagens planløsning stemmer overens med fremlagte tegninger.
Henviser til teknisk etat i kommunen for opplysning om eventuell søknad om bruksendring.
Kjeller med høyde rundt 2,03 og 2.06 meter. Det kan søkes bruksendring ned til 2,0 meter høyde i eldre boliger.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i dobbelgarasje, samt på gruset gårdsplass på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 773 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Solrik og pent opparbeidet eiertomt med hyggelige uteplasser.

Eiendommen ligger på en solrik og pent opparbeidet eiertomt som byr på fine uteområder og gode muligheter for både avslapning, lek og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Tomten er opparbeidet med en fin kombinasjon av gruset gårdsplass, grønne plenarealer, hekk og flaggstang, noe som gir eiendommen et velstelt og innbydende preg.

Den gruslagte gårdsplassen gir et ryddig og praktisk adkomstområde til boligen og garasjen. De grønne plenarealene skaper en hyggelig ramme rundt eiendommen og gir god plass til utemøbler, lek og ulike aktiviteter. Hekken bidrar til å ramme inn hageområdet og tilfører både grønnstruktur og et lunt preg. Flaggstangen er et hyggelig innslag på tomten og understreker eiendommens tradisjonelle og velstelte karakter.

På baksiden av garasjen er det opparbeidet en koselig uteplass med belegningsstein. Dette er et fint supplement til de øvrige utearealene og gir mulighet for å innrede en hyggelig sittegruppe med hagemøbler, blomsterkrukker og annen beplantning. Her kan man skape en lun og trivelig plass for morgenkaffen, hyggelige måltider utendørs eller rolige stunder i solen.

Tomtens kombinasjon av plen, beplantning og opparbeidede uteplasser gir et variert og funksjonelt uteområde som kan benyttes på mange forskjellige måter. Her ligger forholdene godt til rette for å nyte fine sommerdager, invitere til grilling og sosiale sammenkomster eller ganske enkelt slappe av i egne, grønne omgivelser.

Byggeår
Ca. 1969

Innhold
Enebolig over to plan som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Entré m/garderobe, gang, bad, kjøkken, stue og spisestue og tre soverom.
Kjeller BRA-i: Gang m/trapp, rom innredet som kjellerstue, vaskerom, toalettrom, gang og tre boder.

Dobbel garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje på 33 m².

Veranda på 23 m² med utgang fra stuen.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning i kjelleren. På opprinnelige tegninger fra 1963 er deler av kjelleren vist som uutgravd areal, og godkjent kjellerareal omfattet boder og disponibelt rom. Kjelleren er i dag innredet med blant annet kjellerstue.

Kjelleren er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal,

antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Innholdsrik og velholdt enebolig med 3 soverom, hyggelige oppholdsrom og dobbelgarasje – solrik og pent opparbeidet tomt!
Velkommen til Marmorveien 13 – en innholdsrik og velholdt enebolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Nygård i Sandefjord. Her får du en hyggelig familiebolig med en praktisk planløsning, gode oppholdsrom, tre soverom og fine uteplasser. Eiendommen ligger på en solrik og pent opparbeidet tomt med grønne plenarealer, gruset gårdsplass og frittstående dobbelgarasje.
Boligen ble opprinnelig oppført i 1969 og fikk tilbygget entré i 1984. Gjennom årene er det utført ulike vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger, blant annet nytt kjøkken i 2014 og oppussing av stue og gang med malte overflater og nye gulv i 2022. Boligen fremstår som et hyggelig hjem med flere gode kvaliteter, samtidig som enkelte rom og tekniske installasjoner er av eldre dato og har behov for modernisering.

Hovedetasjen har en funksjonell planløsning med entré, gang, kjøkken, stue og spisestue, bad og tre soverom. Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig, vestvendt veranda hvor man kan nyte ettermiddags- og kveldssolen.
fKjelleretasjen byr på ytterligere arealer med blant annet et innredet oppholdsrom med peisinnsats, vaskerom, toalettrom og flere praktiske boder. Dette gir boligen gode oppbevaringsmuligheter og fleksibilitet i hverdagen. Det gjøres oppmerksom på at deler av kjelleren ikke er godkjent for varig opphold.

Entré – Et hyggelig og praktisk velkomstområde.
Boligens entré ligger i tilbygget fra 1984 og ønsker deg velkommen inn i hjemmet. Her kommer man inn i et praktisk inngangsparti med flislagt gulv og behagelig gulvvarme, noe som er spesielt godt å ha på kalde høst- og vinterdager.
Entréen har plass til garderobeløsning for oppbevaring av yttertøy og sko, slik at man enkelt kan holde inngangspartiet ryddig og organisert. Den flotte inngangsdøren i teak med trelags glass gir inngangspartiet et klassisk preg, mens vinduet slipper inn naturlig dagslys.
Fra entréen kommer man videre inn i gangen, som knytter sammen boligens øvrige rom i hovedetasjen. Dette gir en praktisk og oversiktlig planløsning hvor de ulike rommene er lett tilgjengelige.

Stue og spisestue – Lyse og hyggelige oppholdsrom med utgang til veranda.
Boligens stue og spisestue utgjør et hyggelig og naturlig samlingspunkt for familie og venner. Rommet har en god utforming med fine møbleringsmuligheter og plass til både en komfortabel sofagruppe og et romslig spisebord.
De store vindusflatene slipper inn godt med naturlig dagslys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære. Her kan man innrede med en hyggelig sofagruppe, salongbord, TV-møblement og øvrige møbler etter eget ønske. Stuen har en fin størrelse som gjør det enkelt å skape ulike soner for både avslapning og sosialt samvær.

I 2022 ble overflatene malt og det ble lagt nytt gulv, noe som har gitt oppholdsrommene et oppfrisket og innbydende uttrykk. De lyse overflatene danner en fin ramme for ulike interiørstiler og gjør det enkelt å sette sitt personlige preg på hjemmet.

Spisestuen har god plass til et stort spisebord hvor familie og venner kan samles til hyggelige middager, bursdager og andre sosiale anledninger. Den naturlige forbindelsen mellom stuen og spisestuen gir en god romfølelse og gjør oppholdsarealene både funksjonelle og innbydende.

Fra stuen er det direkte utgang til den vestvendte verandaen. Dette skaper en fin forbindelse mellom inne- og uteområdene og gjør det enkelt å trekke ut på varme sommerdager.

Verandaen ble oppført i 2017 og har impregnert tregulv, malt trerekkverk og markise som gir mulighet for skjerming mot solen. Her er det plass til hyggelige utemøbler, slik at man kan nyte lange sommerettermiddager og lune kvelder utendørs. En trapp leder videre ned til hagen, noe som gir enkel adkomst til de grønne utearealene.

Kjøkken – Pent Sigdal-kjøkken fra 2014 med gode arbeidsflater.
Boligen har et pent og funksjonelt kjøkken som ble fornyet i 2014 med innredning fra Sigdal. Kjøkkenet har et tidløst uttrykk med hvite, glatte fronter som gir rommet en lys og delikat atmosfære.
Innredningen byr på gode oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer, samtidig som benkeplatene i laminat gir praktiske arbeidsflater til matlaging og daglige gjøremål. De lyse kjøkkenfrontene gjør rommet enkelt å kombinere med ulike farger og interiørdetaljer.
Over benkeplaten er det montert glassplate på veggen, som både gir et stilrent uttrykk og gjør det enkelt å holde området rent. Kjøkkenet har nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, komfyrvakt og ventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og mikrobølgeovn. Det gjøres oppmerksom på at displayet på mikrobølgeovnen har en funksjonsfeil.
Dette er et hyggelig og praktisk kjøkken hvor det ligger godt til rette for både raske hverdagsmåltider og mer omfattende matlaging når familie og venner kommer på besøk.

Bad – Flislagt bad med gulvvarme.
Badet ligger praktisk plassert i hovedetasjen, med enkel adkomst fra boligens soverom og øvrige oppholdsrom.
Rommet har fliser på både gulv og vegger, noe som gir et helhetlig uttrykk. Gulvvarmen sørger for behagelig temperatur og ekstra komfort i hverdagen.
Badet er innredet med servant med underskap, speil og overskap som gir oppbevaringsplass til håndklær og toalettsaker. Videre er rommet utstyrt med toalett og dusjhjørne med glassdører.
Badet ble renovert omkring 1993, og det er opplyst at fugene i dusjsonen ble utbedret i 2026.
Rommet har eldre standard og et behov for oppgradering. Her har en ny eier mulighet til å skape et moderne og tidsriktig baderom tilpasset egne ønsker og behov.

Tre soverom – Gode rom med flere innredningsmuligheter.
Boligens tre soverom ligger samlet i hovedetasjen, med adkomst fra fordelingsgangen. Dette gir en praktisk planløsning som passer godt for en familie, samtidig som rommene kan benyttes på forskjellige måter etter behov.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet gir gode muligheter for å innrede en hyggelig og avslappende soveplass. Her kan man skape en lun atmosfære med seng, nattbord og ønsket garderobeløsning. Rommet kan innredes i en personlig stil med farger, tekstiler og møbler som bidrar til et behagelig sovemiljø.

Soverom 2:
Det andre soverommet er et fint supplement til hovedsoverommet og kan benyttes som barnerom, gjesterom eller kontor. Her ligger forholdene godt til rette for å innrede et funksjonelt rom som kan tilpasses familiens behov gjennom ulike livsfaser.

Soverom 3:
Boligens tredje soverom gir ytterligere fleksibilitet og kan benyttes som soverom, hjemmekontor eller hobbyrom. For en barnefamilie er det praktisk med tre soverom samlet på samme plan, mens andre kan sette pris på muligheten til å ha et eget arbeidsrom eller gjesterom.

To av soverommene har vinduer med tolags glass fra 2018, og på ett av soverommene ble

vindusglasset skiftet i 2026.

Kjelleretasje – Ekstra arealer med peis, vaskerom og gode lagringsmuligheter
Boligens kjelleretasje inneholder flere rom som gir gode muligheter for praktisk bruk og oppbevaring.
Her finner man blant annet et rom som er innredet som kjellerstue, med en murt peis med innsats. Peisen gir rommet et hyggelig og tradisjonelt preg og kan bidra til en lun atmosfære på kalde dager.
Rommet har potensial for ulike bruksområder, men det er viktig å være oppmerksom på at dagens planløsning og bruk av deler av kjelleren ikke samsvarer med de opprinnelige bygningstegningene. Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for de aktuelle arealene, og rommet er derfor ikke godkjent for varig opphold.
Kjelleren har ellers gangarealer, toalettrom, vaskerom og tre boder. Dette er praktiske tilleggsarealer som gir god plass til oppbevaring av sesongutstyr, verktøy og andre eiendeler.

Vaskerom – Praktisk rom med god plass til klesvask.
I kjelleretasjen finner man et eget vaskerom som gir mulighet for å samle klesvask og andre praktiske gjøremål på ett sted.
Rommet har betonggulv, pussede murflater og malte veggplater, samt panel i himlingen. Her er det montert skyllekum og opplegg for vaskemaskin, i tillegg til hyller som gir praktiske oppbevaringsmuligheter.
Vaskerommet har også en vegghengt stråleovn, naturlig avtrekk og en varmtvannsbereder på 200 liter.
Rommet har eldre standard og et oppgraderingsbehov. Her ligger det muligheter for å etablere et mer moderne og funksjonelt vaskerom med løsninger tilpasset egne ønsker.

Toalettrom – Praktisk tillegg til boligens bad.
I kjelleren er det også et separat toalettrom, noe som er praktisk i en bolig med flere oppholdsrom og soverom.
Rommet er innredet med toalett og servant, og har belegg på gulvet, malt tapet på veggene og malte himlingsplater. Det er naturlig avtrekk.
Et ekstra toalettrom er en fin kvalitet i hverdagen, spesielt når man er flere som bor i boligen eller har gjester på besøk.

Gode oppbevaringsmuligheter – Tre kjellerboder og kaldloft.
Boligen har gode lagringsmuligheter, noe som er en stor fordel for en aktiv familie med behov for plass til både hverdagsutstyr og sesongbaserte eiendeler.
I kjelleretasjen finner man hele tre boder som gir rikelig med oppbevaringsplass. Her kan man organisere alt fra julepynt og sportsutstyr til verktøy, hageredskaper og andre ting man ønsker å oppbevare utenfor boligens oppholdsrom.

I tillegg har boligen et uinnredet kaldloft med adkomst via luke i gangen i hovedetasjen. Entréen har også plass til garderobeløsning, slik at yttertøy og sko kan oppbevares på en praktisk måte.

Dobbelgarasje – God plass til parkering og oppbevaring.
På eiendommen står en frittliggende dobbelgarasje på ca. 33 m². Garasjen har to vippeporter i tre og en praktisk dør i bakkant, som gir enkel adkomst uten at man trenger å åpne garasjeportene.
Garasjen gir gode muligheter for parkering under tak, samtidig som den kan benyttes til oppbevaring av sykler, hageredskaper og annet utstyr.
Foran garasjen er det opparbeidet en gruset gårdsplass som gir et ryddig og praktisk adkomstområde.

Solrik hage og hyggelige uteplasser.
Eiendommen ligger på en solrik og pent opparbeidet eiertomt som byr på gode muligheter for å nyte utelivet i egne omgivelser.

Hagen er opparbeidet med grønne plenarealer, hekk og flaggstang, noe som gir eiendommen et hyggelig og velstelt preg. Her er det plass til både lek, hageaktiviteter og avslappende sommerdager.
Fra stuen har man direkte utgang til den vestvendte verandaen, som er en naturlig forlengelse av boligens oppholdsrom i sommerhalvåret. Verandaen har markise og trapp ned til hagen, noe som gir en fin forbindelse mellom boligen og uteområdene.
På baksiden av garasjen er det i tillegg opparbeidet en hyggelig uteplass med belegningsstein. Her kan man innrede med hagemøbler, blomsterkrukker og andre dekorative elementer for å skape en lun og trivelig sitteplass.
Med flere uteområder å velge mellom ligger forholdene godt til rette for å nyte solrike dager, hyggelige grillkvelder og sosiale sammenkomster med familie og venner.

En innholdsrik familiebolig med attraktiv beliggenhet.
Marmorveien 13 er en hyggelig og innholdsrik enebolig som byr på en god kombinasjon av praktisk planløsning, romslige oppholdsarealer, tre soverom, gode lagringsmuligheter og fine uteplasser.
Boligen har gjennom årene fått flere oppgraderinger, samtidig som det fortsatt finnes muligheter for en ny eier til å modernisere og sette sitt eget preg på hjemmet.
Med en solrik og pent opparbeidet tomt, dobbelgarasje og attraktiv beliggenhet på Nygård ligger forholdene godt til rette for en trivelig hverdag.
Her bor man i et etablert boligområde med kort vei til skoler, barnehager, dagligvareforretninger, Bugårdsparken, flotte turområder og Sandefjord sentrum.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering - Dreneringen har passert forventet levetid, og det er registrert saltutslag på synlig mur i boder som følge av fuktinntrengning.

- 1. Etasje Bad - Generell - Rommet er fra før 2000 og har fått samlet tilstandsgrad på grunn av alder og registrerte avvik. Rommet har utgått brukstid. Det er bom i flere gulvfliser og noen sår. Sluket er i støpejern med løs klemring, og underliggende belegg eller banemembran er ikke klemt. Dette gir økt risiko for utetthet i sluk og påfølgende følgeskader. Sluket bør følges opp. Det ble ikke påvist oppkant membran/mansjett på vann- og avløpsrør til servanten, noe som gir økt risiko for skade ved eventuell lekkasje i rommet. Det er riss i et par flisfuger nederst på vegg i sputsonen, noe som gir risiko for fuktinntrengning og skade. Frontene på innredningen er svellet og slitt etter fuktpåkjenning over tid. Det ble målt ca. 13 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist, og fallforholdene er ikke i henhold til gjeldende krav om 25 mm høyde. Dette kan føre til vannansamling og skade ved lekkasje. Det er noe fall i dusjen mot sluk. Det er ikke tilluft via dør eller elektrisk avtrekk. Det foreligger ingen dokumentasjon på vanntett sjikt eller på diffusjonssperre mot kald del i henhold til Norsk Standard 3600.

- Kjeller Vaskerom - Generell - Rommet er fra før 2000 og har samlet tilstandsgrad på grunn av alder og registrerte avvik. Det er ingen form for våtromstandard. Det mangler membran, og det er utette overganger. Det er godt fall til sluk i støpejern. Det foreligger ingen dokumentasjon på vanntett sjikt i henhold til Norsk Standard 3600. Det er symptomer på fuktinntrengning

(saltutslag), noe som må ses i sammenheng med alder og drenering. Det er verken elektrisk vifte eller tilluft via dør. Skyllekummen er slitt. Det er en sprekk i murvegg mot kjellerstue.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking - Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er også alderslitt og grodd takstein.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - Renner og beslag har alder og det er noe deformert (skjev) renne mot syd.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Lite lufting nederst mot nordøst og noe misfarget undertak som følge av kondens over tid. Også noe misfarging rundt luftehatt. Det er luftekanal i asbest som ikke er farlig så lenge den er hel og intakt. Loftet er dårlig isolert, og luken til loftet er uisolert. Ellers normal slitasje.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon - Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur (det var ikke vanlig med lufting på byggetidspunktet). For øvrig er det stort sett normal slitasje og elde.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Trekkfulle og slitte vinduer.

