

Halvdan Svartes gate 21, 3208 SANDEFJORD

**Sentral beliggenhet - Innbydende
og lys 3.roms leilighet i 2.etg med
god planløsning - Nyere kjøkken/
bad - stort loft**



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60



Eiendomsmeglerfullmektig

Valdis Rut Jonsdottir

Mobil 921 56 438

E-post valdis.rut.jonsdottir@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling
Aktiv Eiendomsmegling**

Rådhusgata 17
3211 Sandefjord

Innbydende og lys 3.roms leilighet i 2.etg med god planløsning - Nyere kjøkken/bad - stort loft

Velkommen til Halvdan Svartes gate 21!

En svært attraktiv leilighet på 98 kvm med to romslige soverom og et stort loft som gir gode, fleksible bruksområder. Leiligheten fremstår velholdt og innbydende, med nyere kjøkken og bad. Stor stue med god plass til både sofagruppe og stort spisebord, samt ett baderom og et separat gjestetoalett. Leiligheten disponerer to balkonger, én på hver side.

Her får du en leilighet med sentral beliggenhet og gangavstand til det meste, inkludert dagligvarebutikker, barnehage/skoler, SVGS, togstasjonen, helseparken og flere service tilbud. Bugården og Sandefjord sentrum ligger også en kort spasertur unna, hvor du kan nyte en kopp kaffe på hyggelige kaféer eller handle i et variert utvalg av butikker.

Velkommen til visning! En mulighet du ikke vil gå glipp av

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 490 000,-	Tomtstr.:	545 kvm
Omkostn.:	Kr 88 640,-	Soverom:	2
Total ink omk.:	Kr 3 578 640,-	Antall rom:	4
Felleskostn.:	Kr 450,-	Gnr./bnr.	Gnr. 167, bnr. 50
Årlig festeavgift:	Kr 1 094,-	Snr.	2
Selger:	Anne Bjørge Andresen	Oppdragsnr.:	1311260002
Salgsobjekt:	Tomannsbolig		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	1947		
BRA-i/BRA Total	98/109 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	34
Plantegning 2.etg	39
Plan loft	65
Plan kjeller	67
Tilstandsrapport	69
Energiattest	98
Egenerklæring	103
Ordensregler	111
Brukskart for uteareal	113
Resekjonering	114
Nabolagsprofil	123
Grunnkart	127
Kommunale opplysninger	133
Tegninger	139
Festekontrakt	155
Budskjema	162

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 109 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 kvm To boder.

2. etasje

BRA-i: 98 kvm Stue/kjøkken, gang, toalettrom, soverom, bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Eiendommen er organisert som et sameie bestående av to boenheter i en horisontaldelt tomannsbolig. Hver seksjon disponerer egen boenhet og felles uteareal(adkomst og vei til parkering) mens eventuelle fellesarealer og bygningskonstruksjoner forvaltes i fellesskap. Sameiet gir den enkelte eier stor grad av selvstendighet, samtidig som ansvar for felles vedlikehold og kostnader deles i henhold til eierbrøk. Se husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Romfordeling:

Stue/kjøkken 54,7m²

Gang 7,5 m²

Soverom 10 m²

Soverom 14,7 m²

Bad 6,8 m²

Toalettrom 1,4 2

Kjeller:

Kjellerrrom ende 5,3 m²

Kjellerrom ende andre side 5,6
Takhøyde i kjeller 2.18 m

Til leiligheten er det også noe fellesarealer i kjeller.
Loftsrom tilhører leiligheten. Arealene er ikke målbare grunnet lav takhøyde

Tomannsbolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

545 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles festetomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og parkeringsareal.

Tomten er festet.

Svar fra kommunen: Kontrakten ble sist regulert i 1997 til kr. 1094 pr. år. Den skal reguleres hver 50. år etter KPI, neste regulering blir da i 2047, med indeks fra okt 1996.

Dersom transport av festekontrakt krever godkjennelse fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjennelse.

Årlig festeavgift

Kr 1 094

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 100 år, gjeldende fra og med 22.03.1947.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 50 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2047 og oppgi i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Ønsker fester å inngå en avtale om evt. innløsning, ber vi fester om å ta kontakt med eiendomsavdelingen i kommunen.

