

Tordivelveien 4,
3218 SANDEFJORD

Prisantydning: kr 5 000 000,-

Eiendomsmegler Norge



Eiendommen inkluderer en frittstående garasje oppført med betonggulv og valmet tak.



Utgang til terrasse fra stuen gir direkte tilgang til uteområdet.

Attraktiv enebolig med hybeldel i etablert og barnevennlig boligområde | Opparbeidet uteareal og frittstående garasje

Adresse
Tordivelveien 4, 3218 SANDEFJORD

Område
Gjekstad

Prisantydning
kr 5 000 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 140 m²
BRA-e: 22 m²
BRA Total: 162 m²
Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1973
Soverom: 4

Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 687.2 m²

Omkostninger: kr 126 090,-
Totalpris: kr 5 126 090,-
Formuesverdi: kr 940 496,-
Kommunale avgifter: kr 15 429,- per år



Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler

Tlf.: 90 56 99 91
Stian.Brendsrod@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge, avd. Tønsberg
Øvre Langgate 57,



Tordivelveien 4,
3218 SANDEFJORD

Velkommen til Tordivelveien 4! En innholdsrik og oppgradert enebolig med innredet kjeller, garasje og solrik tomt i etablert boligområde. Boligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger de senere årene, blant annet med nytt HTH-kjøkken(2021), store deler av det elektriske anlegget, nye vinduer og dører samt moderne kjellerbad(2021).

Eiendommen byr på en praktisk planløsning med lys stue- og kjøkkenløsning, tre soverom, bad og separat toalettrom i hovedetasjen. Kjelleren inneholder blant annet stue, kjøkken, bad og soverom, noe som gir fleksible bruksmuligheter.

Nyt gode solforhold på den nye, utvidede terrassen fra 2024, samt fin hage med plen og naturlig fjellterreng. Ekstra parkeringsplass og garasje medfølger.

- Velkommen til visning! Husk påmelding -

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 88, bnr. 32
i Sandefjord kommune.

Innhold
1. Etasje:
BRA-i 96 kvm: Entré, stue/kjøkken, bod, gang, toalettrom, bad og 3 soverom
TBA 28 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-i 44 kvm: Trapperom, kjøkken, soverom, stue, gang og bad

Garasje:
BRA-e 22 kvm: Garasje

-

Det gjøres særskilt oppmerksom på at det er gjort endringer i boligen som gjør at bygningen ikke er i samsvar med de godkjente byggetegningene.

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er åpnet mellom stue og kjøkken og det er laget en bod i enden av kjøkkenet, vindfang er fjernet og soverommet har fått en skrå vegg.
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Standard
Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum av stål, kjøkkenventilator med avtrekk ut og komfyrvakt. Det er kjøleskap, stekeovn og microbølgeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkken kjeller:
Kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og benkeplate i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:
Badet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malte plater, og himling med himlingsplater. Det er vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne. Det er avtrekksventilasjon.

Bad kjeller:
Flislagt bad fra 2021 med panel i taket. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er avtrekksventilasjon.

Toalettrom 1. etasje:
Toalettrommet har malt strie på veggene og belegg på gulvet. Rommet er innredet med toalett og servant, og har naturlig ventilering.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Trepanel, panelplater og malte plater.
Himling: Trepanel.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe: Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
- Varmtvannstank: Det er 2 stk. ca. 200 liters varmtvannstanker.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarsler og brannslukkingsapparat.

Areal
BRA - i: 140 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 162 m²
TBA: 28 m²

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 44 m² Trapperom, kjøkken, soverom, stue, gang og bad
1. etasje
BRA-i: 96 m² Entré, stue/kjøkken, bod, gang, toalettrom, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
28 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 22 m² Garasje

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men

det er avvik fra disse.
Det er åpnet mellom stue og kjøkken og det er laget en bod i
enden av kjøkkenet, vindfang er fjernet og soverommet har
fått en skrå vegg.
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk

Byggemåte og tilstandsrapport
Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstingeniør Bjarne Henry Johansen den 02.09.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Enebolig med utleiedel i kjelleren. Utvendig er det eldre betongtakstein og takrenner. Vinduene er byttet bortsett fra et par i kjelleren. Det er vinduer med 2 og 3 lags glass. Verandaen er av nyere dato. Innvendig er det hele og pene overflater. Det meste er forholdsvis nyoppusset. Badet i 1. etasje oppfyller ikke lengre dagens krav til våtrom grunnet alder. Vaskemaskinen står i gangen med belegg under og det er sluk som går ned i kjellerbod. I kjelleren er badet nytt. Kjøkkenet i 1. etasje er nytt, kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og komfyrvakt. Kjøkkenet i kjelleren har innredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt. Det er et hakk i oppvaskkummen, denne må kanskje byttes. Halve kjelleren er krypkjeller med noe lagerrom og varmtvannstanker er plassert her. Det er en frittstående garasje tilhørende boligen.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG
Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp er av metall. Det er valmet tak med W-takstoler i tre, rupanel som undertak og kaldtloft. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og stående bordkledning. Det er malte vinduer med 2-lags glass. De fleste av nyere dato. noen kjeller vinduer er gamle. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Det er veranda. Det er trapper bygd i tre til inngang og fra verandaen.

INNVENDIG
Gulvet er belagt med laminat. Veggene er kledd med trepanel, panelplater og malte plater. Himlingen er med trepanel. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er utført med trebjelkelag. Det er mursteinspipe og peisovn inne i boligen. Gulvet er lagt med laminat og veggene er kledd med panel. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er lakkert tretrapp med teppe i trinnene. Det er malte fyllingsdører og formpressede innerdører. Det er ikke registrert spor av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM
Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malte plater, samt himling med himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 6 mm. Våtrommet har baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i toalettrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Våtrom › Kjeller › Bad
Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2010. Det foreligger kontrollerklæringer. Våtrommet har flis på vegg og panel i innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10. Det er foliemembran og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 60 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,5.

KJØKKEN
Kjøkken › 1. Etasje › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, stekeovn, oppvaskkum av stål, microbølgeovn og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og komfyrvakt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrom med malt strie på veggene og belegg på gulvet. Toalett og servant

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Det er 2 stk. ca. 200 liters varmtvannstanker. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er installert i 1973. Røykvarsler og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunnen er av fjell. Dreneringen er fra 1973. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og står på stripefundamenter av betong under grunnmur. Opparbeidet hage.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.\

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
- Det er et stort hakk / bulk i oppvaskkummen, usikkert om det kan være hull i kummen.
Konsekvens/tiltak
- Kummen må sjekkes og evt.byttes.
Kostnadsestimat: Under 20 000

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking
Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Vurdering av avvik:
- Takrenner og beslag er gamle og nærmer seg utskifting
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Konsekvens/tiltak
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Vurdering av avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Vurdering av avvik:
- Innerplatene i ildstedet må byttes.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på

pipe.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik:
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Vurdering av avvik:
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Vurdering av avvik:
- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/ anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Konsekvens/tiltak
- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
Det er en sprekk i muren under verandaen.

Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ ventilasjon
Vurdering av avvik:
- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
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.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik:
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales årlig visuell kontroll.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert

kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? JA
Beskriv feilen og omfanget: Bad 1. etasje: Bad 1. etasje: Dårlig fall. Det var svartsopp i taket 2026, som ble pusset ned før taket ble malt opp på nytt.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? JA
Nytt arbeid utført i 2021. Arbeidet ble utført av faglærte ved Sandefjord Rørlegger Service, PEC Elektro Sandefjord AS og Murmester Oddvar Johannessen AS. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Bad 1. etasje: Malt vegger og byttet servant.

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? JA
Beskriv feilen og omfanget: Ved kraftig storm høsten 2020 ble et par takstein og takpapp på baksiden av huset blåst ut av posisjon. Det som ble fuktig fikk tørke opp, men man kan se på innsiden av taket, på loftet, at det har vært fukt der. Takstein og takpapp ble lagt tilbake på plass og det har ikke vært observert mer fukt etter dette.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? JA
Nytt arbeid utført i 2021. Arbeid utført av ufaglærte.
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Samtlige vinduer i 1. Etasje er byttet, med unntak av vinduene som ble byttet i 2011. Ny balkongdør, endret fra enkel til dobbel/halvannen. Vinduer i kjellerstue og soverom kjeller byttet til vinduer som tilfredsstiller krav til rømningsvei. Noen vinduer fikk ny plassering eller ble byttet ut med vinduer i andre størrelser, dette medførte at det også ble kledd igjen der det tidligere var vinduer. Flytting av vinduene endret ikke bygningens karakter. Etablert ny dør inn til kaldbod kjeller. Ny ytterdør 1. etasje og ny ytterdør kjeller.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? JA

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? JA
Nytt arbeid utført i 2021. Arbeid utført av faglærte ved PEC Elektro Sandefjord AS. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Nytt elektrisk anlegg, inkludert kabler og sikringsskap i hele boligen, med unntak av soverommet ved siden av badet, bad og WC-rom i 1. etasje. Etablert varmekabler ifm. nytt bad i kjeller.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Nytt arbeid utført i 2021. Arbeid utført av faglærte ved Sandefjord Rørlegger Service. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Omkobling/ nye vann- og avløpsrør ifm. etablering av kjøkken i 1. etasje og kjeller. Vann- og avløpsrør til nytt bad i kjeller.

Nytt arbeid i 2022. Arbeid utført av faglærte ved Sandefjord Rørlegger Service. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Installert vannmåler etter pålegg fra kommunen.

Nytt arbeid utført i 2021. Arbeid utført av ufaglærte og det foreligger derfor ikke dokumentasjon.
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Byttet servant bad 1. etasje.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? JA
Beskriv feilen eller omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort: Man kan enkelte steder se sprekker utvendig i mur sokkeletasje.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? JA
Beskriv feilen eller endringen: Anmerkning ildsted: innerplatene i ildstedet må byttes. Anmerkning røykløp: Skorsteinen er kledd med panel på en side i 1 etg. Panel må fjernes ved oppussing eller endret tilstand på skorsteinen.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? JA
Beskriv omfanget: Svartsopp i tak i bad 1. etasje, som følge av dårlig lufting.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? JA
Nytt arbeid utført 2021. Arbeid utført av ufaglærte.
Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Det ble søkt om bruksendring av areal i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel etter blant annet utskifting av vinduer. Godkjent bruksareal ble økt med 37 m². Ferdigattest datert 20.07.2021. Søknadsprosess utført selv.
24.1.8. Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? JA

Nytt arbeid utført i 2024. Arbeid utført av faglærte ved Tømrer Atle Larsen AS. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Ny og utvidet terrasse. Ansvarlig søker var Søk og bygg/ Ingunn Livgård.
24.2.8. Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? JA

25. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? JA

26. Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? JA

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? JA
Skriv opplysningene her: Adkomstveien til Tordivelveien 4, 6 og 8 er privat, og vedlikehold av

veien ivaretas av huseierne. Det har tidligere vært diskutert mulighet for asfaltering av veien, uten at det er besluttet noe per nå. Det har også vært nevnt av naboene at støttemuren for veien, mot Tordivelveien 12B og 12C er i dårlig forfatning. Det var i 2025 brevkorrespondanse om vedlikeholdsansvar for muren mellom oss som bruker veien og Tordivelveien 12B og 12C.

Moderniseringer og påkostninger
2020-2021
Vinduer og ytterdører (Arbeid utført på egeninnsats)
- Samtlige vinduer i 1. Etasje er byttet, med unntak av vinduene som ble byttet i 2011.
- Ny balkongdør, endret fra enkel til dobbel/halvannen
- Vinduer i kjellerstue og soverom kjeller byttet til vinduer som tilfredsstiller krav til rømningsvei
- Ytterdør i 1. etasje byttet i 2020 og ytterdør i kjeller byttet i 2021.

Elektrisk anlegg:
- Nytt elektrisk anlegg, inkludert kabler og sikringsskap, ferdigstilt i 2021. Arbeidet ble utført av PEC Elektro Sandefjord AS. Det gjenstår kabling til bad/WC-rom i 1. etasje. Trekkerør er lagt klart på loft. Det er også lagt til rette med kabler for eventuell etablering av varmekabler i gulv i gang i 1. etasje

Kjøkken/stue 1. etasje:
- Nytt HTH-kjøkken etablert. Kjøkkeninnredningen ble montert i egen regi.
- Benkeplate i heltre eik levert og montert av Timber AS.
- Nye vann- og avløpsrør til kjøkken utført av Sandefjord Rørlegger Service.
- Gulv og plater i stue/kjøkken ble skiftet fra bjelkelaget og opp. Arbeidet ble utført i egen regi.
- Nytt tak, inklusive montering av spotter
- Elektriske arbeider utført av PEC Elektro Sandefjord AS.

Bad kjeller:
- Nytt bad etablert i kjeller.
- Varmekabler installert av PEC Elektro Sandefjord AS.
- Rørleggerarbeider samt levering og montering av dusjkabinett, toalett og servant utført av Sandefjord Rørlegger Service.

Kjøkken- kjeller
- Kjøkken etablert med brukt kjøkkeninnredning og nye hvitevarer.
- Vann- og avløpsrør, inklusive waterstop, utført av Sandefjord Rørlegger Service.
- Elektriske arbeider utført av PEC Elektro Sandefjord AS.
- Nytt gulv og maling av vegger utført i egen regi.

Øvrige arbeider i kjeller:
- Soverom, stue og gang: Overflater malt, gulv skiftet og lufteluker montert. Utført i egen regi.
- Pipetilgang flyttet til kjellerstue og døråpning til bod i kjeller murt igjen. Arbeidet ble utført av Murmester Oddvar Johannessen AS.
- Kaldbod: Ny utvendig dør etablert etter at innvendig adgang til boden ble murt igjen. Døren ble montert i egen regi.

2022
- Vannmåler installert i oktober 2022 etter pålegg fra kommunen. Arbeidet ble utført av Sandefjord Rørlegger Service.

2024- 2026
-Terrasse: Ny og utvidet terrasse ferdigstilt i 2024. Arbeidet ble utført av Tømrer Atle Larsen AS. Ferdigattest datert 02.03.2026.

Modernisert/Påkostet år
2021-2026

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen:
Kjøkken 1. Etasje: Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr, platetopp, kombiovn og stekeovn.
Kjøkken kjeller: Integrert stekeovn og platetopp.

Diverse
Bruksendring kjeller
- Det ble søkt om bruksendring av arealer i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel etter blant annet utskifting av vinduer. Godkjent bruksareal ble økt med 37 m². Ferdigattest datert 20.07.2021. Søknadsprosess utført selv.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Enebolig beliggende i rolig etablert boligområde. Nabolaget passer spesielt godt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området beskrives som: «Rolig miljø, store hager, fine turveier, nærhet til sjøen.»

Det er gode turmuligheter i området.
Nabolagsprofilen oppgir turmuligheter, nærhet til skog og mark, lite støynivå og lite trafikk.

Tomt
687.2 m², eiet
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Diverse beplantning, treterrasser og plen.

Solforhold
Morgensol på terrasse fra 9-tiden på morgenen til 16-tiden. Sol på framsiden av huset fra 11-tiden til solnedgang. (Selgers intervju)

Adkomst
Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Eiendomsmegler Norge og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering
Boligen selges med enkeltgarasje. Det ble i tillegg etablert en ekstra parkeringsplass ved siden av garasjen i 2021 ved at det ble gjennomført en masseutskiftning. (Selgers intervju)

Bebyggelsen
Det er primært eneboliger i området.

Barnehage/Skole/Fritid
Eiendommen sogner til Gokstad barneskole og Varden Ungdomsskole. Det er også verdt å nevne at det er kort vei til Sandefjord Videregående Skole og Skagerak International School.

Barnehager:
Videre finnes det flere populære barnehager i nærheten.

Skolekrets
Eiendommen sogner til Gokstad skolekrets. Dersom skolekrets er avgjørende ta kontakt med skolekontoret i Sandefjord Kommune.

Offentlig kommunikasjon
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Asnes og ligger ca. 400 meter fra eiendommen. Fra Sandefjord sentrum er det direkteavgang med buss til Oslo. I tillegg er det togstasjon med jevnlige avganger. Perfekt for de som pendler til og fra jobb.

ENERGI

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og ved.

Boligen har elektriske ovner og/eller varmekabler, lukket peis eller ovn og luft-til-luft varmepumpe som henter varme fra uteluft.

Det er elektriske varmekabler på bad i 1. etasje og bad i kjeller.

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 19 936 kWh for år 2025. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energiklasse
E

Info energiklasse
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 940 496 pr 2024

Formuesverdi sekundær
Kr 3 761 985 pr 2024

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommunale avgifter
Kr 15 429 pr 2026

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp
- Feiing
- Renovasjon
- Vann

Vi gjør oppmerksomme på at oppgitt beløp er en prognose for 2026. Fakturert beløp hittil i år er kr. 10 653,-. Oppgitt beløp kan fravikes.

Info eiendomsskatt
Det er p.t. ikke eiendomsskatt i Sandefjord Kommune.

Andre utgifter
Ingen etablert veiforening. Veien inn til Tordivelveien 4, 6 og 8 er privat og det har vært et økonomisk samarbeid for å brøyte veien på vinteren og vedlikehold ellers. Kostnad for brøyteberedskap var på kr. 2200,- sesongen 2025-2026. For snørydding 2023 betalte vi kr. 250,- per gang. (Selgers intervju)

Kjøper tegner eget forsikring, strøm-, internett- og eventuelt alarmabonnement, kostnaden vil variere i henhold til avtaler og vilkår som inngås.

TV/Internett/Bredbånd
Selger opplyser om at leverandøren for kabel-tv/ bredbånd er Sandefjord Bredbånd.

Tilbud lånefinansiering
Finansiering i Sparebanken Norge etter bankens kredittvurdering. Kontakt megler, eller ring 91505555 for nærmere informasjon.
Dersom det er ønskelig, og kunden gir sitt samtykke, kan Eiendomsmegler Norge formidle tilbud om forsikring, finansiering eller plassering gjennom Sparebanken Norge

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 06.06.1974. Ferdigattesten gjelder Enebolig, 4 rom, kjøkken, bad og wc. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 16.07.2021. Ferdigattesten gjelder Bruksendring av kjeller (tilleggsdel) til hoveddel.. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 02.03.2026. Ferdigattesten gjelder Oppføring av tilbygg/altan i henhold til vedtak av 29.11.2023. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er senere gjort endringer som gjør at boligen ikke er i samsvar med godkjent byggesak jfr. opplysninger under "Innhold".

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Det er privat vei til eiendommen.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som Boligbebyggelse - nåværende og Ras- og skredfare som er en del av Kommuneplanens arealdel 2023.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone Ras og skredfare (H310) (flom/ras etc.) Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

Offentligrettslig pålegg
Siste utførte tiltak bruksenhet:
02.02.2023 - Tilsyn og 02.02.2023 - feiing.

Det er registrert avvik og anmerkninger:
Anmerkning: Ildsted - Plassering: 1 etasje. Type: Vedovn. Produsent: TermaTech A/S. Modell: Termatech
Beskrivelse: Innerplatene i ildstedet må byttes

Anmerkning: Ildsted - Plassering: 1 etasje. Type: Vedovn. Produsent: TermaTech A/S. Modell: Termatech
Beskrivelse: Skorsteinen er kledd med panel på en side i 1.etg. Panel må fjernes ved oppussing eller endret tilstand påskorsteinen

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

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

3907/88/32:
29.12.1967 - Dokumentnr: 5395 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:88 Bnr:27
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:88 Bnr:31
Megler forklar: Underskrivende på erklæringen gir eier av eiendommen med gnr. 88 bnr 27 og gnr 88 bnr. 31 rett til veigrunn over eiendom med bnr. 88 gnr. 32.

25.11.1947 - Dokumentnr: 2784 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:48 Bnr:2
Opprinnelig fradelt fra: Gnr: 88 Bnr: 17
Megler forklarer: Første registrering av grunnen til eiendommen.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1821379 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:88 Bnr:32
Megler forklarer: Omnummerering ved kommuneendringen i 2024 endredes kommunenummeret.

01.01.2024 - Dokumentnr: 381912 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:88 Bnr:32
Megler forklarer: Omnummerering ved kommuneendringen i 2024 endredes kommunenummeret.

Adgang til utleie
Det er innredet hybel i boligen. Endringen er omsøkt og godkjent fra tilleggsdel til hoveddel.

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

For sokkelleilighet/utleiedel/hybel som skal benyttes til utleie plikter eier å fremlegge radonrapport, jfr. Strålevernforskriften. Det foreligger pr. dags dato ingen rapport og selger er ikke kjent med at det har vært foretatt målinger tidligere. Der hvor det er påvist radonnivå som overskrider grensene i

strålevernforskriften, kan kommunen pålegge utleier å rette/utbedre forholdet. Det kan også gis pålegg om å dokumentere radonnivåene der dette ikke er gjort. Kjøper overtar ansvar og risiko for eventuelle pålegg som gjelder radon i utleiedel.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er pt ikke boplikt i Sandefjord kommune.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 5 000 000

Totalpris
Kr 5 126 090

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

125 000,- (Dokumentavgift)
18 000,- (HELP Boligkjøperforsikring (valgfritt))
545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
126 090,- (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
144 090,- (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
5 126 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
5 144 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Overtakelse
Overtagelsesdato skal fastsettes før aksept av bud. Ved spesielle ønsker skal dette fremkomme som forbehold i evt. bud.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 5 500,- til kr 7 000,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.
Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Eiendomsmegler Norge AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Hvitvaskingsreglene
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på vår hjemmeside emnorge.no

Vedlegg til Salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.
- Tilstandsrapport
- Egenerklæringsskjema
- Energiattest
- Diverse kommunale dokumenter

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,20 % av salgssum.
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 24 900,-
Visningshjelp/overtakelse: kr. 2 900,- pr. stk.
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-
Betalingsutsettelse kr. 3 500,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Kopi av tinglyste dokumenter: kr. 300,- pr. dokument.
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 4200,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 20 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.

Forsikring

If Skadeforsikring Nuf-53
Polisenummer: 7503103

Selger
Henriette Schjølset

Oppdragsanvarlig
Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler
Stian.Brendsrod@emnorge.no
Tlf: 905 69 991

Ansvarlig megler
Stian Adamsrød Brændsrød
Eiendomsmegler
Stian.Brendsrod@emnorge.no
Tlf: 905 69 991

Eiendomsmegler Norge, Tønsberg, Øvre Langgate 57

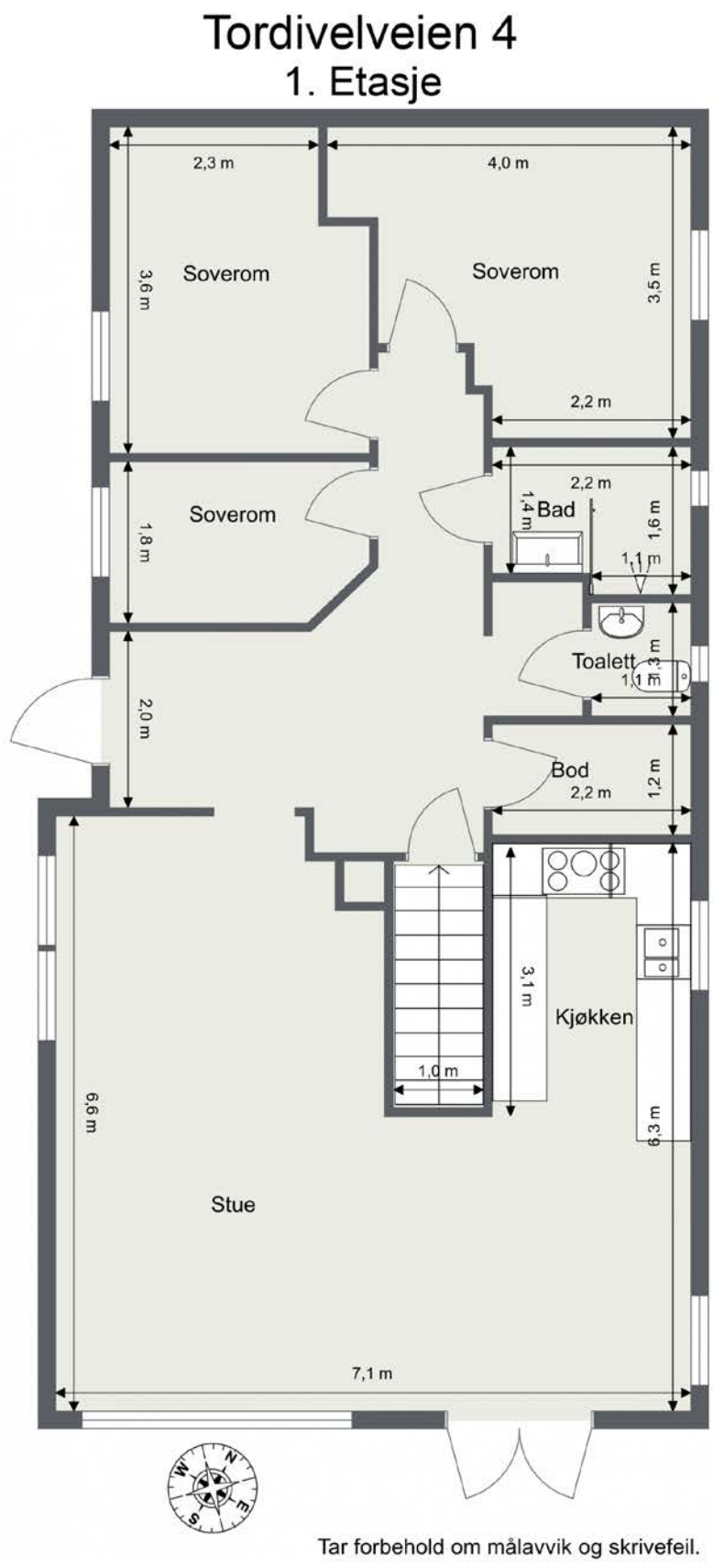
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

Sørmegleren og Eiendomsmegler Vest har slått seg sammen og er nå Eiendomsmegler Norge.