- Utvendig - Ytterdører - Alderslitt verandadør.

- Innvendig - Overflater gulv - Tilbygget entré har flere gulvfliser med bom (hulrom under flis) og dårlige fuger.

- Innvendig - Overflater vegger og himlinger - Malt panel i himlingen har noen sprekker (bod fra kjellerstue).

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - Det ble ikke målt unormale skjevheter i stue/kjøkken, entré eller i kjellerstue. Det er stedvis knirk i undergulvet på kjøkken. Bygningsdelen har også alder.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - Pipe har alder og det ble påvist noen dårlige fuger ved åpning av sotluke. Pipen er kledd inn på to sider i 1. etasje, og på én side i kjelleren er den plassert inntil brennbart materiale i etasjeskille. Dette er et avvik fra gjeldende krav til sikkerhetsavstand.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Ved hulltaking i boden ble det påvist noe forhøyet fuktkvote i svill (24,5 %), men det ble ikke observert synlige skader. Det er imidlertid noe "rå" isolasjon. Det ble også påvist fuktsperre i veggen, noe som ikke bør forekomme i vegger/rom under terreng.

- Innvendig - Innvendige dører - Dør til baderom har noen sprekker og sår.

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Det er symptomer på fuktinntrenging via mur.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning - Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum, noe som er påkrevd for kjøkken montert etter 1. juli 2010.

- Kjeller Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon - Det er ikke mekanisk avtrekk/elektrisk vifte eller tilluft via dør.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger - Kobberrør med loddede, klemte eller andre

type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør - Plastrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Bunnledning i støpejern har også usikker fremtidig funksjon pga. alder.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank - Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Terrengforhold - Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering - Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på en side i trappeløpet.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for deler av oppgradering etter 1999, og det er enkelte løse kabler på loftet og løs kabel til lys på baderom.

- Branntekniske forhold: Det er ikke godkjente rømningsvinduer i kjellerstue eller lysinnslipp av vinduer.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Attraktiv og familievennlig beliggenhet på Nygård – rolig boligområde med nærhet til skoler, barnehager, flotte turområder og alle hverdagens fasiliteter!
Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på populære Nygård i Sandefjord. Her bor man i et rolig, veletablert og hyggelig boligområde som i hovedsak består av eneboliger og mindre småhusbebyggelse. Området har et trivelig bomiljø og er særlig godt egnet for barnefamilier som ønsker å bo i rolige omgivelser, samtidig som man har kort vei til det meste man trenger i hverdagen.
Nygård er et fint sted å bosette seg for både små og store, med nærhet til skoler, barnehager, dagligvareforretninger, idrettsanlegg og flotte rekreasjonsområder. Her får man en god kombinasjon av fredelige boligomgivelser og en praktisk, sentral beliggenhet. Det er enkelt å få hverdagen til å gå opp når både skole, fritidsaktiviteter og nødvendige servicetilbud ligger innenfor kort avstand fra hjemmet.

Et trygt og hyggelig oppvekstmiljø for barnefamilier.
For barnefamilier er beliggenheten spesielt gunstig. I nærområdet finnes flere barnehager og skoler, noe som gjør den daglige logistikken både enkel og oversiktlig. Karisletta Kanvas-

barnehage og Svartås barnehage ligger begge innenfor kort gangavstand fra eiendommen. Dette er en stor fordel i en travel hverdag, hvor det er praktisk å kunne følge de minste til barnehagen uten å være avhengig av bil.
Det er også gangavstand til Moe skole, Haukerød barneskole og Bugården ungdomsskole. For de litt eldre barna ligger Sandefjord videregående skole innenfor en kort sykkeltur. Nærheten til skoler og fritidstilbud gjør området til et attraktivt sted for familier med barn i ulike aldre.
De etablerte boliggatene og nærheten til grønne områder gir gode rammer for en aktiv og hyggelig oppvekst. Her kan barna vokse opp med kort vei til venner, skole og organiserte fritidsaktiviteter, samtidig som familien kan nyte godt av et rolig og trivelig nærmiljø.

Kort vei til Pindsle med et rikt utvalg av butikker og servicetilbud.
En av de store fordelene ved å bo på Nygård er den korte avstanden til det populære handelsområdet på Pindsle. Her finner man et bredt utvalg av butikker og servicetilbud som gjør det enkelt å få unna både de små og store innkjøpene i hverdagen.
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres hos Coop Extra og Rema 1000. I området finnes også apotek, ladestasjoner for elbil og flere andre forretninger. Dette gjør det enkelt å kombinere dagligvarehandel med andre nødvendige ærender, uten å måtte reise langt hjemmefra.
Pindsle har utviklet seg til å bli et av Sandefjords sentrale handelsområder, med et variert tilbud av butikker innen blant annet bolig, interiør, fritid og andre handelsvarer. For beboerne på Nygård betyr dette at mange av hverdagens behov kan dekkes i umiddelbar nærhet.
Ønsker man et enda bredere utvalg av shoppingmuligheter, hyggelige spisesteder, kaféer og kulturtilbud, ligger Sandefjord sentrum kun rundt åtte minutters kjøretur unna. Her finner man blant annet Hvaltorvet kjøpesenter, koselige handlegater, restauranter og et levende bymiljø. Sandefjord byr også på et hyggelig havneområde med restauranter og flotte muligheter for å nyte sommerdagene langs bryggekanten.

Fantastiske rekreasjonsmuligheter med Bugårdsparken i gangavstand.
For den som setter pris på en aktiv fritid og nærhet til naturen, har Nygård mye å by på. I gangavstand fra boligen ligger populære Bugårdsparken, som er et av Sandefjords mest benyttede og innholdsrike rekreasjonsområder.
Bugårdsparken er et naturlig samlingspunkt for både barn, ungdom og voksne, og byr på et mangfold av aktiviteter gjennom hele året. Her finner man flotte grøntområder, turveier og hyggelige omgivelser rundt Bugårdsdammen. Området egner seg ypperlig for både rolige spaserturer, joggeturer og hyggelige utflukter med familien.
I Bugårdsparken ligger også flere av byens idrettsanlegg, blant annet svømmehall, ishall, treningssenter og anlegg for ulike ballspill og friidrett. Dette gir svært gode muligheter for både organisert idrett og egentrening. For familier med aktive barn og ungdommer er det en stor fordel å ha et så variert aktivitetstilbud i nærheten av hjemmet.
Parken er også et hyggelig sted å oppsøke for dem som bare ønsker å nyte frisk luft og grønne omgivelser. Her kan man ta med seg kaffekoppen, gå en tur rundt dammen eller tilbringe noen avslappende timer utendørs.

Flotte turområder ved Svartås, Hjertås og Mokollen.
I tillegg til Bugårdsparken finnes det flere fine natur- og turområder i nærheten av eiendommen. Svartås byr på grønne omgivelser og gode muligheter for turer i skog og mark, enten man ønsker en kort luftetur etter arbeidstid eller en lengre tur i helgen.
For den turglade er også Hjertås og Mokollen populære utfartsområder. Her finner man merkede stier, variert skogsterreng og flotte utsiktspunkter. Turene kan tilpasses både store og små, og områdene gir fine muligheter for å oppleve naturen gjennom alle årstider.
Med slike rekreasjonsmuligheter i nærheten ligger forholdene godt til rette for en aktiv livsstil, enten man liker å gå tur, jogge, sykle eller ganske enkelt nyte stillheten og de naturskjønne omgivelsene.

Gode kommunikasjonsmuligheter og enkel adkomst til sentrum, E18 og Torp.
Nygård har også en praktisk beliggenhet med tanke på offentlig kommunikasjon og pendling. Det er kort gangavstand til bussholdeplass ved Ringveien/Kvartsveien, noe som gjør det enkelt å

benytte kollektivtransport i hverdagen.
Sandefjord jernbanestasjon ligger rundt seks minutters kjøretur unna og har togforbindelser mot blant annet Tønsberg, Drammen og Oslo. Dette er en fordel for dem som pendler til arbeid eller ønsker å benytte toget til reiser og fritidsaktiviteter.
Det er også enkel adkomst til E18, som gir gode forbindelser både nordover og sørover i Vestfold. Sandefjord lufthavn Torp ligger omtrent tretten minutters kjøretur fra eiendommen, noe som gjør beliggenheten praktisk for dem som reiser mye i forbindelse med arbeid eller fritid.

Et attraktivt sted å bo – med det meste innen rekkevidde.
Alt i alt har eiendommen en svært fin beliggenhet på Nygård, hvor man får det beste fra to verdener. Her kan man nyte rolige og etablerte boligomgivelser, samtidig som man har kort vei til et bredt utvalg av butikker, skoler, barnehager, idrettsanlegg og flotte turområder.
Kombinasjonen av et hyggelig bomiljø, gode oppvekstvilkår og nærhet til både naturen og Sandefjord sentrum gjør dette til et attraktivt sted å bo for mennesker i ulike livsfaser.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Det er flere barnehager i nærområdet. Haukerød barneskole, Bugården ungdomsskole Wang Ung. Alle skolene ligger i gangavstand fra boligen. Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets.

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

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig hvor grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, med stripefundamenter av betong under grunnmuren. Yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd med liggende bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene, samt støpt plate i tilbygget entré og i kjeller. Taket har saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel, tekket med enkelkrom betongtakstein og undertaktekking av asfaltpapp.

Dobbel garasje:
Dobbel garasje på 33 m² i bindingsverk på ringmur av blokker og støpt betongplate. Ytterveggene er kledd med både stående og liggende trekledning, og bygget har saltak i trekonstruksjon tekket med asfaltpapp.

Moderniseringsarbeider
2026 -Modernisering: Utbedret fuger i dusjsone. Byttet punktert glass på et soverom.
2022 -Modernisering: Malt opp stue og gang og nytt gulv.
2018 -Modernisering: Byttet noen vinduer i 1. etasje. Noen vinduer er byttet tidlig 2000 tallet.
2017 -Modernisering: Ny veranda.
2016 -Modernisering: Rørbrudd og ny strømpe i bunnledning til kum under veranda (totalt 11 meter). Sett skaderapport.
2014 -Modernisering: Nytt kjøkken.
2014 -Modernisering: Sikringsskap med automatkurser og oppgradert elektriske på kjøkken.
1993 -Modernisering: Renovert baderom. Årstall kan avvike.
1986 -Modernisering: Sanert septiktank og tilkoblet kommunalt avløp.
1984 -Tilbygg: Entre og tak over noe av veranda.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for enebolig, 4 rom, kjøkken, bad og WC den 07.11.1969. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjent byggeanmeldelse / vedtak datert 19.03.1984 for tilbygg (vindfang med grunnflate ca. 13 m² samt takoverbygg over del av terrasse på vestsiden). Tilbygget ble oppført i 1984. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

For frittstående dobbelgarasje (33 m² BRA) foreligger det byggemeldte tegninger fra 1979 (anmeldelse nr. 308/79). Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 07.11.1969

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

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Murt peis med innsats i kjellerstue. Gulvvarme på bad og i entré. Vegghengt stråleovn på vaskerom.

Registrerte avvik fra brann- og feievesen (01.02.2018):
- Skorsteinen er kledd inn på to sider i 1. etasje.
- Brennbart inntil etasjeskillet på én side i kjeller.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

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

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

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

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering

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

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 (plan-ID 20220010), ikrafttrådt 21.09.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone H370 – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler). I henhold til kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.11.4 kan kommunen ved oppføring av nye boenheter, skoler, barnehager og ved anleggelse av lekeplasser og idrettsanlegg i nærheten av høyspenttraseer, lavspenttraseer, transformatorstasjoner og jordkabler kreve elektromagnetisk felt utredet. Nevnte arealbruk tillates ikke innenfor områder med årsmiddel over 0,4 mikrotesla.

Eiendommen berøres av hensynssone H410_1 – Krav vedrørende infrastruktur, som markerer konsesjonsområdet for fjernvarme. I henhold til kommuneplanens bestemmelser pkt. 1.4 a) skal nybygg med bruksareal (BRA) større enn 500 m² innenfor konsesjonsområdet kunne kobles til fjernvarmenettet, dersom det ikke finnes andre, mer miljøvennlige alternativer.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 152 768 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 611 070 for 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.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg

gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

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

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

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

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

Eier
Gry-Ellinor Opheim

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

3907/42/541:
29.12.2005 - Dokumentnr: 9925 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelser vedr. eksisterende kum

28.08.1968 - Dokumentnr: 3604 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3907 GNR: 42 BNR: 26

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

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

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

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

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

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

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

Andre relevante opplysninger
Montana veggskap/hylle i gangen medfølger ikke boligen.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1% (forutsatt salgssum 4 990 000,-), kr 49 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke, kr 25 000,-
Oppgjørshonorar, kr 4 950,-
Tilretteleggingshonorar, kr 9 950,-
Visningshonorar , kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 4 800,-

Totalt, kr 100 605,-

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

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

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Pål Henning Strandskog den 19.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har eid eiendommen siden 1986 og opplyser at boligen er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert gjennom eiertiden.

Bad/våtrom: Badet ble oppgradert omkring 1993 med blant annet nytt støpt gulv, varmekabler og fliser på gulv og vegger. Arbeidet ble utført av faglært murer. Det er senere montert nye dusjvegger, toalett og blandebatterier. Selger opplyser om nedslitte fuger i dusjsonen og at murerfirma er kontaktet for planlagt utbedring. Det foreligger ikke kjent dokumentasjon på badets oppbygging.

Vinduer, fasade og veranda: Flere vinduer i første etasje ble skiftet i 2018, mens øvrige vinduer i første etasje og kjeller er skiftet tidligere på 2000-tallet. Utvendig kledning er delvis skiftet ved behov. Verandaen ble oppført på nytt i 2017 som ufaglært arbeid, med nye jordskruer, reisverk, gulv og rekkverk. Bæring til takutspring ble samtidig utbedret. Et punktert vindusglass ble skiftet av glassmester i september 2026.

Drenering og kjeller: Selger opplyser om noe tilstoppede takrenner og nedløpsrør, samt saltutslag på enkelte kjellervegger.

Vann og avløp: I 2016 oppstod det en oversvømmelse fra toalett i kjelleren som følge av tette avløpsrør. Avløpsrørene ble deretter rehabilitert med epoxy-/polyesterforing av faglært firma. Eiendommen ble tilkoblet kommunalt avløp i 1986, og tidligere septiktank ble fylt med pukk og stengt.

Elektrisk anlegg: Nytt sikringsskap ble installert i 2014. Samtidig ble det elektriske anlegget på kjøkkenet skiftet i forbindelse med montering av nytt kjøkken. Det er også utført øvrige elektriske arbeider ved behov av faglærte elektrikere.

Pipe og ildsted: Kommunens brann- og feiervesen har tidligere påpekt at deler av skorsteinen er kledd inn. Forholdet stammer fra tidligere eier og er ikke opplyst utbedret. I 2023 ble hull i pipen tettet av faglært murer etter fjerning av ovn i første etasje.

Garasje: Takpappen på garasjen ble skiftet omkring 2005. Selger opplyser om mulig setningsskade og/eller gammel plank på garasjen.

Øvrige oppgraderinger: Boligen fikk nytt Sigdal-kjøkken i 2014. I 2022 ble stue og gang i første etasje malt og fikk nye gulv. Boligen er ellers vedlikeholdt jevnlig, herunder utvendig maling ved behov.

Bygningsmessige endringer: Entréen ble bygget ut av tidligere eier i 1984. Selger kjenner ikke til at tiltaket er godkjent av kommunen.

Annet: Selger opplyser at displayet på mikrobølgeovnen ikke fungerer som det skal, og at en skyvedør i gangen er treg. Det er bestilt Norgespris på strøm, som følger eiendommen ut bindingstiden.

Selger har utover dette ikke opplyst om kjente feil eller skader på øvrige forhold som er omtalt i egenerklæringen.

Det gjøres oppmerksom på at dette er et sammendrag av selgers opplysninger. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i hele egenerklæringsskjemaet og tilstandsrapporten før kjøp.

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

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Elisabeth Øritsland Osvoll
Eiendomsmegler
Telefon: 950 90 604
E-post: elisabeth.osvoll@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216
3201 SANDEFJORD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Velkommen til Marmorveien 13. Foto: Paul S. Turmer



Innholdsrik og velholdt enebolig på solrik og pent opparbeidet tomt. 3 soverom- Dobbelgarasje -Attraktiv beliggenhet!



Et pent og ryddig inngangsparti ønsker deg velkommen til boligen. Den gruslagte gårdsplassen gir et velstelt og innbydende førsteinntrykk, mens de hyggelige omgivelsene og den pent opparbeidede tomten skaper en trivelig ramme rundt eiendommen.



Boligen har et pent og innbydende inngangsparti i tilbygget fra 1984, hvor en klassisk og flott inngangsdør i teak gir et varmt og tidløst førsteinntrykk. Entréen har flislagt gulv med behagelig gulvvarme, noe som gir ekstra komfort på kalde dager.