Fstekontrakt datert

22.03.1947.

Beliggenhet

Halvdan Svartes gate 21 ligger i et veletablert og ettertraktet boligområde i Sandefjord, hvor ro og sentralitet går hånd i hånd. Her får du det beste av to verdener: en fredelig og trygg ramme rundt hverdagen, samtidig som byen og alle dens tilbud ligger rett rundt hjørnet.

I nærområdet finner du alt du trenger til dagliglivet - fra dagligvarebutikker som REMA 1000, Meny og Kiwi, til apotek, lekeplasser og andre praktiske servicetilbud. Sandefjord sentrum er kun en kort spasertur unna, med sitt rike utvalg av butikker, hyggelige kafeer, restauranter, treningssentre, kino og kulturelle opplevelser som setter farge på hverdagen.

For de som pendler eller ønsker enkel reisevei, er beliggenheten svært gunstig. Bussforbindelser går hyppig, og med kort avstand til E18 har du rask tilgang til både Tønsberg, Larvik og Oslo-området. Sandefjord togstasjon ligger også innen gangavstand, og Sandefjord lufthavn Torp nås på kun noen minutter med bil.

For friluftsliv og aktivitet finnes Bugårdsparken rett i nærheten, med frodige turstier, fotballbaner, tennisbaner, svømmehall, ishall, frisbeegolfbane og store friområder som innbyr til lek og rekreasjon. Preståsen og andre grønne områder gir rom for rolige turer og naturopplevelser året rundt - en perfekt arena for både små og store oppdagelsesreisende.

Området er svært barnevennlig med barnehager i kort rekkevidde og enkel tilgang til både barneskolene Byskolen og Virikskole samt videregående skole.

Dette er et område som kombinerer trygghet, nærhet til natur og flotte levevilkår med enkel tilgang til byens puls. Her får du en beliggenhet som gjør hverdagen både praktisk og inspirerende, og som gir rom til å skape gode minner.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebbyggelsen

Halvdan Svartes gate 21 ligger i et veletablert og hyggelig boligområde som preges av en blanding av eneboliger, tomannsboliger, småhus og forretningsbygg. Dette skaper et levende, men rolig nabolag hvor ulike boligtyper harmonerer godt sammen. Området fremstår som trygt og familievennlig, med grønne innslag mellom husene og romslige uteområder.

Barnehage/Skole/Fritid

Området rundt Halvdan Svartes gate 21 har flere flotte barnehager, som gir et trygt og godt oppvekstmiljø for de minste.

-Solvang barnehage ligger kun et par minutters gange unna, for barn i alderen 1-5 år,

med spennende uteområder og varierte aktiviteter som stimulerer lek, læring og sosiale ferdigheter.

-Bugården barnehage ligger også i nærheten, kun 9 minutters gange fra boligen, og tar imot barn fra 0-5 år. Her får de små en omsorgsfull start på dagen i et hyggelig miljø med gode muligheter for lek både inne og ute.

-Barnas Have avd. Bugården er en annen populær barnehage i området, for barn i alderen 1-5 år. Her legges det stor vekt på lek, læring og trygghet, samtidig som barna får utforske naturen og de nærliggende grøntområdene.

Med disse barnehagene like i nærheten får barna en god start på hverdagen, og foreldre kan glede seg over kort vei og trygge omgivelser.

-For de yngste finner du flere barneskoler innen kort avstand. Byskolen ligger kun 13 minutters gange unna, mens Virik skole og Sande skole, begge rundt 1,4 km unna, tilbyr tilsvarende et godt faglig og sosialt miljø.

-Når barna blir eldre, er det flere ungdomsskoler å velge mellom. Bugården ungdomsskole ligger 18 minutter gange unna, mens Ranvik ungdomsskole ligger ca. 5 min unna med bil

-For de som ønsker videregående utdanning i nærheten, ligger Sandefjord videregående skole kun 7 minutter gange unna, og tilbyr et bredt fagtilbud for hele 1880 elever. I tillegg finner du Skagerak International School 10 minutter unna med bil, som tilbyr undervisning på engelsk i et internasjonalt miljø for 170 elever.