Oppdragsnummer
69260001

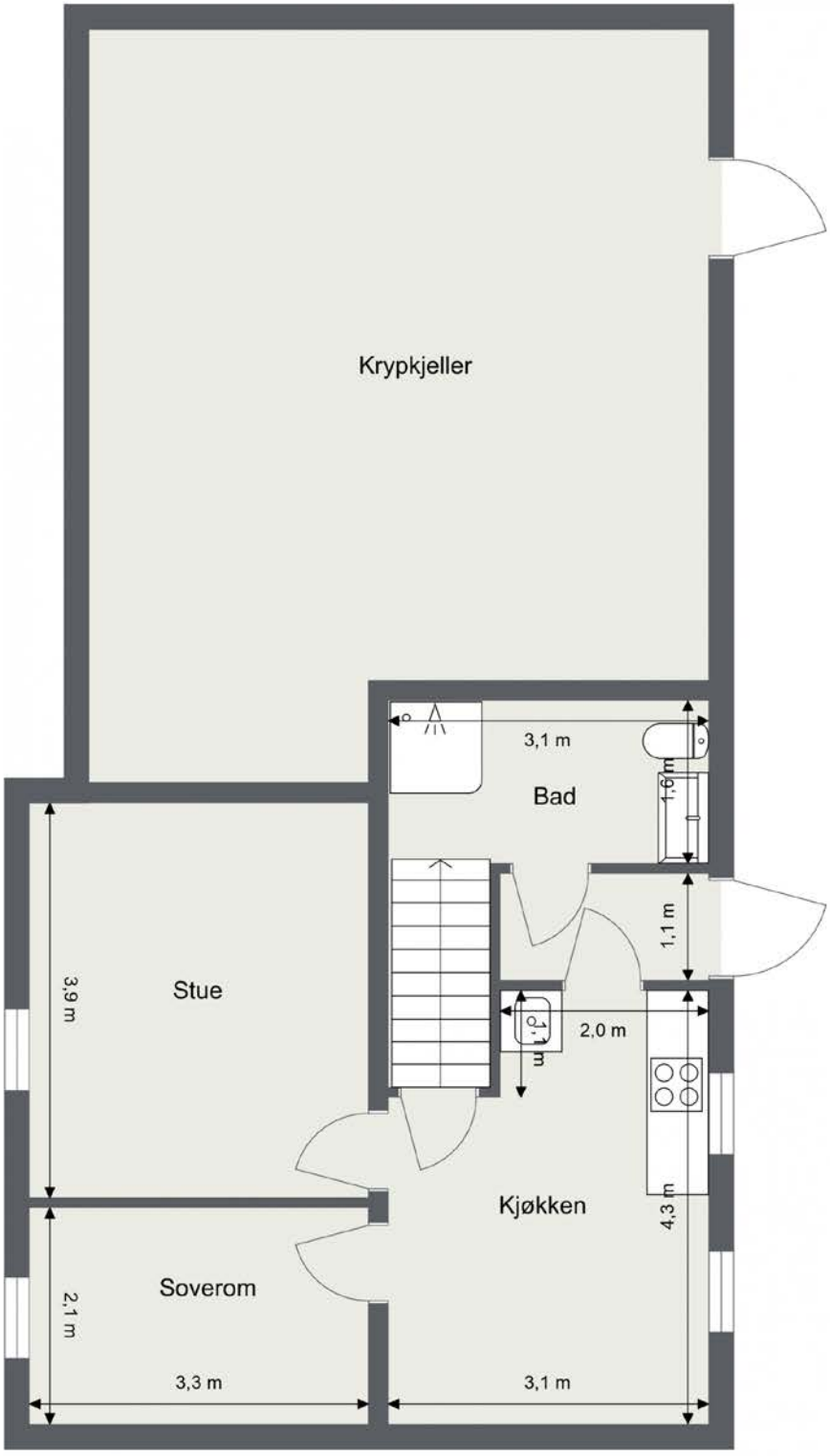
Salgsoppgavedato
10.09.2026

Plantegning



Plantegning

Tordivelveien 4
Kjeller



Tar forbehold om målavvik og skrivefeil.



Peisovn i stuen gir både varme og estetisk verdi til oppholdsrommet.



Plass til spisebord i tilknytning til kjøkken og stue gir en praktisk løsning.



Åpen løsning mellom kjøkken og stue for enkel kommunikasjon og romfølelse.



Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre for en ren arbeidsflate.



Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og laminatgulv for enkel vedlikehold.



Vegger kledd med malte plater og gulv belagt med laminat gir et praktisk og enkelt vedlikeholdt rom.



Skyvedørsgarderobe gir god oppbevaringsplass i entréen.



Kjøkkenet i kjelleren har glatte fronter, heltre benkeplate og ventilator med avtrekk ut.



Veggene er kledd med trepanel, som gir en robust og tidløs finish.



Badet i kjelleren er oppført i henhold til Teknisk forskrift 2010 og har moderne flislagte overflater.



Dusjkabinettet på badet i kjelleren gir en praktisk løsning med god plassutnyttelse.



Veggene er kledd med trepanel, som gir et klassisk og tidløst uttrykk.



Rommet har en direkte tilknytning til kjøkkenet, som gir praktisk adgang mellom områdene.



Boligen har en egen inngang til kjellerdelen, utført med malte overflater.



Eiendommen har en romslig tomt med beplantning og privat adkomstvei.



Verandaen er av nyere dato og gir god plass til utemøbler.



Verandaen gir utgang til hagen og er oppført med tretrapper.



Boligen ligger i et rolig nabolag med nærhet til sjø og naturskjønne omgivelser.

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Etablerere
Godt voksne

SPORT

Østerøya idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	7 min 0.6 km
Gokstad skole Aktivitetshall, ballspill	14 min 1.2 km
EVO Sandefjord Øst	20 min
Fresh Fitness Sandefjord	5 min

VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	8 min
Apotek 1 Indre Havn	5 min

DAGLIGVARE

Joker Gjekstad Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Rema 1000 Østerøyveien PostNord	13 min 1.2 km

SITAT FRA LOKALKJENT

«Rolig miljø, store hager, fine turveier, nærhet til sjøen.»

OFFENTLIG TRANSPORT

Myhre Linje 161	2 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	8 min 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	14 min

KVALITETER

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
92	80	75
Veldig trygt	Veldig bra	Godt vennskap

SKOLER

Gokstad skole (1-7 kl.) 327 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 331 elever, 21 klasser	23 min 2 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 459 elever, 27 klasser	7 min 3.6 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	8 min 3.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	12 min 5.3 km

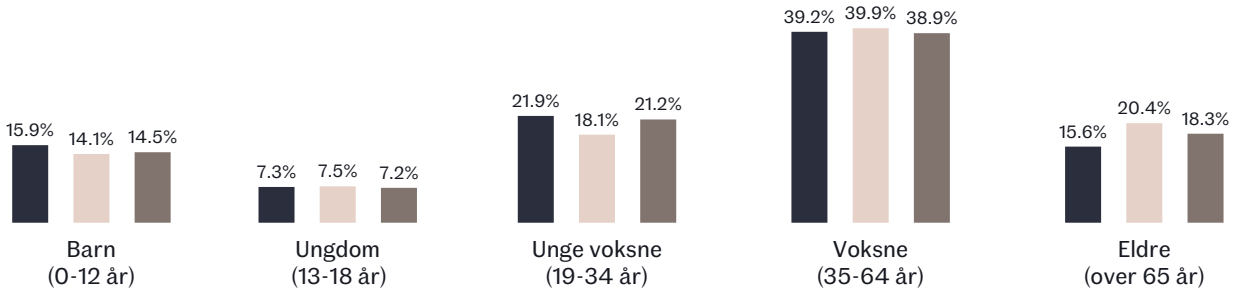
BARNEHAGER

Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	2 min 0.2 km
Gjekstad Kanvas-barnehage (1-5 år) 47 barn	5 min 0.4 km
Høgenhall barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 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

Nabolagsprofil

BEFOLKNING

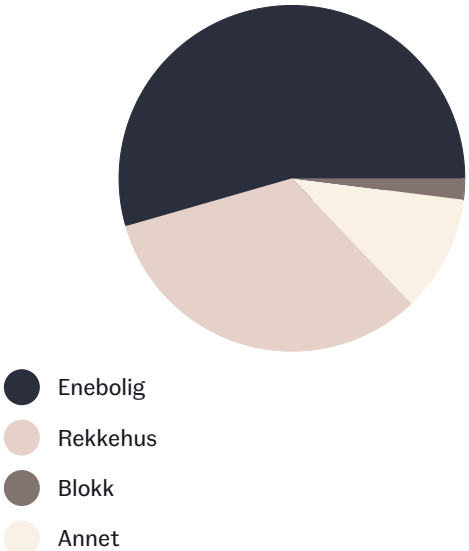


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Gjekstad/Myre	969	435
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Buss

BOLIGMASSE

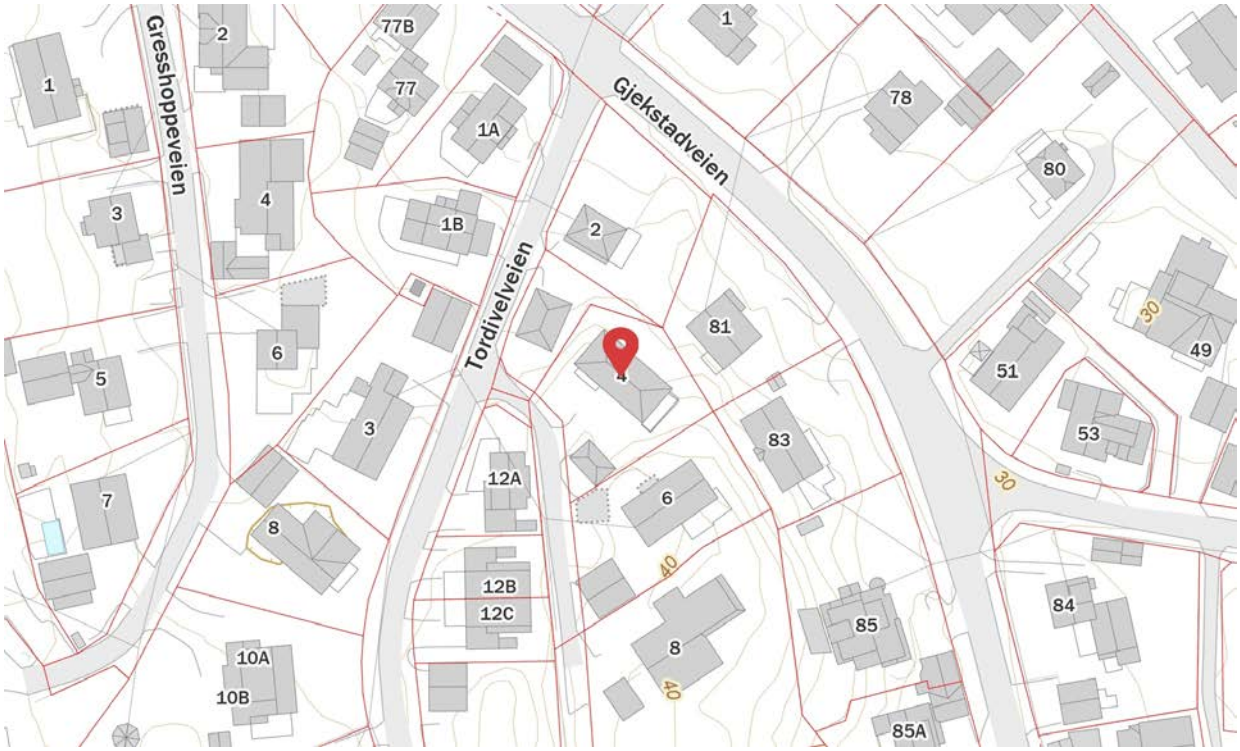


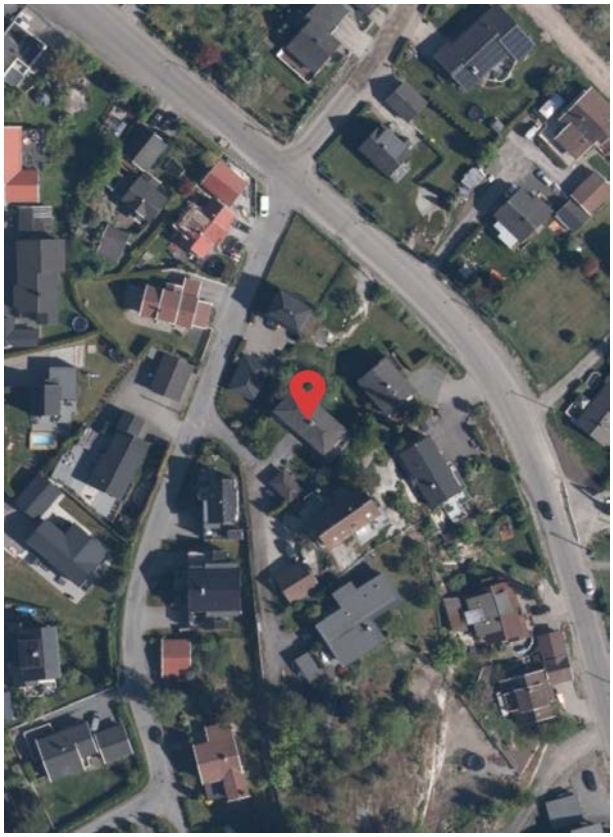
KVALITETER

Turmulighetene	Støynivået	Trafikk
94	90	87
Nærhet til skog og mark	Lite støynivå	Lite trafikk

