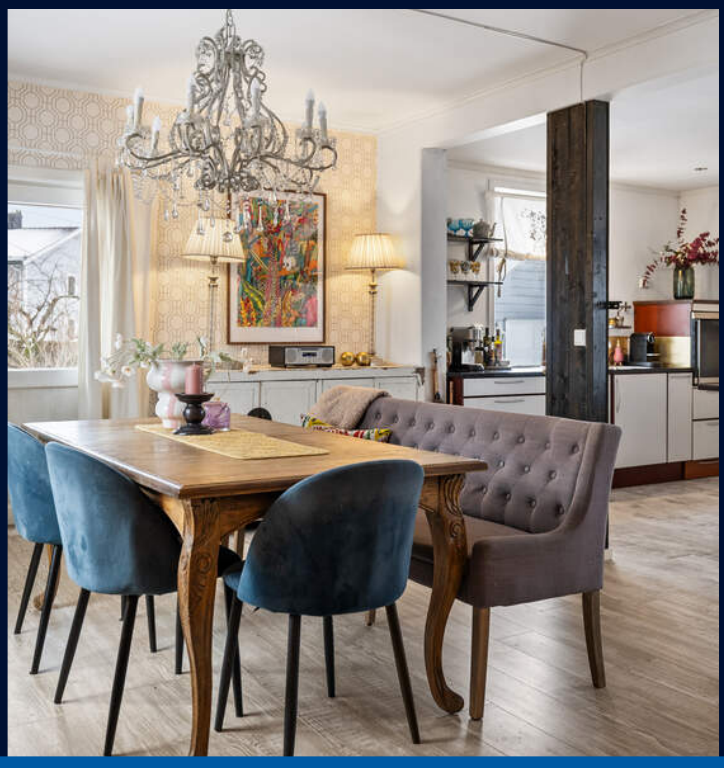






Velkommen til

Klavenesveien 12
3220 Sandefjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Klavenesveien 12
3220 Sandefjord

Enebolig med pent uteområde og romslig dobbelgarasje. Fin beliggenhet og stort potensiale.

Fint beliggende enebolig på solrik og skjermet tomt med pent opparbeidet uteområde og romslig dobbel garasje. Boligen går over to plan og har en funksjonell og familievennlig planløsning. I 1. etasje finner du entré og trapperom som leder videre til kjøkken, stue og spisestue med gode møbleringsmuligheter og naturlige soner for både hverdag og selskap. I 2. etasje ligger gang, bad og tre soverom samlet i en mer privat del av boligen. Garasjebygget inneholder garasje, bod og innredet stue – perfekt som ungdomsrom, hobbyrom eller ekstra oppholdsrom. En innholdsrik bolig med gode kvaliteter både ute og inne. Boligen har behov for noe oppgradering, og gir dermed en flott mulighet til å sette eget preg og skape ditt drømmehjem. Velkommen til en hyggelig visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 350 000
Omkostninger*	kr	84 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 434 840
BRA/BRA-I		190/126 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 966.80 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1923
Energimerking		G

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	**3 350 000**
Omkostninger*	kr	**84 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 434 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 83 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 84 840

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 15 539 pr. år for 2025
Kommunale avgifter er basert på tidligere eiers forbruk. I dette inngår vann, avløp, renovasjon og feiegebyr. Kostnader til kommunale avgifter vil variere etter forbruk.

Det er ikke installert vannmåler.

Registerbetegnelse
Gnr. 40, bnr. 35 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 126 m2
BRA total: 126 m2

1. etasje
BRA-i: 67 m2. Entré, trapperom, kjøkken, stue og spisestue.

2. etasje
BRA-i: 59 m2. Gang, bad og 3 soverom.

Garasjebygg:

BRA-e: 64 m2
BRA total: 64 m2

1. etasje
BRA-e: 64 m2. Garasje, bod og hobbyrom.

Ikke målbare arealer

Kjeller ikke målbar grunnet lav takhøyde.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Kjeller ca 26kvm gulv. Ikke målbart grunnet lav takhøyde.

1.etg
Entrè: 7kvm
Trappegang: 7.7kvm
Kjøkken: 17kvm
Spisestue: 16.5kvm
Stue: 16.5kvm

2.etg
Gang: 11.3kvm
Soverom1: 13.4kvm
Soverom2: 10.8kvm
Soverom3: 11.4kvm
Baderom: 8kvm

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

Eierform
Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering
Eiendommen byr på svært gode parkeringsforhold – en kvalitet som virkelig merkes i hverdagen. Her får du både romslig dobbel garasje og en egen, oversiktlig gårdsplass med god plass til flere biler. Dette gir en fleksibel og komfortabel løsning for både familie, gjester og eventuelle fritidskjøretøy.

Den doble garasjen gir trygg og skjermet parkering for to biler. Her står bilene tørt og beskyttet gjennom alle årstider – enten det er frostkalde vintermorgener eller regntunge høstdager. Garasjen gir også ekstra lagringsplass til sykler, sportsutstyr, verktøy eller annet som naturlig følger med en aktiv familiehverdag. For mange vil dette være et stort pluss – ikke bare som parkering, men som et praktisk og funksjonelt tilleggsrom.

I tillegg til garasjen har eiendommen gode parkeringsmuligheter i gårdsplassen.

Tomt
Tomteareal er 966.80 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Tomten på Klavenesveien 12 er en sjelden perle – parkmessig opparbeidet, gjennomført og usedvanlig innbydende. Her er det skapt en hage som ikke bare rammer inn boligen, men som løfter hele eiendommen og gir en helt egen atmosfære.

Hagen er en frodig og stemningsfull oase med et rikt og variert planteliv som gir opplevelser gjennom hele sesongen. Her finner du blant annet et epletre som gir smakfulle frukter, samt rips- og stikkelsbærbusker som innbyr til sommerens egne delikatesser. Prydeple og flere japanske kirsebærtrær skaper et vakkert blomsterflor om våren, mens de karakteristiske «Nordens oliventrær» tilfører et elegant og særpreget uttrykk.

Videre byr hagen på magnoliabusker og duftende jasmin, dekorativ bambus og vakre rosebusker som setter et romantisk preg på uteområdet. Store syriner og fyldige peoner gir praktfull blomstring, supplert av syrinhortensia, iris og den flotte snøballbusken. Her finnes også rabarbra – perfekt til sommerens desserter.

Dette er en hage med sjel og variasjon, hvor farger, dufter og smaker skaper en levende og harmonisk ramme rundt eiendommen.

Allerede ved ankomst merker du hvor gjennomtenkt uteområdet er. Beplantningen er variert og velstelt, med frodige busker, prydbed og grønne soner som gir liv og struktur gjennom hele sesongen. Her blomstrer det fra vår til sensommer, og høstens farger setter et lunt og stemningsfullt preg på eiendommen. Hagen oppleves som etablert og harmonisk – et resultat av langsiktig pleie og bevisste valg.

Tomten fremstår som svært solrik, med gode solforhold gjennom store deler av dagen. Her kan morgenkaffen nytes i rolige omgivelser, mens ettermiddags- og kveldssolen gir perfekte rammer for grilling, selskap og lange sommerkvelder utendørs. Solens gang utnyttes godt, og uteplassene er plassert slik at du kan velge mellom sol og sval skygge etter behov.

Samtidig er eiendommen skjermet og privat. Beplantning og naturlige avgrensninger skaper lune soner og gir en følelse av å være i sin egen grønne oase – tilbaketrukket fra innsyn og hverdagens tempo. Her kan barna leke fritt på plenen, mens de voksne slapper av med en bok eller samler familie og venner til hyggelige sammenkomster.

Plenarealene er romslige og med god plass til både lek og aktivitet. Enten det er trampoline, fotballspill, hagefest eller rolige stunder i solen, gir tomten fleksible muligheter for både små og store. Det er lett å se for seg både barnebursdager, sommerfester og stille kvelder med tente lykter og dempet belysning.

Helhetsinntrykket er en gjennomført og påkostet eiendom der uteområdet er like viktig som selve boligen. Dette er ikke bare en tomt – det er et uterom med sjel. En grønn, solrik og skjermet oase som gir en sjelden kombinasjon av ro, privatliv og livskvalitet.

Byggeår
Ca. 1923

Innhold
Boligen fremstår som innholdsrik og familievennlig, fordelt over to praktiske plan med en gjennomtenkt planløsning som gir både gode fellesarealer og private soner.

I 1. etasje ønskes du velkommen inn i en romslig entré med god plass til yttertøy og sko – en viktig kvalitet i en aktiv hverdag. Videre leder trapperommet deg naturlig videre inn i boligens sosiale hjerte. Kjøkkenet ligger i tilknytning til stue og spisestue, og skaper en åpen og innbydende atmosfære hvor familie og venner kan samles. Her er det god plass til både hverdagsmiddager og større sammenkomster, og rommene oppleves lyse og hyggelige med gode møbleringsmuligheter. Stuen byr på en lun og behagelig sone for avslapning, mens spisestuen gir naturlig rom for selskap og sosiale lag.

I 2. etasje finner du boligens mer private del. Her er det gang, bad og tre gode soverom. Soverommene har fine størrelser og passer perfekt til barnefamilien – enten man trenger barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Badet er praktisk plassert i etasjen og betjener soverommene på en funksjonell måte. Planløsningen gir en god balanse mellom fellesarealer nede og rolige soner oppe.

I kjelleren finner du et eget vaskerom – en svært praktisk løsning som holder klesvask og tekniske funksjoner adskilt fra hovedplanet. Dette bidrar til en ryddig og effektiv hverdag.

Et stort og attraktivt pluss ved eiendommen er det praktiske garasjebygget. Her er det innredet med to parkeringsplasser, to boder samt en egen stue. Denne delen gir mange spennende muligheter og er ideell for ungdom som ønsker sin egen sone – et sted å trekke seg tilbake, samle venner eller ha en mer privat arena i hverdagen. Det kan også fungere som hobbyrom, treningsrom, kontor eller kreativt verksted – her er det kun fantasien som setter grenser.

Tomten er solrik og pent opparbeidet, med gode uteområder som innbyr til både lek og avslapning. Her kan barna boltre seg fritt på plenen, mens de voksne nyter rolige stunder i solen. Uteområdet gir fine rammer for grilling, sommerfester og hyggelige kvelder med familie og venner. Den gjennomførte opparbeidelsen gir et helhetlig og velstelt inntrykk som understreker eiendommens kvalitet.

Dette er en bolig som kombinerer funksjonalitet, fleksibilitet og familievennlige løsninger på en svært god måte. Her ligger alt til rette for en komfortabel hverdag – med plass til både fellesskap og privatliv.

Standard
Eldre enebolig over to plan og kjeller oppført i eldre boligområde i Sandefjord ca 1923, samt er huset oppgitt tilbygget med inngangsparti i 1989. Boligen er gitt flere oppgraderinger i løpet av de siste 30-40år, samt flere i dagens eierskap, men som rapporten vil vise foreligger et generelt vedlikeholdsetterslep som således utløser et større utbedringsbehov de nærmeste år.

SIDEBYGG
33kvm Stor garasje med 13kvm bod og 18kvm stort innredet «hobbyrom» med enkelt te-kjøkken. Garasjen er bygget i 1996 i følge tidligere salgsprospekt. Støpt betongdekke, yttervegger av uisolert stenderverk med trepanel. Takverk av fagversktaksteoler med undertak av rupanel. To stk leddporter av tre med høy slitasje. Begge porter er motorisert. Bygget har skjevheter i både gulv og vegger, samt et utvendig vedlikeholdsetterslep. Takstein og kledning fra byggeår.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER
Planløsningen i 1.etg består av entrè, trappegang, kjøkken, stue og spisestue. 2.etg har gang, baderom og 3x soverom. Kjeller
med 26kvm gulv er ikke målbar grunnet lav takhøyde. De innvendige overflater består eksempelvis av laminat på gulv, vegger av plater og tapet, samt himling av malte trefiberplater. Boligen besitter normalt grei innvendig standard - flere rom er overflateoppusset som egeninnsats de seinere år. Bygget er eldre og har således avvik i de fleste rom - kjøper må selv vurdere tilstand opp mot forventninger og krav.

KJØKKEN OG VÅTROM
Kjøkken beliggende i boligens 1.etasje opplyses å være totaloppusset i 2020. Både gulv og vegger skal være etterisolert før nye flater og innredning ble anlagt. Baderom i boligens 2.etg opplyses å være oppusset av fagpersoner i 2021, dog foreligger det ingen form for dokumentasjon på de utførte arbeider. Se egne rapportpunkt for ytterligere omtale av forhold knyttet til våtrom.

TEKNISK ANLEGG
Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg - rørledninger i grunn oppgis å være nye i 2007. Eldre septiktank opplyses å ikke lenger være i drift. El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være jevnt over eldre utover enkelte oppgraderinger i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad.
Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, varmekabel på bad, samt luft-til-luft varmepumpe. Bygget har pipe, men intet ildsted. Pipas tilstand er ikke kjent, men påregn tiltak før ovn kan monteres.

Følgende er en en kronologisk oversikt over flere av tiltakene
foretatt de seinere år:
oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger.
1980-tallet-Ny kledning
1980-Skiftet de fleste vinduer
1983-1990-Generell innvendig oppussing
2000-Tak tekket med ny papp, sløyfer, lekter og ny betongtakstein
2007-Nytt vann- og avløp til og fra kommunalt nett
2017-Montert luft-til-luft varmepumpe
2020-Kjøkken totaloppusset med ny innredning, samt etterisolert gulv og vegger for dette rommet
2021-Bad 2.etg; utført av fagpersoner, dog foreligger ikke kvittering

Se vedlagte boligsalgsrapport.