Her er det god plass til en praktisk garderobeløsning med oppbevaring av yttertøy og sko, slik at inngangspartiet enkelt kan holdes ryddig og organisert. Fra entréen leder en trapp opp til gangen, som gir videre adkomst til boligens øvrige rom.



Lekker stue malt i en nydelig dus farge.
Lekker og innbydende stue malt i en nydelig, dus fargetone som skaper en lun, harmonisk og behagelig atmosfære. Den delikate veggfargen harmonerer flott med gulvet og gir rommet et moderne og tidløst uttrykk.



De fine vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig dagslys og fremhever de vakre fargene i rommet. Her er det god plass til en komfortabel sofagruppe og øvrig møblement, slik at man kan skape en hyggelig og avslappende sone.



Stuen har en flott og innbydende utforming med flere naturlige soner som gir rommet en luftig og harmonisk atmosfære. Her er det god plass til å innrede med både en komfortabel sofagruppe, hyggelige sittegrupper og en romslig spiseplass.



Flott plass til å dekke et stort spisebord
Spisestuen har en flott og romslig utforming med god plass til å dekke et stort og innbydende spisebord hvor familie og venner kan samles til hyggelige måltider og sosiale sammenkomster.



Fra spisestuen er det direkte utgang til boligens flotte, vestvendte veranda, som blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet på varme og solrike dager.



Her kan man nyte deilige ettermiddager og lange sommerkvelder i hyggelige omgivelser. Den fine forbindelsen mellom spisestuen og verandaen gjør det enkelt å ta med måltidene utendørs og samle familie og venner til hyggelige grillkvelder.



Verandaen har god plass til utemøbler og er utstyrt med markise som gir behagelig skjerming på solrike dager. Herfra fører en trapp ned til den pent opparbeidede hagen.



En hyggelig og lun lesekrok ved vinduet skaper en herlig liten oase for avslapning og rolige stunder. Her kan man trekke seg tilbake med en god bok og en kopp kaffe, samtidig som man nyter det naturlige dagslyset og det hyggelige utsynet mot omgivelsene.



En perfekt plass for å senke skuldrene og nyte litt egentid i en ellers travel hverdag.



Fra vinduet har man et hyggelig utsyn mot den skjermede sitteplassen i hagen, som er pent opparbeidet med belegningsstein. Den koselige uteplassen ligger fint tilbaketrukket og danner en lun og innbydende ramme for avslappende stunder utendørs.



Åpen siktlinje mellom kjøkkenet og stuen.



Boligen har et pent og funksjonelt kjøkken som ble fornyet i 2014 med innredning fra Sigdal. Kjøkkenet har et tidløst uttrykk med hvite, glatte fronter som gjør rommet lyst og delikat.



Her er det lagt vekt på praktiske løsninger og god utnyttelse av plassen, noe som gjør kjøkkenet både funksjonelt og hyggelig å oppholde seg i.



De hvite kjøkkenfrontene harmonerer flott med benkeplatene og skaper et rent og elegant helhetsinntrykk. Over benkeplaten er det montert en praktisk glassplate som både beskytter veggen og tilfører kjøkkenet en stilren detalj.



Innredningen byr på rikelig med oppbevaringsplass i skap og skuffer, slik at man enkelt kan organisere servise, kjøkkenutstyr og matvarer. De gode benkeflatene i laminat gir fine arbeidsforhold og god plass til matlaging.



Et pent og velutstyrt kjøkken med tidløse fargevalg, gode arbeidsflater og funksjonelle løsninger – et hyggelig sted for både matglede og hverdagens små og store gjøremål.



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe.



Soverom 2 er innredet med seng og skrivebord, og egner seg godt som barnerom eller kontor.



Boligens tredje soverom er et hyggelig og praktisk innredet rom med plass til to enkeltsenger og garderobeskap. Rommet har en fin og funksjonell utforming som gir gode møbleringsmuligheter.



Flislagt bad i hovedetasjen med gulvvarme, dusjhjørne og baderomsinnredning i furu.



Helstøpt servantplate med ettgreps blandebatteri og integrert speilløsning.



Baderomsinnredningen har over- og underskap med god oppbevaringsplass.



Fra stuen leder en hyggelig og praktisk fordelingsgang videre inn til boligens tre soverom og bad. Gangen binder rommene sammen på en naturlig og funksjonell måte.



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



Praktisk og hyggelig innredet kjellerstue som gir boligen et ekstra disponibelt rom med flere bruksmuligheter. Rommet har laminatgulv og malte veggflater som skaper et pent og trivelig uttrykk.



Her er det innredet med en koselig sitteplass og bokhylle, noe som gir rommet en lun og hjemmekoselig atmosfære.

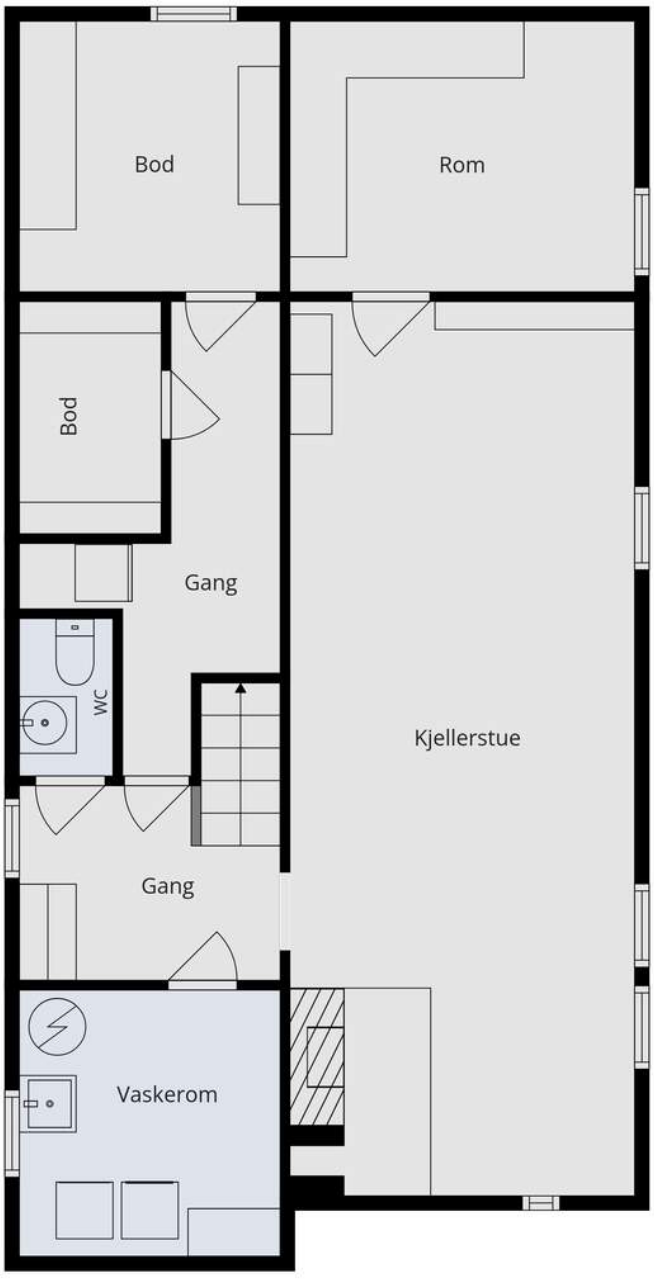


En hyggelig, murt peis med innsats gir kjellerstuen et lunt og sjarmerende preg. Her kan man nyte den behagelige varmen og den stemningsfulle flammeleken på kalde høst- og vinterdager.



Toalettrom i kjelleretasjen innredet med toalett og servant.

Plantegning



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



Skjermet uteplass med belegningsstein og levegg på baksiden av garasjen.



Eiendommen har en romslig og pent opparbeidet hage med grønne plenarealer og frukttrær.



Etablert og familievennlig boligområde på Nygård med kort vei til Sandefjord sentrum.



Nærområdet byr på gangavstand til skoler, barnehager og flotte rekreasjonsmuligheter i Bugårdsparken.



Kort vei til Pindsle handelsområde med et rikt utvalg av forretninger, dagligvare og servicetilbud.

MARMORVEIEN 13

Nabolaget Nygård - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Ringveien Kvartsveien Linje 161	**4 min** 0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	**6 min** 2.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**13 min**

SKOLER

Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 14 klasser	**9 min** 0.8 km
Haukerød skole (1-7 kl.) 419 elever, 22 klasser	**16 min** 1.4 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 420 elever, 21 klasser	**19 min** 1.7 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) 354 elever, 21 klasser	**7 min** 0.7 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 182 elever, 8 klasser	**20 min** 1.7 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	**14 min** 1.2 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	**13 min** 5.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Pindsle	**9 min**
Kople Meny Pindsle Sandefjord	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

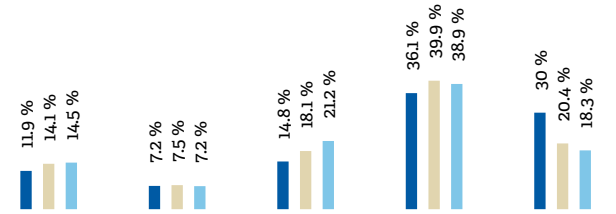
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nygård	863	372
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Karisletta Kanvas-barnehage (0-5 år) 49 barn	**4 min** 0.3 km
Svartås barnehage (1-5 år) 47 barn	**4 min** 0.4 km
Kapteinløkka barnehage (1-6 år) 28 barn	**12 min** 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Pindsle Post i butikk, søndagsåpent	**10 min** 0.9 km
Rema 1000 Pindsle PostNord	**12 min** 1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

MATVAREUTVALG
Stort mangfold 90/100

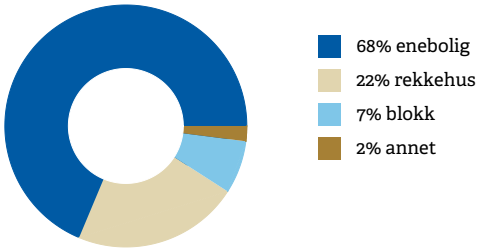
STØYNIVÅET
Lite støynivå 88/100

GATEPARKERING
Lett 86/100

SPORT

Bugårdsparken idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min 0.7 km
Bugården ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	8 min 0.8 km
Sporty24 Sandefjord	11 min
PDL Center Sandefjord	11 min

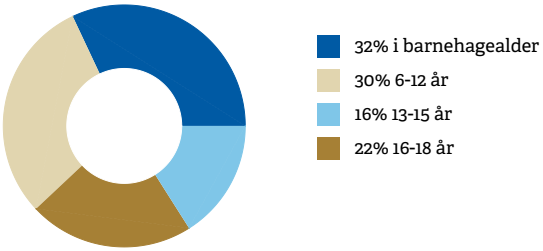
BOLIGMASSE



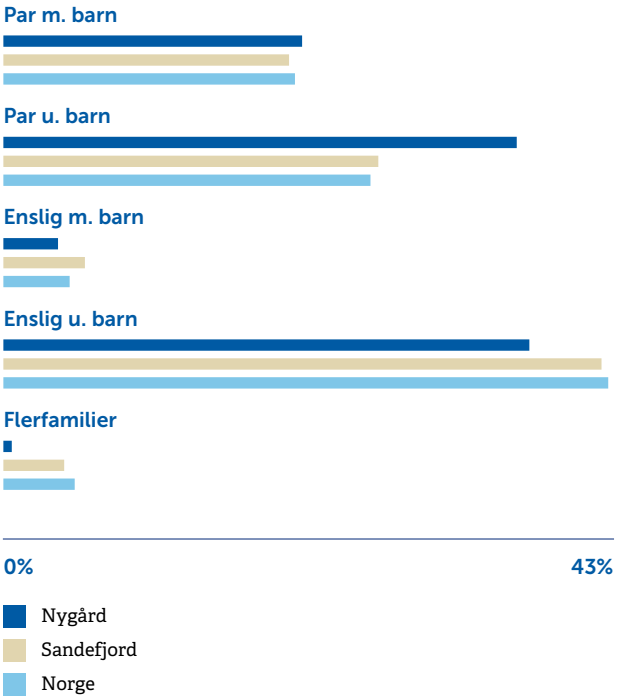
VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	8 min
Gokstad Apotek, Pindsle	13 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



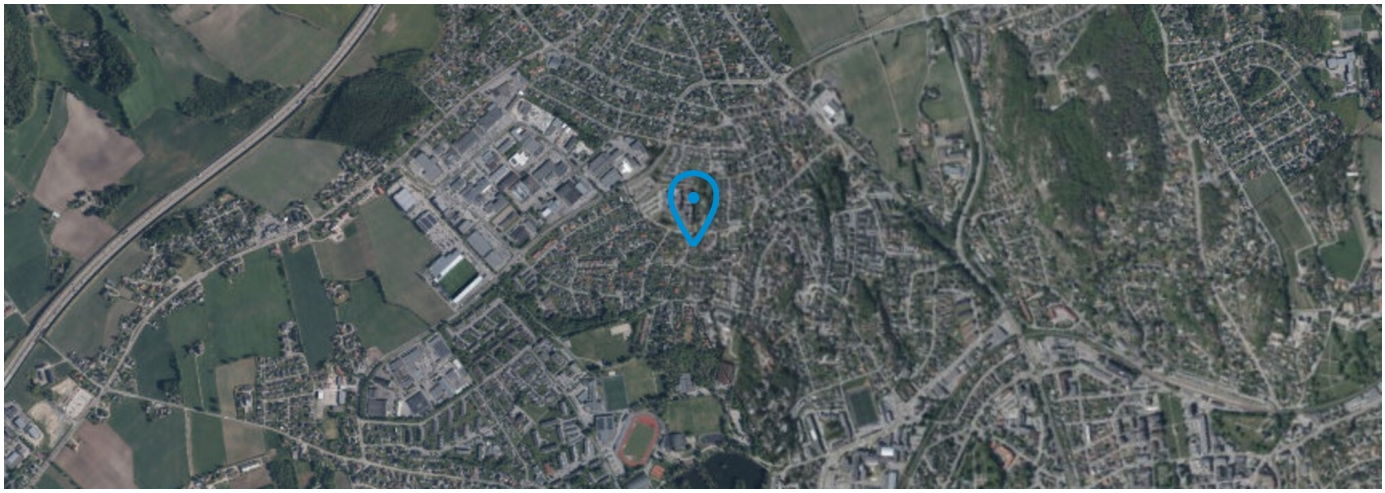
FAMILIESAMMENSETNING

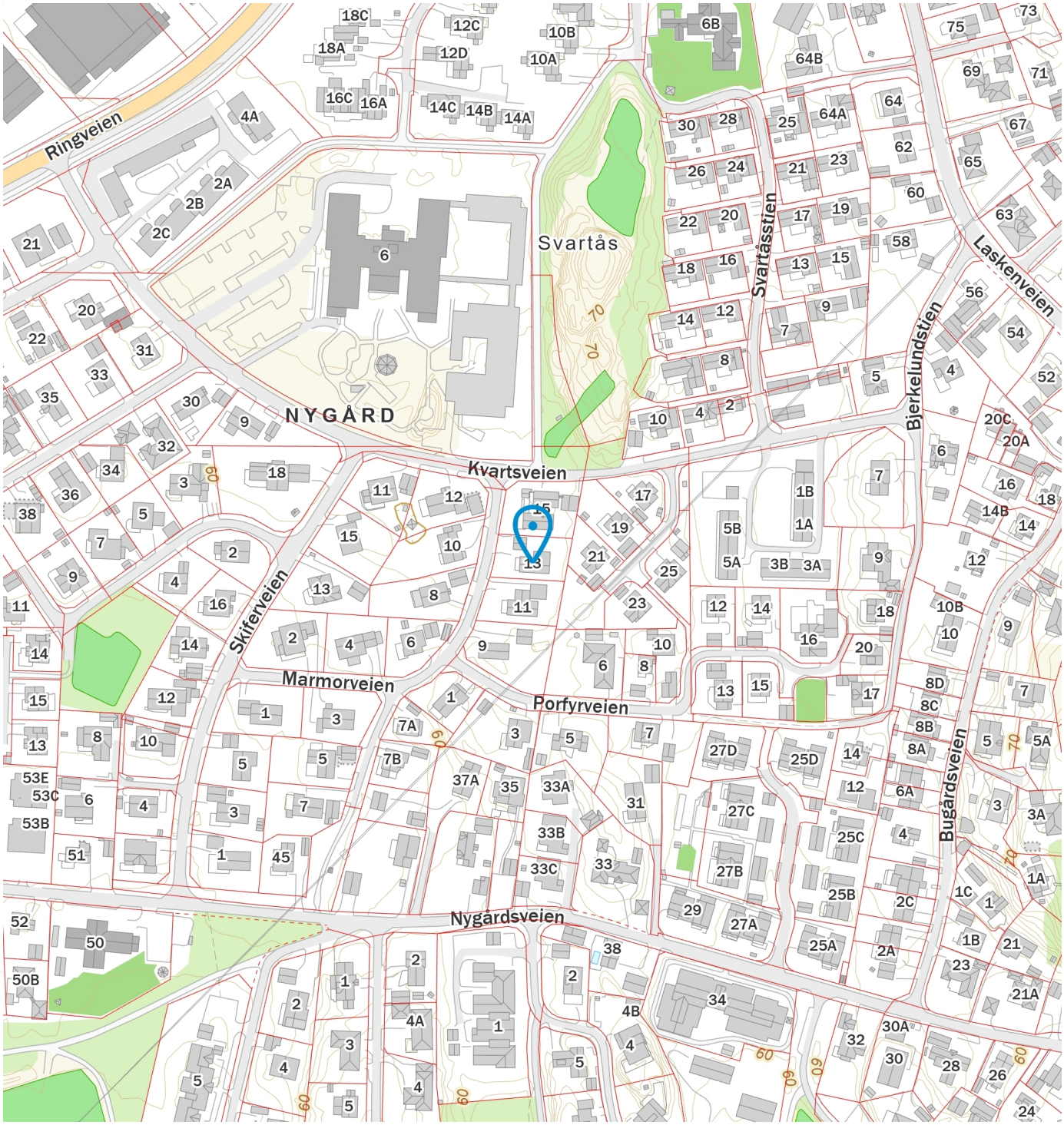


SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	42%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