(kort oppsummert)

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 3 min gangavstand ca. 0.3 km

Bugården barnehage (0-5 år) 9 min gangavstand ca. 0.7 km

Barnas Have avd. Bugården (1-5 år) 9 min gangavstand ca. 0.8 km

Skoler

Byskolen (1-7 kl.) ca. 1.1 km

Virik skole (1-7 kl.) ca. 1.4 km

Sande skole (1-7 kl.) ca. 1.4 km

Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.6 km

Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 2.8 km

Sandefjord videregående skole 7 min gangeavstand ca. 0.5 km

Skagerak International School ca. 4.1 km

Skolekrets

Eiendommen sogner til Byskolen

Offentlig kommunikasjon

-Boligen har en svært sentral beliggenhet med gode muligheter for offentlig kommunikasjon, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt uten bil. Rett ved Sandefjord helsepark, kun et par minutters gange unna, finner du busslinje 173 som gir

rask og enkel tilgang til nærområdet og sentrum.

-For de som ønsker tog som reisemiddel, ligger Sandefjord stasjon kun 10 minutter unna til fots, med linjene RE11 og RX11 som gir gode forbindelser til både lokale destinasjoner og lengre pendlerreiser. Dette gjør det enkelt å reise til nærliggende byer eller videre til Oslo-området.

-I tillegg ligger Sandefjord lufthavn Torp bare 13 minutter unna med bil, noe som gjør det praktisk for både innenlands- og utenlandsreiser. Beliggenheten gir dermed en flott kombinasjon av rolig boligområde og enkel tilgang til kollektivtransport, tog og flyplass

- perfekt for både hverdagsreise og ferie.

Offentlig transport

Sandefjord helsepark 3 min gange (Linje 173) ca. 0.2 km

Sandefjord stasjon 10 min gange (Linje RE11, RX11) ca. 0.9 km

Sandefjord lufthavn Torp 13 min med bil

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

1/2-part av horisontalt delt to-manns bolig oppført i 1947. Boligen ligger i utkanten av Sandefjord sentrum på en solrik festetomt. Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:

-2025 Skiftet gulvbord på terrasse.

-2025 Rehabiliterert pipe innvendig.

-2020 Pusset opp bad.

-2019 Skiftet kjøkkeninnredning.

-2019 Nye laminatgulv.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Det kan konkluderes med at leiligheten generelt fremstår i god stand, alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

-Taket er tekket med dobbeltrikummet betongstein med papp som undertekking. Alder på taktekingen er ikke kjent. Taktekingen er skiftet siden byggeår. Boligen har takrenner og nedløp i malt sink.

-Boligen er oppført i stående plank og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Veggene er luftet med 11mm i bakkant av kledning. Utvendig er vegger utforet med 50mm. Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.

-Loftet har tilkomst fra innvendig trapp. Det er et innredet rom på loftet.

-Boligen har malte trevinduer med to og tre-lags glass. Vinduer i stue er skiftet i 2011. Øvrige vinduer er fra 1980.

-Boligen har malt isolert ytterdør. Til terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt. Terrassedøren er fra 201. Boligen har terrassedør med glassfelt. Døren er av eldre dato. Til boligen er det en 8 m2 terrasse med tilkomst fra stue. Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning. Terrassegulv er skiftet i 2025. Til boligen er det en 3 m2 balkong med tilkomst fra trappegang. Balkongen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning. Terrassegulv er skiftet i 2025. I fbm. inngangsparti er det en betongtrapp.

INNVENDIG

-Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette malt strie på vegger og takplater i tak. Det er lagt nye laminatgulv i 2019.

-Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

-Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Pipen er innvendig fornyet/rehabilitert med stålrør i 2025. Til pipen er det i stuen en plass bygget peis.

-Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren er uinnredet. Det vil si at ingen av veggene ut mot terreng er innkledd. Kjelleren inneholder i dag boder. Kjelleren holder enkel standard.

-I boligen er det en malte tretrapper til leiligheten i 2. etg. og til loft. Til kjeller er det en plassbygget tretrapp. Trappene er fra byggeår.

-Boligens innvendige dører er av type slette malte dører. Dørene er av eldre dato, men virker å fungere greit.

VÅTROM

Bad

Bad med tilkomst fra soverom. I rommet er det vaskeservant på innredning, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og i vindu. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt strie på vegg og takplater i tak. Badet er pusset opp i 2019. Det er lagt nye varmekabler og fliser. Arbeidene er utført med egeninnsats av eier.