Innbo og løsøre

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

Beliggenhet
Klavenesveien 12 byr på en sjelden kombinasjon av ro, trygghet og tilgjengelighet – midt i et av Haukerøds mest ettertraktede og veletablerte boligområder. Her bor du i et fredelig og barnevennlig nabolag, samtidig som du har alt familien trenger innen kort rekkevidde. En perfekt ramme for en aktiv og komfortabel hverdag.

Alt familien trenger – rett i nærheten.
Hverdagslogistikken blir enkel når både skoler, barnehager, dagligvarebutikker, treningssenter og servicetilbud ligger i gangavstand. Det imponerende idrettsområdet på Haukerød med idrettshall, fotballbaner og helårs langrennsanlegg legger til rette for aktivitet året rundt. Her kan barna gå til trening selv, og fritiden fylles med mestring og idrettsglede.

Like ved finner du også WANG Ung – en attraktiv privat ungdomsskole med fokus på både læring og aktivitet. Skolen ligger kun et par minutter fra boligen og er et populært valg for mange familier i området.

Dagligvarebutikk, idrettsanlegg og Runarhallen ligger kun en kort spasertur unna. Det betyr at både handling, trening og fritidsaktiviteter kan gjennomføres enkelt – helt uten behov for bil. Gode bussforbindelser i området gir dessuten fleksible og miljøvennlige transportmuligheter.

Med ca. 2 km til Sandefjord sentrum har du rask tilgang til et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og servicetjenester. Her bor du med andre ord sentralt – uten å gi avkall på ro og trygghet.

Aktiv livsstil rett utenfor døren.
For den aktive familien er dette virkelig en drømmebeliggenhet. I kort gangavstand ligger Bugårdsparken – byens mest populære rekreasjonsområde. Her finner du svømmehall, fotballbaner, tennishall, skøytebane, opplyste turstier og den idylliske andedammen. Et område som inviterer til både lek, trening og hyggelige turer – året rundt. I tillegg er det gangavstand til Goksjø, som byr på flotte turstier, friområder og naturopplevelser for hele familien. Her kan helgene fylles med badeliv, fisketurer eller rolige spaserturer i naturskjønne omgivelser.

Enkel pendling – maksimal fleksibilitet.
For pendlere er beliggenheten ideell. Det er kun få minutters kjøring til E18, som gir effektiv forbindelse til både Tønsberg, Larvik og Oslo. Torp Sandefjord lufthavn ligger også i kort kjøreavstand, noe som gjør både jobbreiser og ferieturer ekstra tilgjengelige.

Klavenesveien 12 er med andre ord et hjem som kombinerer det beste av to verdener – et trygt og familievennlig nærmiljø, tett på både byliv, aktivitetstilbud og vakker natur. Her ligger alt til rette for en god og aktiv hverdag – for både små og store.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Det er flere barnehager i nærområdet.
Skolekrets: Haukerød barneskole, Bugården ungdomsskole Wang Ung. Alle skolene ligger i gangavstand fra skolen (wang og haukerød er kun 2 min gange, mens bugården er 7 min med sykkel/elsparkesykkel). 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
Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder. Bygget er fundamentert mot underlag av løsmasser fra marin avsetning.
Bygget har en fuktig grovkjeller hvor det bør foretas en regelmessig kontroll, foretas god ventilering, samt sørge for at innsig av fukt vil ha tilstrekkelig avrenningsmulighet.
Skjevheter i gulv registret i begge etasjeplan, dog er ikke dette uvanlig for hus av denne alder.
Yttervegger har bærende kjernekonstruksjon av stående
reisverksplank. Dette er oftest tre tom tykke bord med fresede not og fjær for samvirke og tettende funksjon. Utvendig er veggen kledd med trepanel fra 1980-tallet. Kledningen har jevnt over betydelig slitasje og vedlikehold som inkluderer materialutskiftninger må påregnes. Vinduer med tolags isolerglass fra ca 1980. Jevnt over høy
slitasjegrad, samt er brorparten av forventet levetid medgått. Flere vinduer har betydelig slitasje og bør byttes. Boligens tak er tekket med betongtakstein som opplyses å være
skiftet i 2000. Selve taksteinen har betydelig levetid, men detaljer som vindskierer, sperreføter, deler av undertaksbord etc har betydelig slitasje som videre trenger utbedringstilta.

Oppsummering av avvik:
TG 3- STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Utvendig - Vinduer Gå til side
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig - Rom Under Terreng
Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Kjøkken - 1.etg - Kjøkken - Avtrekk
Våtrom - 2.etg - Bad - Ventilasjon

TG 2- AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Innvendig - Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

TG 2- AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
Utvendig - Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig - Dører Gå til side
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tomteforhold - Terrengforhold
Kjøkken - 1.etg - Kjøkken - Overflater og innredning
Våtrom - 2.etg - Bad - Overflater vegger og himling
Våtrom - 2.etg - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - 2.etg - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - 2.etg - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Våtrom - 2.etg - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen.
Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i

tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest
KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING – GBNR 40/35 – Klavenesveien 12
Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.
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.

KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING – GBNR 40/35 – Klavenesveien 12
For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.
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.

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

Oppvarming
Oppvarming med varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Brannvesenet hadde sist tilsyn med fyringsanlegget den 26.02.2016.

Det ble under tilsynet avdekket følgende avvik ved anlegget: Skorsteinen må renoveres

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 16 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det er ikke opplyst om noe tilsyn på el- anlegget i følge selger.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Eiendommen er i dag tilknyttet: Sandefjord 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.

Regulering
Gjeldende regulering:
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 967 kvm
KPAngittHensyn -Hensyn landskap
KPHensynsonenavn -H550

Delareal -967 kvm
Arealbruk -Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn -B

Delareal -967 kvm
KPHensynsonenavn -H190
KPSikring - Andre sikringssoner

Delareal -868 kvm
KPHensynsonenavn - H310
KPFare -Ras- og skredfare

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig 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. Privat

vei.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 094 147 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 376 589 for 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

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

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

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

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

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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

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

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

Eier
Alexandra Irene Larsen

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

3907/40/35:
26.10.1945 - Dokumentnr: 1205 - Best. om vann/kloakkledn.

11.05.1959 - Dokumentnr: 1196 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1920 - Dokumentnr: 900042 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:40 Bnr:21

01.01.2020 - Dokumentnr: 1133839 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:40 Bnr:35

01.01.2024 - Dokumentnr: 361591 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:40 Bnr:35

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

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

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

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

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1,2% (forutsatt salgssum 4 000 000), kr 48 000,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 296,-
Markedspakke, kr 21 000,-
Oppgjørshonorar, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 9 900,-
Visningshonorar totalt , kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 6 343,-

Totalt, kr 100 439,-

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 Einar Schau den 09.04.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
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?: 2020
Firmanavn: Intet firma
Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble gjort av min bror som er rørlegger i Bergen. Jeg har ikke papirer på arbeidet.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Det er nytt

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Firmanavn: Forrige eier
Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skiftet fasade på
huset.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller
vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- Ja
Vinduer i 2 etg
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- Ja
Pipen trenger nytt rør.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? 3
- Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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.

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

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring 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.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Energimerking
- Opplysninger fra kommunen

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

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler
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.

Notater



Klavenesveien 12 byr på en sjelden kombinasjon av ro, trygghet og tilgjengelighet – midt i et av Haukerøds mest ettertraktede og veletablerte boligområder.



Her bor du i et fredelig og barnevennlig nabolag, samtidig som du har alt familien trenger innen kort rekkevidde. En perfekt ramme for en aktiv og komfortabel hverdag.

Dagligvarebutikk, idrettsanlegg og Runarhallen ligger kun en kort spasertur unna. Det betyr at både handling, trening og fritidsaktiviteter kan gjennomføres enkelt – helt uten behov for bil.



Velkommen inn!



Boligen ønskes velkommen via en romslig entré med god plass til garderobeløsning. Her er det rikelig med plass til oppbevaring av yttertøy, sko og sesongutstyr, noe som gir en ryddig og praktisk hverdag.



Spisestuen har en sentral og naturlig plassering mellom kjøkkenet og stuen, noe som skaper en fin flyt mellom rommene og legger til rette for sosialt samvær.



Her er det god plass til et stort spisebord med tilhørende stoler, perfekt for både hverdagsmiddager og hyggelige sammenkomster med familie og venner.



Rommet oppleves luftig og fleksibelt, med gode møbleringsmuligheter som gjør det enkelt å tilpasse etter behov.

Stuen byr på en hyggelig loungeavdeling med en lun og avslappende atmosfære.



Dette er en flott plass å trekke seg tilbake etter en lang dag – enten du ønsker å synke ned i sofaen med en god bok, samle familien til filmkveld eller bare nyte rolige stunder i behagelige omgivelser.



Loungeområdet gir rom for både komfort og trivsel, og understreker boligens innbydende preg.

Kjøkkeninnredningen fremstår lys og pen, med et tidløst uttrykk. Her får du et kjøkken som både er funksjonelt og pent – et naturlig samlingspunkt i boligen.



Her er det plass til både matlaging og sosialt samvær. Den store kjøkkenøya fungerer som et naturlig samlingspunkt i rommet, med god plass til flere barstoler. Dette skaper en uformell og hyggelig sone hvor familie og gjester kan samles.



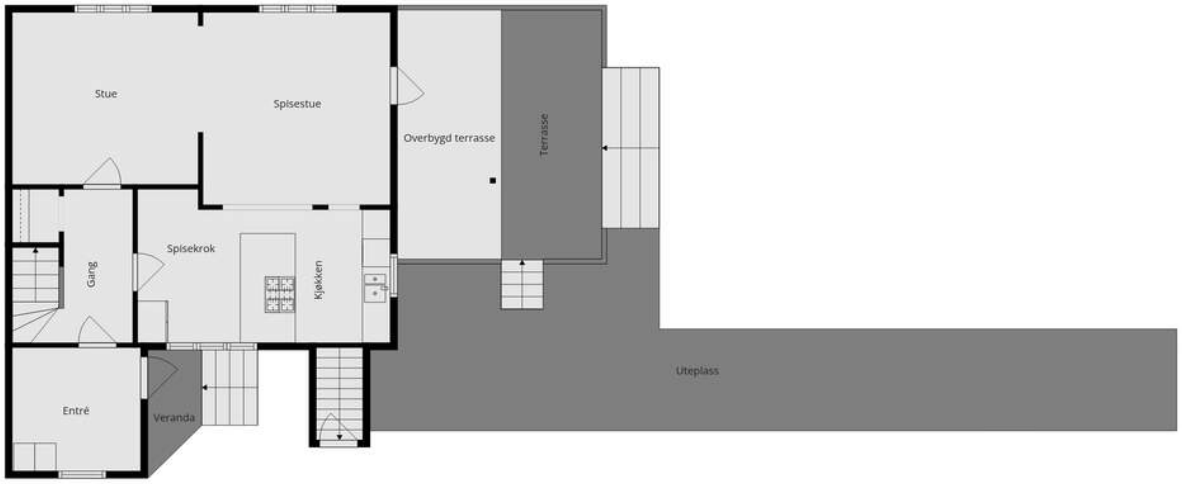
Kjøkkenet er romslig og funksjonelt med rikelig av både skap- og benkeplass, noe som gir gode arbeidsforhold og effektiv oppbevaring.



Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot spisestuen, noe som skaper en naturlig og innbydende flyt mellom rommene. Her kan vertskapet være en del av samtalen mens maten tilberedes.



Fra entréen leder en trapp opp til boligens 2. etasje. Trappen binder etasjene naturlig sammen og gir enkel adkomst til den mer private delen av boligen, hvor soverom og bad er samlet.



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.

Baderommet har en praktisk og funksjonell utforming med fliser på veggene kombinert med tapet, samt trebelistning inn mot flisene i dusjens våtsone som gir et lunt preg. Gulvet er belagt med fliser og mosaikk som skaper et dekorativt og variert uttrykk.



Rommet er innredet med dusjhjørne, servant med skapinnredning som gir god oppbevaringsplass, badekar for avslappende stunder og vegghengt toalett.



Et innholdsrikt bad med både komfort og funksjonalitet.



Baderommet har et nydelig badekar som innbyr til rolige og avslappende stunder. Her kan du senke skuldrene etter en lang dag og nyte et varmt bad i komfortable omgivelser. Badekaret tilfører både funksjon og en liten følelse av hverdagsluksus til rommet.



Boligen er innredet med tre soverom, hver med sitt personlige preg og egen atmosfære.