FINN 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





FINN 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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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



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

Dato: 07.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	**42**	Bnr:	**541**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Marmorveien 13, 3214 SANDEFJORD**						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

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

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

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Privat utslipp/avløp

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

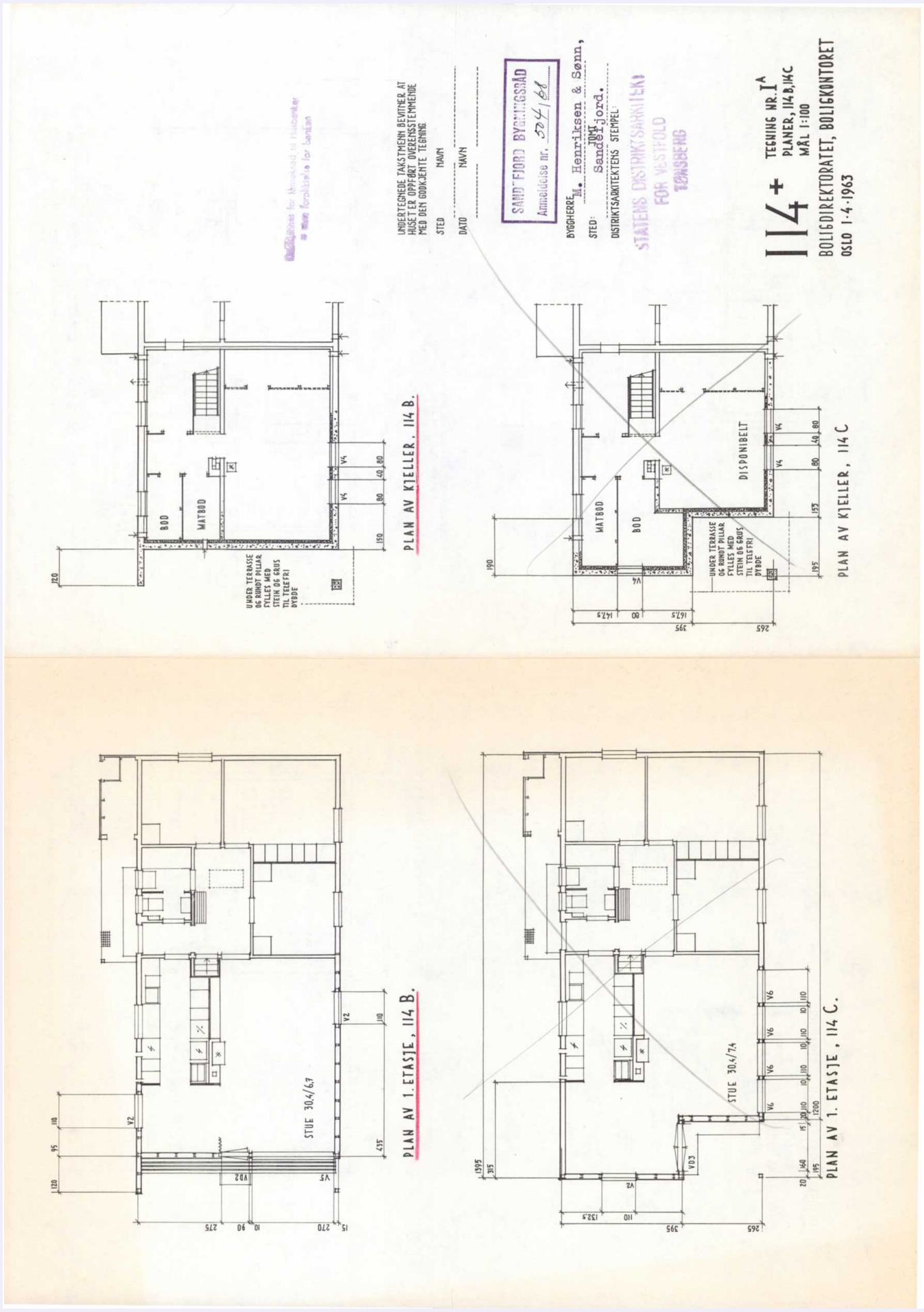
Heftelser vann og avløp

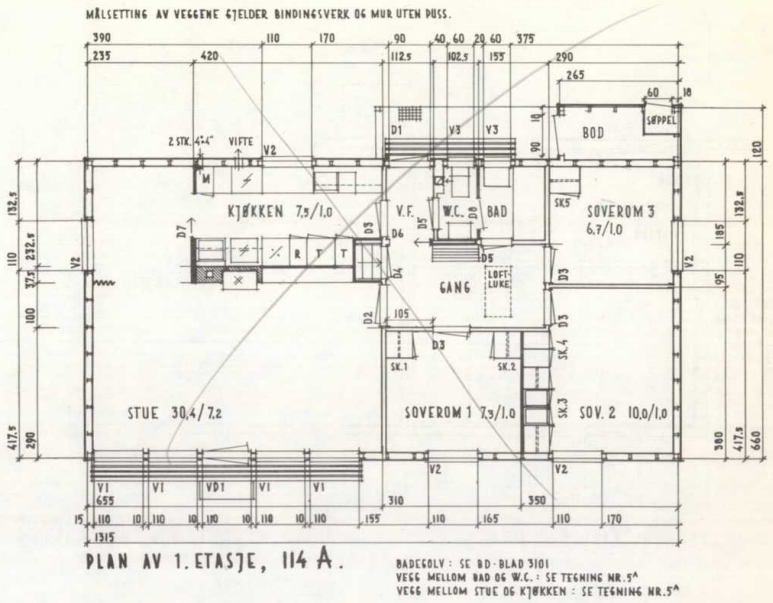
Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐

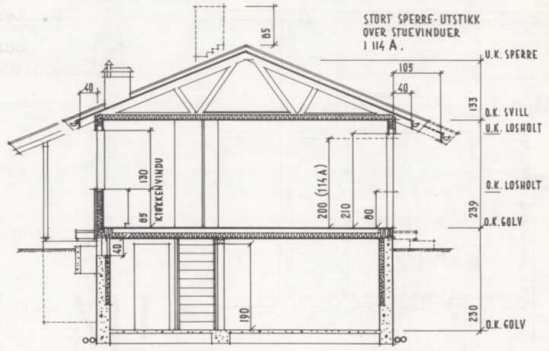
Vedlegg: Kommunalinformasjon



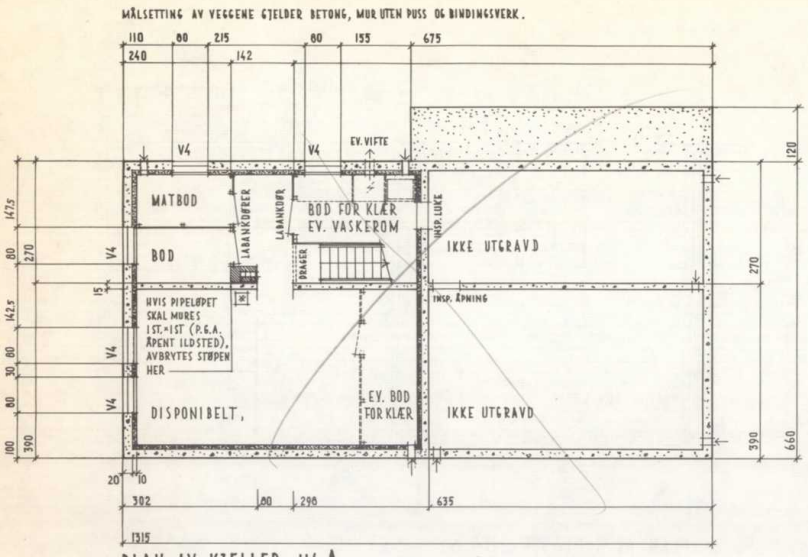


PLAN AV 1. ETASJE, 114 A.

BADEGOLV: SE BD-BLAD 3101
VEGG MELLOM BAD OG W.C.: SE TEGNING NR. 5^
VEGG MELLOM STUE OG KJØKKEN: SE TEGNING NR. 5^



SNITT



PLAN AV KJELLER, 114 A.

SE OGSÅ BD BLAD 3102 OG 3103

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN

BYGGHERRE

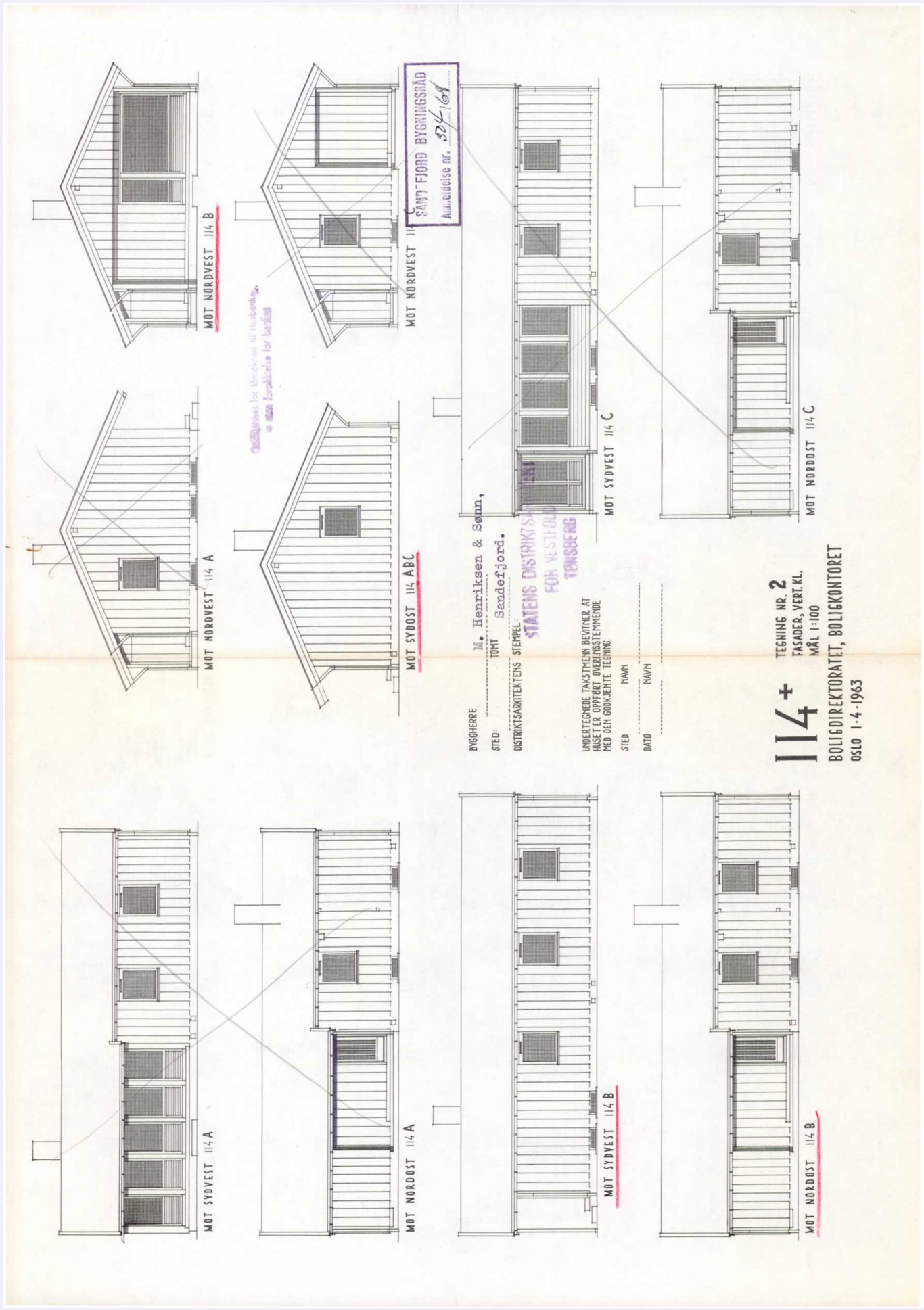
STED: TOMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

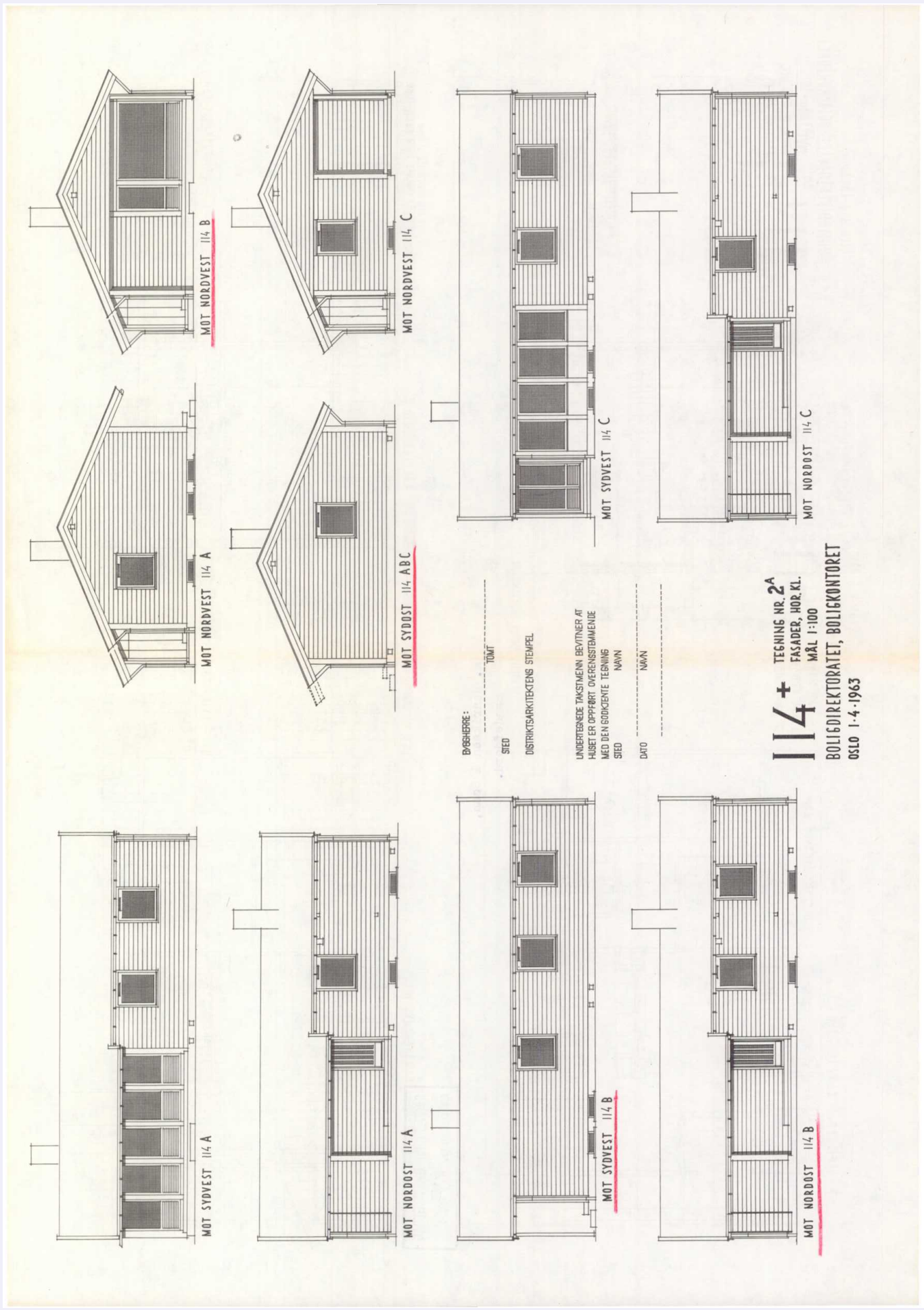
114+ TEGNING NR. I
PLANER, SNITT
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1·4·1963