KJØKKEN

Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum og frittstående hvitevarer. Det er ikke ventilasjon fra kokesone på kjøkkenet. På kjøkkenet er det kun lufteventil i vindu.

SPESIALROM Toalettrom med tilkomst fra gang. I rommet er det gulvmontert wc og

enkel vaskeservant. Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

-Boligen har vannrør i kobber og stål. Vannrør i boligen er av eldre dato. Boligens avløpsrør er av type soil.

-Boligen er ventilert med lufteventiler.

-I boligen er det en 200L VV bereder.

-Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:

Vedfyring.

Elektrisitet.

Elektrisk anlegg

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:

-Vedfyring.

-Elektrisitet.

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1947

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Det er utført arbeid på boligens elektriske anlegg som er utført på dugnad av elektrikere. Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeidene. Arbeidene ble utført i 2020. Arbeid som er utført:

-Montert to nye kurser på kjøkken.

-Nye stikkontakter på kjøkken.

-Lagt varmekabler på bad. Egeninnsats.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja, Det anbefales på generelt grunnlag å få eldre elektriske anlegg og installasjoner sjekket av fagfolk.

TOMTEFORHOLD

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert. Nedgravde drencsystemer er ikke synlig. Det observeres type Platon utvendig fuktsikring av grunnmur. Dreneringen og utvendig fuktsikring opplyses å være skiftet siden byggeår. Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av plassstøpt betong. Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takrenner og nedløp har malingsavskalling og alderslitasje.

Takrenner og nedløpsrør er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid.

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

Takrenner og nedløp bør i sin helhet skiftes for å lede vann bort fra konstruksjonen, slik at ikke konstruksjonen får vann og fuktskader.

Normal levetid for renner og nedløp av sink/kobber er 25 til 45 år.

Veggkonstruksjon

Kledning og vindusbelistning er ført helt ned til vannbrett og beslag.

Det er begynnende råte nederst på kledningsbord som er ført ned til vannbrett i etasjeskiller.

Kledning har noe malingsflass.

Konsekvens/tiltak: Kledningsbord med begynnende råte bør skiftes ut, og det anbefales å etablere en beslagløsning eller justere avslutningen slik at kledningen ikke føres helt ned til vannbrett.

Malingsflass bør utbedres ved skraping og overmaling for å beskytte treverket mot fukt og videre forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere råteskader og redusert levetid på kledning og tilstøtende konstruksjoner.

Takkonstruksjon/Loft

Det er noe fuktskjolder i undertak. Det er ikke kjent om fuktskjolder er fra før takomleggingen.

Det er noe fuktskjolder på yttervegg.

Det ble ikke målt fukt rundt fuktskjolder på befaringer. Målingen ble utført ved tilfeldig

stikktaking.

Det er antagelig begrenset med isolasjon på enkelte plasser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktskjoldene i undertak og på yttervegg, samt om det foreligger aktiv fukt.

Det anbefales å kontrollere og eventuelt etterisolere områder med begrenset isolasjon for å redusere varmetap og risiko for kondens.

Manglende utbedring kan føre til videre fuktskader, redusert inneklime og økte vedlikeholdskostnader.

Vinduer

Eldre vinduer har alder og værslitasje. Vinduene har oppbrukt sin forventede levetid. Det er fuktskjolder rundt vindu på loft. Vindu med fuktskjolder er fra byggeår og har oppbrukt sin levetid.

Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer bør vurderes for utskifting, da de har oppbrukt sin forventede levetid og viser tegn til værslitasje.

Fuktskjolder rundt vindu på loft indikerer mulig fuktinntrengning, og det anbefales å utbedre eller skifte ut vinduet for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte og muggdannelse i omkringliggende konstruksjon.

Terrassedør.

Terrassedøren har noe utvendig alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av døren for å sikre god funksjon og energieffektivitet.

Videre bruk av dør med oppbrukt levetid medfører økt risiko for varmetap, trekk, og eventuelle lekkasjer som kan skade omkringliggende konstruksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstand, alder og utførelse av tekking under terrassegulv ned mot lukket konstruksjon er ikke kjent. Det er ikke tilkomst for inspeksjon av tekkingen. Manglende inspeksjon kan medføre at det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget på befaringsdagen.