Rommene gir fleksible muligheter enten man ønsker barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



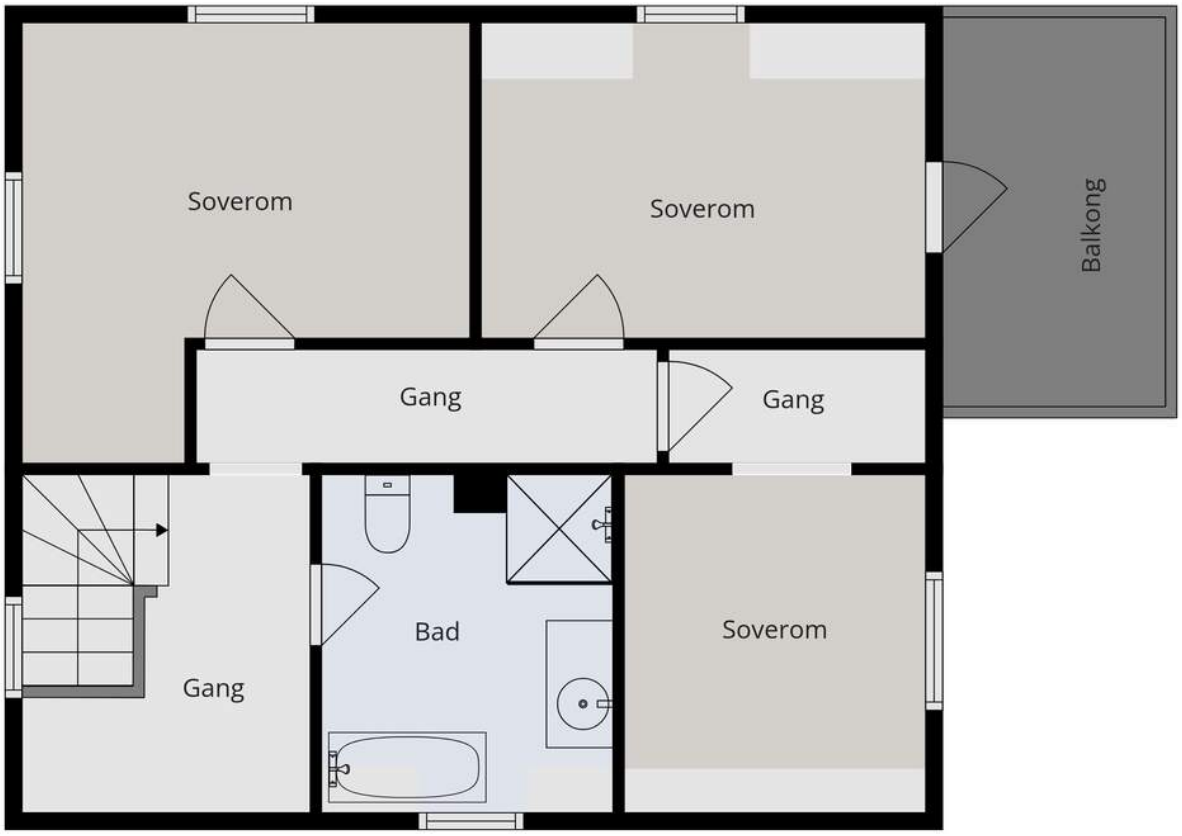
Det ene soverommet er delt inn i to soner, noe som gir en fleksibel og spennende romløsning. Her er det god plass til både seng og en egen sofagruppe eller lesehjørne – perfekt som en privat liten suite for ungdom eller foreldre.



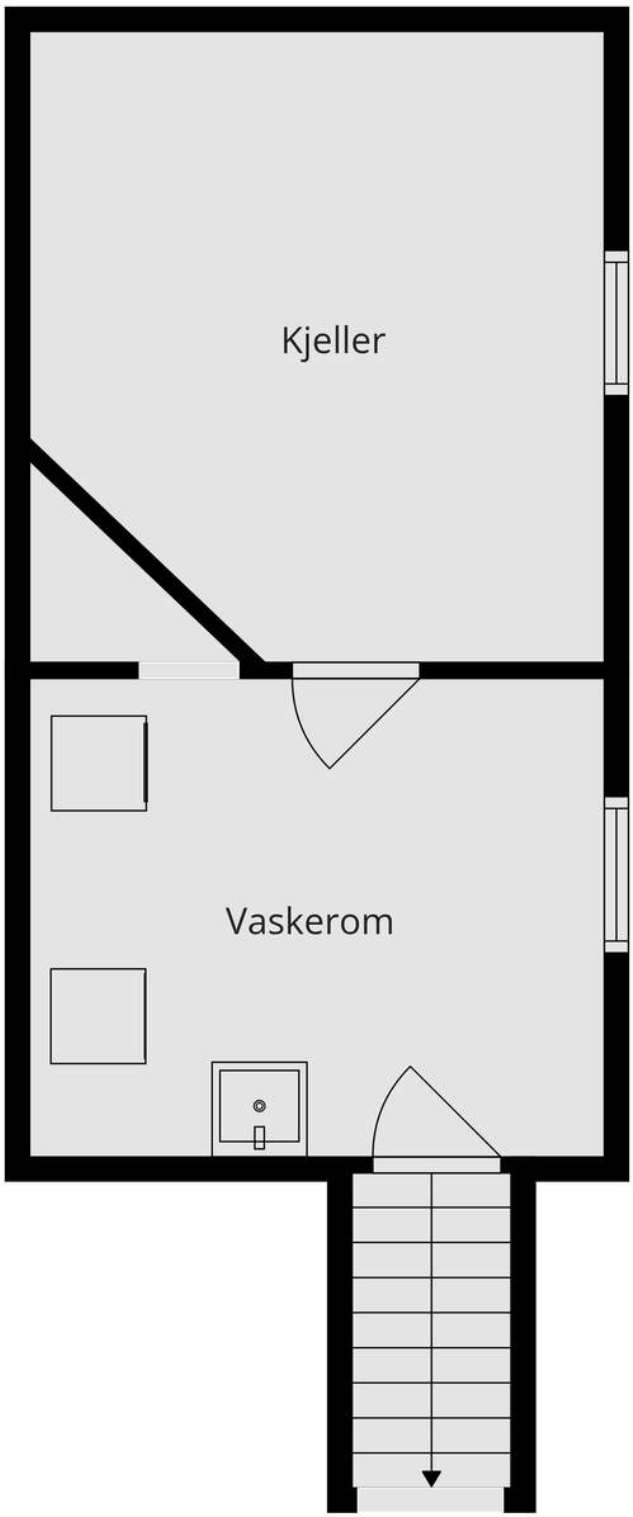
Fra rommet er det direkte utgang til en solrik balkong, hvor morgenkaffen kan nytes i fredelige omgivelser. En flott kombinasjon av komfort, privatliv og fine lysforhold.



Her ligger alt til rette for både privatliv og trivsel, med gode rammer for en komfortabel hverdag.



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.



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.



Et stort og attraktivt pluss ved eiendommen er det praktiske garasjebygget. Her er det innredet med to parkeringsplasser, to boder samt en egen stue.

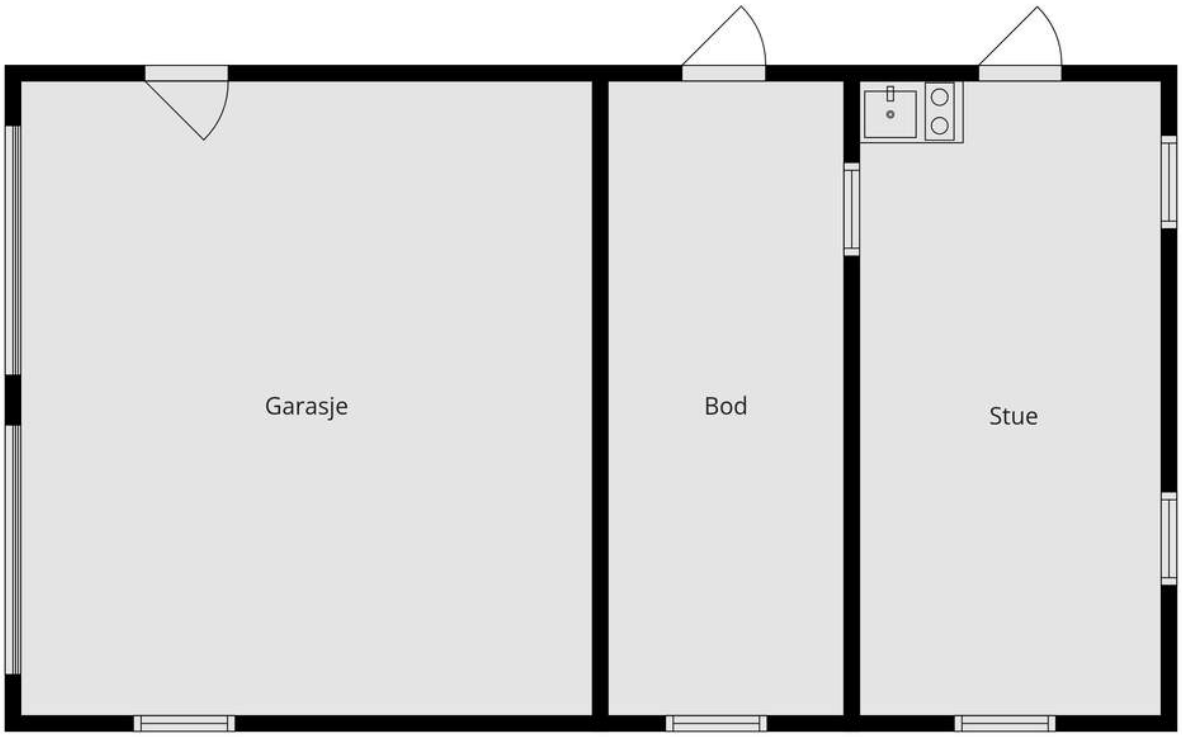


Flerbruksrommet i garasjebygget gir mange spennende muligheter og er ideell for ungdom som ønsker sin egen sone – et sted å trekke seg tilbake, samle venner eller ha en mer privat arena i hverdagen.



Rommet kan også fungere som hobbyrom, treningsrom, kontor eller kreativt verksted – her er det kun fantasien som setter grenser.

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.

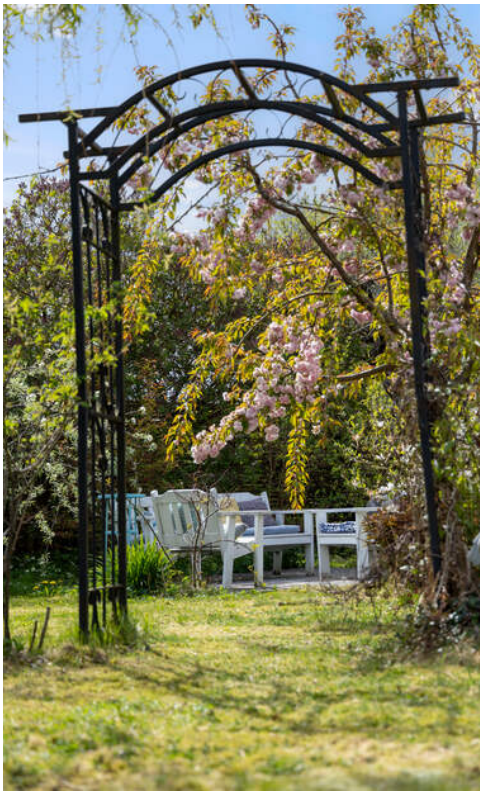
TDen solrike terrassen ligger skjermet til og byr på flotte forhold for både avslapning og hyggelige sammenkomster.



Her kan man nyte solen gjennom store deler av dagen i rolige og private omgivelser, med god plass til utemøbler, grill og sosiale stunder.

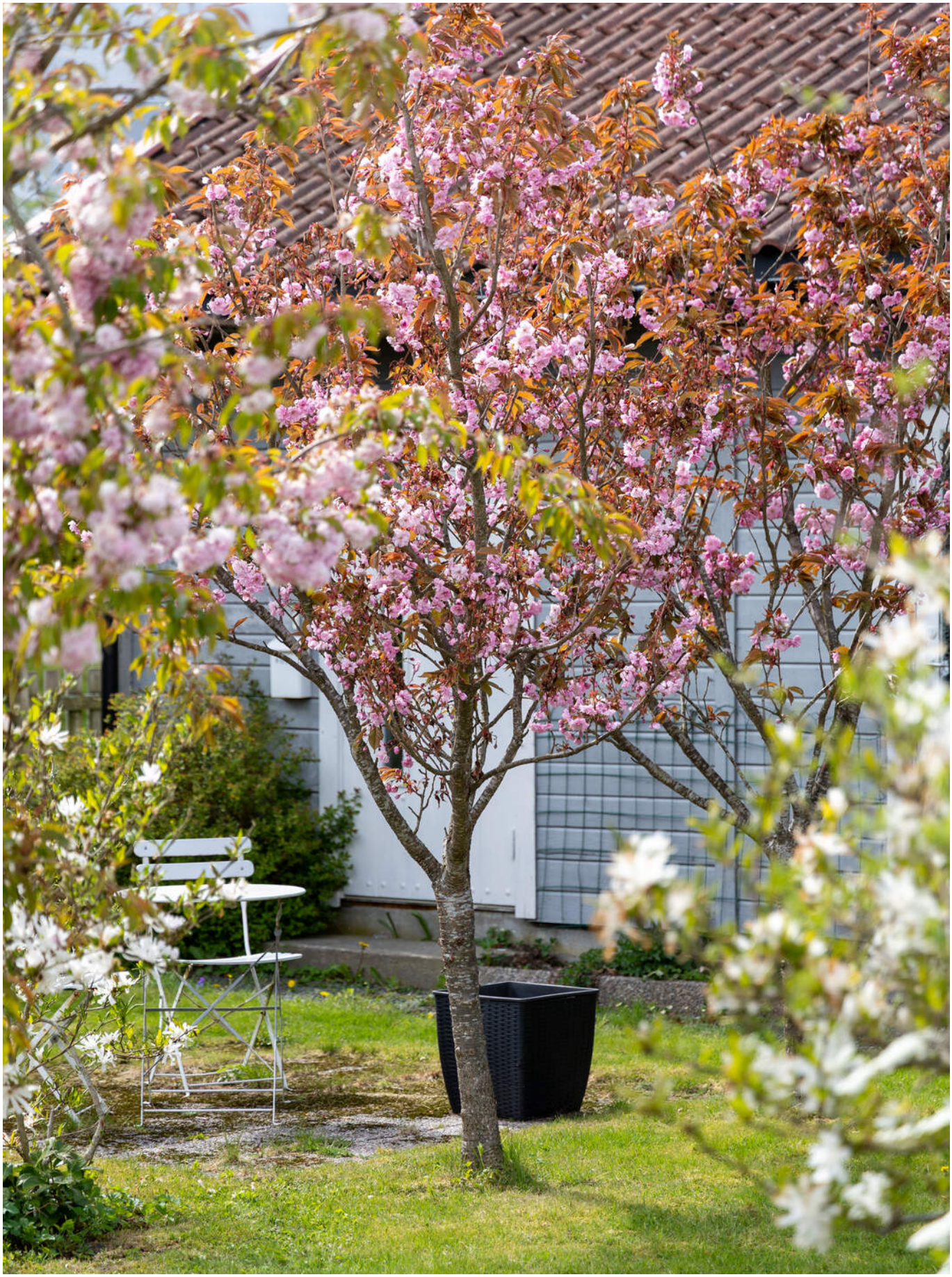


Hagen fremstår pen og innbydende – et perfekt sted å nyte rolige dager og lange sommerkvelder.