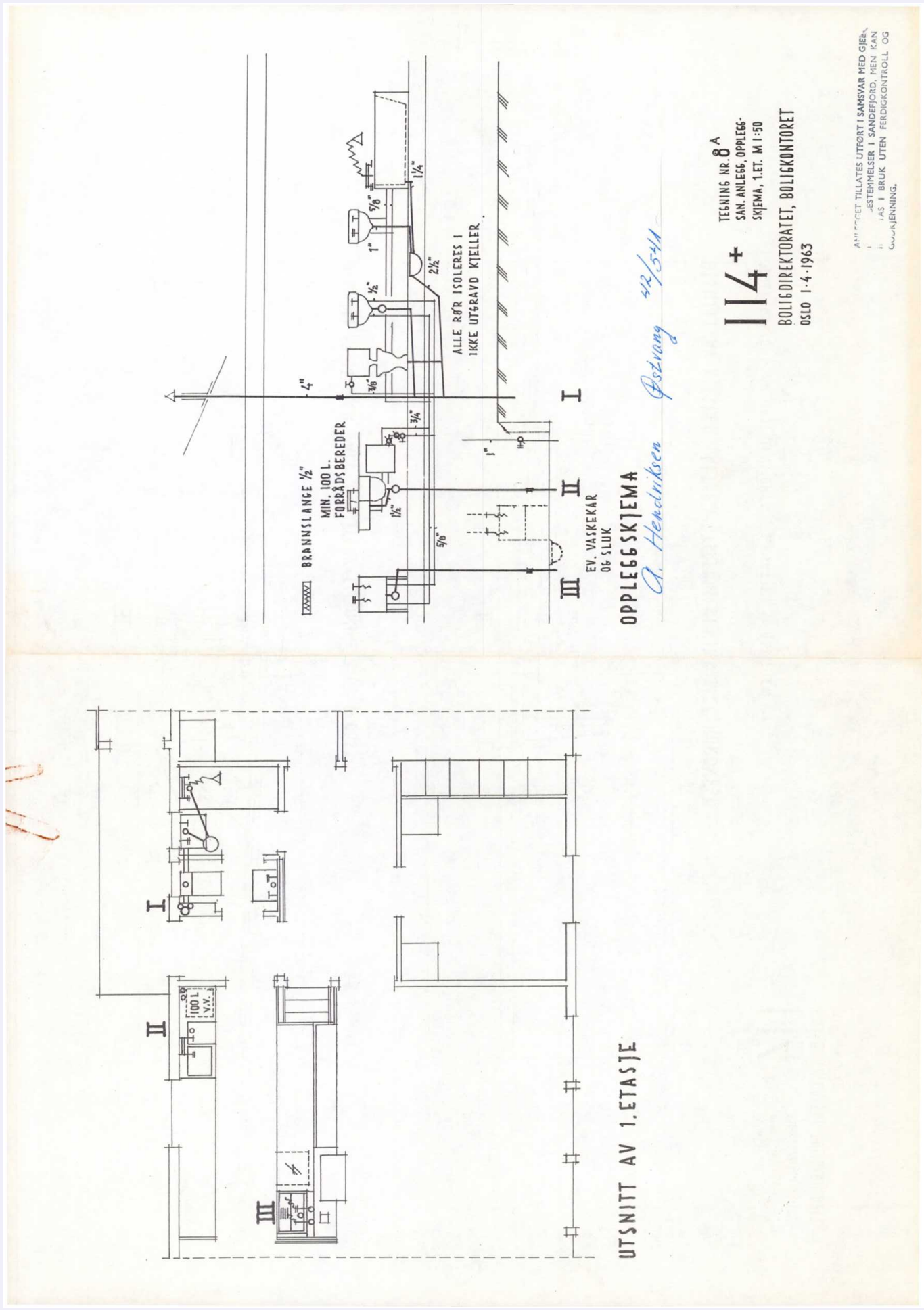
Vedlegg: Kommunalinformasjon



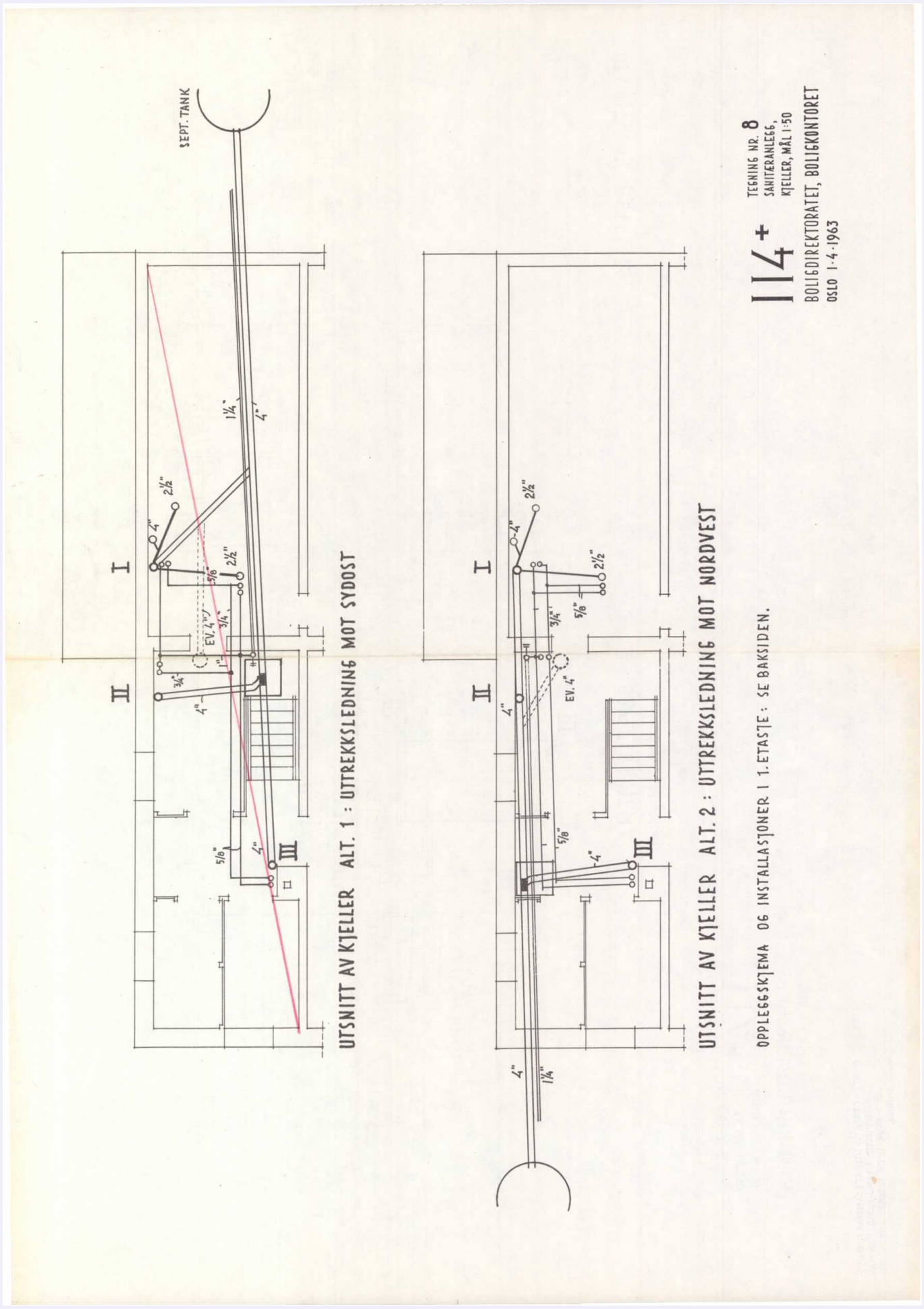
Vedlegg: Kommunalinformasjon



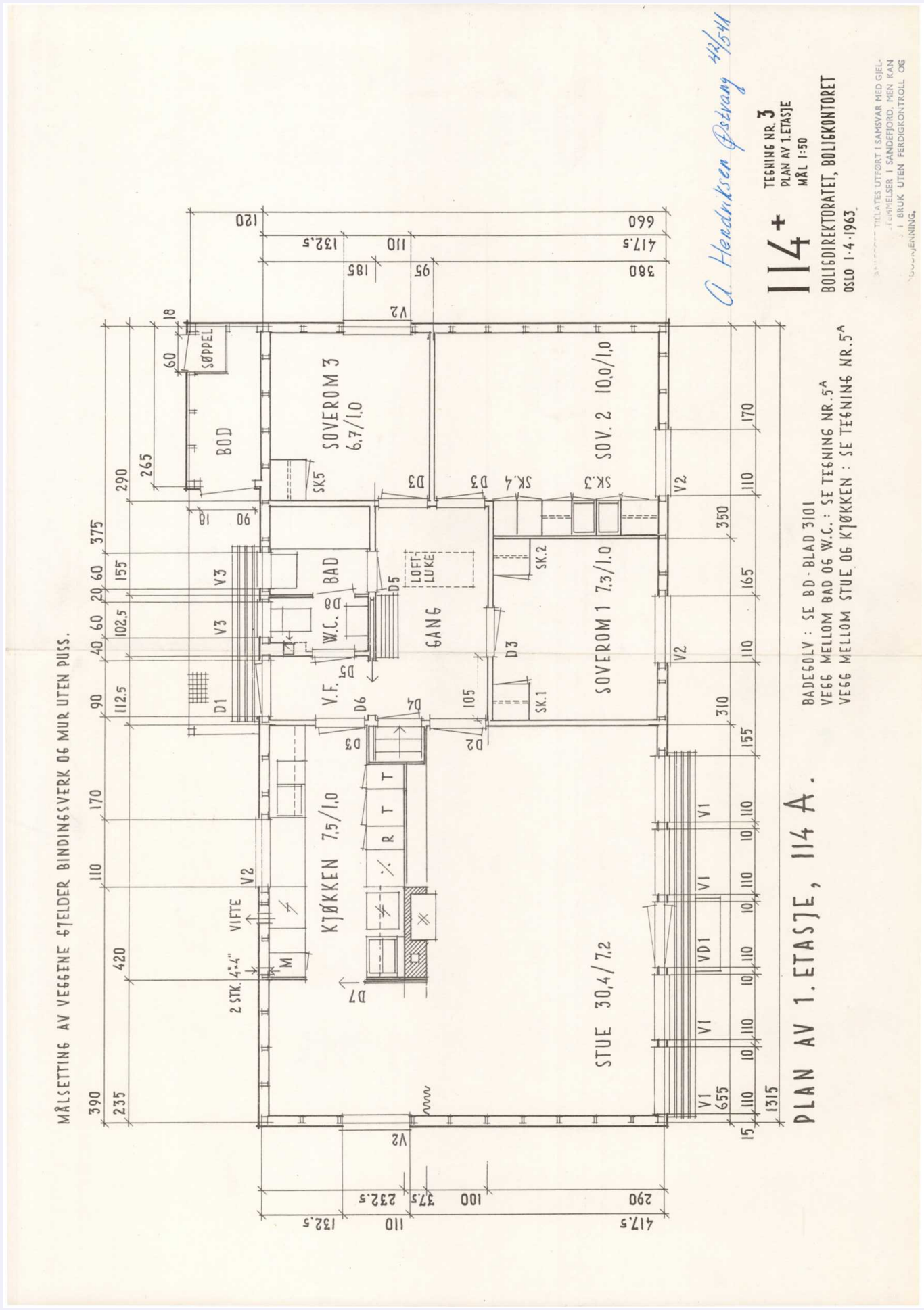
Vedlegg: Kommunalinformasjon



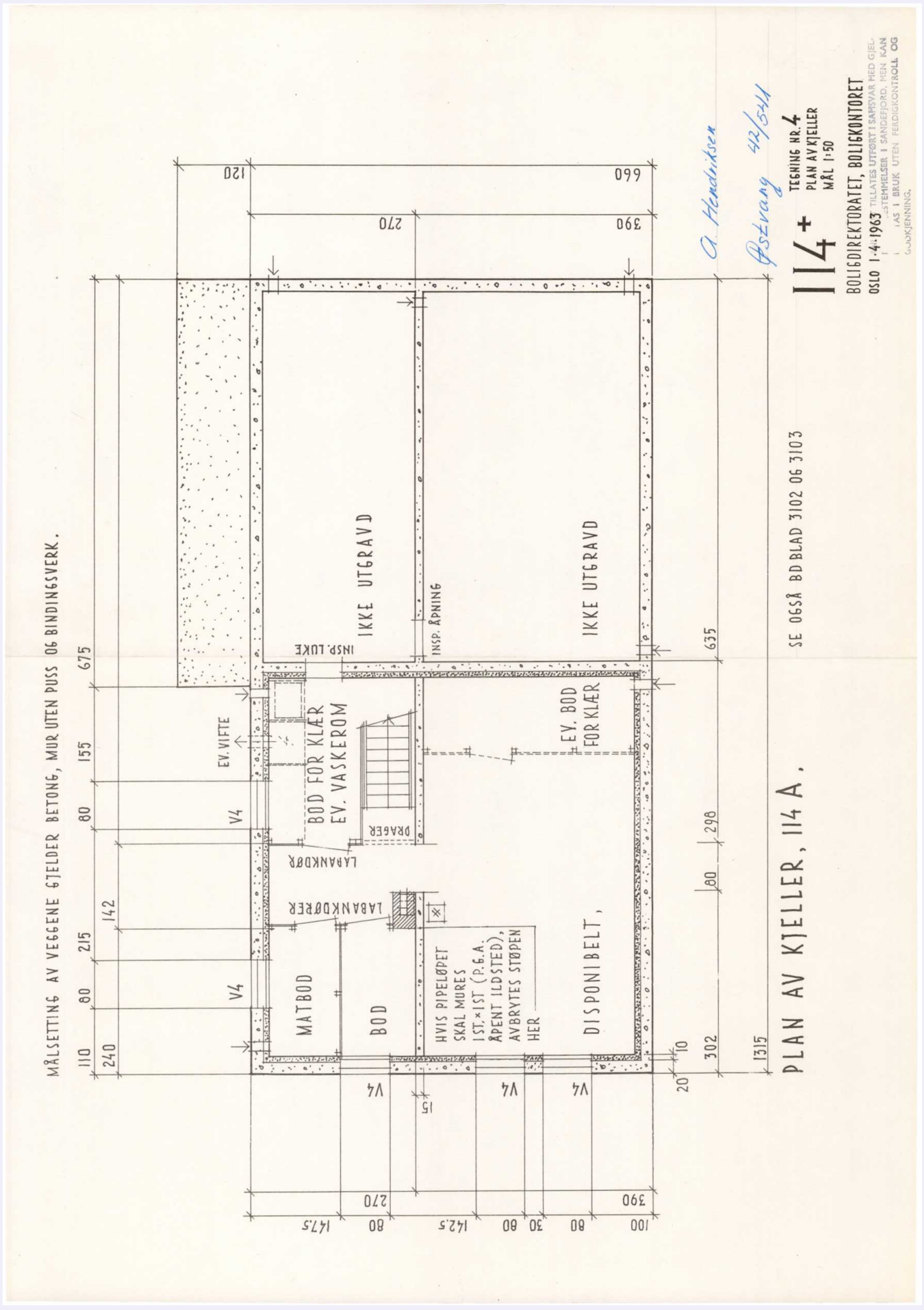
Vedlegg: Kommunalinformasjon



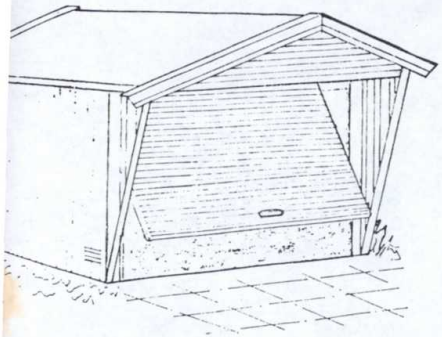
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



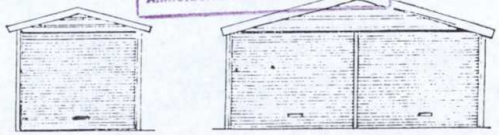
TREGARASJE „STILMONE.



Produsent:

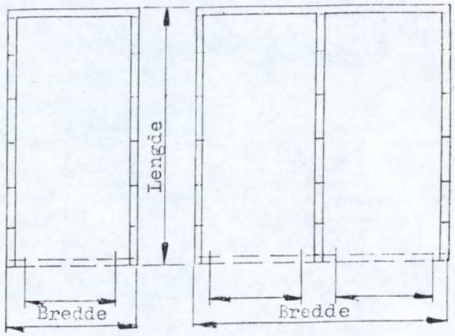
BRÖDR. JOHANNESSEN
3220 Sandefjord
Telefon: 75135
Postgiro: 325392

SANDEFJORD BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 308 / 79



MATERIALBESKRIVELSE FOR TREGARASJE

REISVERK	: 1,5"x 3"
PANEL	: 3/4" liggende eller stående.
SVILLER	: Trykkimpregnerte.
TAKSPERRER	: 2"x 4"
VIPPEPORT	: 1½"x 3" rammetre
TAK	: Rupanel og A papp



Kun justerte materialer.