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

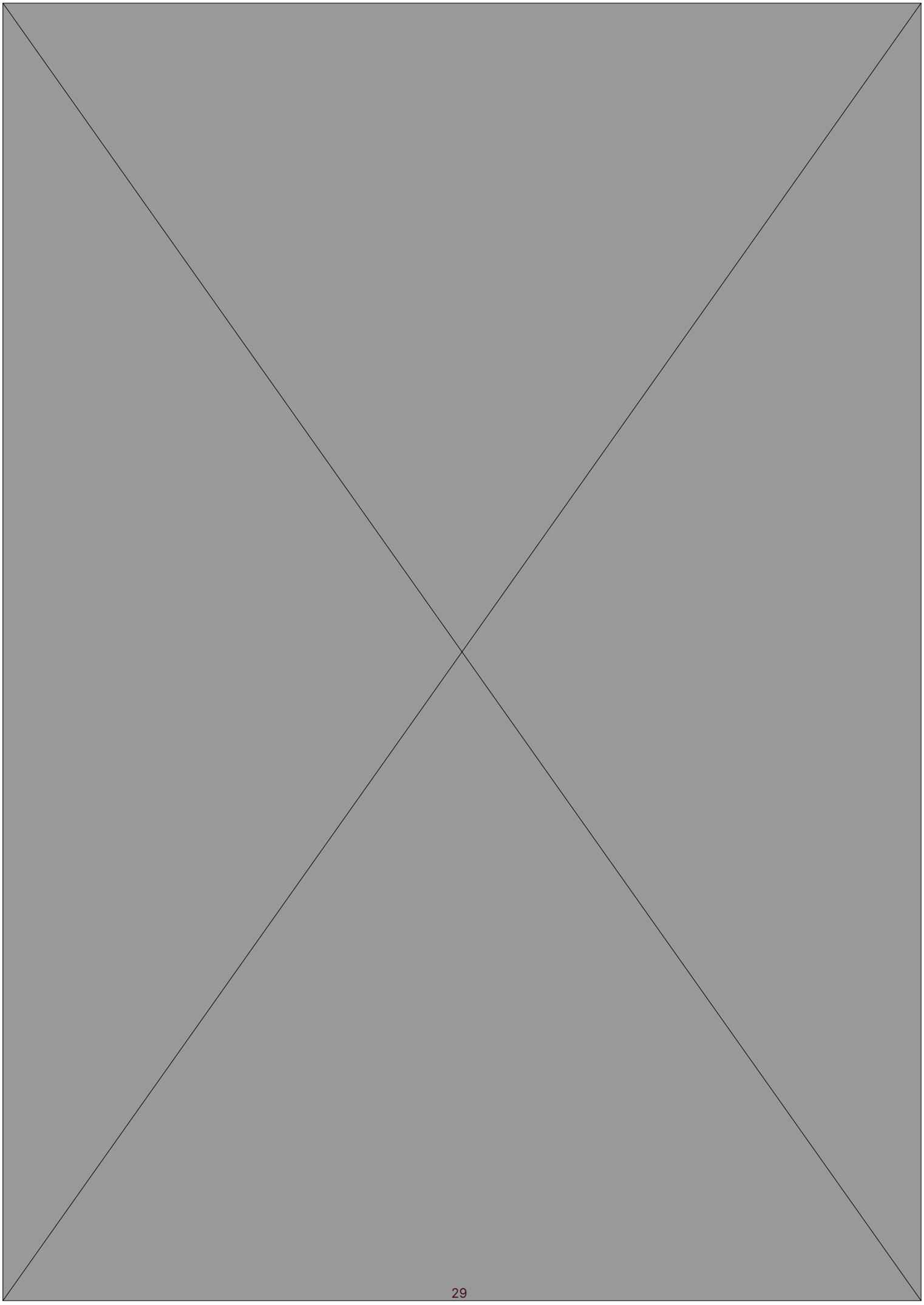
Nabolagsprofil

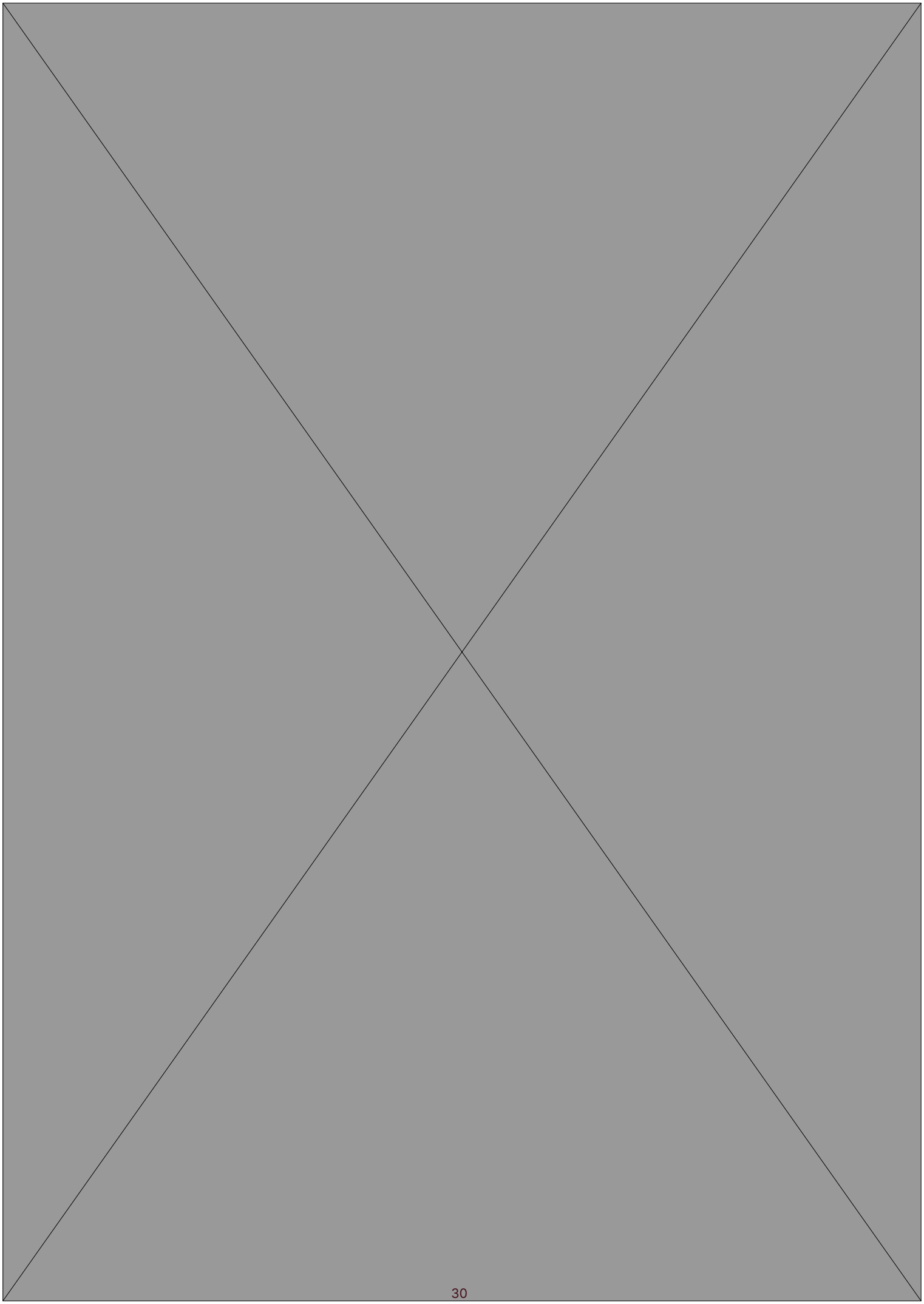


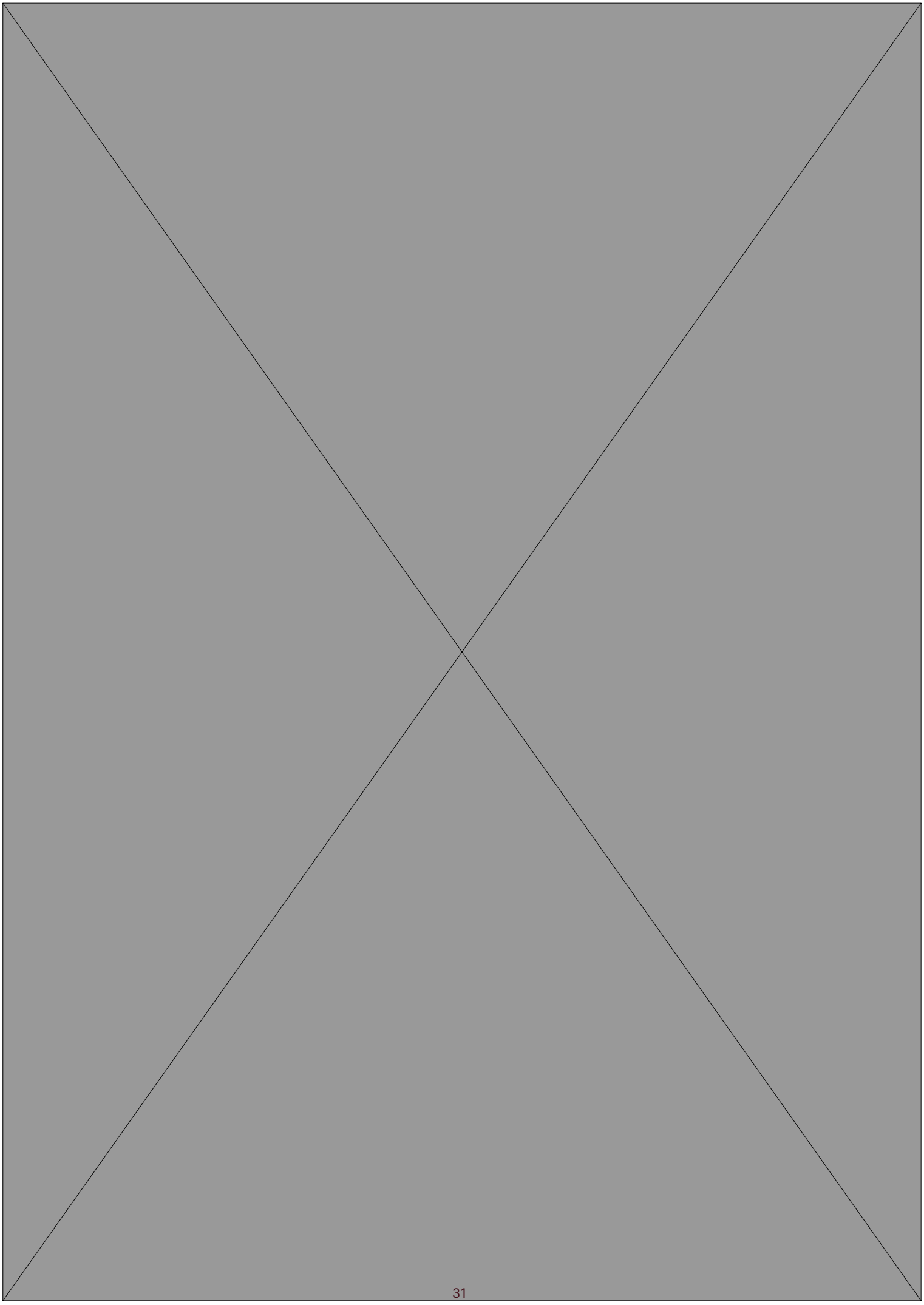


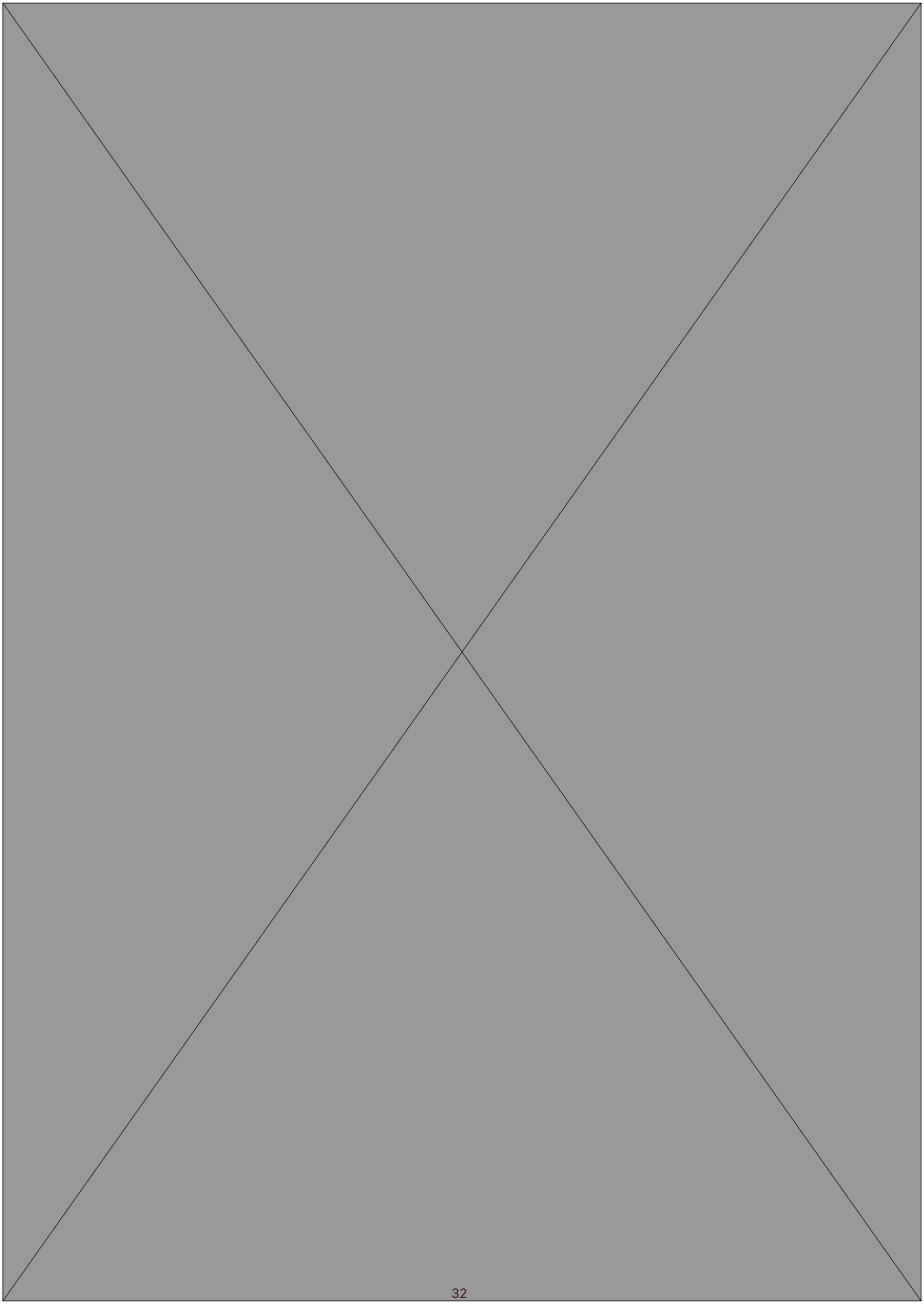


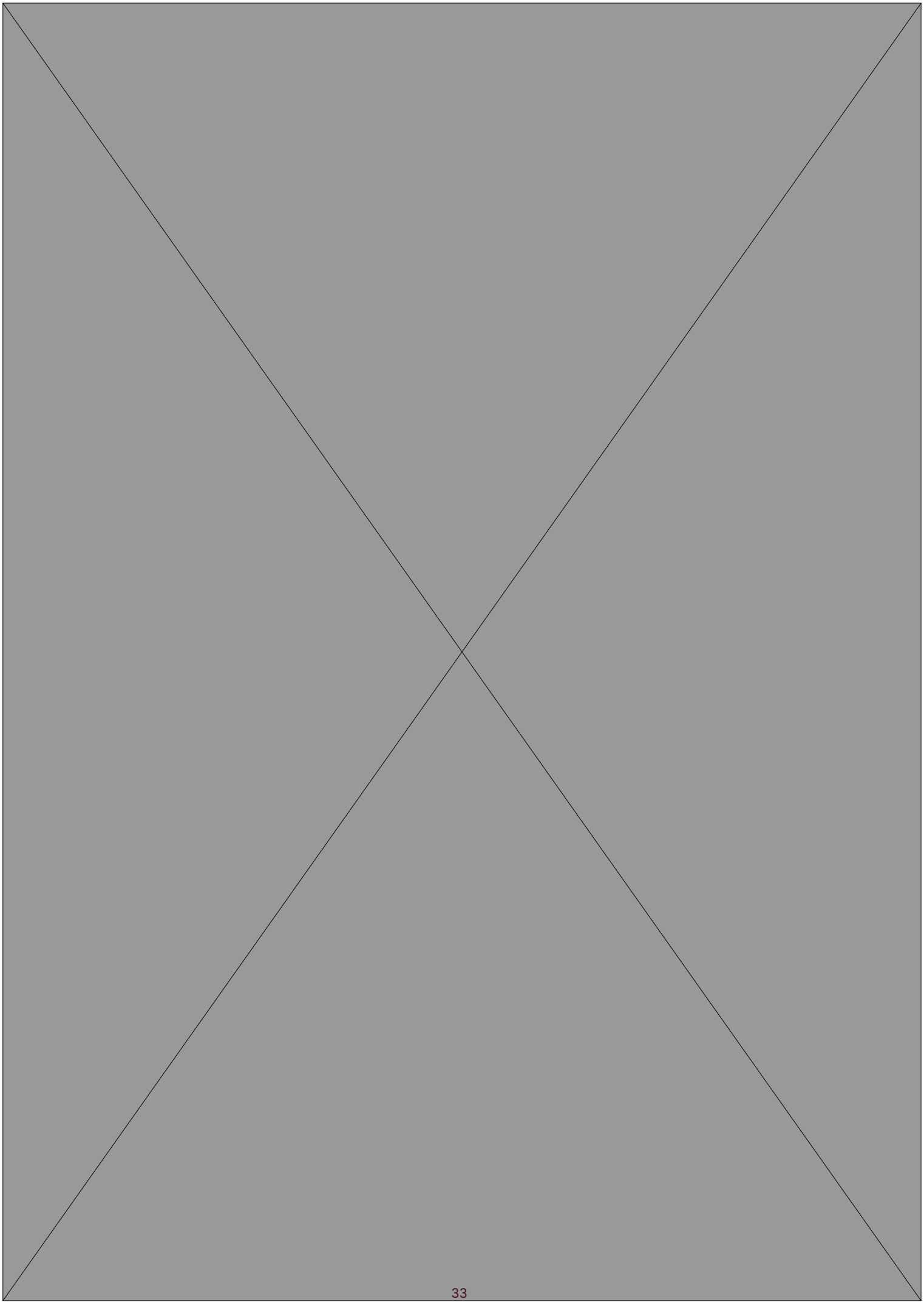
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