En hyggelig portal i hagen bidrar til å skape ekstra sjarm.

Her får man en hyggelig oase med grønne omgivelser, gode solforhold og flere fine soner for både avslapning og sosiale sammenkomster.



Her kan man glede seg over frodige omgivelser og sesongens frukt i rolige og idylliske rammer.



Med ca. 2 km til Sandefjord sentrum har du rask tilgang til et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og servicetjenester. Her bor du med andre ord sentralt – uten å gi avkall på ro og trygghet.



Selgers nydelige sommerbilder.



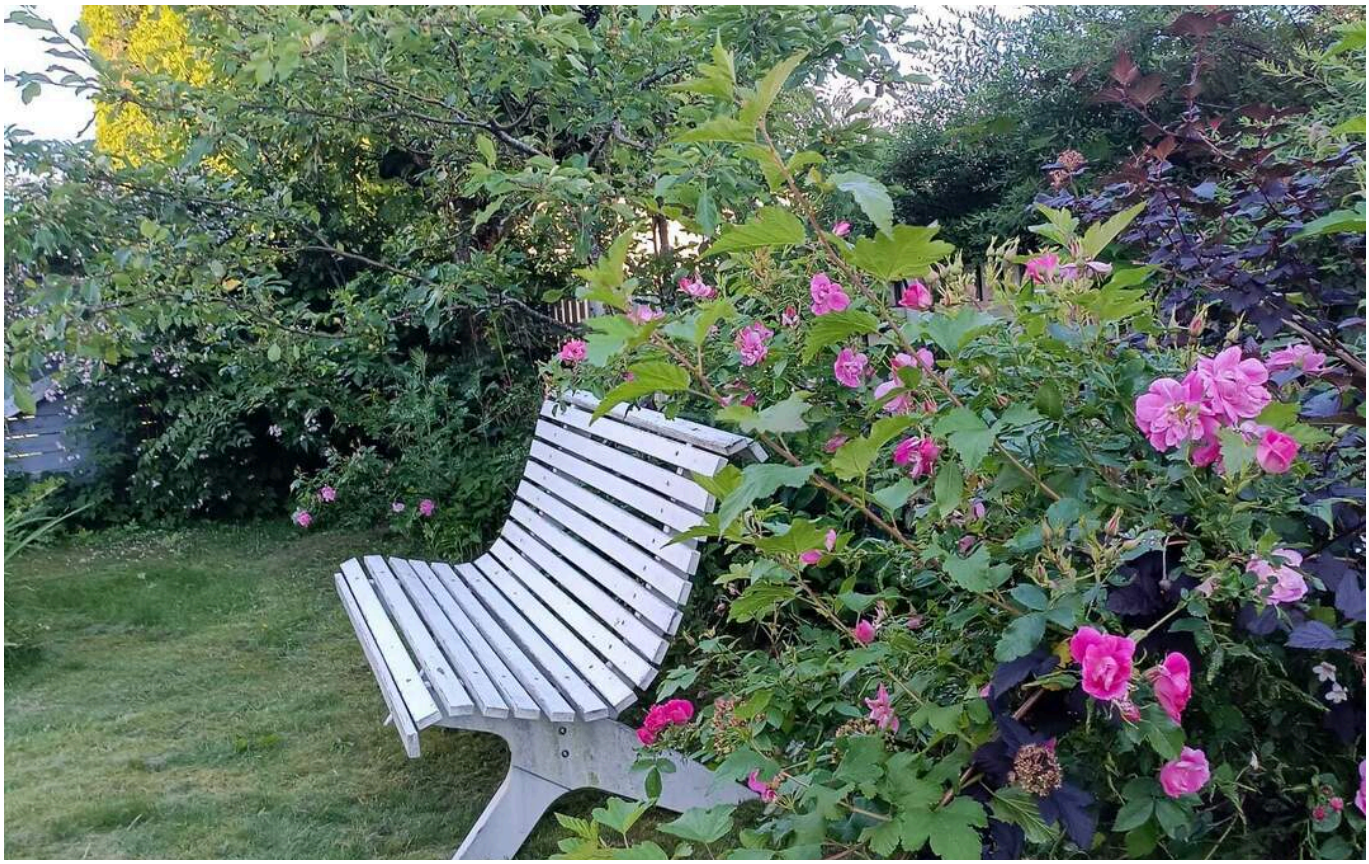
Selgers nydelige sommerbilder.



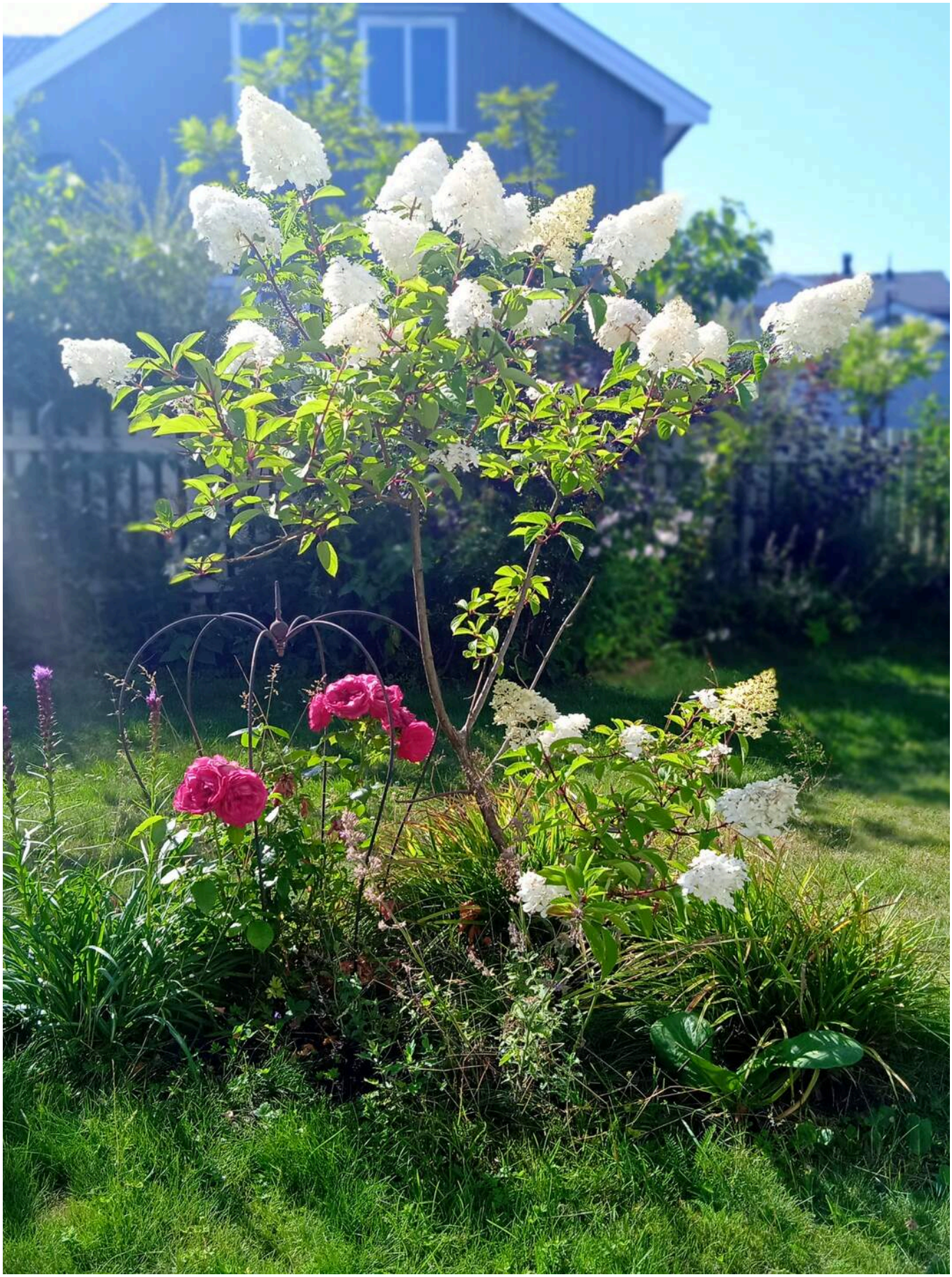
Selgers nydelige sommerbilder.



Selgers nydelige sommerbilder.



Selgers nydelige sommerbilder.



Selgers nydelige sommerbilder.



Selgers nydelige sommerbilder.

KLAVENESVEIEN 12

Nabolaget Lasken/Haukerød - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Haukerød Raveien Linje 01, N01, 150	**3 min** 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	**6 min** 3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**10 min**

SKOLER

Haukerød skole (1-7 kl.) 419 elever, 22 klasser	**7 min** 0.6 km
Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 14 klasser	**11 min** 0.9 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 420 elever, 21 klasser	**17 min** 1.5 km
Mokollen skole (1-10 kl.) 79 elever, 7 klasser	**21 min** 1.7 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 182 elever, 8 klasser	**4 min** 0.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	**6 min** 3.2 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	**13 min** 6.4 km

> «Trygt, godt, pent, sentralt og nært til natur.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

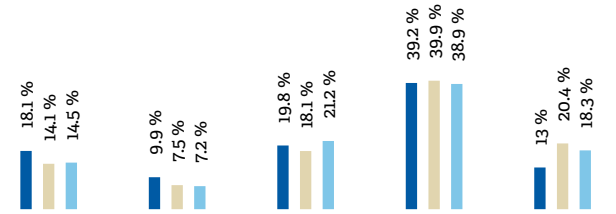
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lasken/Haukerød	1 419	588
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Veslehaven barnehage (0-5 år) 100 barn	**4 min** 0.4 km
Haukerød barnehage (0-5 år) 38 barn	**7 min** 0.6 km
Svartås barnehage (1-5 år) 47 barn	**14 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Haukerød Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**3 min** 0.2 km
Kiwi Laskentunet PostNord	**9 min** 0.8 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. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

GATEPARKERING

Lett 89/100

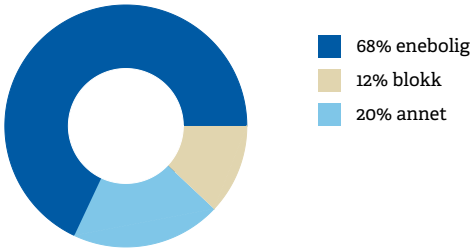
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

SPORT

Haukerød idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**3 min** 0.3 km
Runarhallen Aktivitetshall	**4 min** 0.3 km
Sporty24 Sandefjord	**12 min**
PDL Center Sandefjord	**18 min**

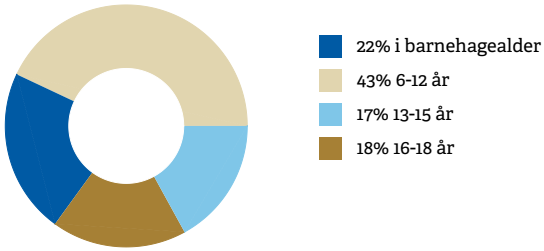
BOLIGMASSE



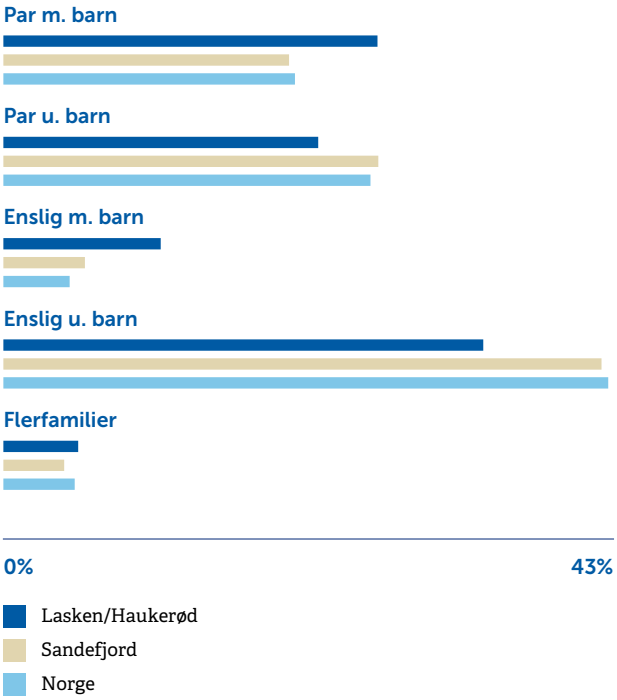
VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	**8 min**
Gokstad Apotek, Pindsle	**21 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