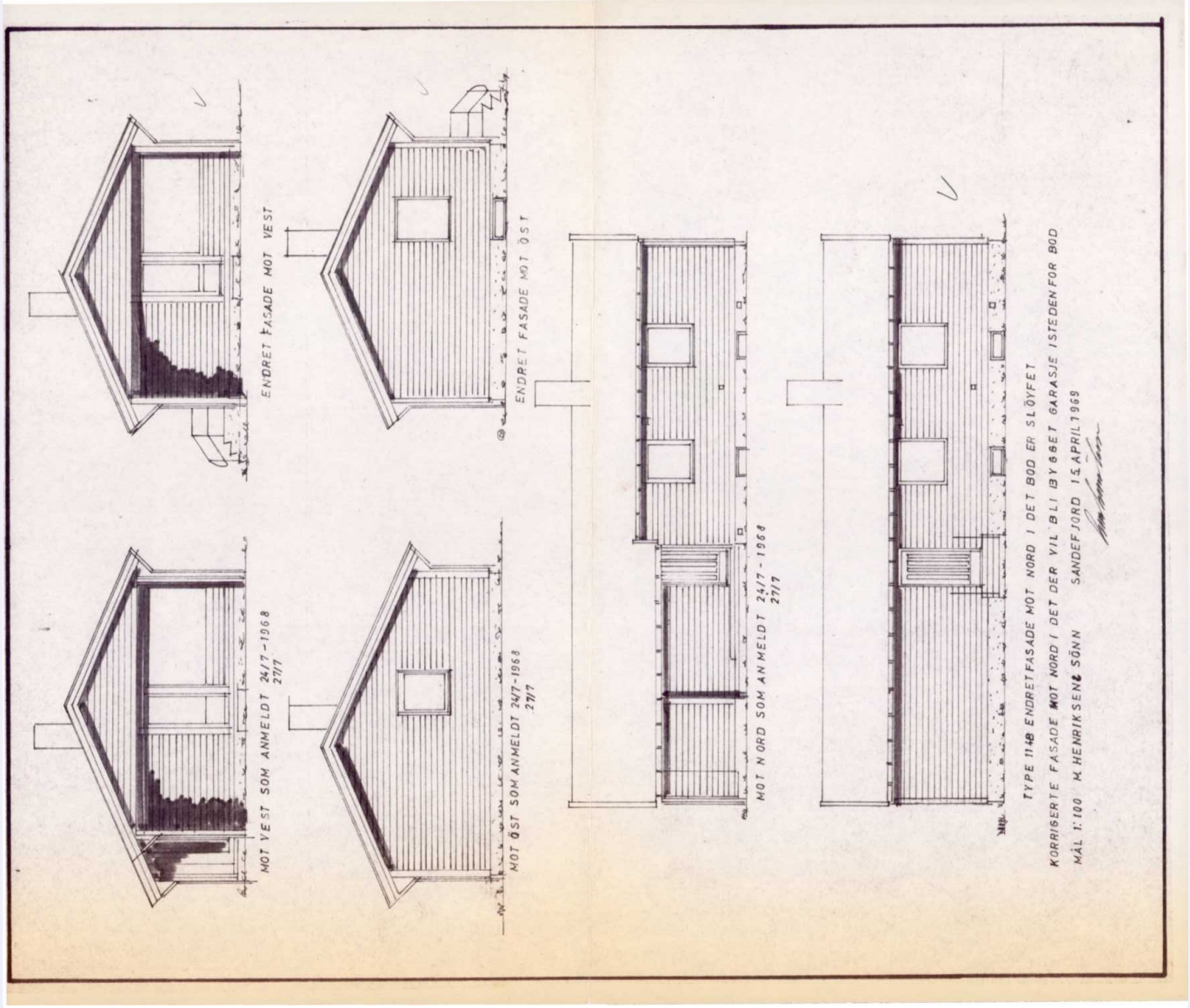
GARASJEN UTFØRES OGSÅ MED:
- Galvaniserte profilplater
- Bølgealuminiumsplater
- Brennlakkert Høyangpanel
- Enkel- Dobbel- Rekkegarasjer
- Standard- og spesialgarasjer
- Garasjene kan også leveres i trykkimpregnerte materialer
- Vi leverer gjerne etter Deres egne ideer og mål.

Kontakt oss. Vi hjelper Dem så gjerne med bilens "husproblem".

Vi produserer også:
Campinghytter - Arbeidsbrakker - Vippeporter - Heise- og skyveporter.

Vi er spesialister på området.....

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskrift

Side 278 T

av

Sandefjord bygningsråds protokoll

Saken er behandlet av bygningssjefen i henhold til delegasjon etter vedtekt til bygningslovens § 14.2.

D 188/84.

Petter Solberg - tilbygg på Marmorveien 13, gnr. 42, bnr. 541.

Bakgrunn:

Tilbygget får en grunnflate på ca. 13 kvm. Det innredes til vindfang. Samtidig bygges tak over en del av terrassen på vestsiden av huset.

Naboer er varslet ved naboerklæring.

V e d t a k :

Generelle vilkår.

Byggeanmeldelsen og de fremlagte tegninger godkjennes for såvidt de ikke på noe punkt fraviker bygningslov og gjeldende forskrifter.

Spesielle vilkår som må oppfylles før arbeidet tillates satt igang:

--- Søknad om ansvarsrett må være godkjent.

--- Utstikking av hjørner og grunnmurshøyde er kontrollert etter påvisning av ansvarshavende.

Sendes:

Petter Solberg, Marmorveien 13.

LARS J. NICOLAISEN

Sandefjord, den 19.03.84. Bygningssjef.

Ved spørsmål om byggesaken vil bygningsavdelingens ekspedisjon på Rådhuset henvise Dem til saksbehandleren (telefon 68100).

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SANDEFJORD KOMMUNE
BYARKITEKTEN
TLF. SENTRALBORD 6 41 81

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 504/ 1968

Eiendom: Østvang

Gårdsnr. 42 bruksnr. 541 i Sandar

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide enebolig, 4 rom, kjøkken, bad og WC

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Anmerkninger:

Sandefjord, den 7.11.1969.

bygningssjef.

Olav Skjelbred

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SANDAR KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
TLF. SENTRALBORD 6 41 81

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 504/1968
Eiendom: Nygård (Eriksen)
Gårdsnr. 42 bruksnr. 5-41 i Sandar

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide
Enebolig. Vrom, Bjelken, bad og div.

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Anmerkninger:

Sandar, den 7-11-69

bygningssjef.

O. F.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 30.09.2026

Sandefjord kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	541	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Marmorveien 13, 3214 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.09.2023
Delarealer	**Delareal** 774 m^2 **KPHensynsonenavn** H370 **KPFare** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 774 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 774 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_1 **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sandefjord kommune

Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 10

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

Utskriftsdato: 01.10.2026

Piper og ildsteder

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	541	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Marmorveien 13, 3214 SANDEFJORD								

Skorsteinsløp:

Type	Plassering og sot-/feieluke	Status	Status siste	Siste	Neste	Frekvens
9x9 Teglskorstein	Tak	16.09.2024: Feiing ikke utført. Avkreftet				
Kommentar:						

Ildsted:

Type/Fabrikat	Mont.år	Plassering	Status	Siste-/neste tilsyn
Vedovn				16.09.2024: Tilsyn ikke utført. Avkreftet
Kommentar: **Avvik 01.02.2018: Skorsteinen er kledd inn på 2 sider i 1.etg.** **Avvik 01.02.2018: Brennbart inntil etg. skillet på 1 side i kjeller**				

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 30.09.2026

Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	42	**Bruksnr.**	541	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Marmorveien 13, 3214 SANDEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr standard - bolig	25%	1 stk	3900.00	1/1	0 %	3 900,00 kr	3 250,00 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	0%	1 stk	282.00	1/1	0 %	282,00 kr	235,00 kr
Vann, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	1757.20	1/1	0 %	1 757,20 kr	1 464,29 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	2686.40	1/1	0 %	2 686,40 kr	2 238,70 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	2024.00	1/1	0 %	2 024,00 kr	1 686,70 kr
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	3422.40	1/1	0 %	3 422,40 kr	2 852,00 kr
					Sum	**14 072,00 kr**	**11 726,69 kr**

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sandefjord kommune

Ledningskart

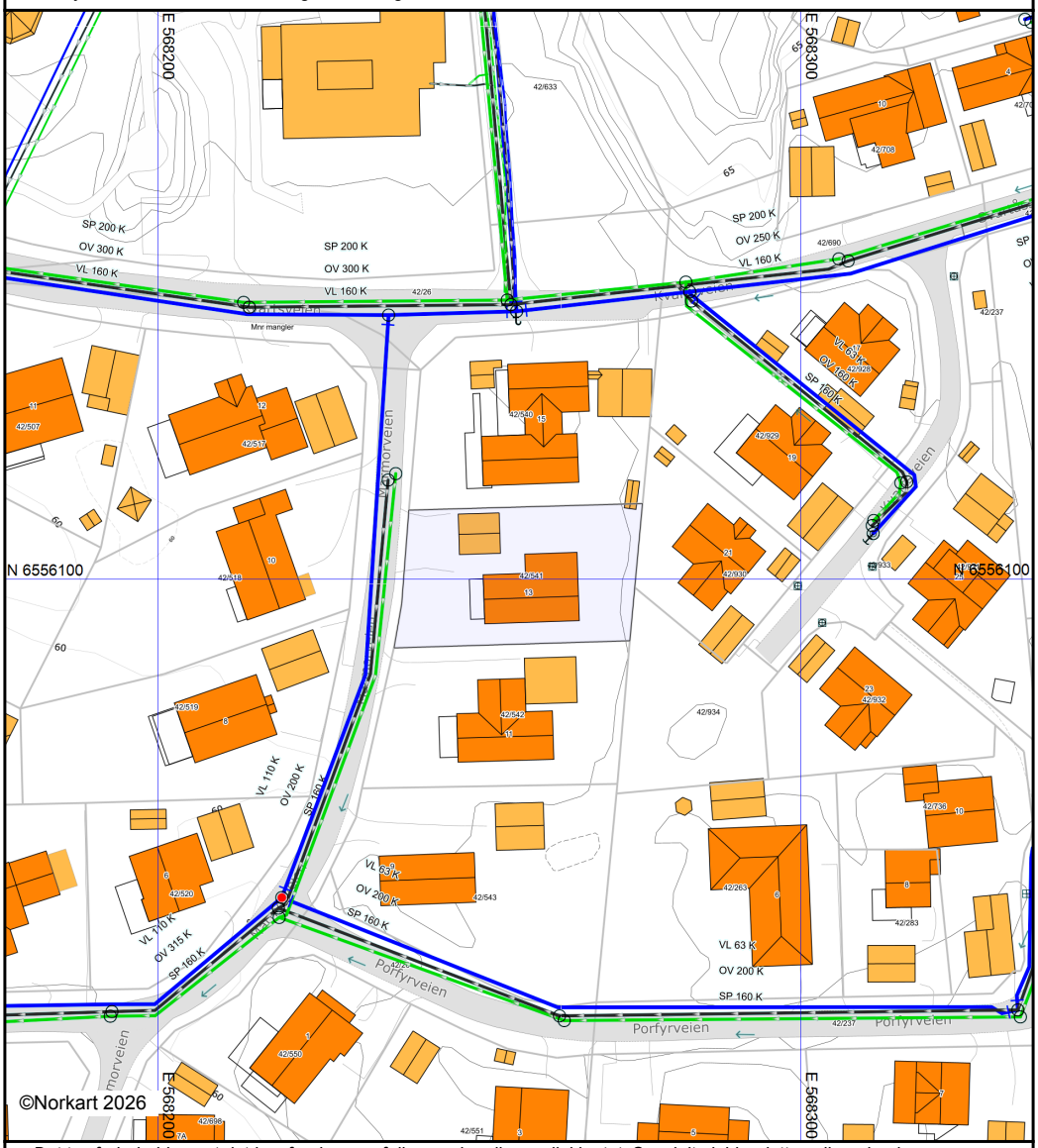
Eiendom: 42/541
Adresse: Marmorveien 13
Dato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Notater

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Opheim, Gry-Ellinor
06.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere	Gry-Ellinor Opheim

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1986
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Marmorveien 13
3214 Sandefjord

3907-42/541/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Fuger i dusjsone er nedslitt. Flislegger er kontaktet og dette er planlagt utbedret så snart som mulig.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Eirik Steen-Vonstad Mur og Flis

Beskrivelse av arbeidet: Murerfirma er kontaktet for utbedring av fuger i dusjsonen. Det er planlagt utbedret.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1993

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Lenge siden, noe ukjent årstall. Nystøpt gulv, nye varmekabler, nye fliser på gulv og vegg. Faglært murer utførte arbeidet, men firmanavnet huskes ikke. I tillegg er det satt inn nye dusjvegger og toalett, samt blandebatterier på badet.

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

• **Ja**

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

Arbeidet er utført av faglært murer, og jeg antar at det er gjort etter datidens lovkrav og normer.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Byggmester Kim Johansen AS (og flere)

Beskrivelse av arbeidet: Flere vinduer i første etasje er utskiftet i 2018. I tillegg er flere vinduer i både første etasje og kjeller byttet tidligere på 2000-tallet. Noe kledning er skiftet på forskjellige tidspunkt etter behov.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Ny veranda. Jordskruer, reisverk, gulv og rekkverk er bygget nytt. Bæring til takutspring er også utbedret/fornyet samtidig.

---

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

• **Ja**

Ett vindu var i 2026 punktert.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Glassmester Kai Dysthe AS

   Beskrivelse av arbeidet: Glasset er byttet i september 2026.

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Firmanavn: Byggmester Edquist AS

   Beskrivelse av arbeidet: Ny takpapp på garasjen. Årstallet er noe usikkert.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Noe tilstoppede takrenner og nedløpsrør.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

Noe saltutslag på noen vegger i kjellerom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

Tette rør ut fra huset førte til oversvømmelse fra et toalett i kjeller.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Nytt Rør AS/Septikk og Miljøservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør fra samme i kjeller til kum under terrasse. Rør er rehabilitert ed epoxy /polyesterforing. Dette røret er støpt inni det eksisterende røret med uforandret trase. Røret tilfredsstiller krav til samme styrke, levetid og kapasitet tilsvarende nytt rør. Materialet i det nye røret er epoxy/polyester. Det nye røret gis en glatt vedlikeholdsfri overfalte for optimal gjennomstrømning.

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1986

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Lenge siden, ukjent entreprenør. Tilkobling på kommunalt avløp/Enga. Gammel septikktang er fylt med pukk og stengt.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Brann- og feierseksjonen i kommunen har tidligere påpekt at skorstein er kledd inn. Dette er gjort av forrige eier (før 1986), og har aldri medført noen problemer.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Eirik Steen-Vonstad Mur og Flis

   Beskrivelse av arbeidet: Etter at ovn i første etasje ble fjernet kom faglært murer og tett igjen hull i pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: El&IT Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap i oktober 2014. Da ble også alt elektrisk på kjøkkenet byttet i forbindelse med nytt kjøkken. I tillegg har SAS Elektro og Andebu Elektro på forskjellige tidspunkter vært innom ved behov for nye lampepunkter eller stikkontakter/termostater.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Entreen er bygget ut av forrige eier i 1984.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Ja**

Trolig noe setningskade og/eller gammel plank på garasjen.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Sigdal Kjøkken, og ellers vedlikehold

Beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken fra Sigdal i 2014. Boligen er ellers vedlikeholdt jevnlig. Utvendig malt ved behov. Stue og og gang i første etasje er malt og lagt nytt gulv i 2022.

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

• **Ja**

Displayet på mikrobølgeovnen fungerer ikke riktig.
Skyvedør i gang er treg, men denne er ikke i bruk.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Marmorveien 13, 3214 SANDEFJORD**	
Dato for energimerking **26.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-374221**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162458035**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **541**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **170,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **145,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **287,28**

Vedlegg: Energiattest

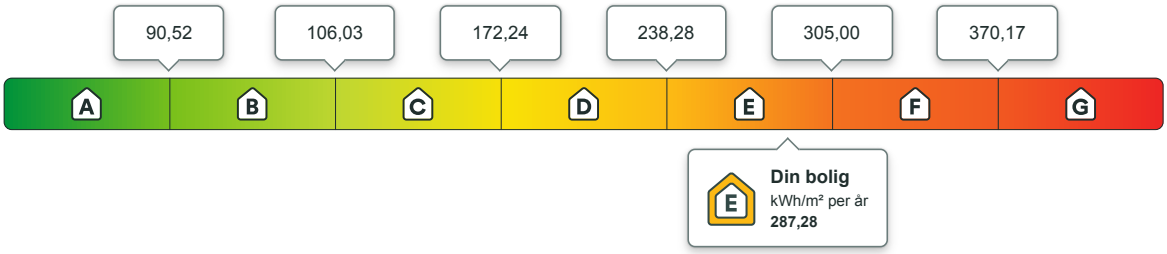
Marmorveien 13, 3214 SANDEFJORD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
41 977,70	**289,50**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Marmorveien 13, 3214 SANDEFJORD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Marmorveien 13, 3214 SANDEFJORD



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 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: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 42, bnr. 541

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13115-2318 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RN1121

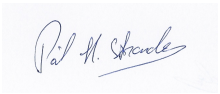
Autorisert foretak: Stokke Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henning Strandskog **Vår ref:** Pål Henning Strandskog

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

Stokke Taksering AS

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

Rapportansvarlig



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

Byggmesterforbundet

NITO

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og hovedetasje, opprinnelig oppført i 1969. Boligen ble tilbygget med entré i 1984. På eiendommen står også en dobbelgarasje på 33 m².