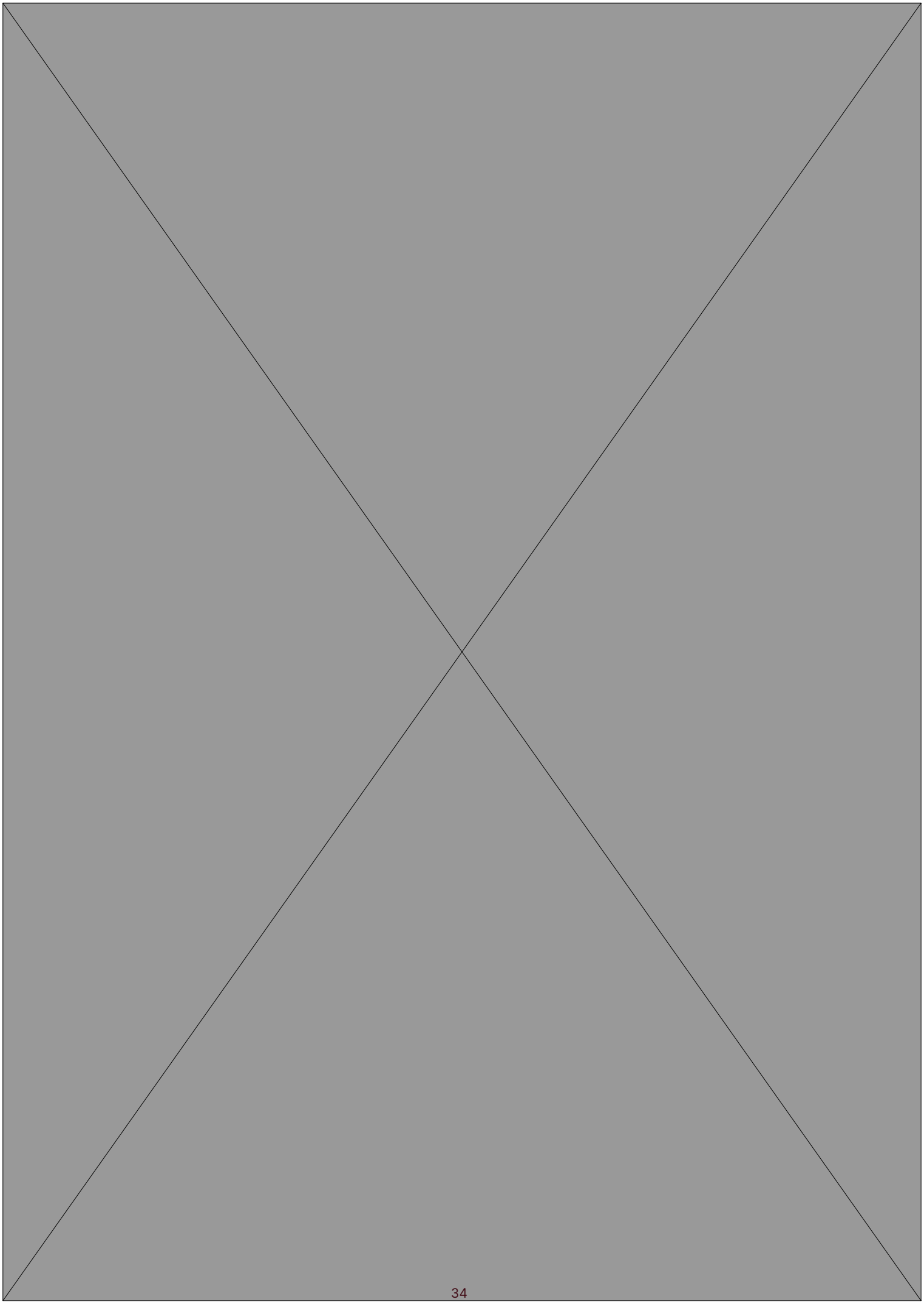


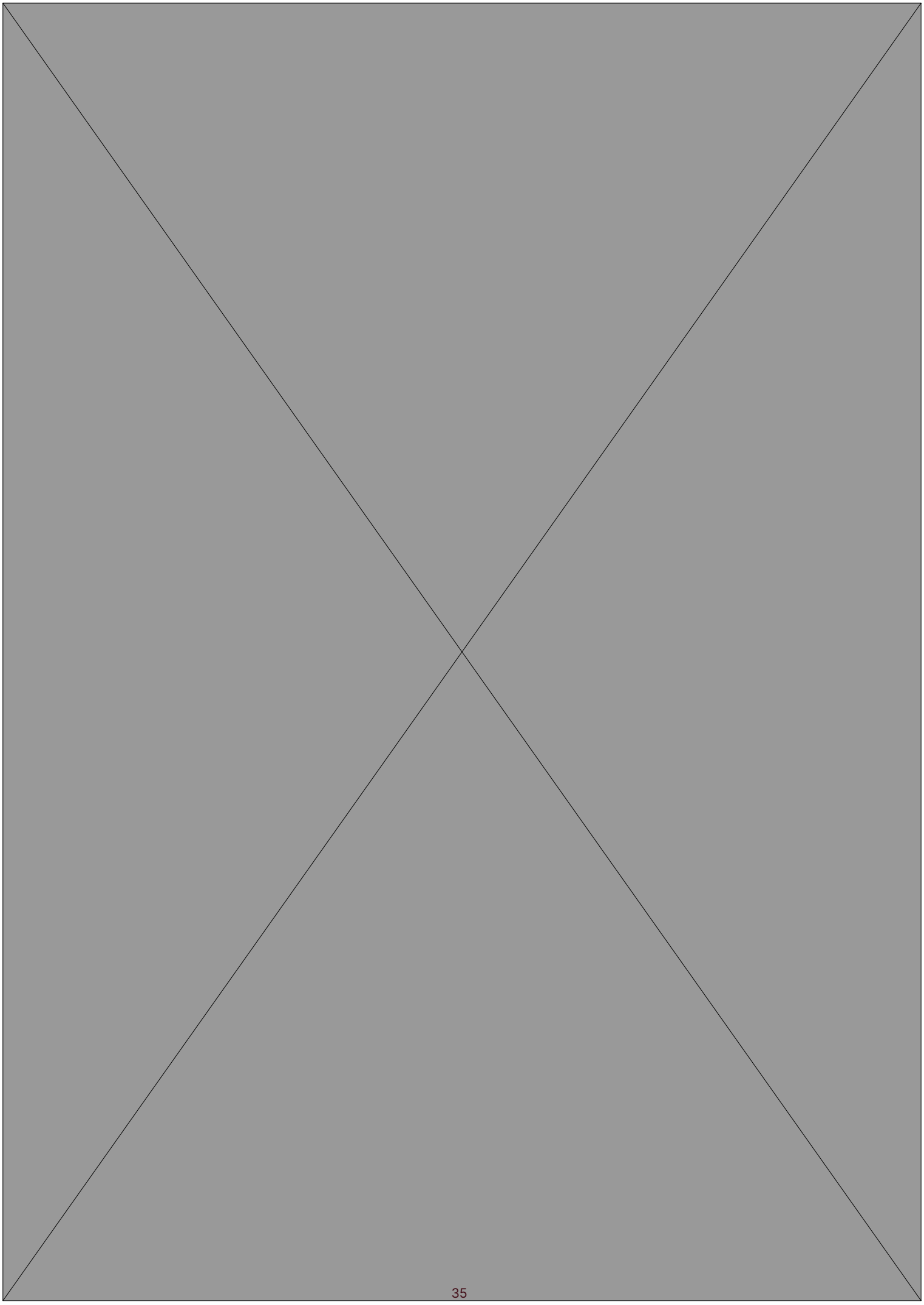


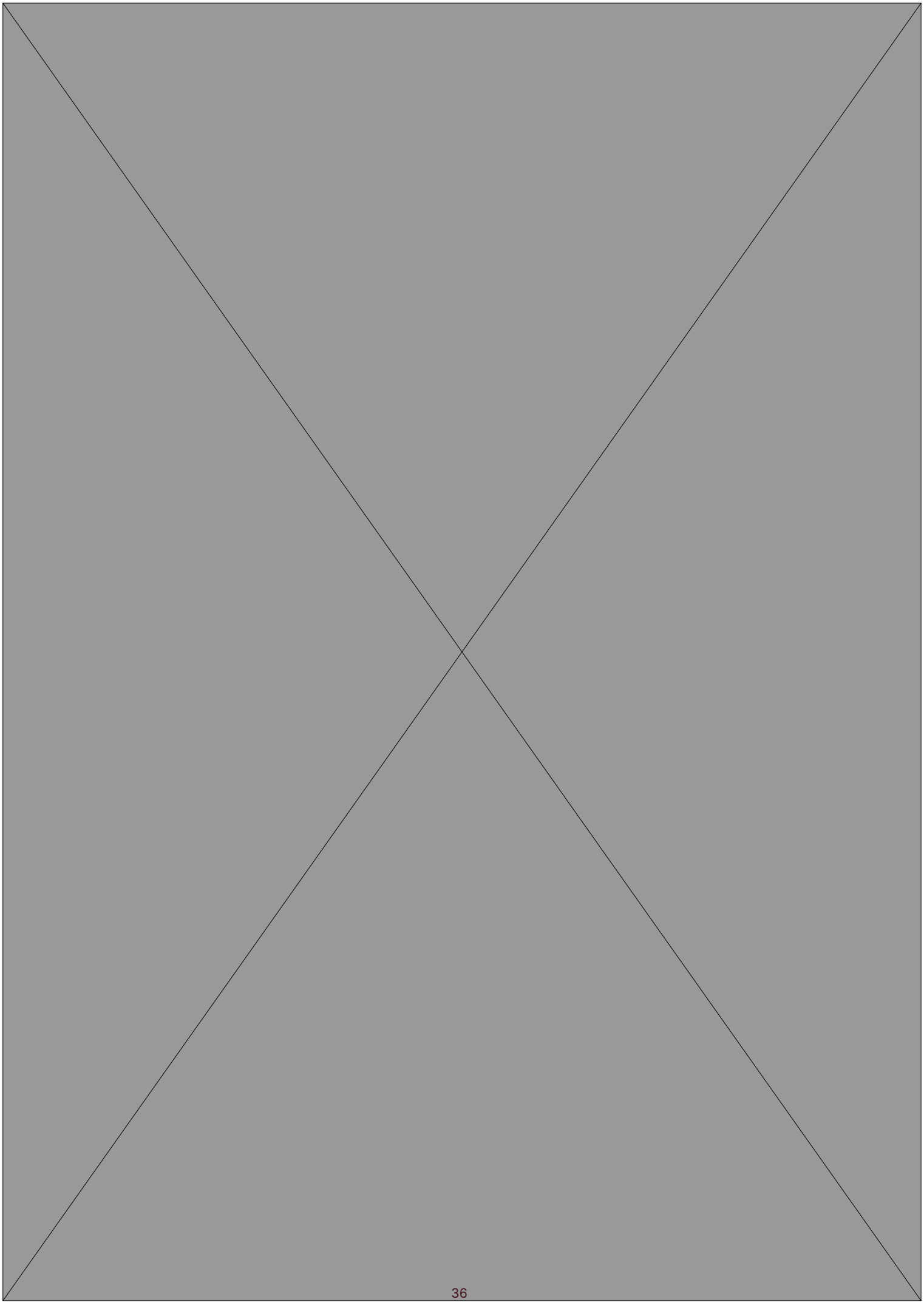


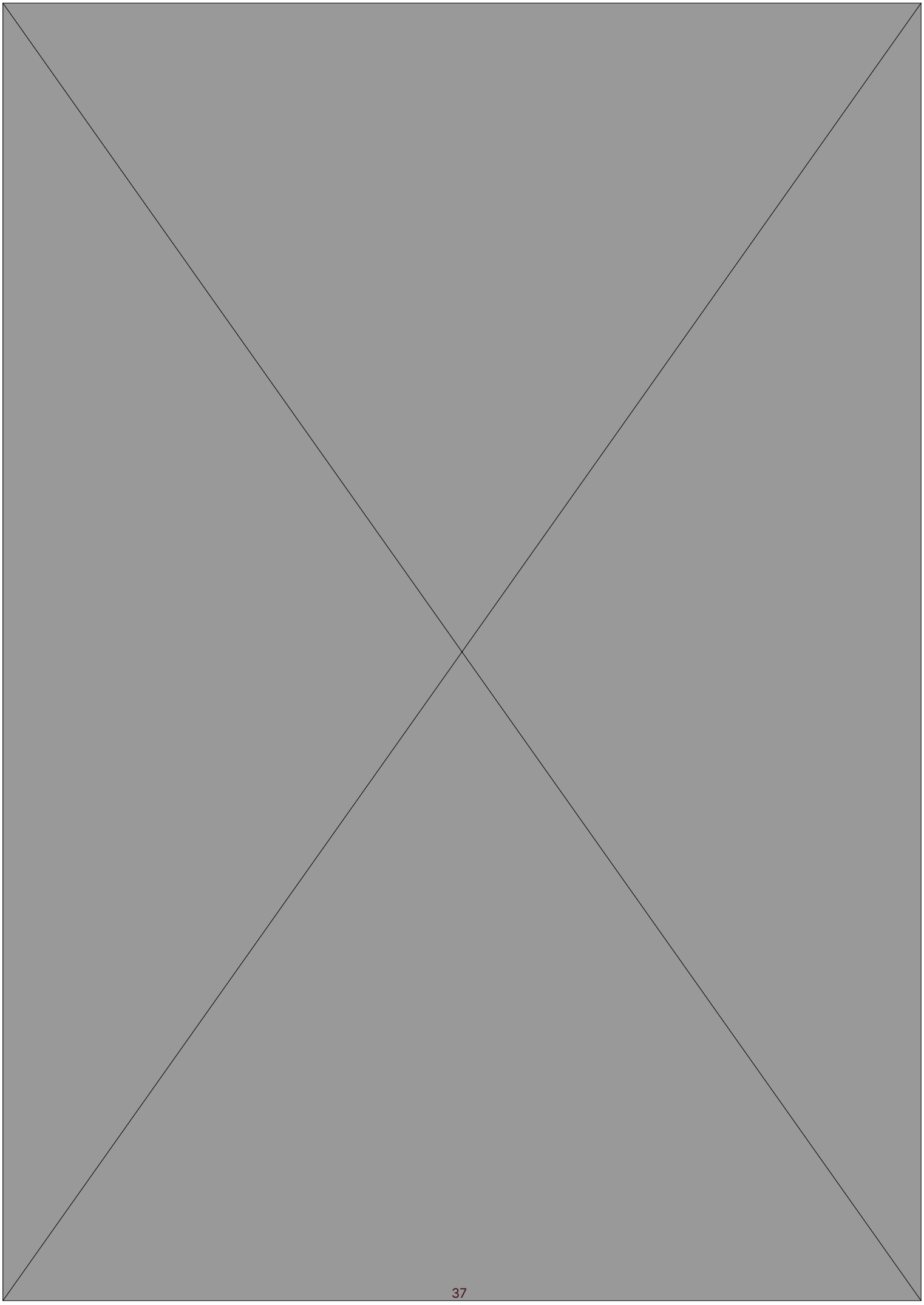


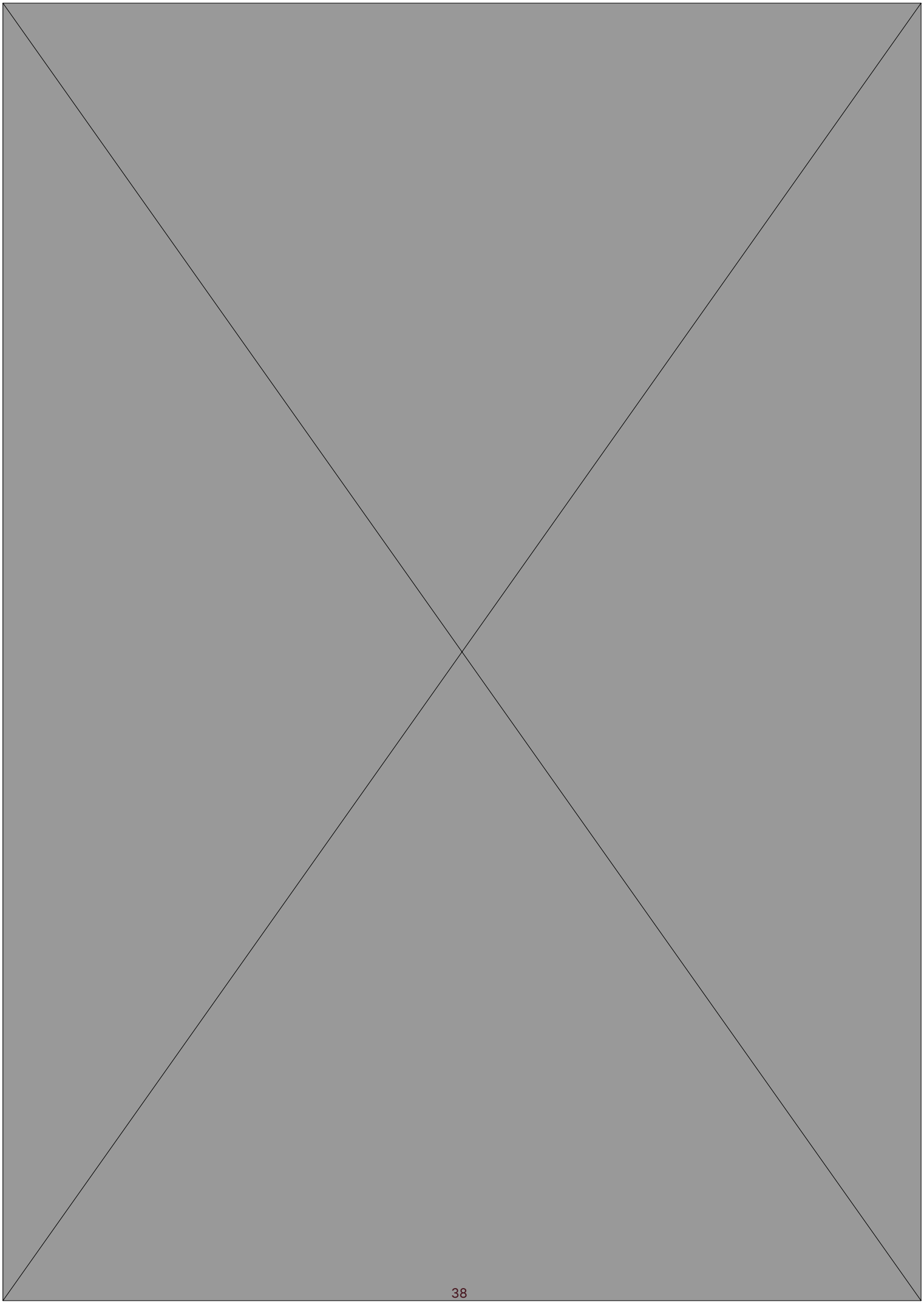


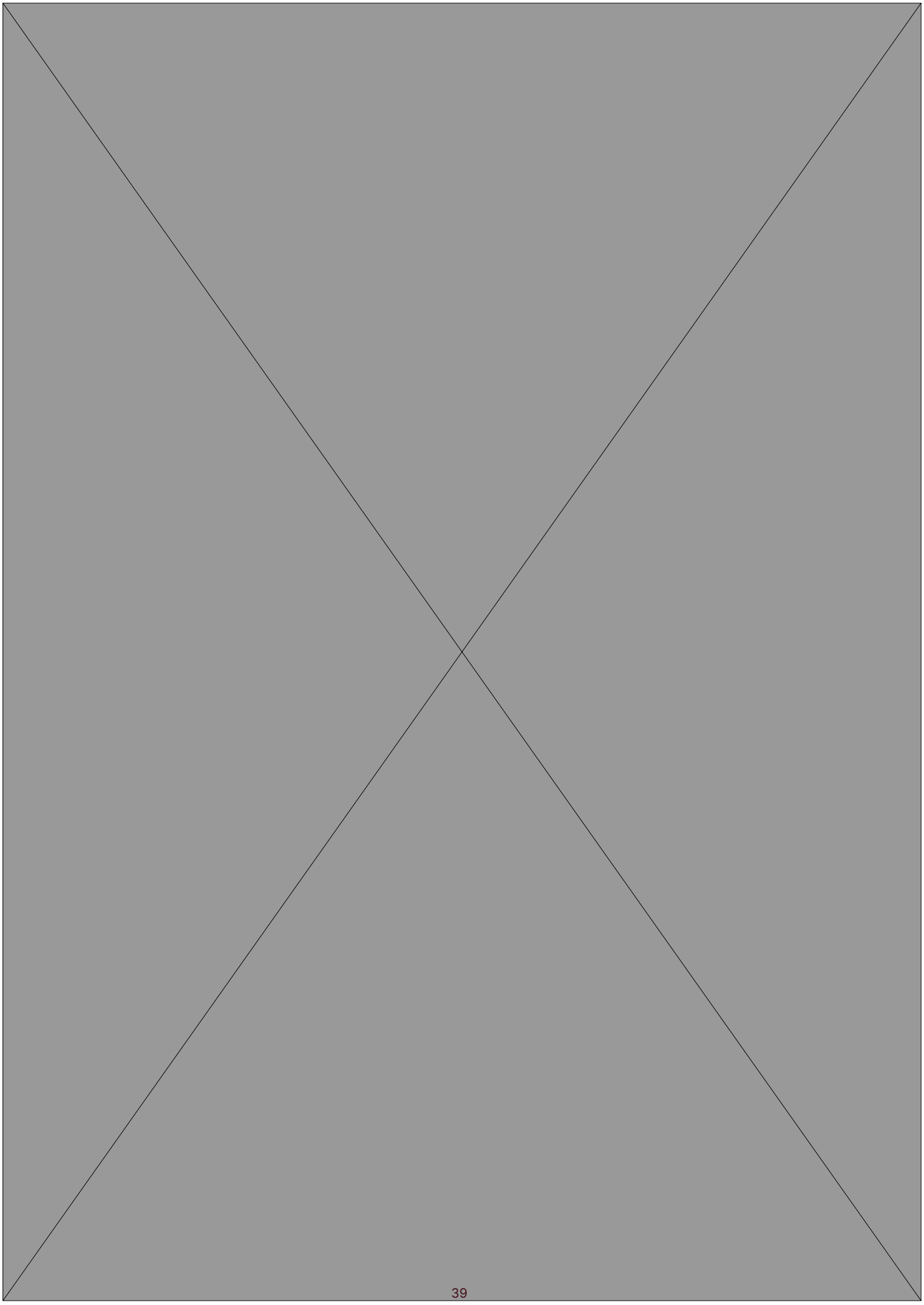


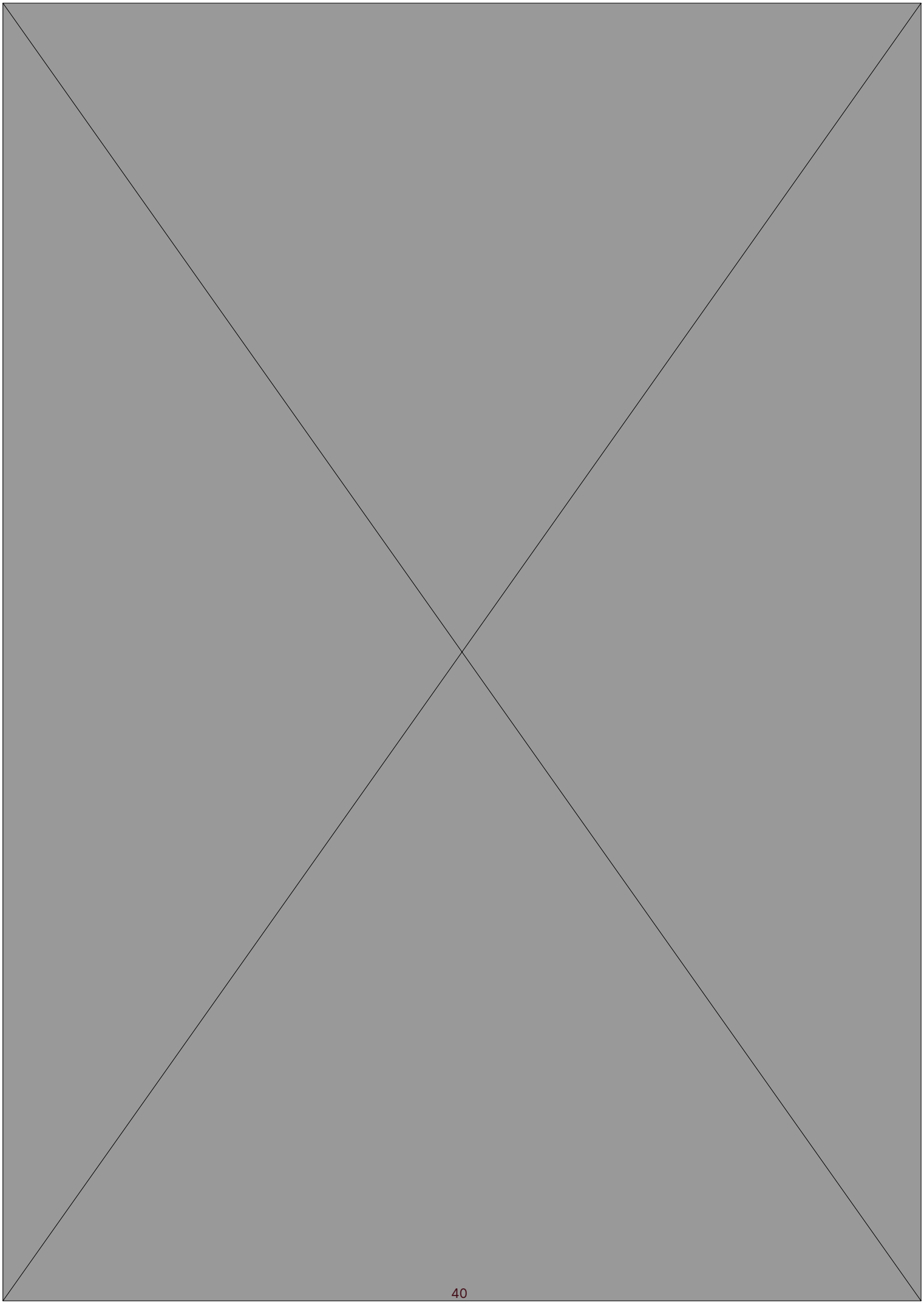


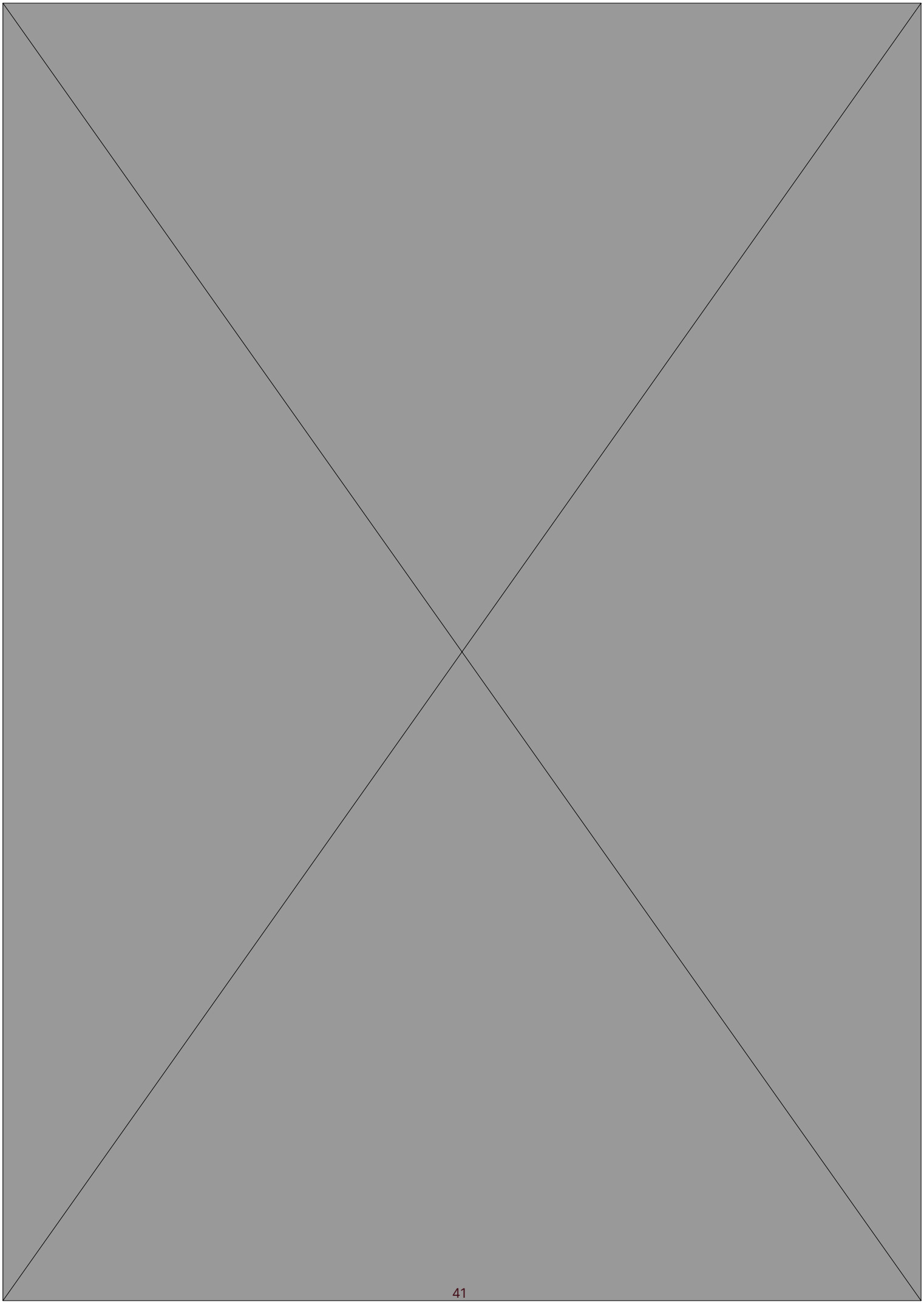


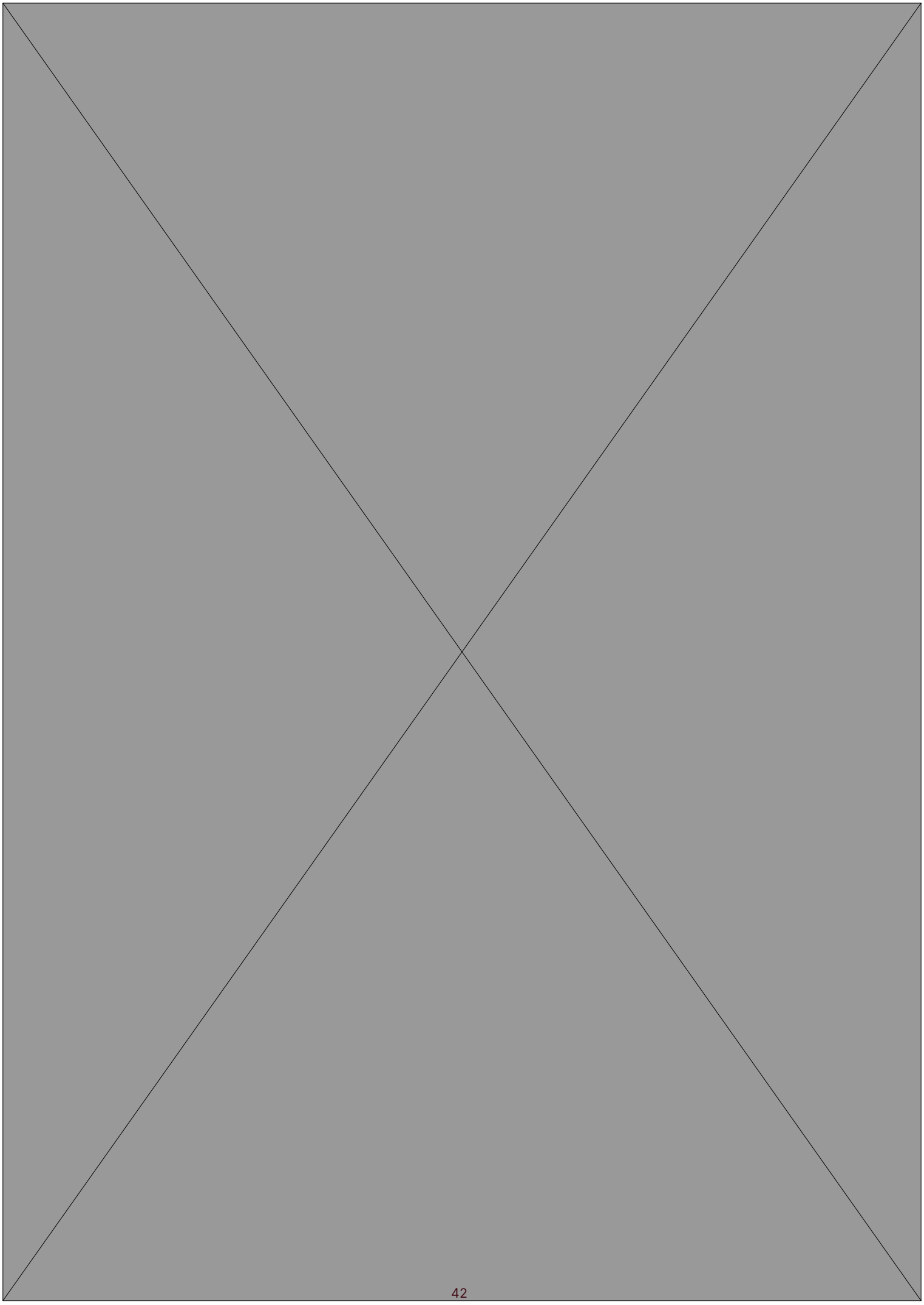


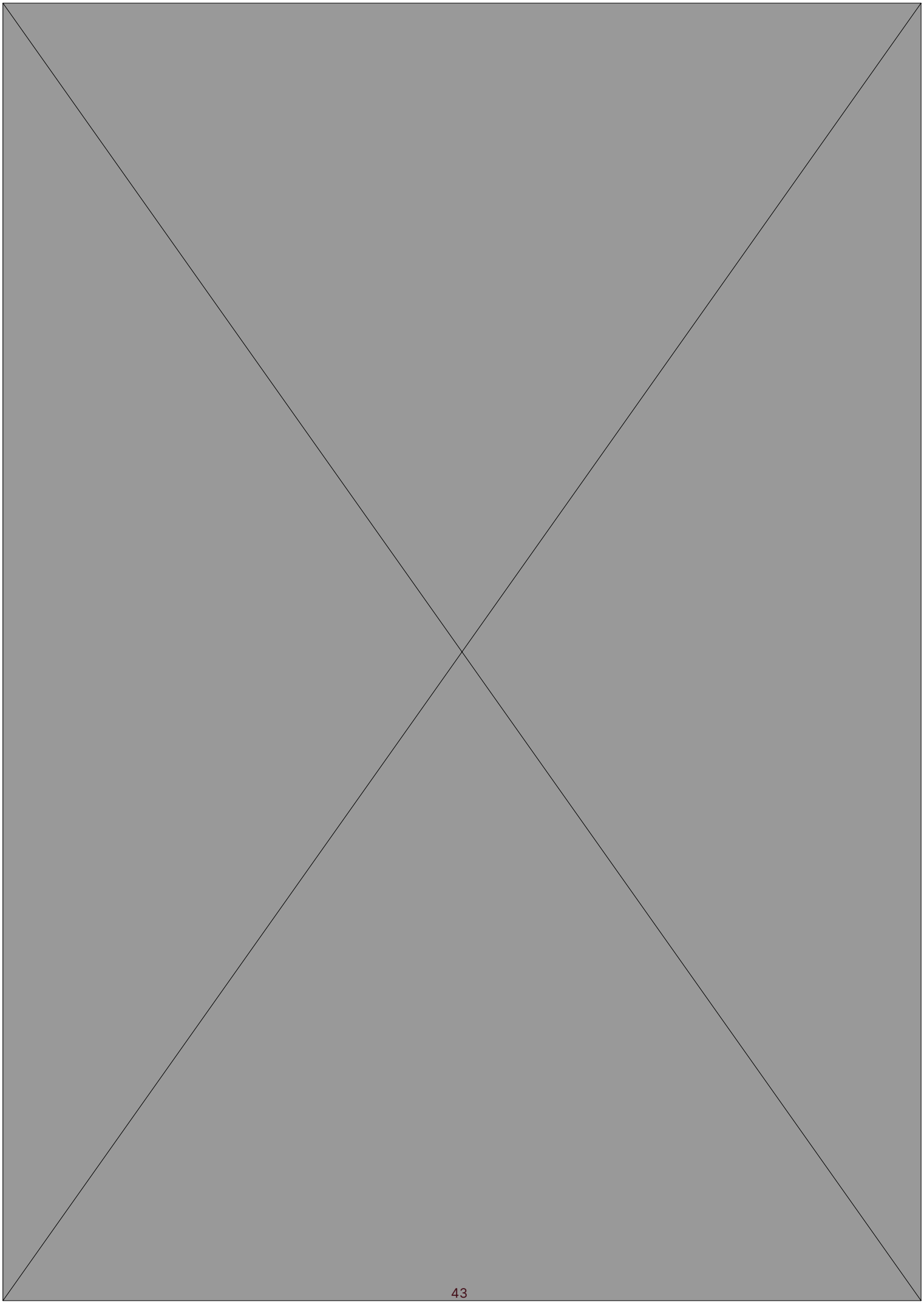


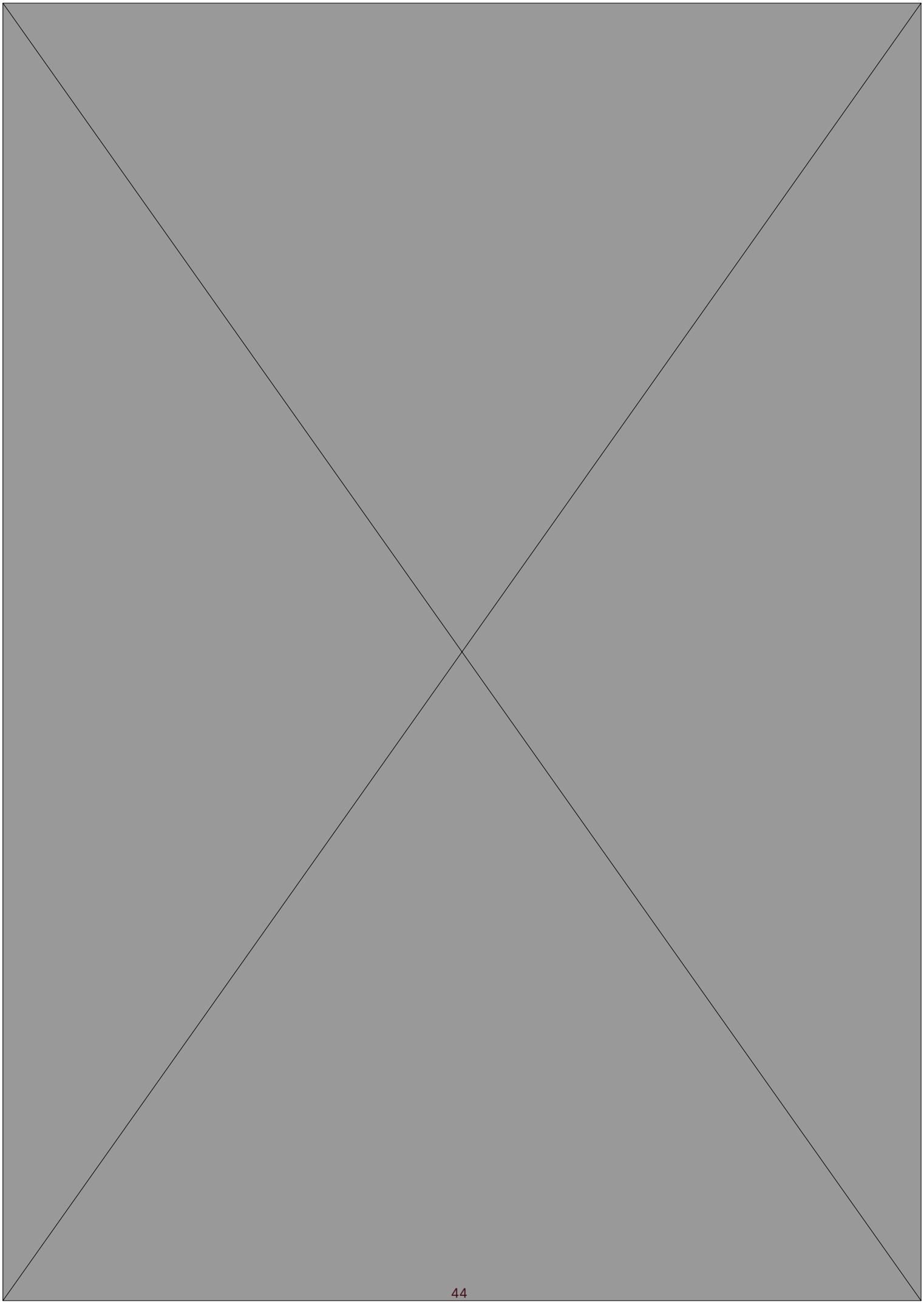


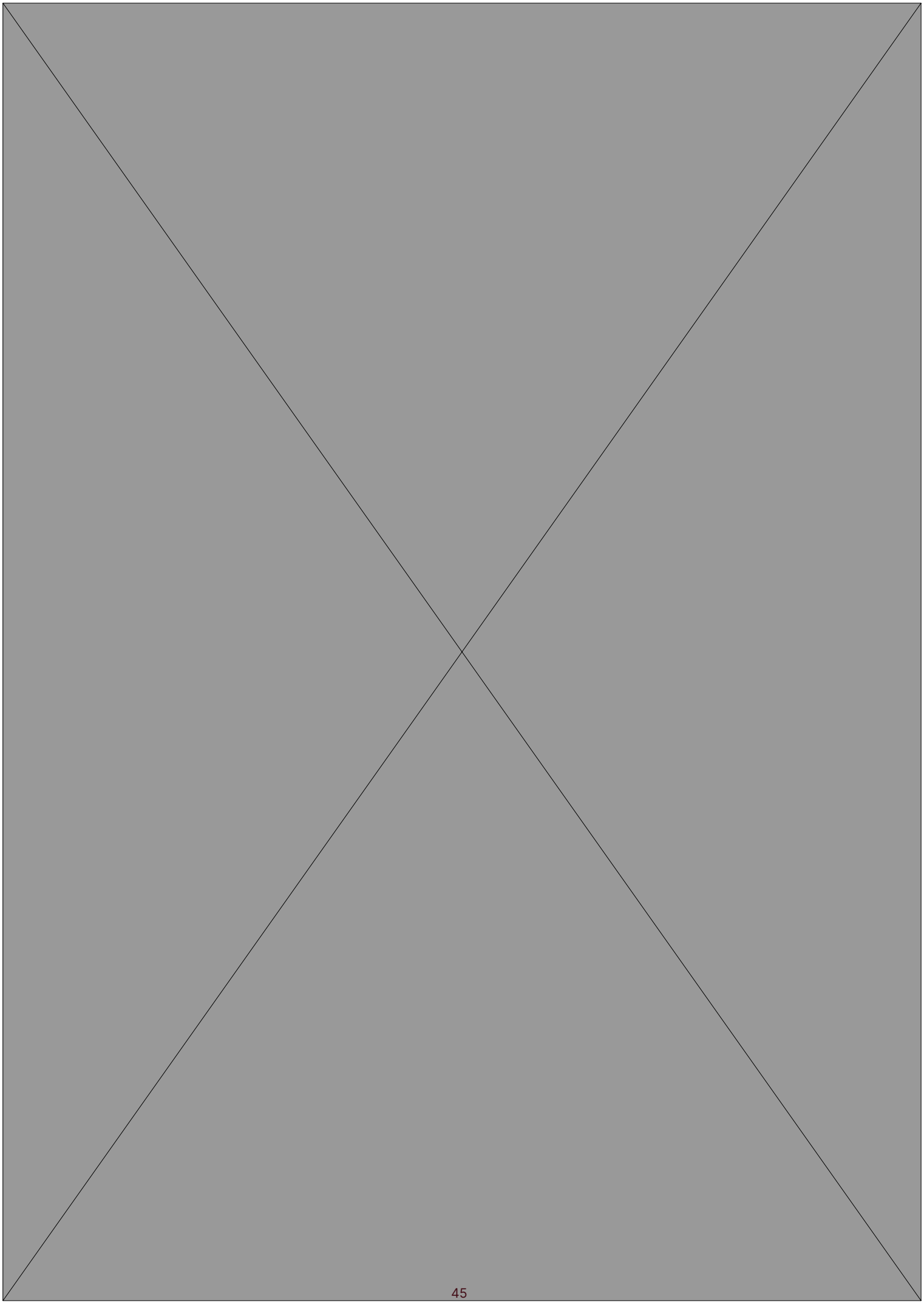


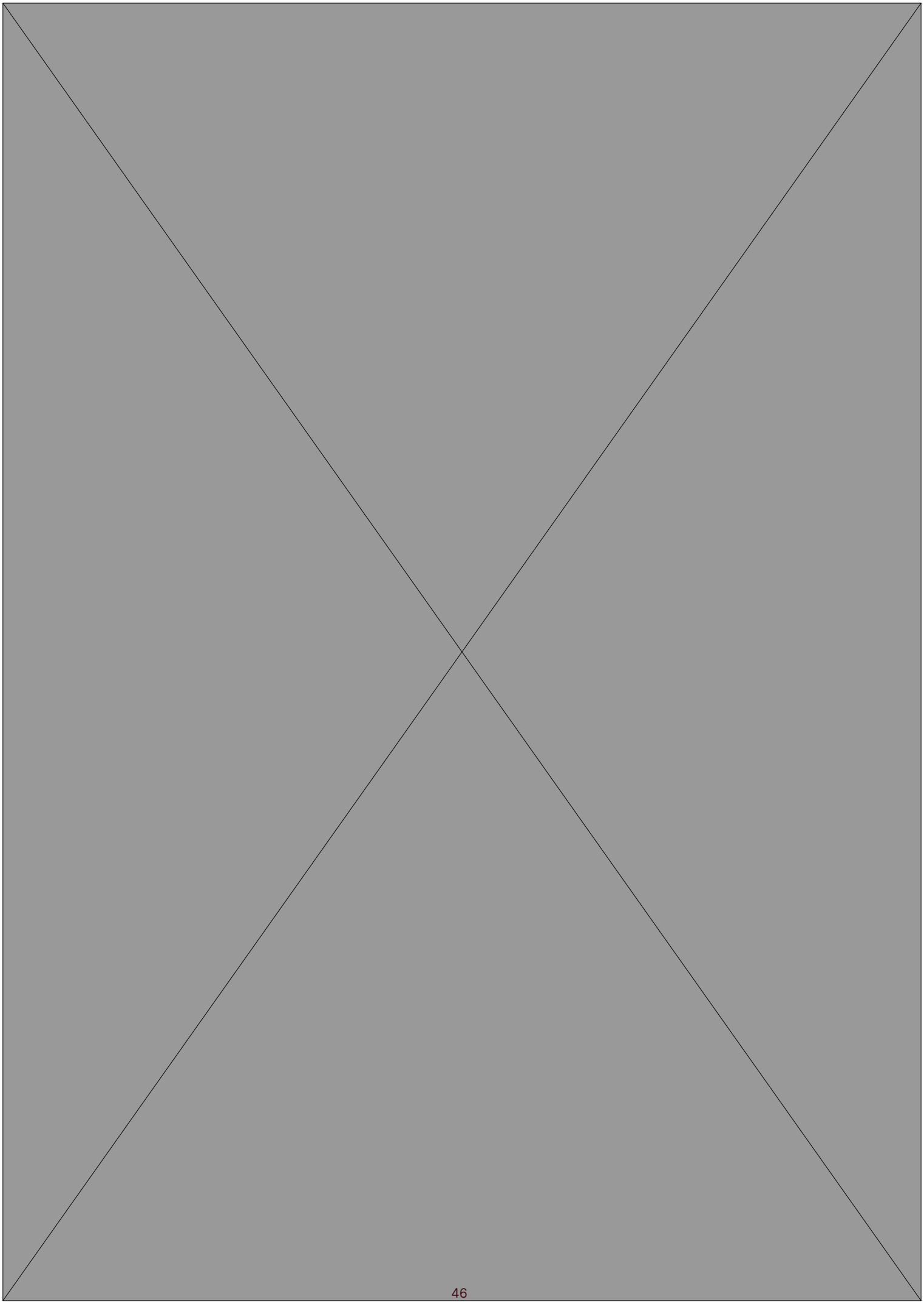


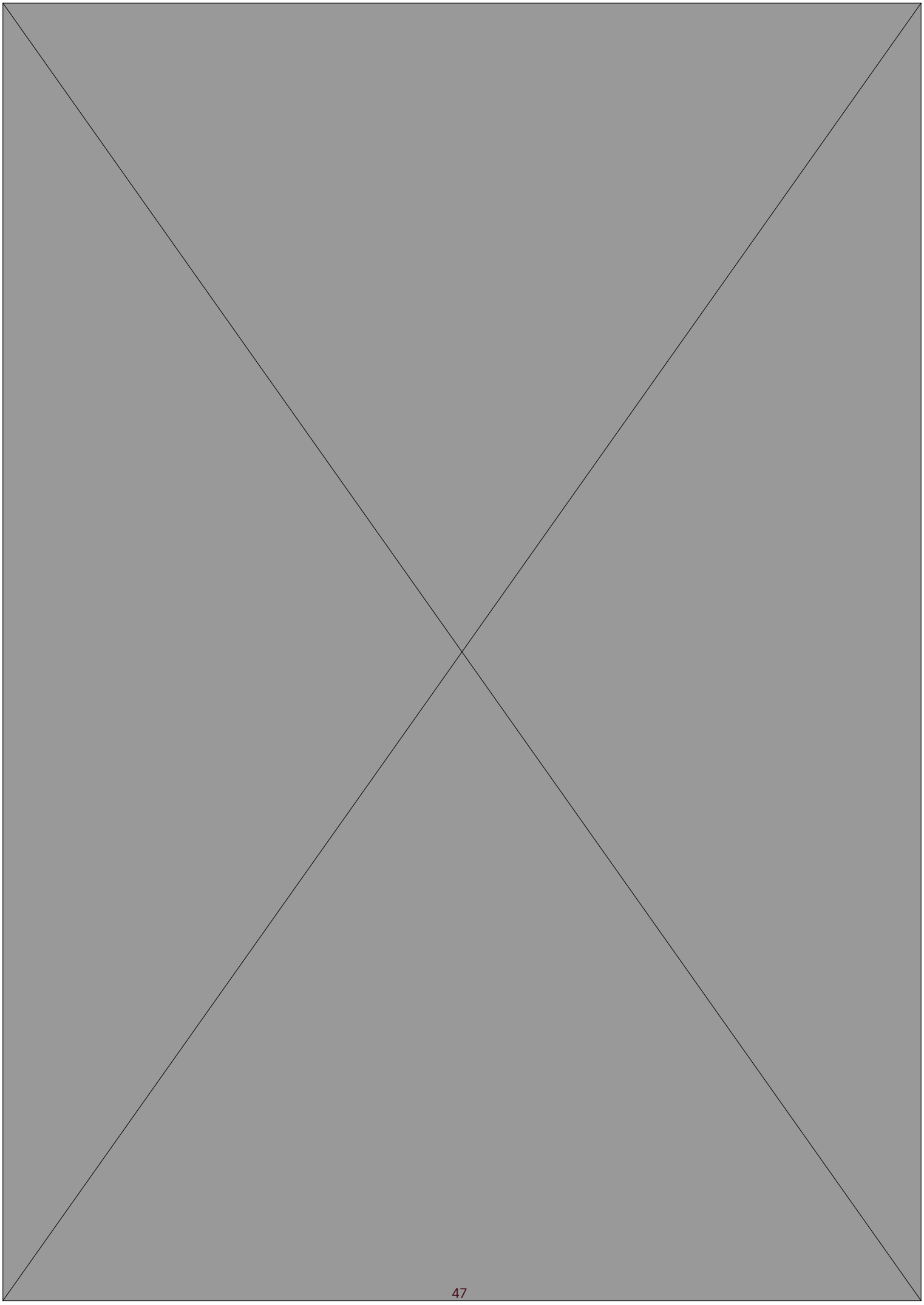


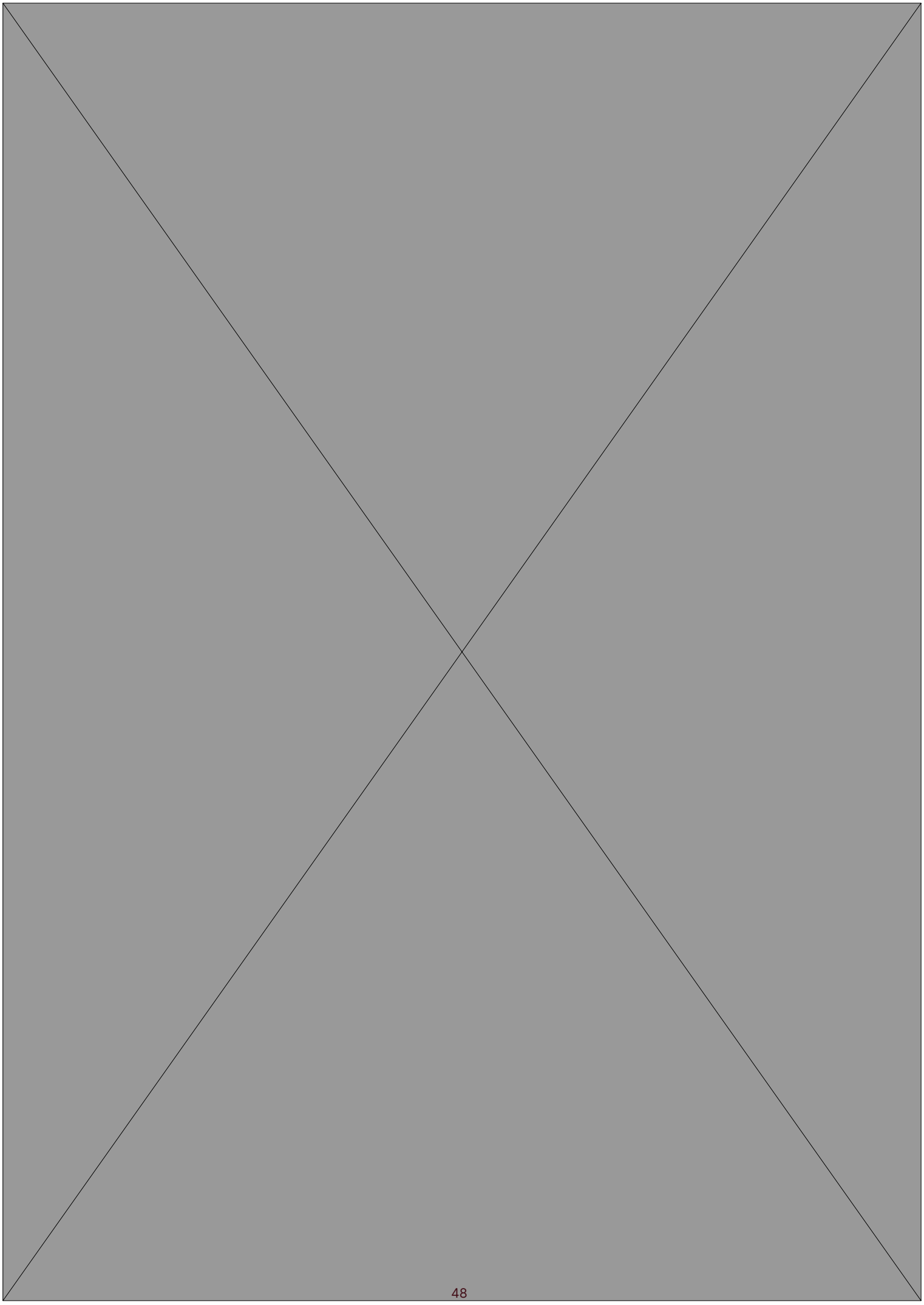


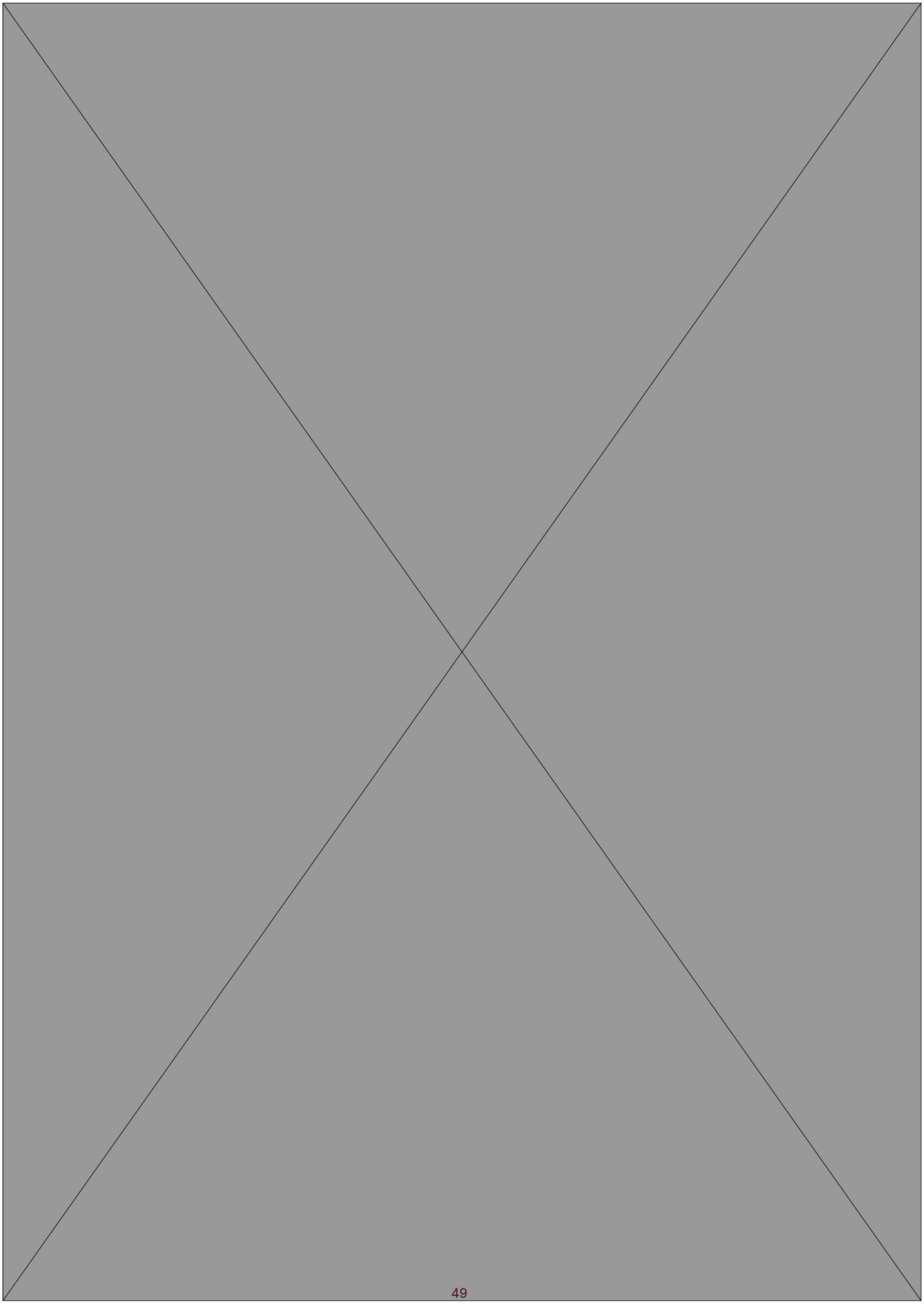


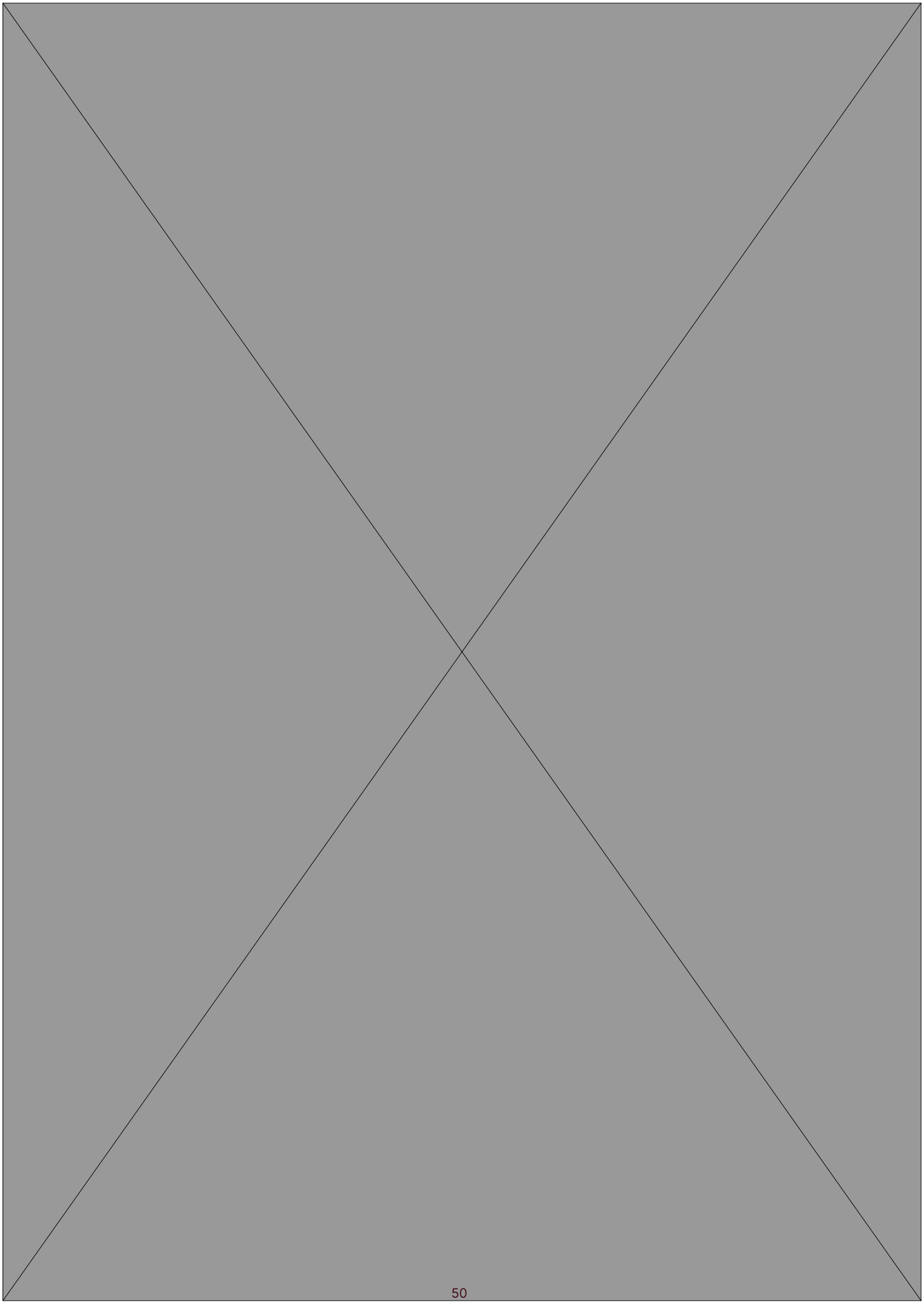


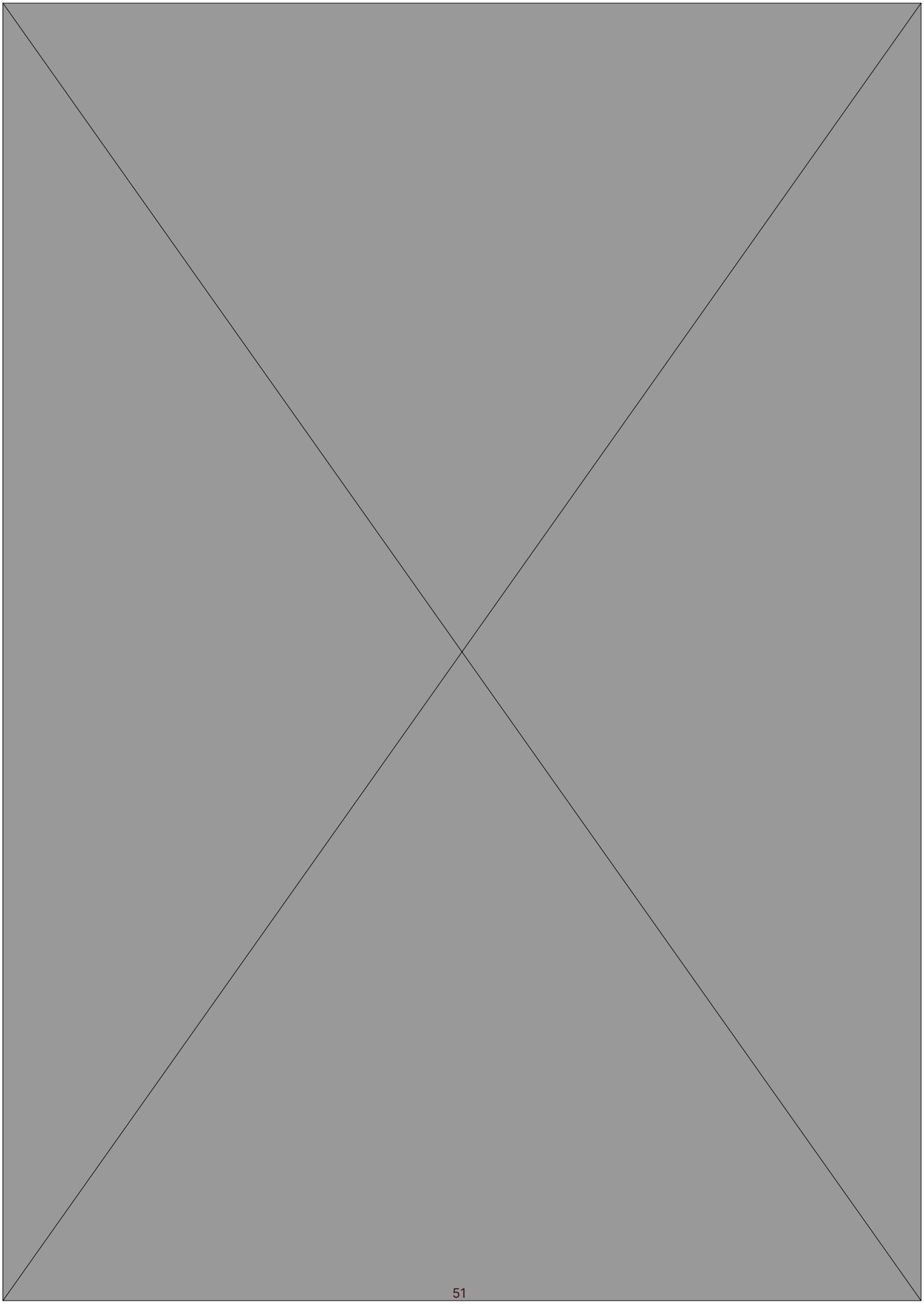


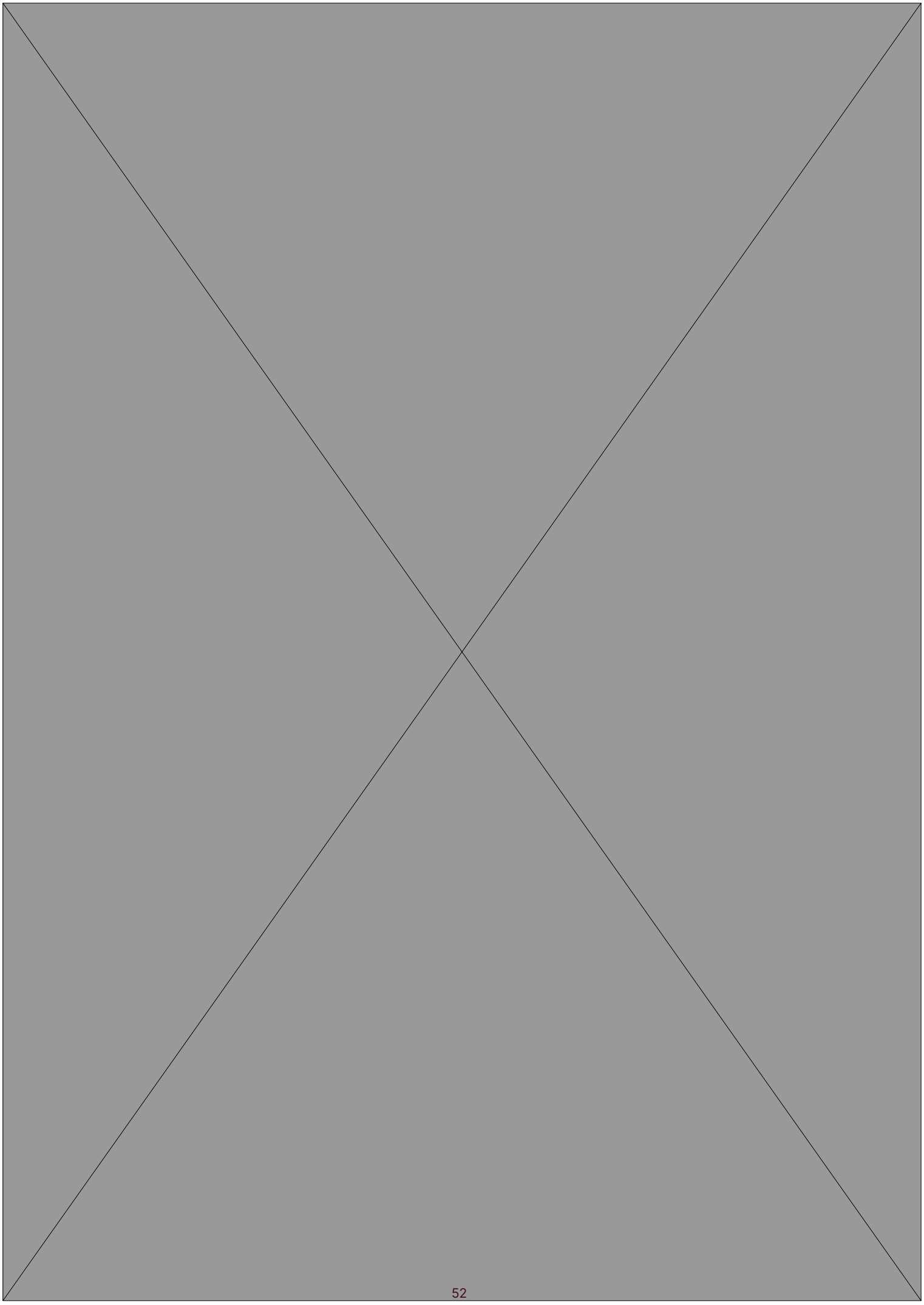


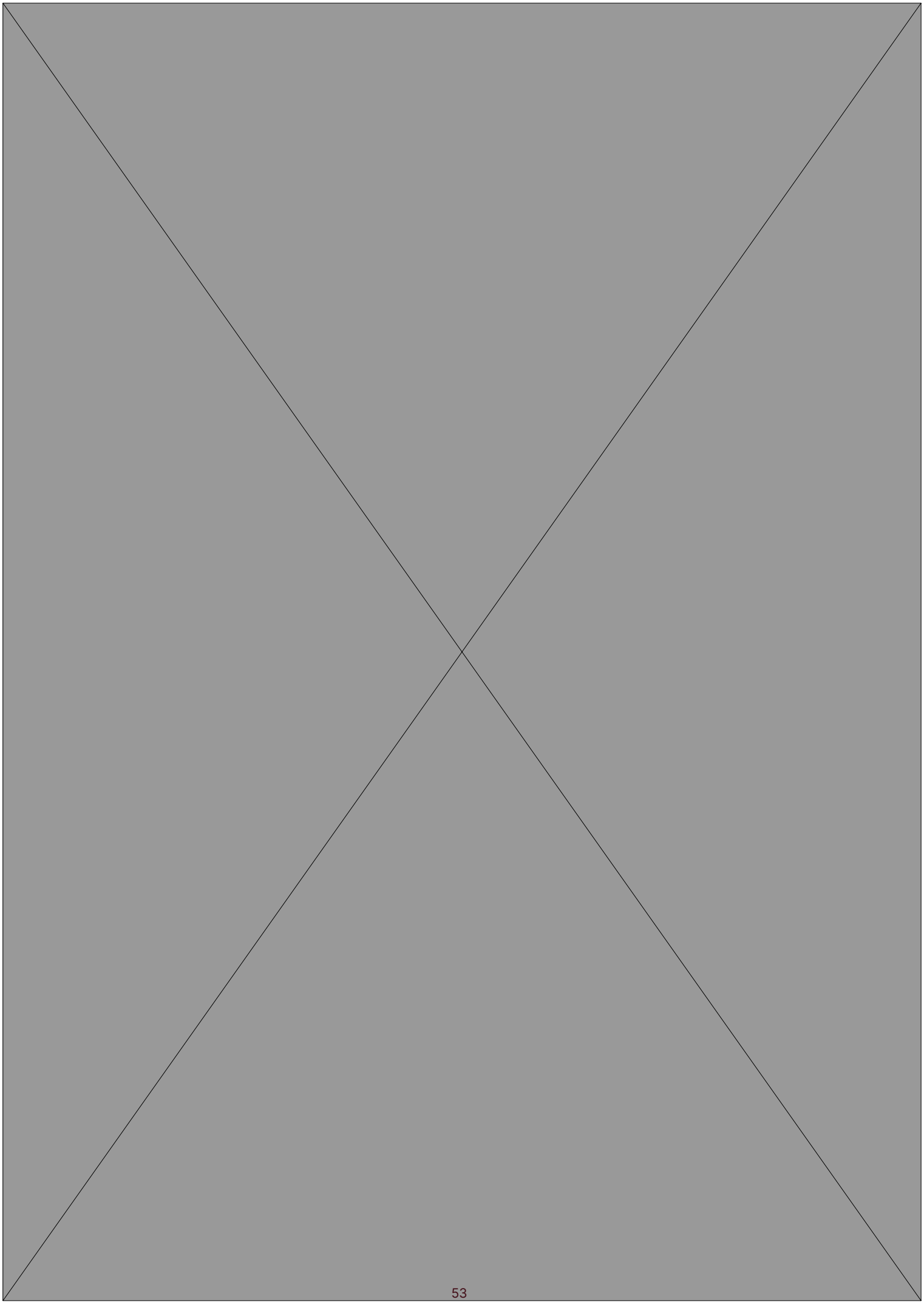


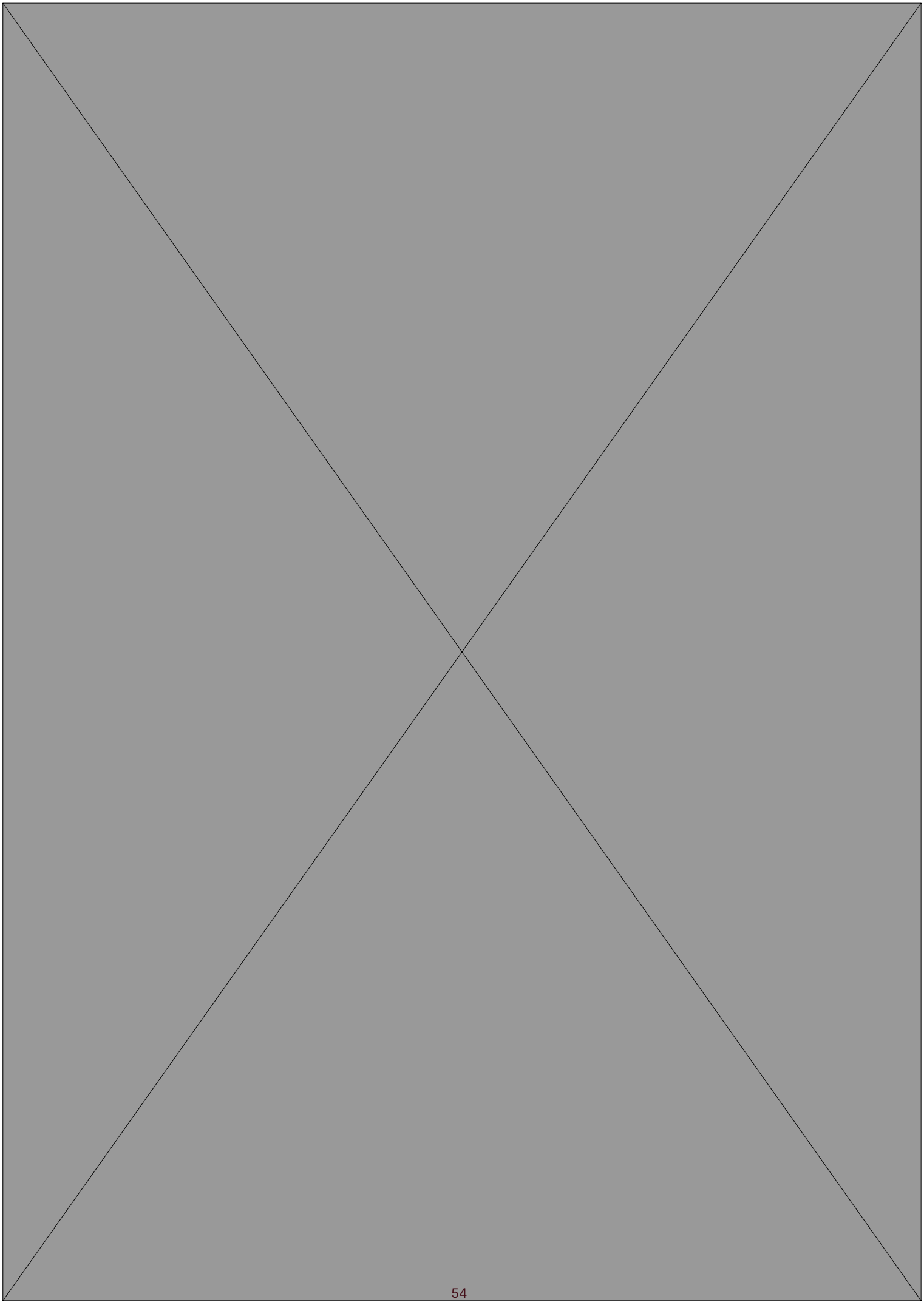


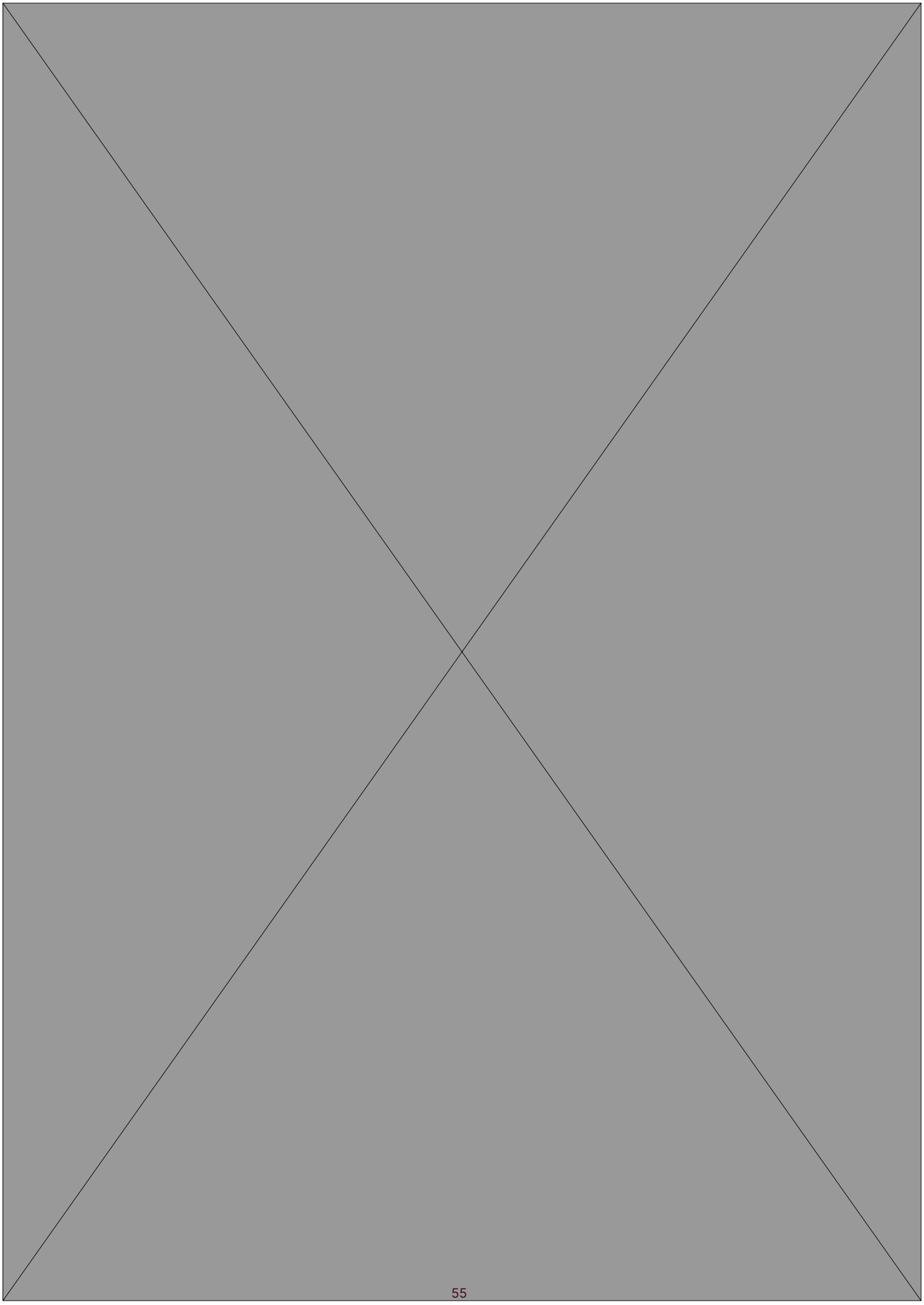


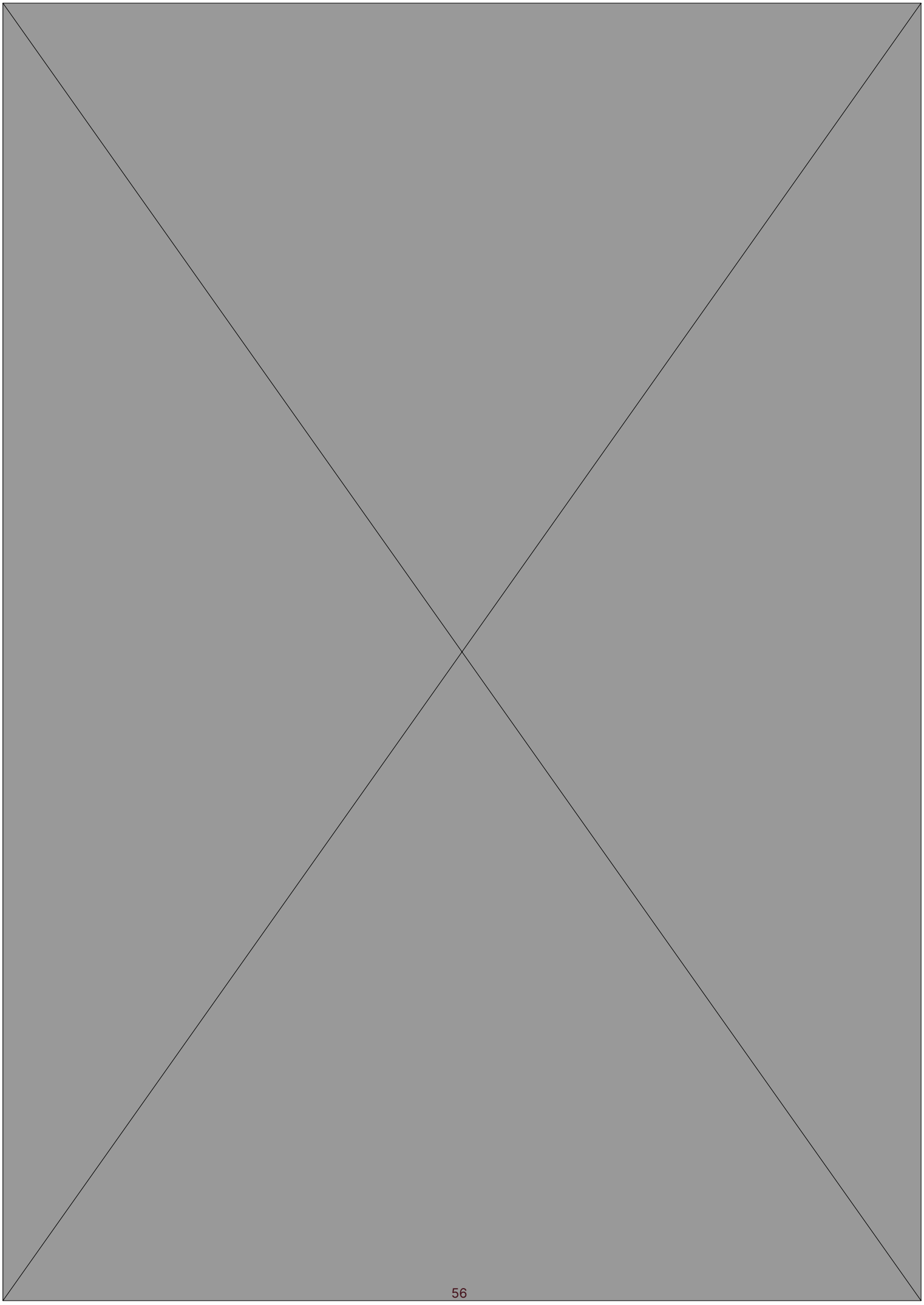












Eiendomsmegler Norge,
Tønsberg

Gjensidige

Egenerklæring

Tordivelveien 4, 3218 SANDEFJORD

06 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tordivelveien 4	Tordivelveien 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2020.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