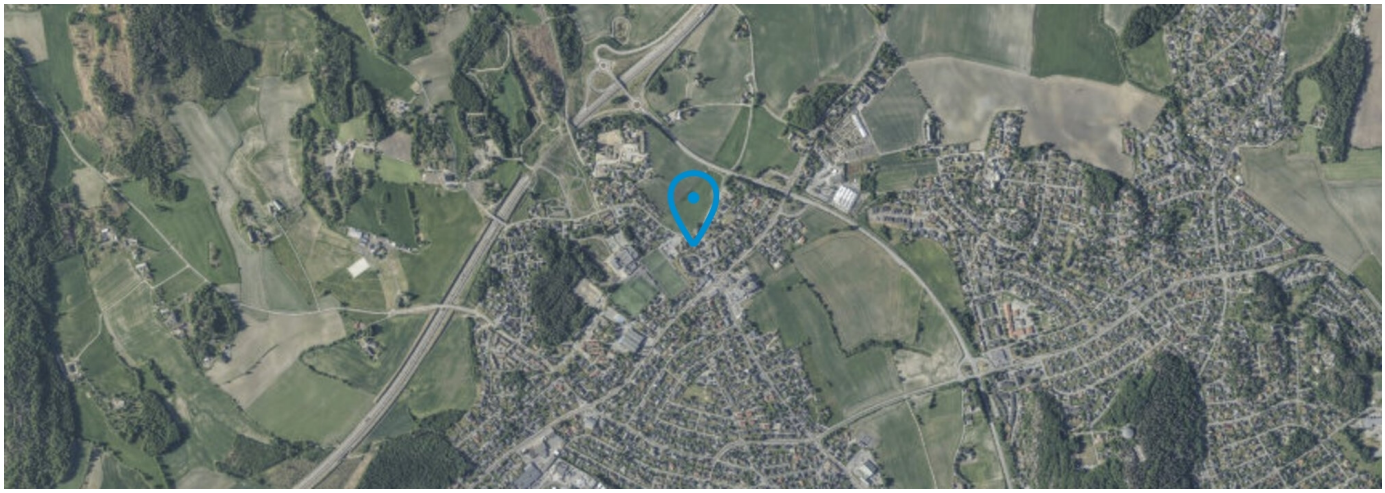
FAMILIESAMMENSETNING

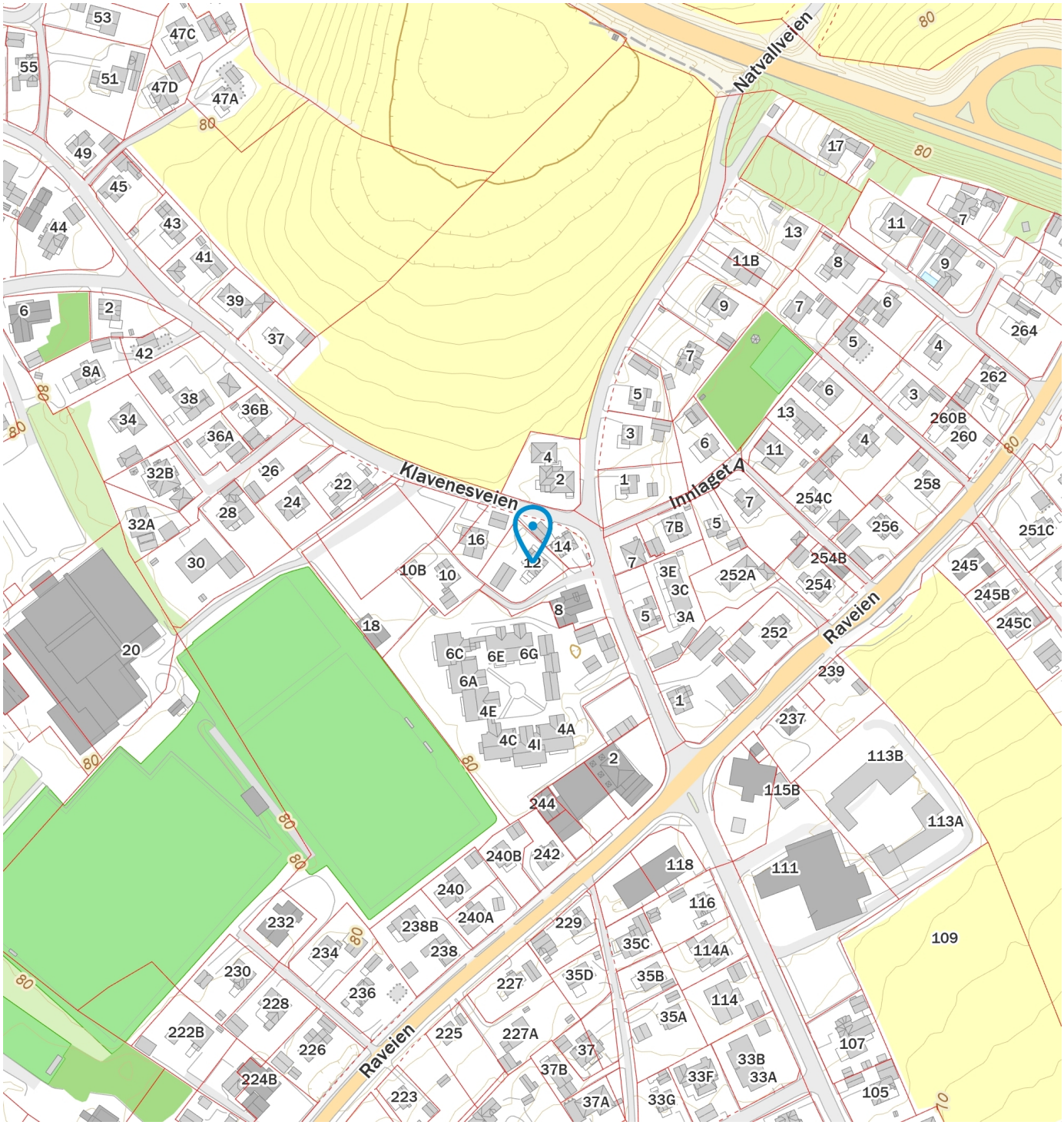


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**56%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**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.



Tilstandsrapport

Enebolig
Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 40, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 09.04.2025 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20166-2080 **Referansenummer:** NR1421

Autorisert foretak: Schau Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Schau **Vår ref:**

schau|takst as

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.

Schau Takst AS

Schau Takst AS er et uavhengig, lokalt selskap som leverer bygningstekniske ingeniørtjenester og et bredt spekter av taksering- og tilstandsvurderinger. Siden oppstarten i 2009 har vi levert et betydelig antall tilstandsrapporter i forbindelse med boligsalg, primært i søndre Vestfold og deler av Telemark.

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelse som gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.
Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer på takst@schau.no eller via SMS til 48048000.

Ansvarsforsikring via FrendeForsikring.

Rapportansvarlig



Einar Schau
Uavhengig Takstingeniør
einar@schau.no
480 48 000

schau|takst as

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

$ Tiltak under kr 10 000

$$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

$$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

$$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

$$$$$ Tiltak over kr 300 000

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT
Eldre enebolig over to plan og kjeller oppført i eldre boligområde i Sandefjord ca 1923, samt er huset oppgitt tilbygget med inngangsparti i 1989. Boligen er gitt flere oppgraderinger i løpet av de siste 30-40år, samt flere i dagens eierskap, men som rapporten vil vise foreligger et generelt vedlikeholdsetterslep som således utløser et større utbedringsbehov de nærmeste år.

SIDEBYGG
33kvm Stor garasje med 13kvm bod og 18kvm stort innredet «hobbyrom» med enkelt te-kjøkken. Garasjen er bygget i 1996 i følge tidligere salgsprospekt. Støpt betongdekke, yttervegger av uisolert stenderverk med trepanel. Takverk av fagversktaksteoler med undertak av rupanel. To stk leddporter av tre med høy slitasje. Begge porter er motorisert. Bygget har skjevheter i både gulv og vegger, samt et utvendig vedlikeholdsetterslep. Takstein og kledning fra byggeår.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER
Planløsningen i 1.etg består av entrè, trappegang, kjøkken, stue og spisestue. 2.etg har gang, baderom og 3x soverom. Kjeller med 26kvm gulv er ikke målbar grunnet lav takhøyde.
De innvendige overflater består eksempelvis av laminat på gulv, vegger av plater og tapet, samt himling av malte trefiberplater. Boligen besitter normalt grei innvendig standard - flere rom er overflateoppusset som egeninnsats de seinere år. Bygget er eldre og har således avvik i de fleste rom - kjøper må selv vurdere tilstand opp mot forventninger og krav.

BYGGEMETODE
Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder.
Bygget er fundamentert mot underlag av løsmasser fra marin avsetning.
Bygget har en fuktig grovkjeller hvor det bør foretas en regelmessig kontroll, foretas god ventilering, samt sørge for at innsig av fukt vil ha tilstrekkelig avrenningsmulighet.

Skjevheter i gulv registret i begge etasjeplan, dog er ikke dette uvanlig for hus av denne alder.
Yttervegger har bærende kjernekonstruksjon av stående reisverksplank. Dette er oftest tre tom tykke bord med fresede not og fjær for samvirke og tettende funksjon. Utvendig er veggen kledd med trepanel fra 1980-tallet. Kledningen har jevnt over betydelig slitasje og vedlikehold som inkluderer materialutskiftninger må påregnes.
Vinduer med tolags isolerglass fra ca 1980. Jevnt over høy slitasjegrad, samt er brorparten av forventet levetid medgått. Flere vinduer har betydelig slitasje og bør byttes.
Boligens tak er tekket med betongtakstein som opplyses å være skiftet i 2000. Selve taksteinen har betydelig levetid, men detaljer som vindskierer, sperreføter, deler av undertaksbord etc har betydelig slitasje som videre trenger utbedringstilta.

KJØKKEN OG VÅTROM
Kjøkken beliggende i boligens 1.etasje opplyses å være totaloppusset i 2020. Både gulv og vegger skal være etterisolert før nye flater og innredning ble anlagt.
Baderom i boligens 2.etg opplyses å være oppusset av fagpersoner i 2021, dog foreligger det ingen form for dokumentasjon på de utførte arbeider. Se egne rapportpunkt for ytterligere omtale av forhold knyttet til våtrom.

TEKNISK ANLEGG
Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg - rørledninger i grunn oppgis å være nye i 2007. Eldre septiktank opplyses å ikke lenger være i drift.
El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være jevnt over eldre utover enkelte oppgraderinger i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad.
Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, varmekabel på bad, samt luft-til-luft varmepumpe. Bygget har pipe, men intet ildsted. Pipas tilstand er ikke kjent, men påregn tiltak før ovn kan monteres.

Følgende er en en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år:
*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger
1980-tallet-Ny kledning
1980-Skiftet de fleste vinduer
1983-1990-Generell innvendig oppussing
2000-Tak tekket med ny papp, sløyfer, lekter og ny betongtakstein
2007-Nytt vann- og avløp til og fra kommunalt nett
2017-Montert luft-til-luft varmepumpe
2020-Kjøkken totaloppusset med ny innredning, samt etterisolert gulv og vegger for dette rommet
2021-Bad 2.etg; utført av fagpersoner, dog foreligger ikke kvittering

Det skal påminnes at bygget er ca 100år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Følgende tekst er en generell informasjonstekst som følger alle tilstandsrapporter utarbeidet av Schau Takst AS. Den er ikke spesifikk for boligen omtalt i denne konkrete tilstandsrapporten:

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

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger Det

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

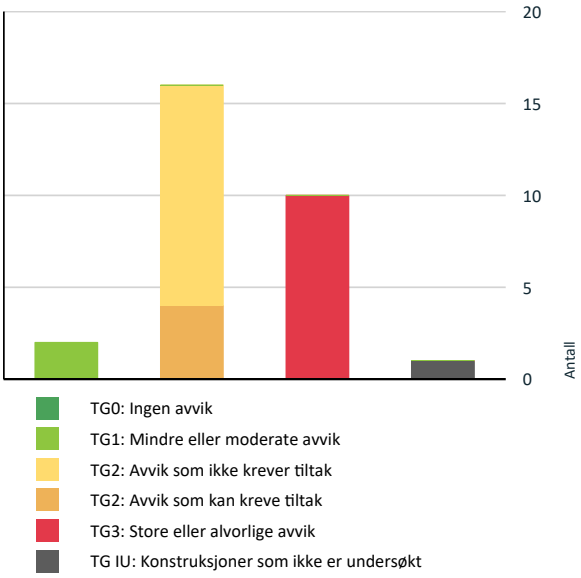
• Det foreligger ikke tegninger

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

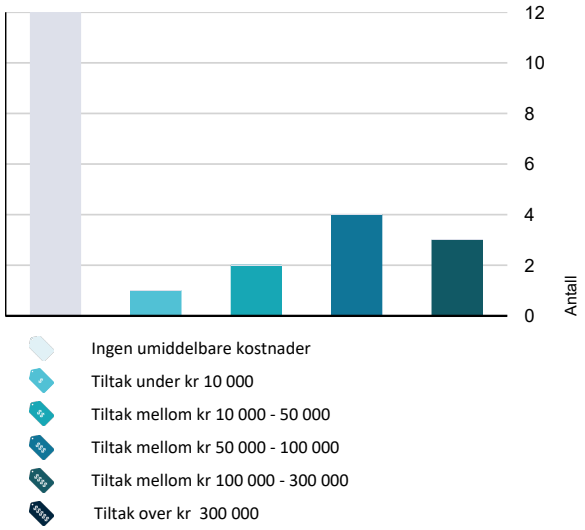
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2.etg > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1923

Kommentar
Byggeår oppgitt av selger

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra terrengnivå – dette gir en naturlig begrensning i detaljgrad av vurderingen.
Boligens tak er tekket med betongtakstein som opplyses å være skiftet i 2000. Selve taksteinen har betydelig levetid, men detaljer som vindskierer, sperreføter, deler av undertaksbord etc har betydelig slitasje som videre trenger utbedringstilta.