Eiendommen har en etablert og attraktiv beliggenhet i Sandefjord, med kort avstand til flere lokale fasiliteter og servicetilbud. Eiendommen har en opparbeidet, solrik selveiertomt.

Selger har eid boligen siden 1986 og har gjennom sin eierperiode utført en rekke vedlikeholds-, oppgraderings- og påkostningsarbeider. Det er blant annet skiftet kjøkkeninnredning og de fleste vinduene, oppført ny veranda og utført oppgraderinger av det elektriske anlegget med nytt sikringsskap og nye kurser. De fleste innvendige overflater er pusset opp over tid. Videre er septiktank sanert, og eiendommen er tilkoblet offentlig avløpsnett.

For nærmere opplysninger om utførte arbeider vises det til rapportens respektive punkter og selgers egenerklæringsskjema.

Boligen fremstår generelt som velholdt og godt ivaretatt sett i forhold til alder, med flere bygningsdeler og installasjoner som er oppgradert over tid. Ved befaringen ble det likevel registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand.

Registrerte avvik og tilstandsgrader må hovedsakelig ses i sammenheng med alder og levetider.

Det henvises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilhørende tilstandsgrader, vurderinger, konsekvenser og eventuelle anbefalte tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med enkelkrom betongtakstein og er fra rundt 1984, da det ble påbygd. Undertaktekking av asfaltpapp fungerer som vanntett sjikt. Taket er vurdert fra takfot med stige og fra bakkenivå. Takrenner og beslag er utført i stål og sink. Det er montert trinn til pipe. Dette er fra rundt 1984 og byggeåret.

Boligen har saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er luke i gangen til kaldloft, som ikke er gulvet. Loftet er vurdert fra luke ved bruk av gardintrapp. Malte vindskier og takfot.

Yttervegger i bindingsverk og kledd med liggende bordkledning. Noen bord er byttet ut over tid. Fasaden er vurdert fra bakkenivå.

Noen vinduer i kjelleren har koblet glass. Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2018 på to soverom, ellers hovedsakelig fra tidlig 2000-tallet. Originalt fastkarmvindu i stue og vindu i entre fra ca.1983.

Inngangsdør i teak med 3-lags glass fra ca. 1984. Malt verandadør med 2-lags glass fra byggeår.

Utgang fra stue til 23 m² vestvendt og impregnert veranda fra 2017. Fundamentert med jordspyd. Malt rekkverk i trevirke. Trapp til hage.

Markise.

INNVENDIG Gå til side

Kjeller med laminat, teppe og betonggulv. 1. etasje: parkett, flis, laminat og belegg.

Vegger i begge etasjer består av malt tapet, malt mur, pusset mur og sponplater. Innvendige himlinger har malt og umalt panel, takessplater og tregt og malt duk.

Trebjelkelag mellom etasjene, samt støpt plate i tilbygget entré og i kjeller.

Teglsteinpipe tilknyttet murt peis med innsats i kjellerstue. Sotluke mot vaskerom. Pipe blir feiet over tak.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet ble renovert ca. 1993 ifølge selger (årstall kan avvike noe). Det er byttet flisfuger på gulv i dusjsonen i 2026. Noe fall til sluk.

Fliser på gulv og vegger. Himling med takessplater. Rommet er innredet med servant i innredning, speil, to overskap, klosett og dusjhjørne med glassdører. Naturlig avtrekk i taket. Elektriske varmekabler.

Fuktmåling ved hulltaking er utført fra soverom mot dusjsonen uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Bra fall til sluk.

Betonggulv og vegger i pusset mur og malte plater. Panel i taket. Rommet er innredet med skyllekum, opplegg til vaskemaskin og hyller. Naturlig avtrekk i vegg. Vegghengt stråleovn.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Glassplate på vegg mot overskap. Integrert steketopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Komfyrvakt er installert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv, vegger med malt tapet og malte plater i taket. Rommet er innredet med klosett og servant. Det er naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrikse varmekabler i entre (ikke funksjonstestet). Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Noen rør er av jern. Hovedstoppekran i vaskerommet.

200 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom. Sikringsskap i

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Beskrivelse av eiendommen

kjeller med 63 Amp. hovedsikring og automatkurser med jordfeilautomat. Anlegget er påkostet over tid, og det foreligger samsvarserklæring fra 2014 i sikringsskapet for automatkurser, oppgradert elanlegg på kjøkken, samt egen bryter til lys i gangen og på baderom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Drenering/drenerende masser fra byggeåret. Det kan være sementrør eller teglrør som drenering rundt sålen. Grunnmuren er tettet med asfaltsmøring eller lignende.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Ifølge selger ble det gravd i 1986 til offentlig nett, og det ble tilkoblet offentlig avløp. Da ble også hovedvannledningen byttet. Vannledning er i plast, og avløp er i plast frem til kummen under verandaen, med soil videre til boligen. I 2016 oppstod det rørbrudd, og det ble lagt ny strømpe (rør-i-rør) i gammel soil frem til kummen. Rapport på dette foreligger.

Det skal også være separatsystem, det vil si at spillvann/kloakk og takvann er adskilt. Septiktanken ble ifølge selger tømt og fylt i 1986.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger plantegninger fra 1963.

Kjeller: Dagens planløsning og bruk av kjelleren stemmer ikke overens med de opprinnelige tegningene. Det er ikke er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for de aktuelle arealene. På tegningene er deler av kjelleren vist som ikke utgravde rom. Disse arealene er også en del av kjelleretasjen.

1. etasje: Dagens planløsning stemmer overens med fremlagte tegninger.

Henviser til teknisk etat i kommunen for opplysning om eventuell søknad om bruksendring.

Dobbel garasje

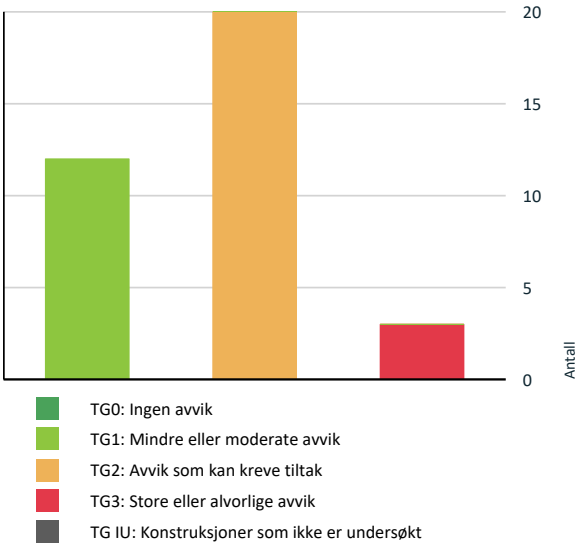
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Stemplet tegning fra 1979.

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

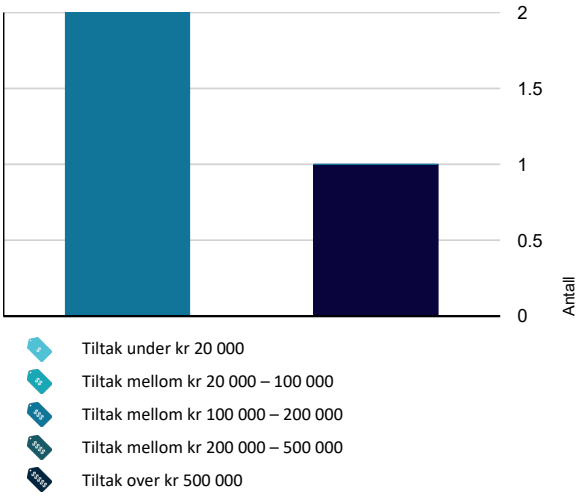
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilleggsbygninger og øvrige arealer, som boder, garasje, carport og lignende, er ikke tilstandsvurdert etter forskriften. Det kan likevel være gitt en enkel beskrivelse av slike arealer og bygninger i forbindelse med arealmåling eller som generell informasjon om eiendommen.

Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og enkle undersøkelser av tilgjengelige bygningsdeler og overflater. Lukkede konstruksjoner er ikke åpnet, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Skjulte forhold kan derfor avvike fra det som er registrert ved befaringen. Det er ikke utført inngrep, demontering eller destruktive undersøkelser utover det som følger av undersøkelsesnivået i forskriften.

Møbler, innbo, fast inventar og andre gjenstander er ikke flyttet eller demontert og det kan være avvik som ikke er kommentert. Prisestimat kan avvike, det må innhentes tilbud. Takstmann er ikke fagmann på elanlegg eller vvs.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Dreneringen har passert forventet levetid, og det er registrert saltutslag på synlig mur i boder som følge av fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell Gå til side

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet er fra før 2000 og har fått samlet tilstandsgrad på grunn av alder og registrerte avvik.

Rommet har utgått brukstid. Det er bom i flere gulvfliser og noen sår. Sluket er i støpejern med løs klemring, og underliggende belegg eller banemembran er ikke klemt. Dette gir økt risiko for utetthet i sluk og påfølgende følgeskader. Sluket bør følges opp.

Det ble ikke påvist oppkant membran/mansjett på vann- og avløpsrør til servanten, noe som gir økt risiko for skade ved eventuell lekkasje i rommet.

Det er riss i et par flisfuger nederst på vegg i sputsonen, noe som gir risiko for fuktinntrengning og skade. Frontene på innredningen er svellet og slitt etter fuktpåkjenning over tid.

Det ble målt ca. 13 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist, og fallforholdene er ikke i henhold til gjeldende krav om 25 mm høyde. Dette kan føre til vannansamling og skade ved lekkasje. Det er noe fall i dusjen mot sluk.

Det er ikke tilluft via dør eller elektrisk avtrekk. Det foreligger ingen dokumentasjon på vanntett sjikt eller på diffusjonssperre mot kald del i henhold til Norsk Standard 3600.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

Rommet er fra før 2000 og har samlet tilstandsgrad på grunn av alder og registrerte avvik.

Det er ingen form for våtromstandard. Det mangler membran, og det er utette overganger. Det er godt fall til sluk i støpejern. Det foreligger ingen dokumentasjon på vanntett sjikt i henhold til Norsk Standard 3600.

Det er symptomer på fuktinntrengning (saltutslag), noe som må ses i sammenheng med alder og drenering. Det er verken elektrisk vifte eller tilluft via dør. Skyllekummen er slitt. Det er en sprekk i murvegg mot kjellerstue.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er også alderslitt og grodd takstein.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Renner og beslag har alder og det er noe deformert (skjev) renne mot syd.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Lite lufting nederst mot nordøst og noe misfarget undertak som følge av kondens over tid. Også noe misfarging rundt luftehatt. Det er luftekanal i asbest som ikke er farlig så lenge den er hel og intakt.

Loftet er dårlig isolert, og luken til loftet er uisolert. Ellers normal slitasje.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur (det var ikke vanlig med lufting på byggetidspunktet). For øvrig er det stort sett normal slitasje og elde.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Trekkfulle og slitte vinduer.

Utvendig > Ytterdører - 1 Gå til side

Alderslitt verandadør.

Innvendig > Overflater - gulv - 1 Gå til side

Tilbygget entre har flere gulvfliser med bom (hulrom under flis) og dårlige fuger.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - 1 Gå til side

Malt panel i himlingen har noen sprekker (bod fra kjellerstue).

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det ble ikke målt unormale skjevheter i stue/kjøkken, entré eller i kjellerstue. Det er stedvis knirk i undergulvet på kjøkken. Bygningsdelen har også alder.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Pipe har alder og det ble påvist noen dårlige fuger ved åpning av sotluke.
Pipen er kledd inn på to sider i 1. etasje, og på én side i kjelleren er den plassert inntil brennbart materiale i etasjeskille. Dette er et avvik fra gjeldende krav til sikkerhetsavstand.

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Ved hulltaking i boden ble det påvist noe forhøyet fuktkvote i svill (24,5 %), men det ble ikke observert synlige skader. Det er imidlertid noe "rå" isolasjon. Det ble også påvist fuktsperre i veggen, noe som ikke bør forekomme i vegger/rom under terreng.

Innvendig > Innvendige dører - 1 Gå til side
Dør til baderom har noen sprekker og sår.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Plastrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Bunnledning i støpejern har også usikker fremtidig funksjon pga. alder.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning - 1 Gå til side
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum, noe som er påkrevd for kjøkken montert etter 1. juli 2010.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Det er symptomer på fuktinntrenging via mur.

Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side
Det er ikke mekanisk avtrekk/elektrisk vifte eller tilluft via dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Pipen er kledd inn på to sider i 1. etasje, og på én side i kjelleren er den plassert inntil brennbart materiale i etasjeskille. Dette er et avvik fra gjeldende krav til sikkerhetsavstand.

Det mangler håndløper på en side. vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler samsvarserklæring for deler av oppgradering etter 1999 (krav til erklæring kom da). Det er også noen løse kabler på loftet og løs kabel til lys på baderom.

Det er ikke godkjente rømningsvinduer i kjellerstue eller lysinnslipp av vinduer.

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt. Jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Utbedret fuger i dusjsone. Byttet punktert glass på et soverom.
2022	Modernisering	Malt opp stue og gang og nytt gulv.
2018	Modernisering	Byttet noen vinduer i 1. etasje. Noen vinduer er byttet tidlig 2000 tallet.
2017	Modernisering	Ny veranda.
2016	Modernisering	Rørbrudd og ny strømpe i bunnledning til kum under veranda (totalt 11 meter). Sett skaderapport.
2014	Modernisering	Nytt kjøkken.
2014	Modernisering	Sikringsskap med automatkurser og oppgradert elektriske på kjøkken.
1993	Modernisering	Renovert baderom. Årstall kan avvike.
1986	Modernisering	Sanert septiktank og tilkoblet kommunalt avløp.
1984	Tilbygg	Entre og tak over noe av veranda.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med enkelkrom betongtakstein og er fra rundt 1984, da det ble påbygd. Undertaktekking av asfaltpapp fungerer som vanntett sjikt. Taket er vurdert fra takfot med stige og fra bakkenivå.

Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon på selve takflaten, og det kan derfor være avvik som ikke er kommentert.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er også alderslitt og grodd takstein.

Konsekvens/tiltak

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må det vanntette sjiktet på taket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Ved tegn til utetthet eller lekkasje må utbedring gjennomføres umiddelbart for å hindre følgeskader.

Taksteinen nærmer seg behov for oppgradering på grunn av alder. Mose bør fjernes for å redusere risikoen for oppsamling av fukt og fare for fuktinntrengning.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og beslag er utført i stål og sink. Det er montert trinn til pipe. Dette er fra rundt 1984 og byggeåret. Det er ikke krav til snøfanger ut fra takvinkel og ru takstein, men det anbefales å montere snøfanger med tanke på sikkerhet.

Vurdering av avvik:
• Renner og beslag har alder og det er noe deformert (skjev) renne mot syd.

Konsekvens/tiltak
• Det nærmer seg oppgradering av renner og beslag for å sikre god funksjon og hindre lekkasjer. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader på fasade og underliggende konstruksjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er luke i gangen til kaldloft, som ikke er gulvet. Loftet er vurdert fra luke ved bruk av gardintrapp. Det kan være avvik som ikke er kommentert når hele loftet ikke er vurdert.

Malte vindskier og takfot.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Lite lufting nederst mot nordøst og noe misfarget undertak som følge av kondens over tid. Også noe misfarging rundt luftehatt. Det er luftekanal i asbest som ikke er farlig så lenge den er hel og intakt.

Loftet er dårlig isolert, og luken til loftet er uisolert. Ellers normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen samt ettersiolere for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning/kondens. Misfarget undertak kan skiftes når taket en gang skal legges om. Manglende tiltak kan føre til fuktskade.



Bilde fra luke.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk og kledd med liggende bordkledning. Noen bord er byttet ut over tid. Fasaden er vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur (det var ikke vanlig med lufting på byggetidspunktet). For øvrig er det stort sett normal slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur ved fremtidig utskifting eller vedlikehold. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen og underliggende konstruksjon.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Noen vinduer i kjelleren har koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Trekkfulle og slitte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer bør byttes med tanke på varmetap. Ellers behov for normal vedlikehold.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra 2018 på to soverom, ellers hovedsakelig fra tidlig 2000-tallet. Originalt fastkarmvindu i stue og vindu i entre fra ca.1983.

Normal slitasje. Jevnlig vedlikehold bidrar til forlengelse av levetiden.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør i teak med 3-lags glass fra ca. 1984.

Normal slitasje.

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Malt verandadør med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Alderslitt verandadør.