August 2020 til juli 2021. Flyttet som følge av arbeid på Svalbard.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 7503103

Informasjon om selger

Selger

Schjølset, Henriette

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad 1. etasje: Dårlig fall. Det var svartsopp i taket 2026, som ble pusset ned før taket ble malt opp på nytt.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad kjeller: Nytt bad etablert (fra vaskerom tidligere). Installert varmekabler, ny dusj, nytt toalett, ny servant. Nytt opplegg til vaskemaskin. Murt igjen dør mellom bod kjeller og bad, samt flyttet skorsteinsluke til kjellerstue.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sandefjord Rørlegger Service, PEC Elektro Sandefjord AS, Murmester Oddvar Johannessen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bad 1. etasje: Malt vegger og byttet servant.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved kraftig storm høsten 2020 ble et par takstein og takpapp på baksiden av huset blåst ut av posisjon. Det som ble fuktig fikk tørke opp, men man kan se på innsiden av taket, på loftet, at det har vært fukt der. Takstein og takpapp ble lagt tilbake på plass og det har ikke vært observert mer fukt etter dette.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Samtlige vinduer i 1. Etasje er byttet, med unntak av vinduene som ble byttet i 2011. Ny balkongdør, endret fra enkel til dobbel/halvannen.Vinduer i kjellerstue og soverom kjeller byttet til vinduer som tilfredsstiller krav til rømningsvei. Noen vinduer fikk ny plassering eller ble byttet ut med vinduer i andre størrelser, dette medførte at det også ble kledd igjen der det tidligere var vinduer. Flytting av vinduene endret ikke bygningens karakter. Etablert ny dør inn til kaldbod kjeller. Ny ytterdør 1. etasje og ny ytterdør kjeller.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk anlegg, inkludert kabler og sikringsskap i hele boligen, med unntak av soverommet ved siden av badet, bad og WC-rom i 1. etasje. Etablert varmekabler ifm. nytt bad i kjeller.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

PEC Elektro Sandefjord AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Omkobling/nye vann- og avløpsrør ifm. etablering av kjøkken i 1. etasje og kjeller. Vann- og avløpsrør til nytt bad i kjeller.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sandefjord Rørlegger Service

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2022

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert vannmåler etter pålegg fra kommunen.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sandefjord Rørlegger Service

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2021

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet servant bad 1. etasje.