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

Flere takdetaljer har betydelig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Påregn flere utskiftninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastisert stål opplyst skiftet samtidig med taksteinen.
Ingen vesentlige negative avvik er registrert, men det skal presiseres at brorparten av rennene er vurdert fra terrengnivå og at det således kan forekomme «ikke optimalt» fall som medfører at løv, barnåler, mose og tilsvarende vil bli liggende igjen. Uavhengig av alder og type renner anbefales det å foreta regelmessig rens av takrennene for å unngå tiltettinger.

Snøfangere og stigtrinn ikke montert.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger har bærende kjernekonstruksjon av stående reisverksplank. Dette er oftest tre tom tykke bord med fresede not og fjær for samvirke og tettende funksjon.
Utover påført isolasjon har kjernen ingen isolerende sjikt. Nevnte treplank har en isolerende, det vil si varmetapsbegrenset effekt, dog er denne effekten minimal sett opp mot moderne isolasjonsmaterialer.
Det er ukjent for undertegnede om det på noe tidspunkt er ettermontert en form for vindsperresjikt i veggen, men dette er ikke å forvente.

Utvendig er veggen kledd med trepanel fra 1980-tallet Kledningen er montert uten luftesjikt bak panelbordene.

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

Kledningen har jevnt over betydelig slitasje og vedlikehold som inkluderer materialutskiftninger må påregnes.

Selger opplyser om tidligere gjennomslag av fukt som ble eksponert på innsiden av yttervegg i 2.etg. Lokasjonen viser ikke fuktige forhold pr i dag, men kjøper skal være bevisst forholdet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generellt betydelig slitasje.
Flere partier med råteskader.
Selger informerer om fuktgjennomslag i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påregn utskiftning av all svekket kledning. Det må påregnes avvik utover hva som er avdekket i denne rapporten, dette basert på opplysning om fuktgjennomslag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilkomst til loft via nedfellbar stige.

Boligen har en takkonstruksjon i opprinnelig stand fra byggeår. Konstruksjonen er oppført av taksperrer anlagt på bærelinjer av yttervegger og dragere/nedstolping til underliggende bæring. På det tidspunkt bygget ble oppført forelå annen praksis og teori for dimensjonering av blant annet snølast. Dette vil over tid ha medført at nedbøyninger av konstruksjonen har oppstått med dertil målbare skjevheter. Konsekvens av slike avvik skal ikke dramatiseres, men de skal bemerkes. Det er en vesentlig differanse mellom «noe nedbøyning» og bruddgrensetilstand og det er ikke grunn til å forvente funksjonssvikt.

Undertak av bærende og avstivende grovpanel fra byggeår. Materialer av byggeårets tid hadde annen høvelkvalitet og har både forekomst av bark, vridninger i bordganger, samt at det gjennom tidens løp erfaringsmessig oppstår fuktskjolder i treverk av ulik årsak. Typisk sett trekker og slipper teglsteinspiper fuktighet – dette avsettes i tilstøtende treverk.

Konstruksjonen er isolert med ca 5-10 cm sagflis isolasjon i horisontal/skråsjikt mellom kaldt loft og oppvarmet boligetasje. Pr teori vil det oppnås en vesentlig begrensning av varmetap ved å etterisolere på loft.

Konstruksjonen er ikke luftet med spalter ved takutsikk/gesims – dette kan gi noe kondensering mot overflater på loft.

Synlig fuktskjolde i himling i loftsetasjen tilsier at takkonstruksjon har vært utsatt for fukt over tid.

Vepsebol på loft bør fjernes.

Utvendig registreres stedvis betydelig slitasje i taksperr-føtter - dette må utbedres.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 3 Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass fra ca 1980. Jevnt over høy slitasjegrad, samt er brorparten av forventet levetid medgått.

Årstall: 1980 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere vinduer har betydelig slitasje og bør byttes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flere vinduer har betydelig slitasje og bør byttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Dører

Flere slitte dører - blant annet til kjeller og garasje.

Eldre terrassedør med enkelglass og innvendig varedør i spisestue 1.etg DØra har høy slitasje, men fungerer.

Enkeltfløyet terrassedør på soverom2 i 2.etg er fra 1987 og framstår med høy slitasjegrad. Påregn utskiftning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De fleste dører bør påregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

De fleste dører bør påregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

22kvm stor terrasse utenfor stue har terrassebord over bjelker fundamentert til grunn med søyler. Rekkverk av stående spilebord i 90cm høyde, samt nyere trapp uten rekkverk til hage. Generelt vedlikeholdsetterslep.

7kvm stor balkong utenfor soverom2 i 2.etg har smakte terrassebord over underdimensjonert bjelkelag fundamentert med søyler til terreng. Rekkverk uten toppform har råteskader og tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde..

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Generelt vedlikeholdsetterslep - påregn flere oppgraderinger.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Generelt vedlikeholdsetterslep - påregn flere oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVENDIG

Overflater

Som det innledningsvis opplyses under "Premisser", ble befaringen utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen. Som i alle boliger kan noen typer overflatebehandling framstå som utidsmessige og noe generell oppussing bør påregnes - dette er en smakssak som må vurderes etter egne ønsker og behov.

Gulv av laminat.
Vegger av malte plater og tapet.
Himling av malte trefiberplater.

Boligen besitter normalt grei innvendig standard - flere rom er overflateoppusset som egeninnsats de seinere år. Bygget er eldre og har således avvik i de fleste rom - kjøper må selv vurdere tilstand opp mot forventninger og krav.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er oppbygget av trebjelkelag isolert med typisk 20cm isolasjon underliggende kledd med trepanel/plater, samt platet med gulvspon i overkant. Et bjelkelag er i utgangspunktet et plant underlag for parkett, laminat etc, men over tid vil materialsvekkelse medføre en teoretisk nedbøyning. Det medfører at man ved måling kan registrere en minimal ujevnhet i planet. Dette er et helt normalt, forventet fenomen som undertegnede ikke anser som en svikt eller en mangel.

Skjevheter i gulv registret i begge etasjeplan, dog er ikke dette uvanlig for hus av denne alder.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU Radon

Randonmåling ikke foretatt. Det kan ikke forventes å være utført radonsikrende tiltak på oppføringsåret. Det forelå ikke krav til radonsikring pr byggeår - ei heller er det krav til radonmåling i eneboliger pr idag.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipestokk av teglstein i opprinnelig stand fra byggeår.
Pipestokken tekniske tilstand hva gjelder eksempelvis innvendige forhold er ikke vurdert av undertegnede.

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

Ildsted ikke montert.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Bygget har en fuktig grovkjeller hvor det bør foretas en regelmessig kontroll, foretas god ventilering, samt sørge for at innsig av fukt vil ha tilstrekkelig avrenningsmulighet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Forbedret ventilering bør anlegges.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



VÅTROM

2.ETG > BAD

Generell

Baderom i boligens 2.etg opplyses å være oppusset av fagpersoner i 2021, dog foreligger det ingen form for dokumentasjon på de utførte arbeider.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



2.ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

Vegger av fliser og tapet. Trebelistning inn mot fliser i dusjens våtsone.

Himling av malt trepanel.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser og mosaic. God terskeloverhøyde ved dør.
Det er anlagt fall til sluk, dog ikke i tilstrekkelig radius rundt sluket, og ikke rommet som helhet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast i dusj, samt under badekar, hvor membran ikke er synlig, dog uten at dette nødvendigvis tilsier at den ei finnes. Selger opplyser at membran er lagt av fagpersoner samtidig som også sluk ble byttet - denne informasjon er lagt til grunn for undertegnedes vurdering.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Selger opplyser at membran er lagt, og dette vektes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes dusjhjørne, servant med skapinnredning, badekar samt vegghengt toalett. Ikke synlig drensåpning fra vegginnbyggede toalettsisterne, dog oppgis det å være benyttet alternativ pose-løsning som fører lekkasjevann til skåla.
Koblingsskap for rør-i-rør-system montert i rommet.

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETG > BAD

TG 3 Ventilasjon

Rommet mangler ventilasjonsløning, utover muligheten til å lufte via vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2.ETG > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Selger ønsker ikke hulltaking for fuktmåling i vegg. Det er foretatt alternativ fuktmåling med piggelektrode i vegg fra gang - fuktmåling er ikke her avdekket.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken beliggende i boligens 1.etasje opplyses å være totaloppusset i 2020. Både gulv og vegger skal være etterisolert før nye flater og innredning ble anlagt.

Gulv av laminat.
Vegger av malte plater.
Himling av Takess-plater..

Innredningen har fronter av heltre og folket spon, skrog av foliert spon, samt benkeplate av heltre og kompositttstein
Integrerte hvitevarer av samme alder som innredning. Gasstopp med innvendig gassbeholder - løsning med innvendig gass er ikke godkjent.

Trykkvannsrør av plast og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.

Vannstoppper og komfyrvakt ikke montert - ei krav pr byggeår, men krav pr tidspunkt for oppussing.

Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

Komfyrvakt bør monteres.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Komfyrvakt bør monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Rommet er ventilert via ventilator som ikke fungerer - må byttes.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

På vegg i bad 2.etasje finnes koblingsskap for rør-i-rør-system. Ukjent hvordan skapet er drenert.
Kursoversikt i skap er ikke utfylt.

Det registreres på kjøkken å mangle overgangsstrømpe fra varerør til trykkvannsrør – dette er en typisk mangel ved slike anlegg og kan i praksis medføre at rør-i-rør-systemets tiltenkte funksjon ikke ivaretas korrekt.

Eldre rørføringer i kjeller - disse har medgått brorparten av forventet levetid.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Gjelder kjøkken.

Kursoversikt i skap bør fylles ut.

Ingen tegn til at vannskap er korrekt drenert.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Gjelder kjøkken.

Kursoversikt i skap bør fylles ut.

Ingen tegn til at vannskap er korrekt drenert - bør utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/PVC av både eldre- og nyere dato. Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert.

Lufting av avløp er ført til loft, men ikke videre til over tak/friluft. Risiko for fukt som avdamper og kondenserer på loft. Bør utbedres.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har kun naturlig ventilasjon. Dette er ikke tilstrekkelig i henhold til dagens byggekrav, men sett mot byggetiden er løsningen OK.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

100 liter varmtvannstank av eldre årstall plassert i rom med sluk i kjeller. Tilkoblet strøm via fast anlegg, dog ikke bryter. Fundament av betong.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elektrisk anlegg er jevnt over eldre. Sikringsskap med første generasjon automatsikringer og porselensikringer. Skap plassert på vegg i gang 2.etg.
Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Deler av el.arbeidet bærer preg av utførelse av ufaglærte.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport





TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler montert.
Brannslukker finnes - ukjent alder.
Det foreligger ikke brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er hovedsakelig fundamentert mot løsmasser bestående av det som forventes å være drenerende stein/grusmasser over marine avsettinger av ulik drenerende funksjon.
Fundamenteringen kan anslås å være utført i henhold til byggepraksis i oppføringsåret, men faktiske løsning kan ikke kontrolleres innenfor kontrollomfanget i denne rapporten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Basert på boligens alder er det grunn til å konkludere at det ikke foreligger fuktsikring av murer, eller tradisjonell drenering. Det forventes å være benyttet kulestein eller tilsvarende rundt murer, nettopp for å oppnå en drenerende effekt som fører overvann bort fra bygget.
Sett med teoretiske øyne på en slik løsning så vil det ved store nedbørsmengder oppstå et vanntrykk mot byggets såle og grunnmur med dertil risiko for fuktbelastning.

Fukt i kjeller bekrefter manglende funksjonsgrad for dreneringen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer oppført av betong og stein fra byggeår. Murene har ingen isolasjonssjikt.
Muren er en særlig tung konstruksjon som i stor grad vil ha «satt seg» - det er således å forvente at målbare skjevheter finnes, samt at noen sprekkdannelser i fuger foreligger. Så sant ikke omfang av disse avvik er vesentlige for konstruksjonen er det ikke ytterligere omtalt – ergo; avvik finnes og må forventes.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Svakt skrånende tomt. Det registreres stedvis noe fall mot murer - dette bør forsøkes endret for å begrense fuktbelastning mot bygget.

Ingen kjent flomrisiko basert på informasjon i kommuneplan.
Ingen kjent rasfare basert på informasjon i kommuneplan.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett - rørledninger i grunn er i tidligere salgsprospekt oppgitt i ca 2007.
Undertegnede kan ikke gå god for alder.

Det oppylyses å ikke være septiktank i drift.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

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

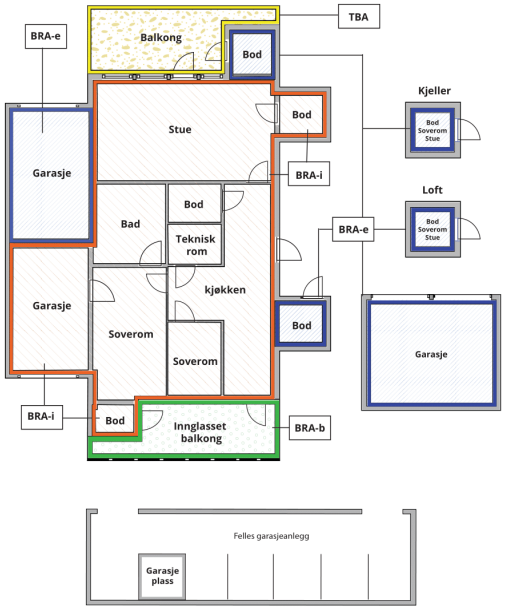
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i branncceller 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.