Konsekvens/tiltak
• Behov for vedlikehold eller ny dør. Manglende tiltak er videre forringelse og økt kostnad på sikt.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til 23 m² vestvendt og impregnert veranda fra 2017. Fundamentert med jordspyd. Malt rekkverk i trevirke. Trapp til hage. Markise.

Normal slitasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

INNVENDIG

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjeller med laminat, teppe og betonggulv. 1. etasje: parkett, flis, laminat og belegg.

Overflatene er oppgradert over tid.

TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Flis.

Vurdering av avvik:
• Tilbygget entre har flere gulvfliser med bom (hulrom under flis) og dårlige fuger.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det oppstår løse fliser, bør disse festes eller byttes ut, og dårlige fuger må utbedres. Men det er naturlig å ta hele gulvet ved oppussing.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger i begge etasjer består av malt tapet, malt mur, pusset mur og sponplater. Innvendige himlinger har malt og umalt panel, takessplater og tregt og malt duk.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse

Bod fra kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Malt panel i himlingen har noen sprekker (bod fra kjellerstue).

Konsekvens/tiltak
• Det er liten konsekvens ved bruk som bod. Utbedring kan vurderes ved neste oppussing.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene, samt støpt plate i tilbygget entré og i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke målt unormale skjevheter i stue/kjøkken, entré eller i kjellerstue. Det er stedvis knirk i undergulvet på kjøkken. Bygningsdelen har også alder.

Konsekvens/tiltak
• Knirk kan utbedres i forbindelse med eventuell utskifting av gulv, for eksempel ved å skru undergulvet bedre til bjelkelaget. Konsekvensen av knirk er noe støy som kan virke sjenerende.

På grunn av bygningsdelens alder er det økt risiko for slitasje og fremtidige skader, og det bør følges med på utviklingen over tid.

⚠ Radon

Beskrivelse

Enebolig med kjeller og hovedetasje.

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling, og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Konsekvensen av manglende måling og radonsperre er økt usikkerhet rundt radonnivået i boligen, noe som kan medføre helserisiko ved forhøyede verdier.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinpipe tilknyttet murt peis med innsats i kjellerstue. Sotluke mot vaskerom. Pipe blir feiet over tak.

Vurdering av avvik:
• Pipe har alder og det ble påvist noen dårlige fuger ved åpning av sotluke.

• Pipen er kledd inn på to sider i 1. etasje, og på én side i kjelleren er den plassert inntil brennbart materiale i etasjeskille. Dette er et avvik fra gjeldende krav til sikkerhetsavstand.

Konsekvens/tiltak
• Ut ifra alder så nærmer det seg rehabilitering med nytt røykløp. Pipe kan følges med på, og blir det tegn på utettheter bør tiltak foretas. Dårlige fuger kan utbedres av fagmann.

• Det bør etableres tilstrekkelig sikkerhetsavstand mellom pipe og brennbart materiale for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere brannrisiko. Det bør også tilrettelegges for synlige sider i 1. etasje, slik at eventuelle sprekker, riss eller utettheter kan oppdages og følges opp.

Manglende utbedring kan medføre økt brannfare og gjøre det vanskelig å oppdage skader på pipen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

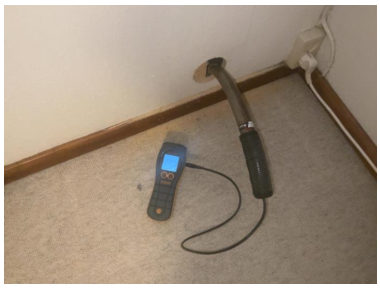
Beskrivelse

Det er påforet mot grunnmur i bod fra kjellerstue og i kjellerstue. Isolert påforing. Hulltaking for søk etter fukt er foretatt i boden.

Vurdering av avvik:
• Ved hulltaking i boden ble det påvist noe forhøyet fuktkvote i svill (24,5 %), men det ble ikke observert synlige skader. Det er imidlertid noe "rå" isolasjon. Det ble også påvist fuktsperre i veggen, noe som ikke bør forekomme i vegger/rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og tiltak bør iverksettes dersom det oppstår økning i fukt eller synlige skader. Forhold må også ses i sammenheng med alder og drenering.

Fuktsperre i vegg mot terreng kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for skjulte skader. Ved neste renovering må det ikke være plast i vegger under terreng.



Hulltaking i boden.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

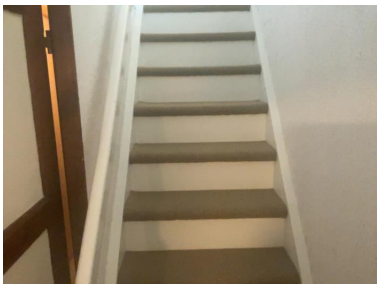
Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Trapp i tre mellom etasjene. Normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på en side. vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper i trapper er først og fremst en sikkerhetsfunksjon som gir støtte og balanse for å forhindre fallulykker, spesielt ved feiltrinn eller tap av balanse. Dette bør monteres.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører i tre. Normal slitasje.

TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Dør til baderom.

Vurdering av avvik:
• Dør til baderom har noen sprekker og sår.

Konsekvens/tiltak
• Dør kan byttes/utbedres av fagmann. Manglende tiltak er videre forringelse og slitasje.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet ble renovert ca. 1993 ifølge selger (årstall kan avvike noe). Det er byttet flisfuger på gulv i dusjsonen i 2026.

Fliser på gulv og vegger. Himling med takessplater. Rommet er innredet med servant i innredning, speil, to overskap, klosett og dusjhjørne med glassdører.

Naturlig avtrekk i taket. Elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet).

Vurdering av avvik:

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

• Rommet er fra før 2000 og har fått samlet tilstandsgrad på grunn av alder og registrerte avvik.

Rommet har utgått brukstid. Det er bom i flere gulvfliser og noen sår. Sluket er i støpejern med løs klemring, og underliggende belegg eller banemembran er ikke klemt. Dette gir økt risiko for utetthet i sluk og påfølgende følgeskader. Sluket bør følges opp.

Det ble ikke påvist oppkant membran/mansjett på vann- og avløpsrør til servanten, noe som gir økt risiko for skade ved eventuell lekkasje i rommet.

Det er riss i et par flisfuger nederst på vegg i sputsonen, noe som gir risiko for fuktinntrengning og skade. Frontene på innredningen er svellet og slitt etter fuktpåkjenning over tid.

Det ble målt ca. 13 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist, og fallforholdene er ikke i henhold til gjeldende krav om 25 mm høyde. Dette kan føre til vannansamling og skade ved lekkasje. Det er noe fall i dusjen mot sluk.

Det er ikke tilluft via dør eller elektrisk avtrekk. Det foreligger ingen dokumentasjon på vanntett sjikt eller på diffusjonssperre mot kald del i henhold til Norsk Standard 3600.

Konsekvens/tiltak
• Renovering er nærliggende og ved videre bruk anbefales det montering av lukket dusjkabinett. Manglende tiltak kan føre til lekkasje og følgeskade.

Kostnadsestimat: Over 500 000







ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er utført fra soverom mot dusjsonen uten å påvise unormale forhold.

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Betonggulv og vegger i pusset mur og malte plater. Panel i taket. Rommet er innredet med skyllekum, opplegg til vaskemaskin og hyller.

Naturlig avtrekk i vegg. Vegghengt stråleovn.

Vurdering av avvik:

• Rommet er fra før 2000 og har samlet tilstandsgrad på grunn av alder og registrerte avvik.

Det er ingen form for våtromstandard. Det mangler membran, og det er utette overganger. Det er godt fall til sluk i støpejern. Det foreligger ingen dokumentasjon på vanntett sjikt i henhold til Norsk Standard 3600.

Det er symptomer på fuktinntrengning (saltutslag), noe som må ses i sammenheng med alder og drenering. Det er verken elektrisk vifte eller tilluft via dør. Skyllekummen er slitt. Det er en sprekk i murvegg mot kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

• Rommet fungerer som vaskerom til tross for TG3, men det anbefales oppgradering til enkel våtromsstandard for å redusere risiko for fuktskader og lekkasjer. Manglende membran og utette overganger gir økt fare for vanninntrengning og skader på konstruksjonen.

Sprekk i murvegg mot kjellerstue bør følges opp; dersom sprekken utvikler seg, må tiltak iverksettes for å hindre ytterligere skader.

Kostnadsestimat gjelder enkel standard med belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Estimatet inkluderer ikke el- eller VVS-arbeid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er symptomer på fuktinntrenging via mur.

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Jamfør hoveddel.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Glassplate på vegg mot overskap. Integrert steketopp, komfyr, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Komfyrvakt er installert.

Belegg på gulv.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 1

Beskrivelse

Kjøkken.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum, noe som er påkrevd for kjøkken montert etter 1. juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen ved eventuell lekkasje.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, vegger med malt tapet og malte plater i taket. Rommet er innredet med klosett og servant. Det er naturlig avtrekk.

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrom.

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mekanisk avtrekk/elektrisk vifte eller tilluft via dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres elektrisk vifte eller mekanisk avtrekk. Samt tilluft via dør. Manglende utbedring kan føre til lukt og dårlig luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Noen rør er av jern. Hovedstoppekran i vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Ved tegn til lekkasje må utbedring foretas umiddelbart for å hindre følgeskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast og bunnledning i støpejern.

Vurdering av avvik:
• Plastrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Bunnledning i støpejern har også usikker fremtidig funksjon pga. alder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Blir det tegn på utettheter/brudd må tiltak foretas fortløpende for å hindre følgeskade.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Veggventiler er installert i kjeller og i 1. etasje.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Blir det tegn på lekkasje må tiltak foretas.

⚠ Elektrisk anlegg

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i kjeller med 63 Amp. hovedsikring og automatkurser med jordfeilautomat. Anlegget er påkostet over tid, og det foreligger samsvarserklæring fra 2014 i sikringsskapet for automatkurser, oppgradert elanlegg på kjøkken samt egen bryter til lys i gangen og på baderom.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av oppgradering etter 1999 (krav til erklæring kom da). Det er også noen løse kabler på loftet og løs kabel til lys på baderom.

Konsekvens/tiltak
• I følge norsk standard 3600: Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person når det ikke foreligger samsvarserklæring for alle oppgradering utført etter 1999. Løse kabler bør også festes. Det bemerkes at takstmann ikke er fagmann.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke godkjente rømningsvinduer i kjellerstue eller lysinnslipp av vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres godkjente rømningsvinduer i kjellerstue for å ivareta sikker rømning ved brann. Manglende rømningsmuligheter medfører økt risiko for personskade ved brann og er et avvik fra gjeldende forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering/drenerende masser fra byggeåret. Det kan være sementrør eller teglrør som drenering rundt sålen. Grunnmuren er tettet med asfaltsmøring eller lignende.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen har passert forventet levetid, og det er registrert saltutslag på synlig mur i boder som følge av fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Dreneringen bør skiftes ut for å hindre videre fuktinntrengning og saltutslag. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner. Prisestimat kan avvike.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport



Saltutslag i bod.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, med stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Det ble ikke påvist skader eller sprekker på synlige steder.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Kontroll av terreng mot boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for vannansamling og fuktbelastning mot grunnmur og kjeller. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ifølge selger ble det gravd i 1986 til offentlig nett, og det ble tilkoblet offentlig avløp. Da ble også hovedvannledningen byttet. Vannledning er i plast, og avløp er i plast frem til kummen under verandaen, med soil videre til boligen. I 2016 oppstod det rørbrudd, og det ble lagt ny strømpe (rør-i-rør) i gammel soil frem til kummen. Rapport på dette foreligger.

Det skal også være separatsystem, det vil si at spillvann/kloakk og takvann er adskilt. Septiktanken ble ifølge selger tømt og fylt i 1986.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Blir det tegn på dårlig vanntrykk etc. må tiltak foretas fortløpende.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Blir det tegn på brudd/tilbakeslag må tiltak foretas fortløpende for å hindre følgeskade.

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

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Pipen er kledd inn på to sider i 1. etasje, og på én side i kjelleren er den plassert inntil brennbart materiale i etasjeskille. Dette er et avvik fra gjeldende krav til sikkerhetsavstand.

• Det mangler håndløper på en side. vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av oppgradering etter 1999 (krav til erklæring kom da). Det er også noen løse kabler på loftet og løs kabel til lys på baderom.

• Det er ikke godkjente rømningsvinduer i kjellerstue eller lysinnslipp av vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling, og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Konsekvensen av manglende måling og radonsperre er økt usikkerhet rundt radonnivået i boligen, noe som kan medføre helserisiko ved forhøyede verdier.

• Det bør etableres tilstrekkelig sikkerhetsavstand mellom pipe og brennbart materiale for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere brannrisiko. Det bør også tilrettelegges for synlige sider i 1. etasje, slik at eventuelle sprekker, riss eller utettheter kan oppdages og følges opp.

Manglende utbedring kan medføre økt brannfare og gjøre det vanskelig å oppdage skader på pipen.

• Håndløper i trapper er først og fremst en sikkerhetsfunksjon som gir støtte og balanse for å forhindre fallulykker, spesielt ved feiltrinn eller tap av balanse. Dette bør monteres.

• I følge norsk standard 3600: Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person når det ikke foreligger samsvarserklæring for alle oppgradering utført etter 1999. Løse kabler bør også festes. Det bemerkes at takstmann ikke er fagmann.

• Det bør etableres godkjente rømningsvinduer i kjellerstue for å ivareta sikker rømning ved brann. Manglende rømningsmuligheter medfører økt risiko for personskade ved brann og er et avvik fra gjeldende forskriftskrav.

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

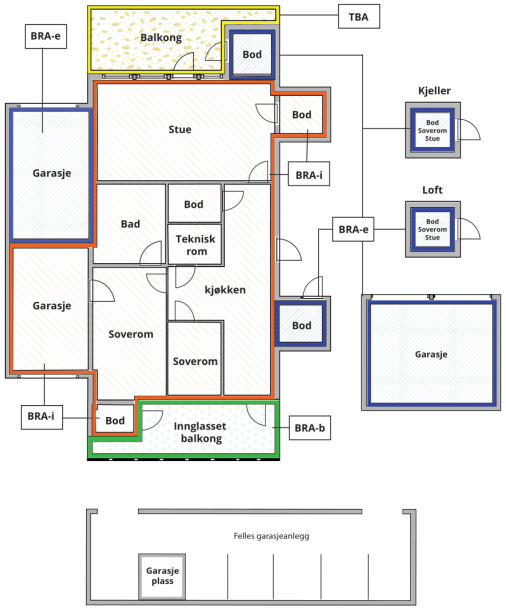
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	95			95	23
Kjeller	75			75	
SUM	**170**				**23**
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré m/garderobe, gang, bad, kjøkken, stue og spisestue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Gang m/trapp, kjellerstue, vaskerom, toalettrom, gang, bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Kjeller med høyde rundt 2,03 og 2.06 meter. Det kan søkes bruksendring ned til 2,0 meter høyde i eldre boliger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger plantegninger fra 1963.

Kjeller: Dagens planløsning og bruk av kjelleren stemmer ikke overens med de opprinnelige tegningene. Det er ikke er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for de aktuelle arealene. På tegningene er deler av kjelleren vist som ikke utgravde rom. Disse arealene er også en del av kjelleretasjen.

1. etasje: Dagens planløsning stemmer overens med fremlagte tegninger.

Henviser til teknisk etat i kommunen for opplysning om eventuell søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Jamført under modernisering.

Dobbel garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Stemplet tegning fra 1979.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Pål Henning Strandskog	Takstingeniør
	Gry-Ellinor Opheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	42	541		0	774 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Marmorveien 13

Hjemmelshaver
Opheim Gry-Ellinor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

Om tomten

Solrik tomt opparbeidet med gruset gårdsplass, plen, hekk, flaggstang mm.

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Bygninger på eiendommen

Dobbel garasje



Anvendelse
Parkering.

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbel garasje på 33 m² i bindingsverk på ringmur av blokker og støpt betongplate. Ytterveggene er kledd med både stående og liggende trekledning.

Garasjen har saltak i trekonstruksjon, tekket med asfaltpapp. Det er montert to vippeporter i tre og dør i tre i bakkant.

På baksiden av garasjen er det opparbeidet en uteplass med belegningsstein.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	07.11.1969		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Marmorveien 13 , 3214 SANDEFJORD
Gnr 42 - Bnr 541
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2865260388 / Elisabeth Øritsland Osvoll, tlf. 95090604
Marmorveien 13, 3214 Sandefjord
Gnr. 42, bnr. 541 i Sandefjord kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

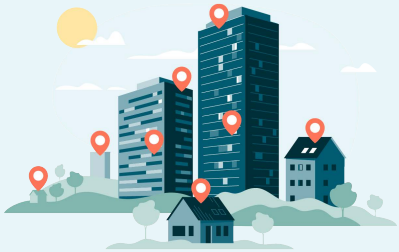
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2865260388
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.10.2026

Elisabeth Øritsland Osvoll
Eiendomsmegler

950 90 604
elisabeth.osvoll@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216, 3201 SANDEFJORD

eiendomsmegler1.no