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Man kan enkelte steder se sprekker utvendig i mur sokkeletasje.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Anmerkning ildsted: innerplatene i ildstedet må byttes.
Anmerkning røykløp: Skorsteinen er kledd med panel på en side i 1 etg. Panel må fjernes ved oppussing eller endret tilstand på skorsteinen.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Svartsopp i tak i bad 1. etasje, som følge av dårlig lufting.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2021

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det ble søkt om bruksendring av areal i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel etter blant annet utskifting av vinduer. Godkjent bruksareal ble økt med 37 m². Ferdigattest datert 20.07.2021. Søknadsprosess utført selv.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.2.2 **Årstall**

2024

24.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny og utvidet terrasse. Ansvarlig søker var Søk og bygg/Ingunn Livgård.

24.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrer Atle Larsen AS

24.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Adkomstveien til Tordivelveien 4, 6 og 8 er privat, og vedlikehold av veien ivaretas av huseierne. Det har tidligere vært diskutert mulighet for asfaltering av veien, uten at det er besluttet noe per nå. Det har også vært nevnt av naboene at støttemuren for veien, mot Tordivelveien 12B og 12C er i dårlig forfatning. Det var i 2025 brevkorrespondanse om vedlikeholdsansvar for muren mellom oss som bruker veien og Tordivelveien 12B og 12C.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 51813373

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Henriette Schjølset	**2026-09-06**

Identification

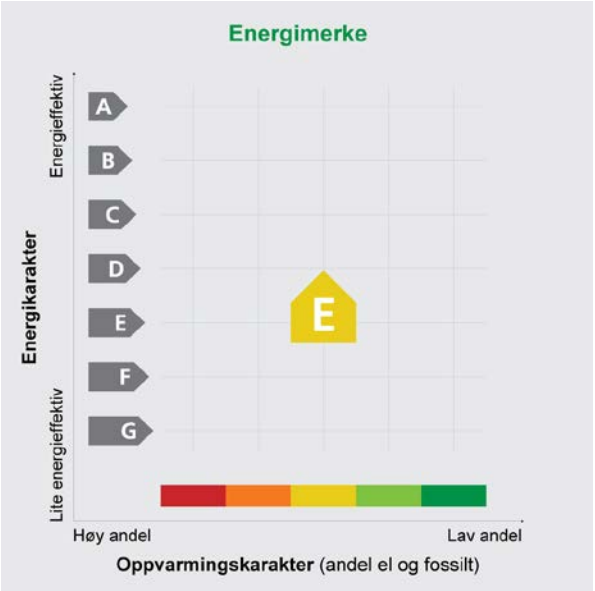
Henriette Schjølset

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tordivelveien 4
Postnr	3218
Sted	Sandefjord
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	88
Bnr.	32
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1147831
Dato	19.06.2020



Innmeldt av	Jonas Madsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tordivelveien 4
Postnr/Sted: 3218 Sandefjord
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 19.06.2020 09:10:41
Energimerkenummer: A2020-1147831
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Jonas Madsen

Gnr: 88
Bnr: 32
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Sandefjord kommune

Ledningskart

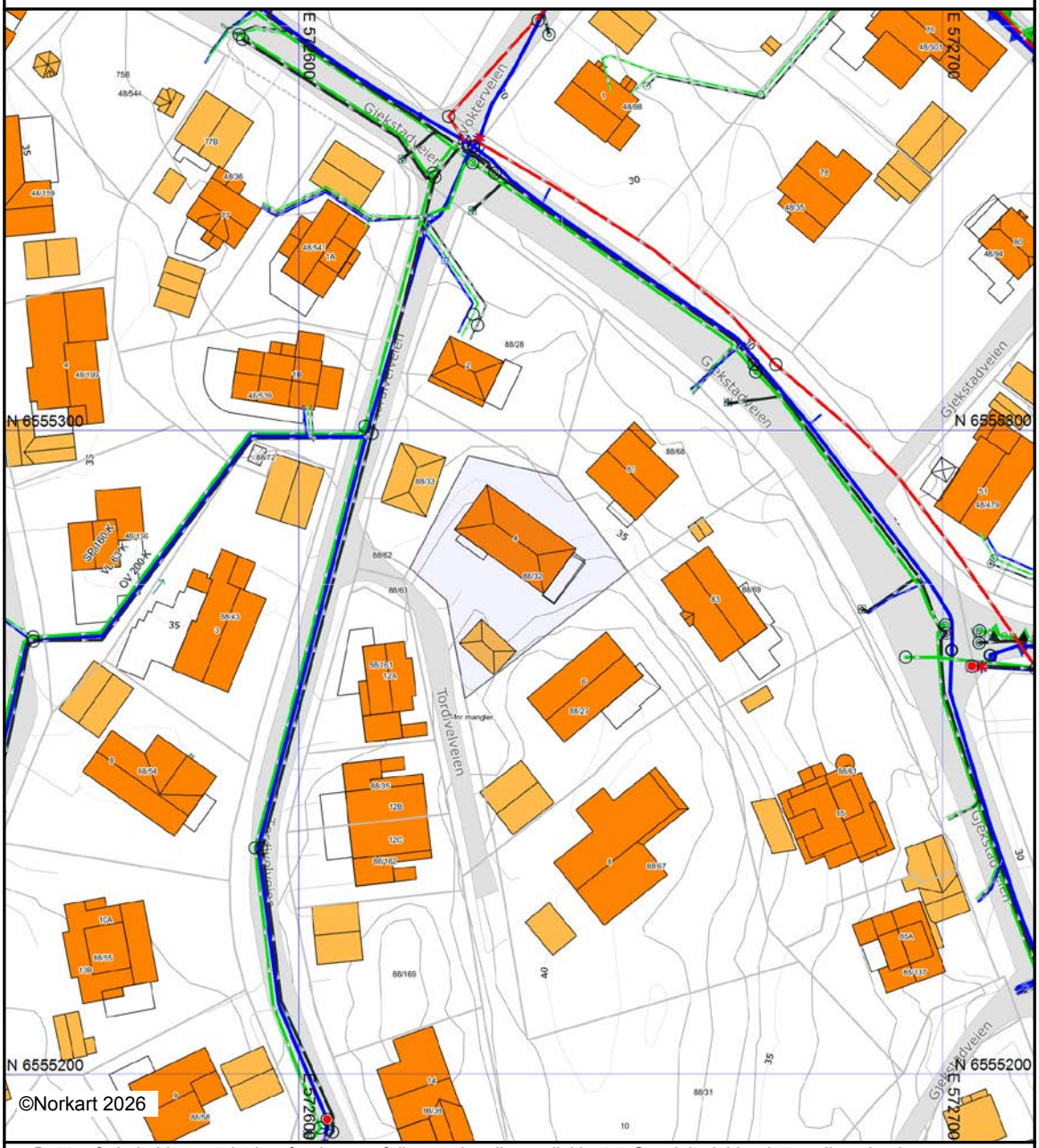
Eiendom: 88/32
Adresse: Tordivelveien 4
Dato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 88/32
Adresse: Tordivelveien 4
Utskriftsdato: 19.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

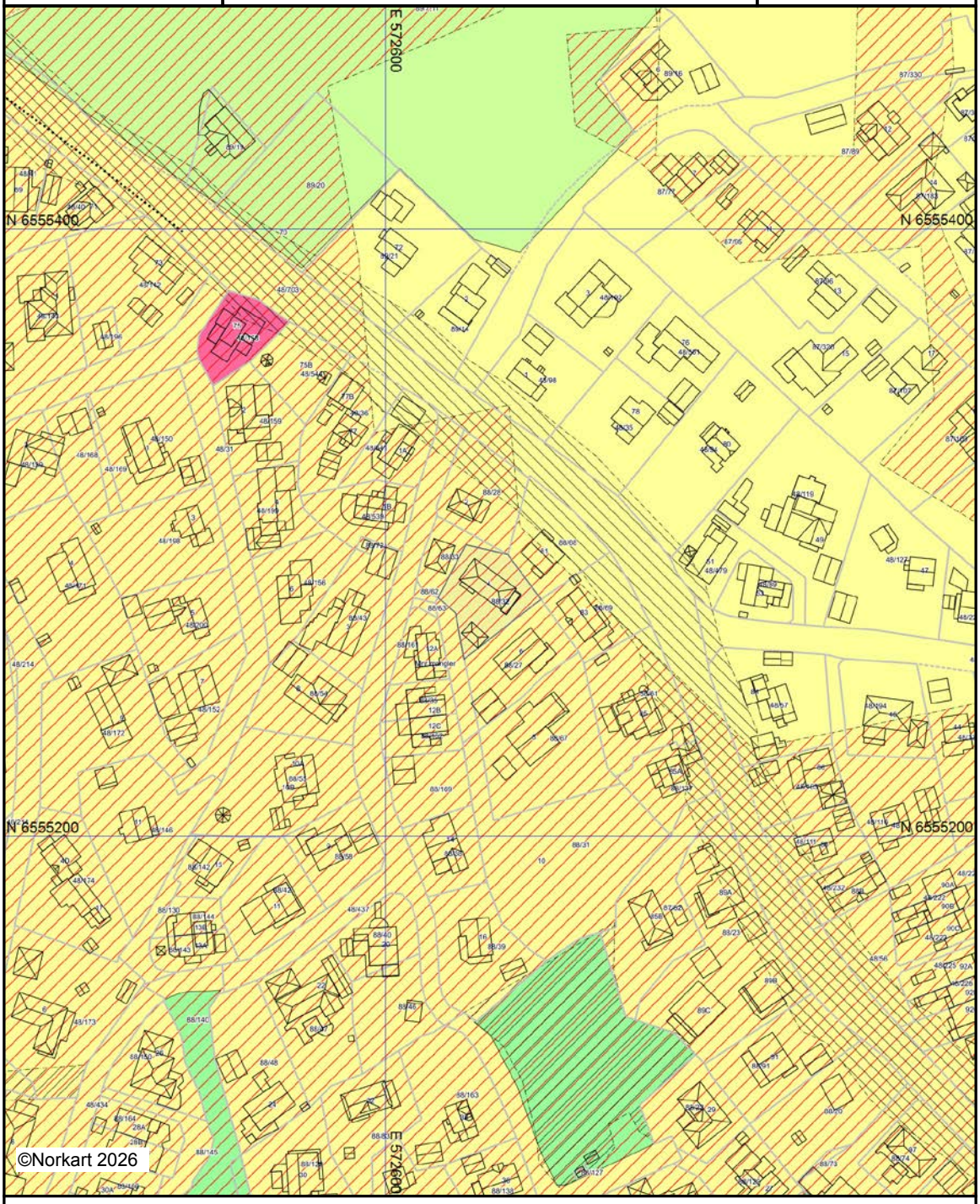
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 88/32
Adresse: Tordivelveien 4
Utskriftsdato: 19.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

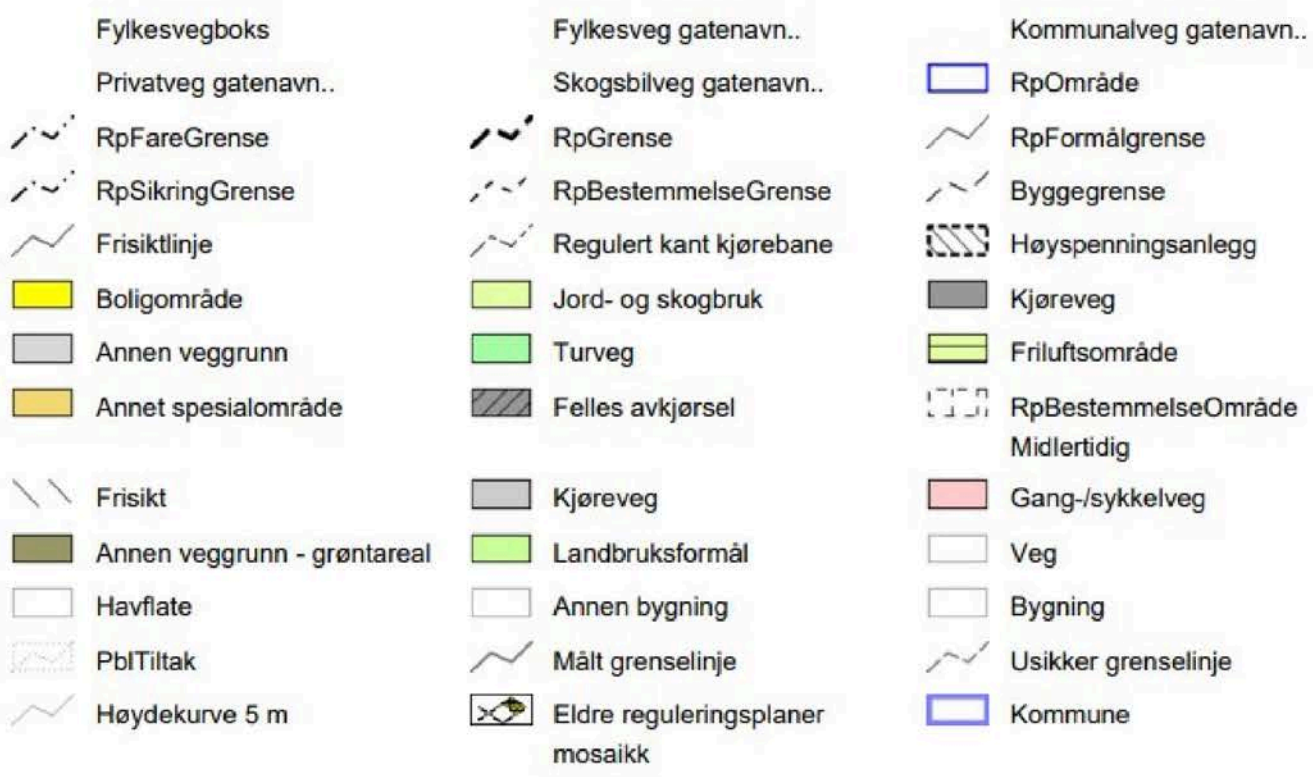
UTM-32

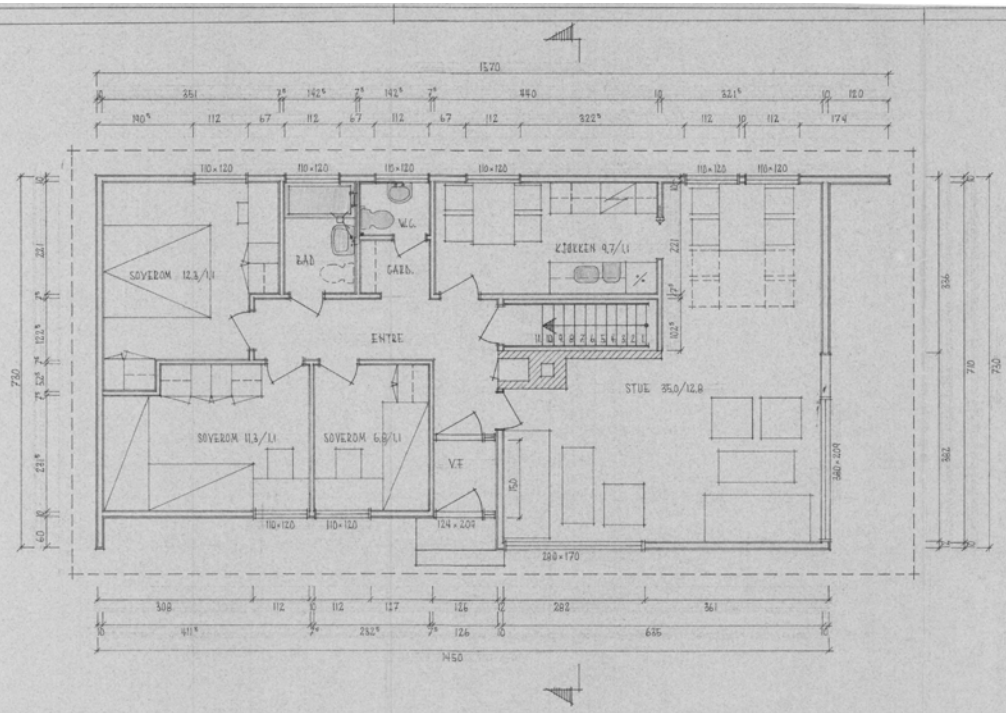


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

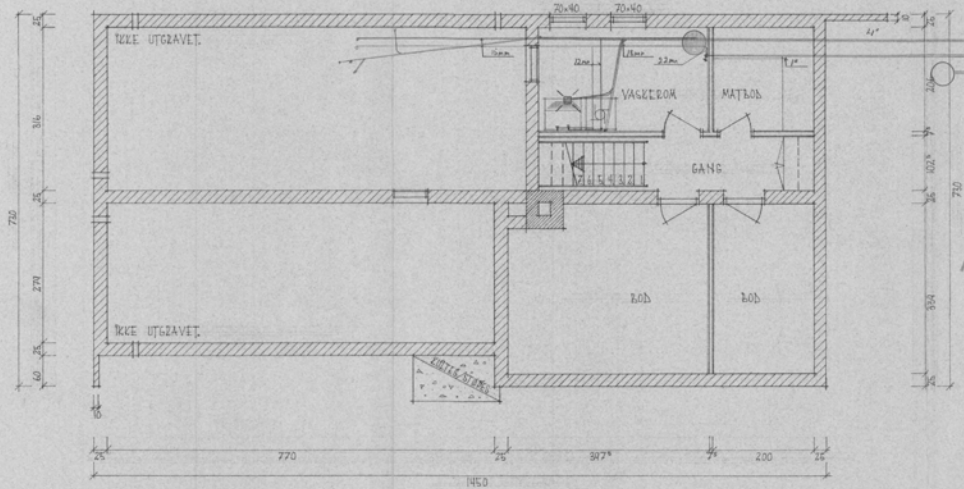
Reguleringsplan Sandefjord

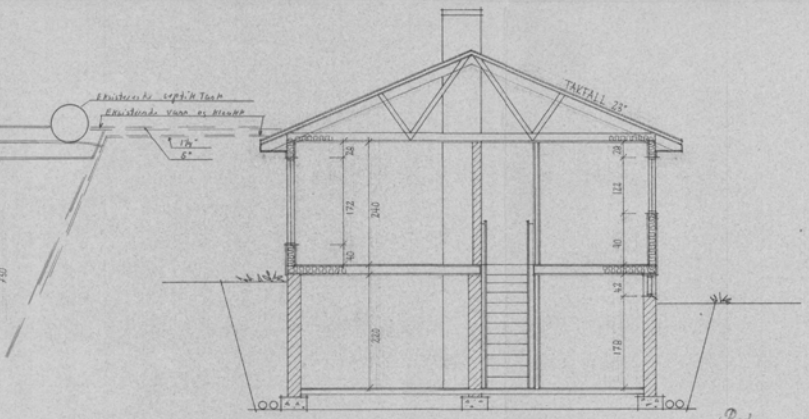
Tegnforklaring











Pedersen og Jenustad
AUT. RØRLEGGERBEDRIFT

BYGGHERRE: Øyvind Johannesen Gr.nr. 88 Br.nr. 82 **188.104**

A/S BYGG SERVICE

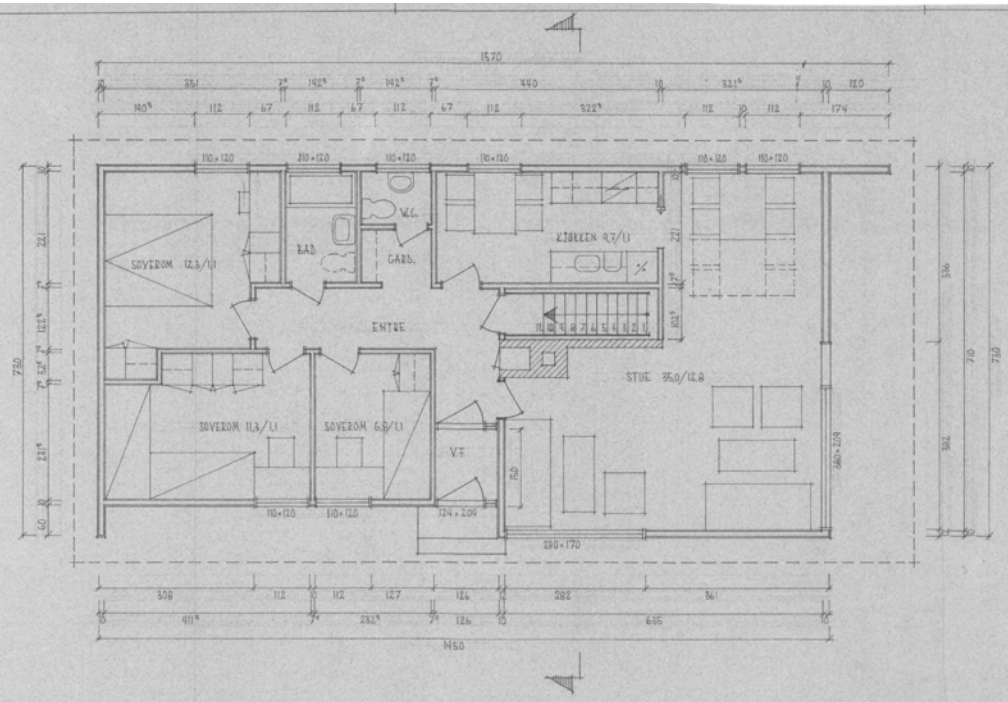
TYPE 72A

BJERGGATEN 1-3. SANDEFJORD.

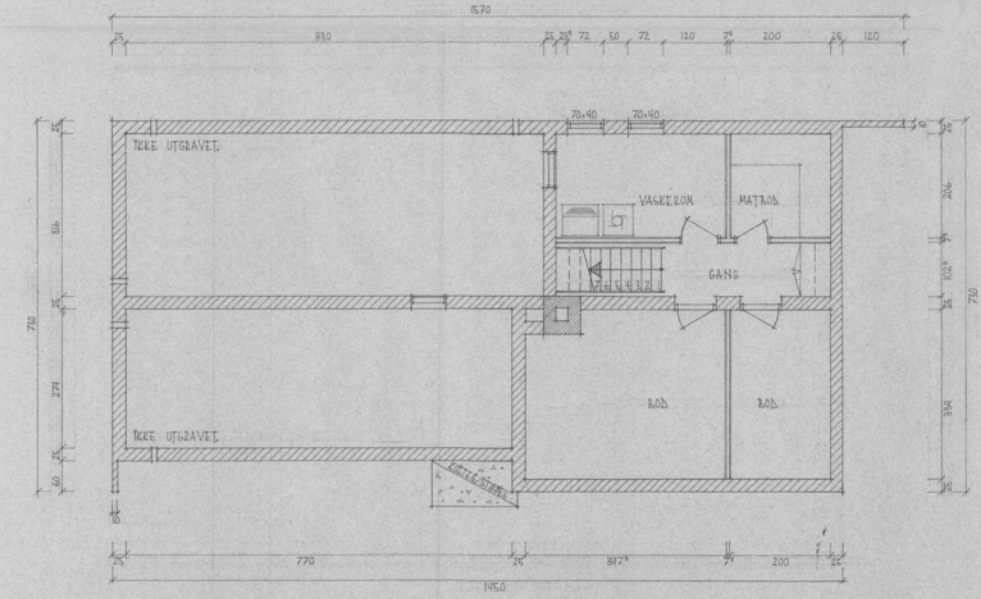
PLANER OG SNITT. M. 1:50. FASADER. M. 1:100. LEIEAREAL 94.5 M².
TØNSBERG 4. FEBRUAR 1972.