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg	67			67	22
2.etg	59			59	7
SUM	**126**				**29**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etg	Entré, Trapperom, Kjøkken, Stue, Spisestue		
2.etg	Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Kjeller ca 26kvm gulv. Ikke målbart grunnet lav takhøyde.

1.etg
Entrè: 7kvm
Trappegang: 7.7kvm
Kjøkken: 17kvm
Spisestue: 16.5kvm
Stue: 16.5kvm

2.etg
Gang: 11.3kvm
Soverom1: 13.4kvm
Soverom2: 10.8kvm
Soverom3: 11.4kvm
Baderom: 8kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad oppusset i 2021

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller ikke målbar grunnet lav takhøyde

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg		64		64	
SUM		**64**			
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg		Garasje, Bod, Hobbyrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	126	0
Garasje	0	64

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2025	Einar Schau	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	40	35		0	966.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Klavenesveien 12

Hjemmelshaver
Larsen Alexandra Irene

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 550 000	2016

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1996

Kommentar
Byggeår oppgitt av selger

Standard
Se innledende oversikt

Vedlikehold
Se innledende oversikt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	
2	10.04.2025	

Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD
Gnr 40 - Bnr 35
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Dato: 26.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	**40**	Bnr:	**35**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Klavenesveien 12, 3220 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 ☒
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja ☐	Nei ☐

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sandefjord kommune

Ledningskart

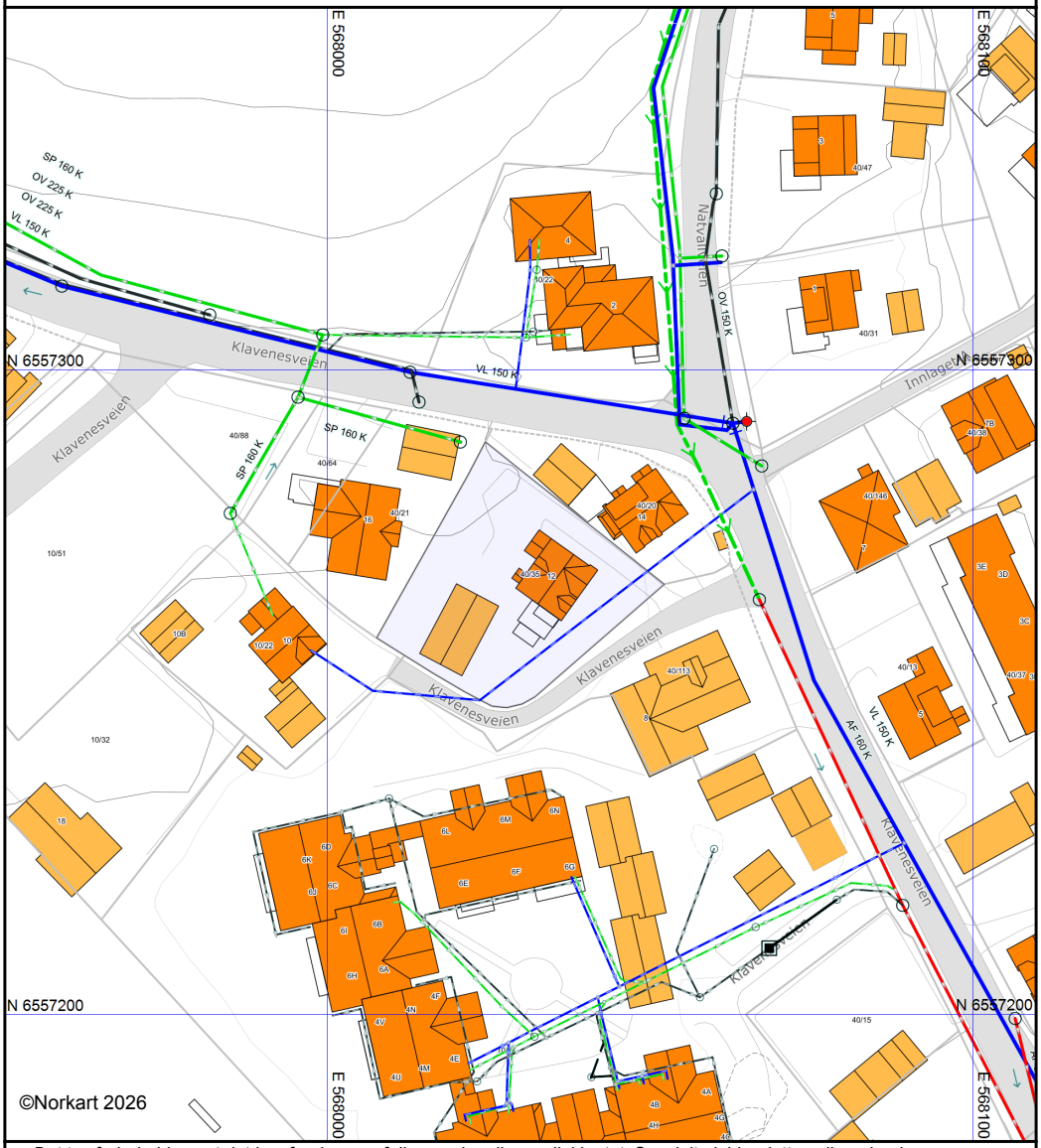
Eiendom: 40/35
Adresse: Klavenesveien 12
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 21.01.2026

Sandefjord kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Klavenesveien 12, 3220 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** 967 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550
	Delareal 967 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 967 m^2 **KPHensynsonenavn** H190 **KPSikring** Andre sikringssoner

Delareal	868 m^2
KPHensynsonenavn	H310
KPFare	Ras- og skredfare

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sandefjord kommune

Utskriftsdato: 22.01.2026

Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 10

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

Piper og ildsteder

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD								

Skorsteinsløp:

Type	**Plassering og sot-/feieluke**	**Status**	**Status siste**	**Siste**	**Neste**	**Frekvens**
9x9 Teglskorstein	Feierluke	08.09.2021: Feiing ikke utført. Ikke behov				
Kommentar:						

Ildsted:

Type/Fabrikat	**Mont.år**	**Plassering**	**Status**	**Siste-/neste tilsyn**
Vedovn				26.02.2016: Tilsyn utført
Kommentar: **Avvik 26.02.2016: Skorsteinen må renoveres**				

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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.

SANDEFJORD KOMMUNE

KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING – GBNR 40/35 – Klavenesveien 12

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.

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.

SANDEFJORD KOMMUNE

KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING – GBNR 40/35 – Klavenesveien 12

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Sandefjord kommune: Grunneiendom 3907-40/35

Norkart
Utskriftsdato: 21.01.2026 12:33

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NORHEIM	Beregnet areal	966.8
Etablert dato	06.05.1920	Historisk oppgitt areal	968
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	40/35
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	40/35
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			40/35
Endre egenskaper Annen forretningstype	01.11.2012 01.11.2012			40/35
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.05.1920	M6028		0706-40/10 (-968), 40/35 (968)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557272.55	568024.54	0	Ja	966.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LARSEN ALEXANDRA IRENE F170772*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KLAVENESVEIEN 12 3220 SANDEFJORD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Klavenesveien 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3220 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090301 Bugården
Grunnkrets	501 Haukerød	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	3 Sentrum vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato

Vedlegg: Kommunalinformasjon

1	162412116		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	162412108		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 162412116: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		31.01.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Klavenesveien 12	H0101	40/35	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 162412108: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		31.01.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Unummerert	Klavenesveien 12	-	40/35	-	-	-	-	-

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 21.01.2026

Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	40	**Bruksnr.**	35	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Klavenesveien 12, 3220 SANDEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

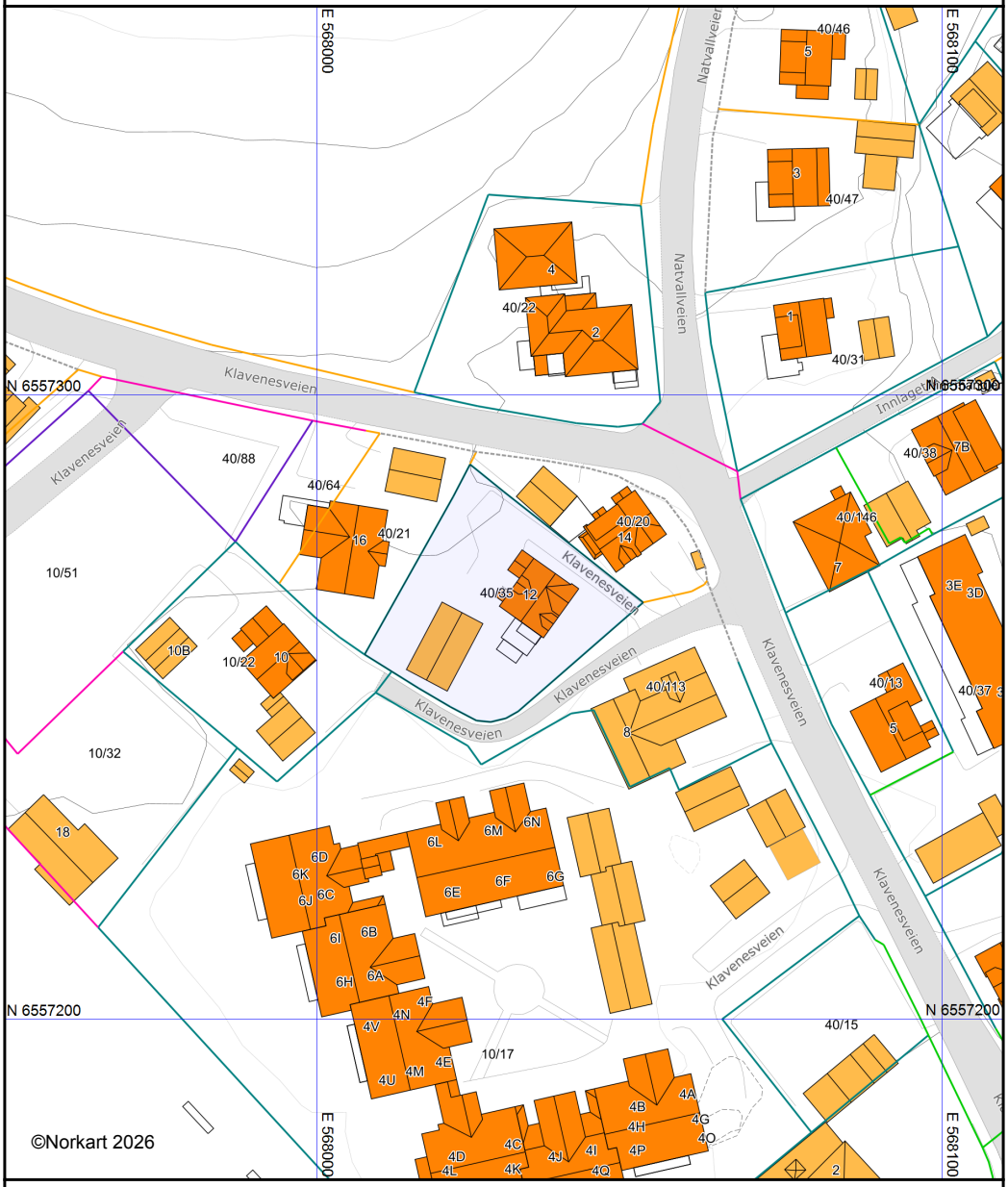
Sandefjord kommune

Grunnkart

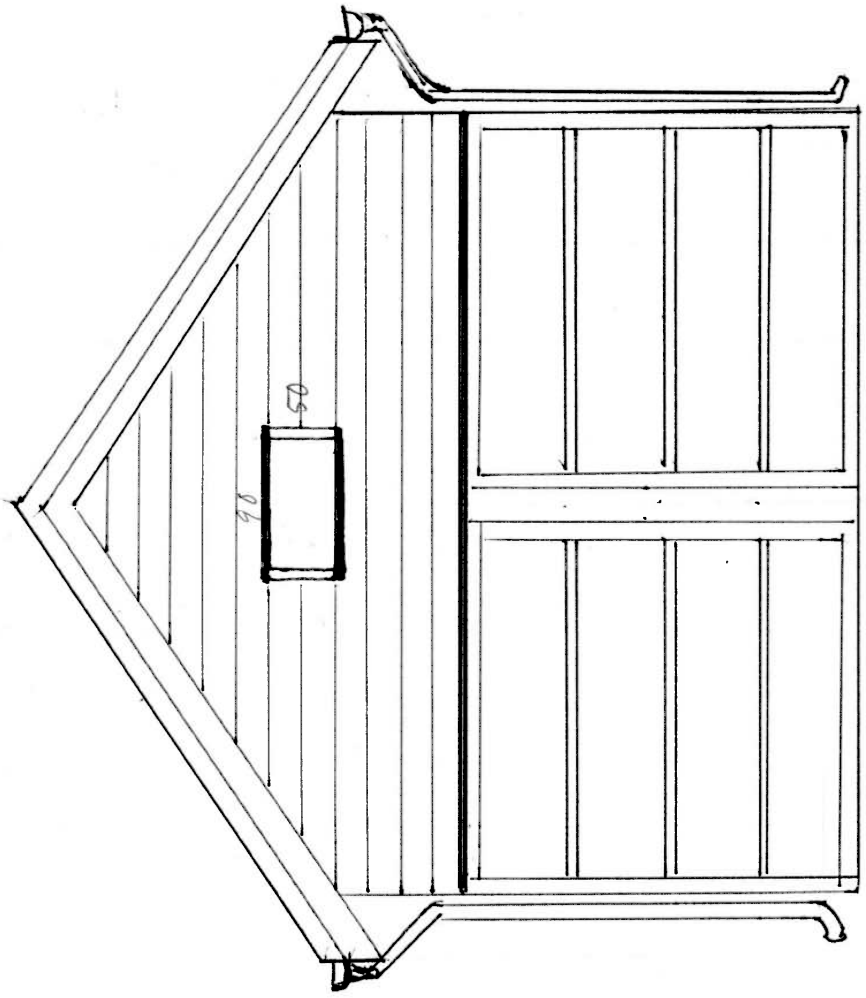
Eiendom: 40/35
Adresse: Klavenesveien 12
Utskriftsdato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