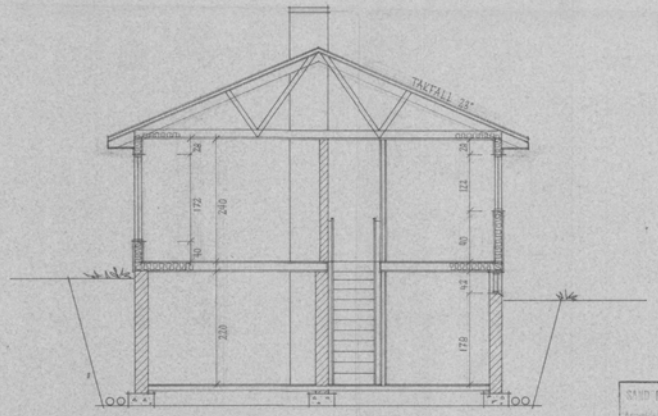
FADUM, PEERSEN OG WOLLERT-NIELSEN. ARKITEKTER MNAL. TØNSBERG.

ANTIGEN TILLATES UTFØRT I SAMSVAR MED GIB-DATEN: BESTEMMELSER FOR BRANNSIKRING, 1974 A.M. BOK 146 "BRANNSIKRING" OG GODKJENNELSE.









SANDEFJORD BYGNINGSRÅD
BYGNINGSNR. 733/177

BYGGHERRE: **188.104**

A/S BYGG SERVICE

TYPE 72A

BJERGGATEN 1-3. SANDEFJORD.

PLANER OG SNITT. M. 1:50. FASADER. M. 1:100. LEIEAREAL 94.5 M².
TØNSBERG 4. FEBRUAR 1972.

TADUM, DEERSEN OG WOLLERT-WILLSEN. ARKITEKTER MNAL. TØNSBERG.

SANDEFJORD KOMMUNE
BYARKITEKTKONTORET
3200 Sandefjord
Telefon 033 ρ 65150

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 793 / 73.

Eiendom: Gjekstad.

Gårdsnr. 88 bruksnr. 32 i Sandefjord

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

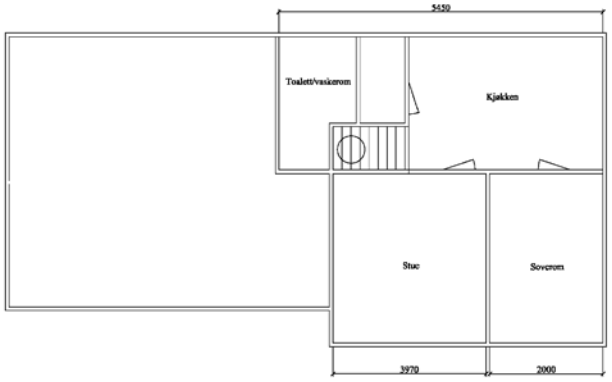
er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Anmerkninger:

Sandefjord, den 6. juni 1974.

bygningssjef.

Aage Pettersen
Aage Pettersen



Rev.	Endring	Dato	Tegn.	Kontr.

TORDIVELVEIEN 4

PLANTEGNING KJELLER
NY SITUASJON

Tegn. nr.: Mål/skala: Rev.: Dato: 16.11.2016

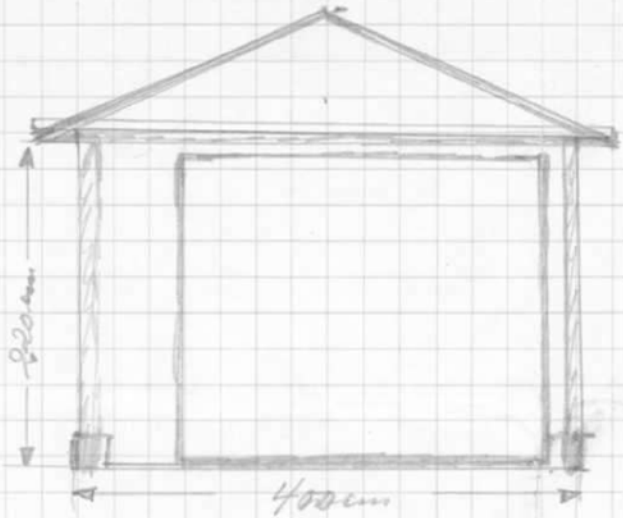
Prosjektnr.: Tegning nr.: Rev.:

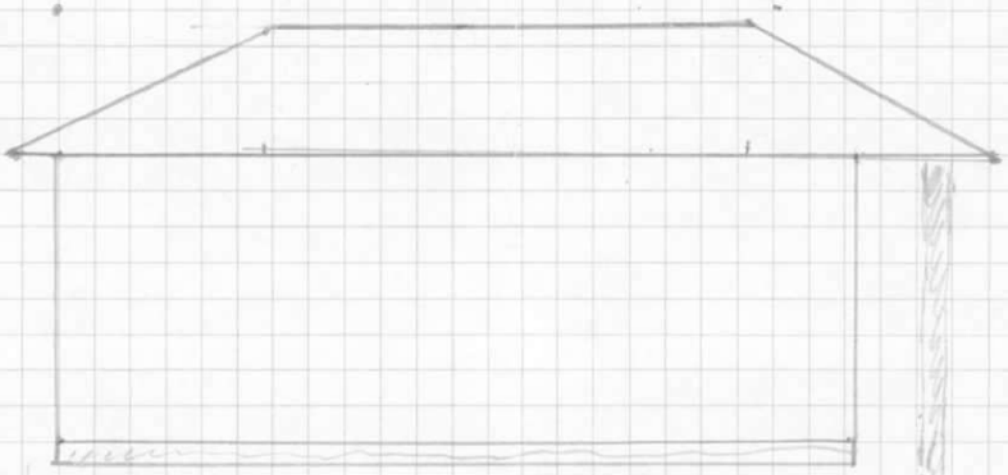
VA CONSULT

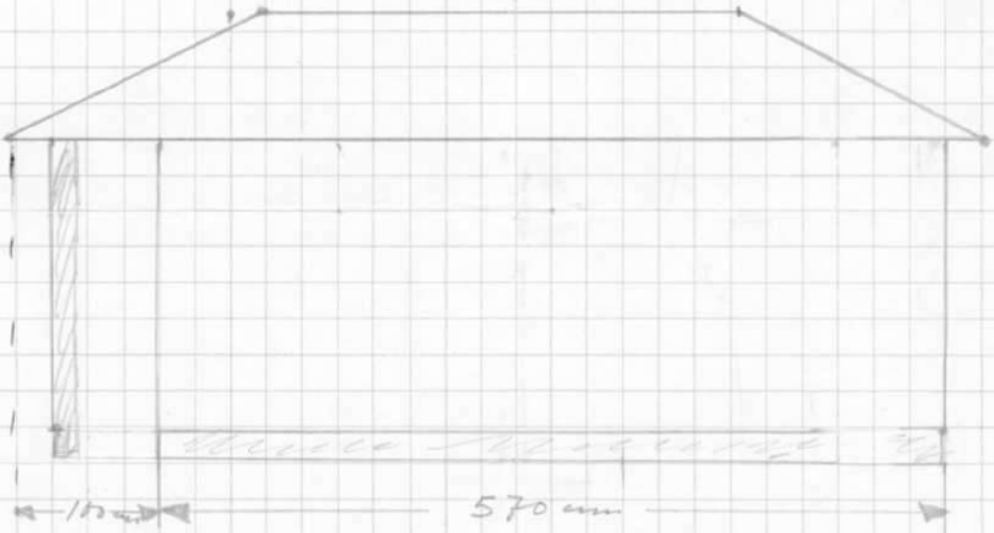
4-8-77.

Tordivegen 4
Gjerstad
Garasje oppført
i fre. på støpt
sål.

SANDEFJORD BYGNINGSRÅD
Anmeldelse nr. 757/77







SANDEFJORD KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, ajourført med endringer senest ved lov 16.12.2016, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 21/94144

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
	Henriette Johansen Tordivelveien 4 3218 SANDEFJORD

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Tordivelveien 4	88	32		

Tiltakets/byggets art

Bruksendring av kjeller(tilleggsdel) til hoveddel.

Vedtaksdato	**Saksnr**
16.07.2021	20/30242

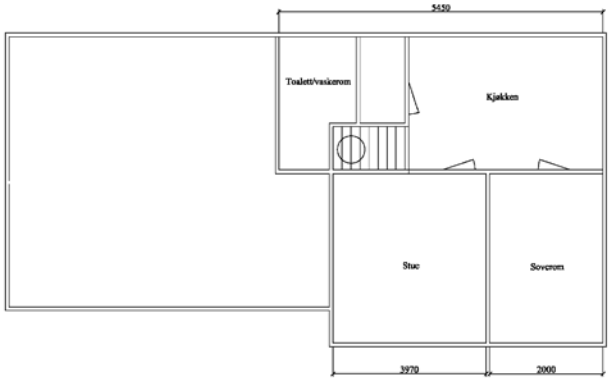
Dato for søknad om ferdigattest:	29.06.21

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

Merknader:

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon.
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Sandefjord	16.07.2021	Christian Limi Kvamme *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



Rev.	Endring	Dato	Tegn.	Kontr.

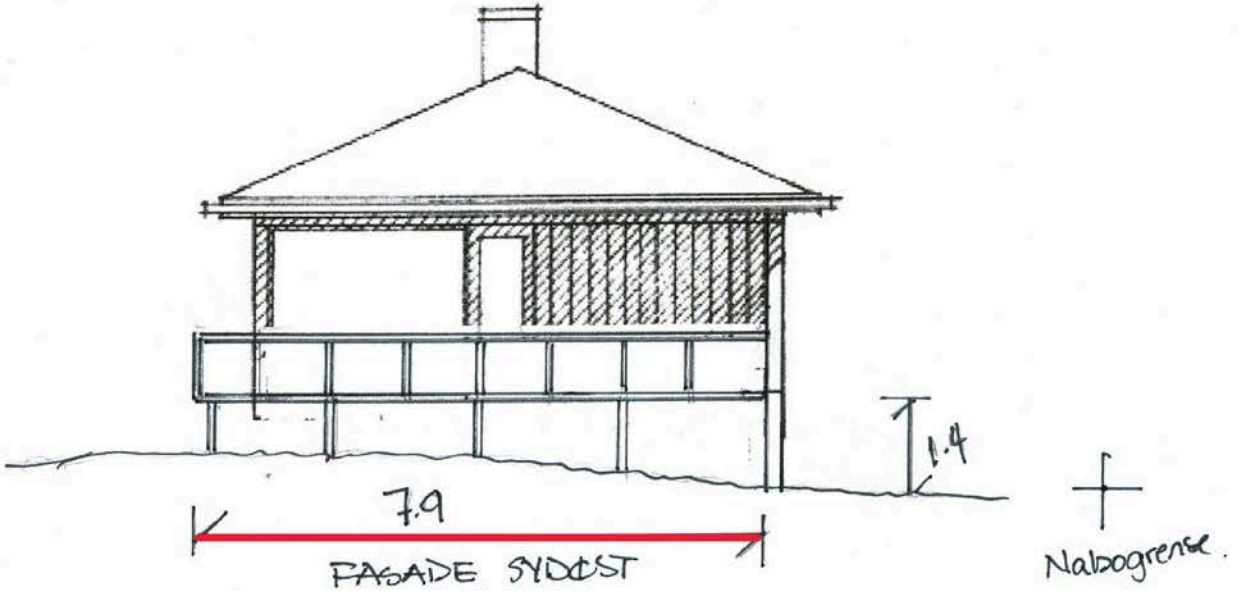
TORDIVELVEIEN 4

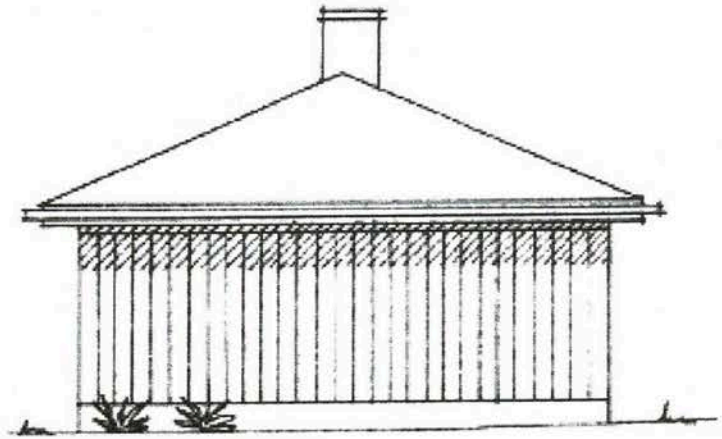
PLANTEGNING KJELLER
NY SITUASJON

Tegn. nr.: Rev.:
Målestokk: Rev.dato:
16.11.2016
Prosjektnr.: Tegning nr.: Rev.

VA CONSULT

VEDLEGG E1

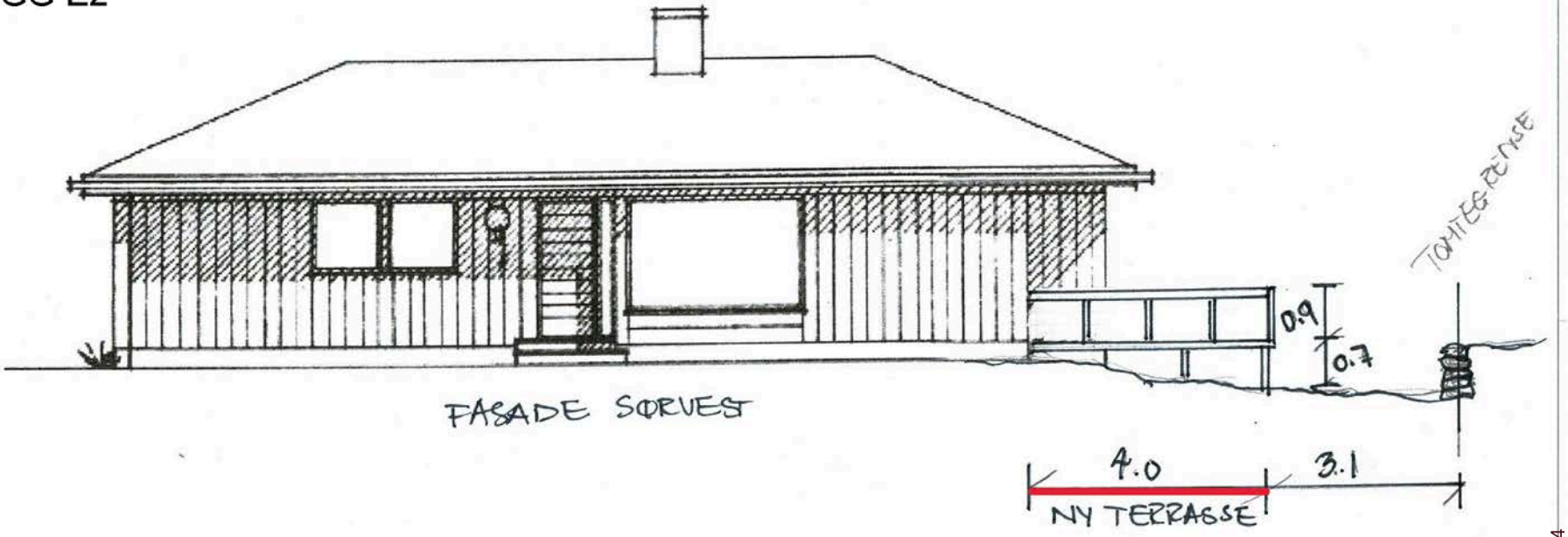


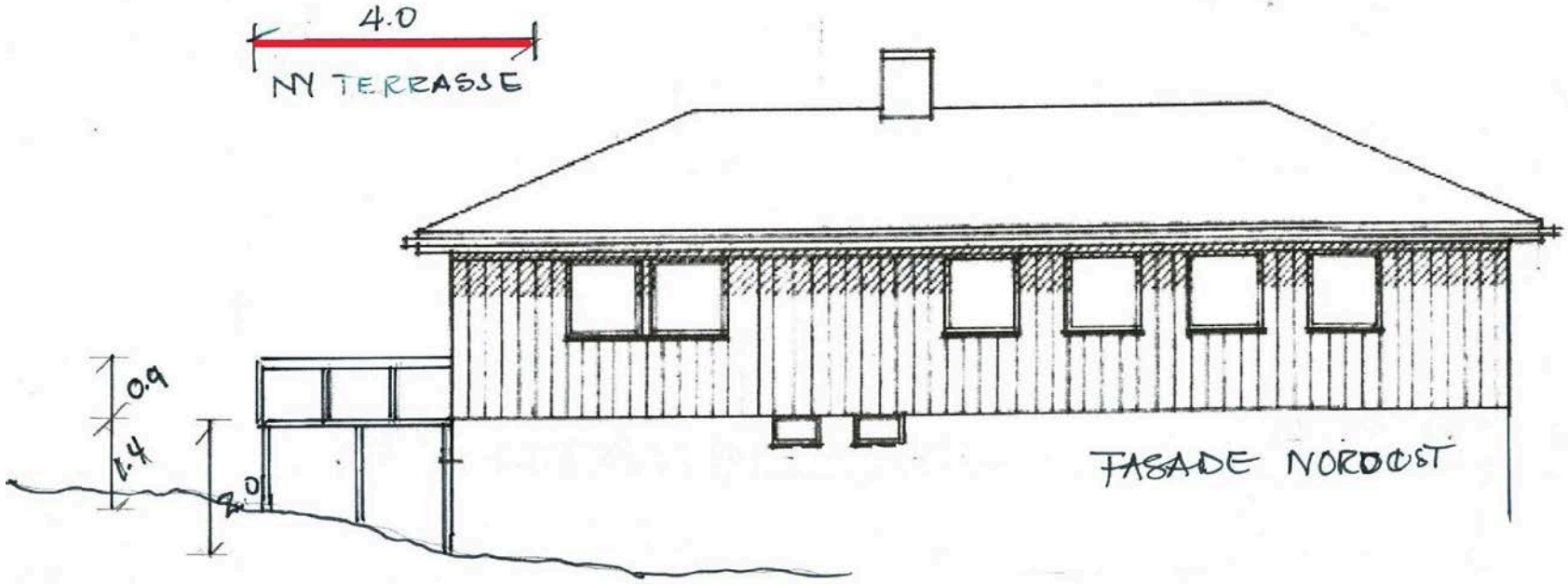


VENDRET
FASADE NORDVEST

GBNR 88/32
TORDIVELVN. 4.
SANDEFJORD
1:100, 29.09.23, IL

VEDLEGG E2





GBNR 88/32
JORDIVELVN. 4
SANDEFJORD
29.09.23, IL
1:100

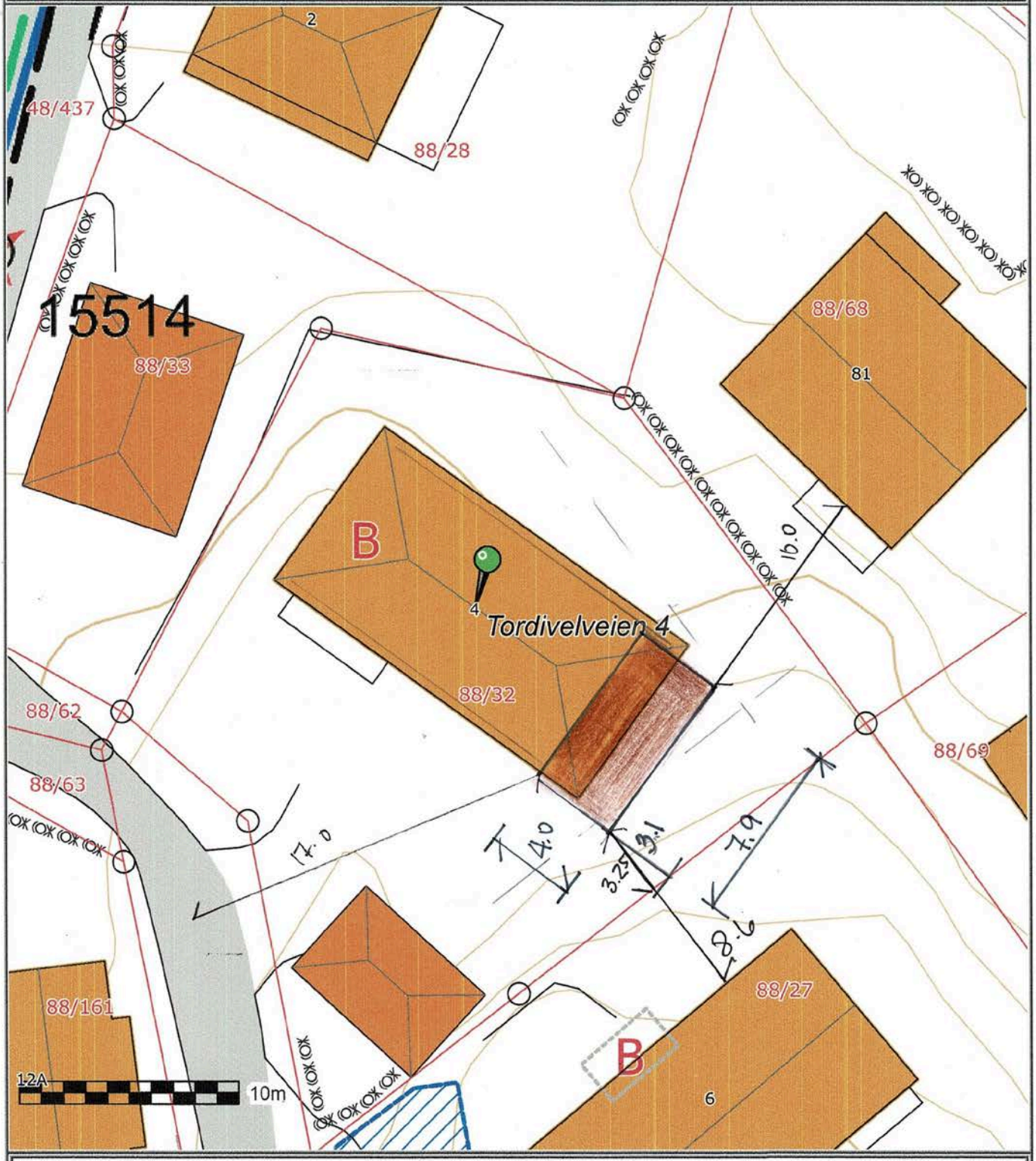
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 88	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Tordivelveien 4			
Hj.haver/Fester:				

SANDEFJORD KOMMUNE

Dato: 29/9-2023 Sign:

Målestokk 1:250



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

SANDEFJORD KOMMUNE	**Ferdigattest** Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. 312/26

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:** Henriette Johansen Vei 236 37 9170 Longyearbyen

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Tordivelveien 4	88	32		

Tiltakets/byggets art:

Oppføring av tilbygg/altan i henhold til vedtak av 29.11.2023.

Vedtaksdato	**Vår ref.**
02.03.2026	23/42712- 7

Dato for søknad om ferdigattest: 1. mai 2025

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

Merknader:

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Søknad om ferdigattest er datert 1.5.2025, men mottatt 2.3.2026.

Gebyr	**Pris**	**Antall**	**Beløp**
5.5	1920	1	1920

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Sandefjord	02.03.2026	Mette-Marit Juel Gulliksen enhetsleder byggesak Jørn Engebretsen saksbehandler *Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de 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 særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Produkter og installasjoner som medfølger overtas uten noen form for garantier, utover eventuell gjenstående leverandørgaranti.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r 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 parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som 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, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes 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 overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Hvor mye kan jeg låne?

I Sparebanken Norge finner du dedikerte og dyktige rådgivere som kan hjelpe deg med finansieringen av ny bolig. Ta direkte kontakt med en av oss for en hyggelig boliglånsprat!



Tine Stange
tine.Stange@sor.no
Tlf.: 906 78 192



Emil Meyer Nordhagen
emil.nordhagen@sor.no
Tlf.: 992 49 687

Sparebanken Norge

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

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
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 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 4 000 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Budskjema

Eiendom:
Tordivelveien 4, 3218 SANDEFJORD. Gnr. 88, bnr. 32 i Sandefjord kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Eiendomsmegler Norge AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Eiendomsmegler Norge AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1	**Budgiver 2**
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.
NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

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.

Notater

Notater

Notater



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge, avd. Tønsberg
Øvre Langgate 57,