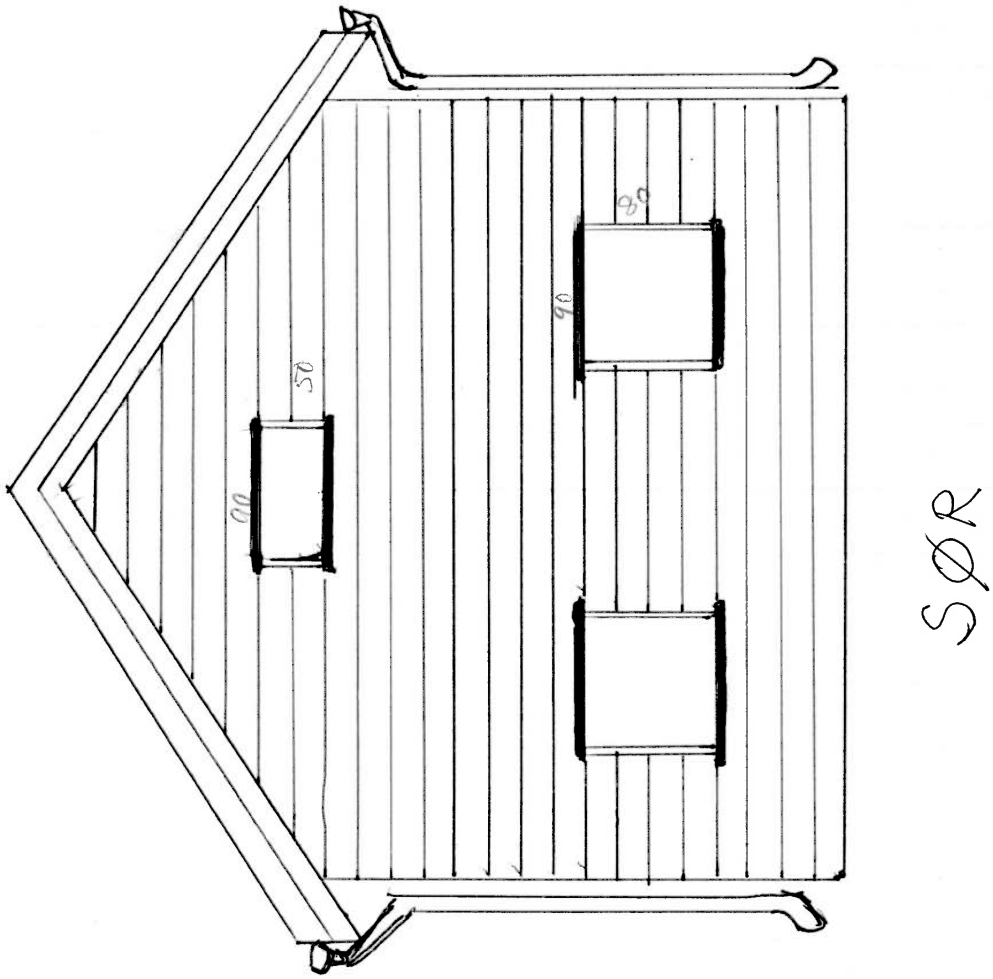
UTM-32



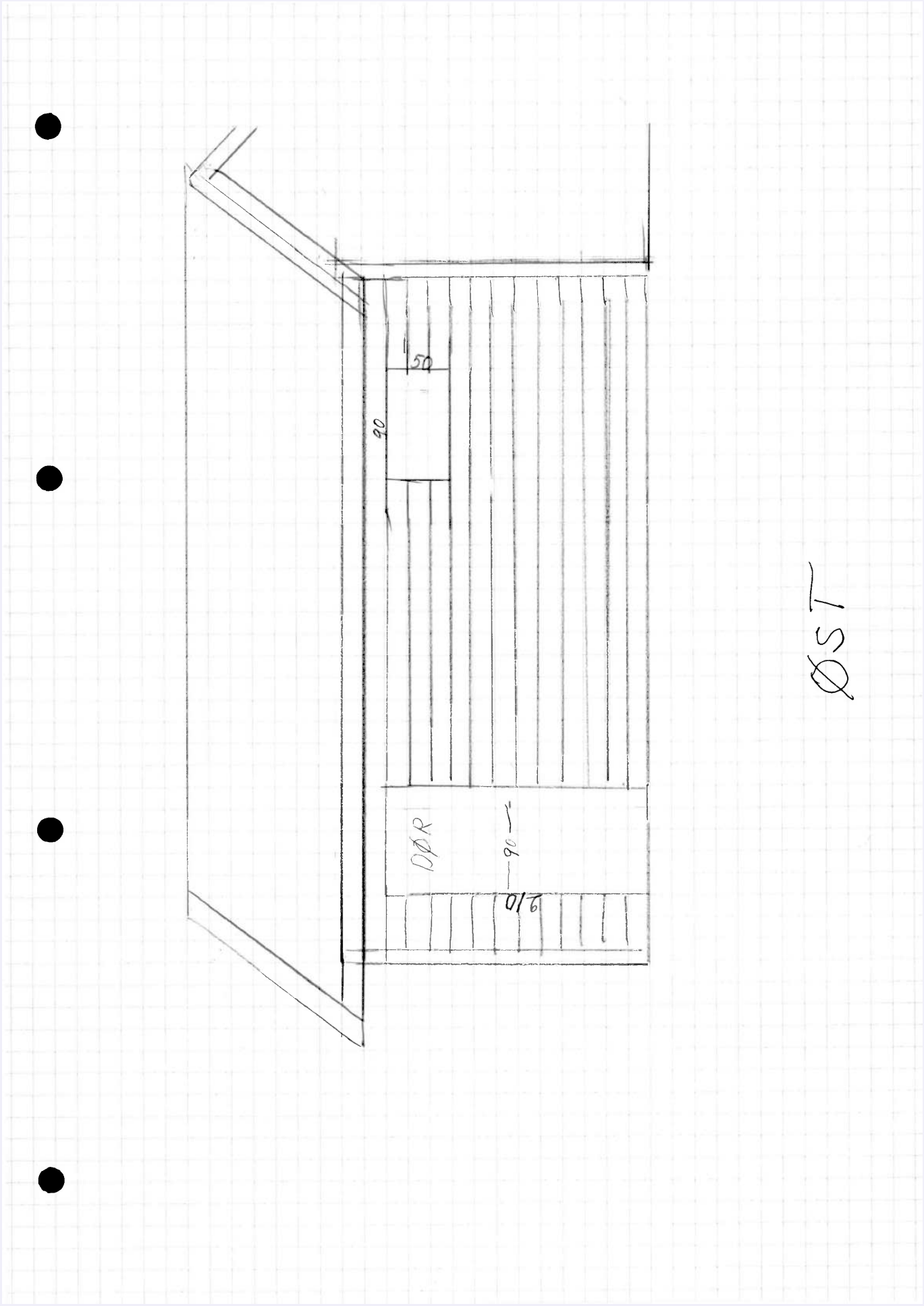
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.


NORD

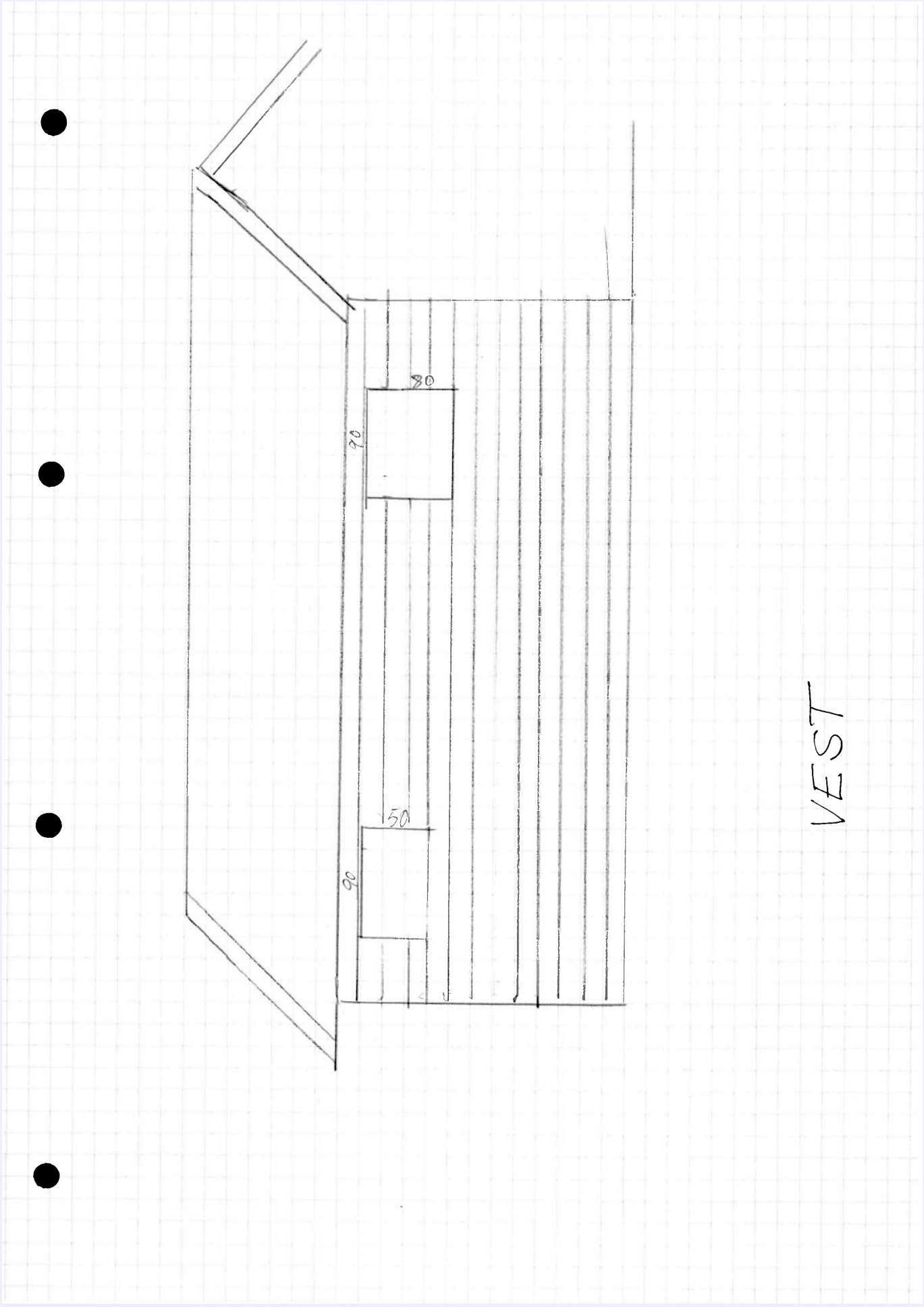
Vedlegg: Kommunalinformasjon



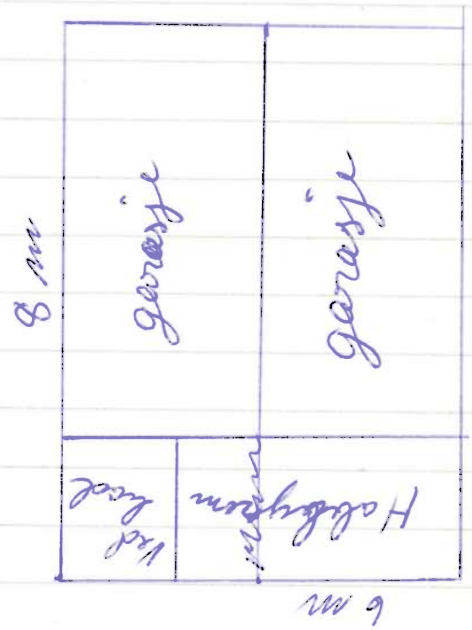
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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	Alexandra Irene Larsen

Boligen

Klavenesveien 12
3220 Sandefjord

3907-40/35/0/0

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Intet firma

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble gjort av min bror som er rørlegger i Bergen. Jeg har ikke papirer på arbeidet.

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

• **Ja**

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

Det er nytt

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:

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

   Firmanavn: Forrige eier

   Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skiftet fasade på huset.

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

• **Ja**

Vinduer i 2 etg

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Pipen trenger nytt rør.

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

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



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

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: 2865250126 / Elisabeth Øritsland Osvoll, tlf. 95090604
Klavenesveien 12, 3220 Sandefjord
Gnr. 40, bnr. 35 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

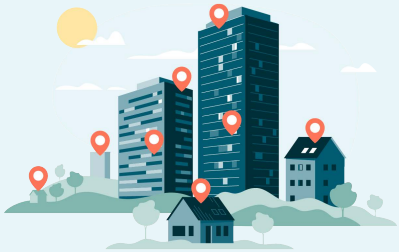
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2865250126
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.11.2026

Elisabeth Øritsland Osvoll
Eiendomsmegler

950 90 604
elisabeth.osvoll@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216, 3201 SANDEFJORD

eiendomsmegler1.no