Gulvet på terrassen var dekket av snø på befaringsdagen. Dette medfører at inspeksjon av terrassen var begrenset.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres inspeksjon av tekking under terrassegulv og terrassegulvet når dette er tilgjengelig for inspeksjon, for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Manglende inspeksjon medfører risiko for at skader eller feil ikke oppdages, noe som kan føre til fuktskader eller andre bygningsmessige problemer i konstruksjonen under terrassen.

Overflater

Laminatgulv har for liten omlegg i endeskjøter.

Ellers normal slittasje.

Konsekvens/tiltak: For kort omlegg i endeskjøter vil øke risiko for at laminatgulv kan skli fra hverandre i lengderetning.

Gulvet virker å fungere med avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det bemerkes at konstruksjonen antagelig er dimensjonert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet.

Dagens krav til dimensjonering er vesentlig strengere.

Rom Under Terreng

Det er fuktskjolder og saltutslag på synlige kjellervegger. Ved fuktmåling på enkelte overflater med fuktskjolder ble det ikke målt forhøyede fuktverdier. Det er ikke kjent om fuktskjoldene er fra før skifte av drenering eller av nyere dato.

Det er kappilæroppslag av fukt i gulv fra grunn. Kjellergulv som har oppslag av fukt fra grunn kan være bygget uten plast under betongsåle. På eldre bygninger var ikke det vanlig å bygge med plast under betongsåle.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjolder og saltutslag på kjellervegger, samt vurdere behov for tiltak mot kapillæroppslag av fukt fra grunn.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og dårligere inn klima. Særlig i eldre konstruksjoner uten fuktsperre under betongsåle bør forholdene følges opp jevnlig.

Innvendige trapper

Trapp til loft er bratt og trang, og har aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak: Trappen er noe mindre funksjonell en trapper som er bygget etter dagens standard.

Trappen fungerer med avviket.

Kjellertrapp

Trappen er fra byggeår og har alder og bruksslitasje.

Trappen er brattere og trangere en dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Trappen er brattere enn dagens krav og holder enkel standard, noe som øker risikoen for ulykker. Det anbefales å vurdere utskifting eller utbedring av trappen for å oppnå bedre sikkerhet og brukervennlighet.

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er noe buling på strietapet på vegg. Tapeten slipper fra vegg.

Overflatene er av eldre dato, men malt i fbm. oppussing av bad.

Konsekvens/tiltak: Overflater i våtsone fungerer også som membran på vegg. Avviket må sees i sammenheng med punkt "sluk, tettesjikt og membran.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv

Fliser ligger ujevnt mot hverandre og har noe trapping.

Det er skade på en flis på gulvet.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av ujevne fliser og utskifting av skadet flis for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrengning eller personskade. Ujevne fliser kan også medføre økt fare for snubling.

2. etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere forsert mekanisk ventilasjon for å forberede ventilasjonen i rommet. Dette for å sikre tilstrekkelig utskifting av luften i rommet. Når luften ikke skiftes ut vil det skape dårlig inneklime og miljø, noe som kan skape fuktskader på overflater og konstruksjon.

2. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Manglende hulltaking vil alltid utgjøre en risiko for at det kan forekomme fukt i lukkede konstruksjoner. Fuktmåling på overflater vil gi en indikasjon men ikke et eksakt svar.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å være oppmerksom på risiko for skjult fukt i lukkede konstruksjoner, da manglende hulltaking kan medføre at fuktproblemer ikke oppdages. Videre undersøkelser bør vurderes ved mistanke om fukt, for å unngå skjulte skader på konstruksjonen.

2. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

2. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og sikre god luftkvalitet.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklime, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.

Vannledninger

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

Boligens vannrør er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Det kan forekomme nyere vannrør som har bedre restlevetid.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør med begrenset restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere vannrør. Lekkasje på vannrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle vannrørene.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Eldre avløpsrør med begrenset eller oppbrukt restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere avløpsrør. Lekkasje på avløpsrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle avløpsrørene.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ikke lufteventiler i stue og på et av soverommene.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Ventilasjonsløsningen bør utbedres, for eksempel ved å etablere veggventiler eller vindusventiler i rom med mangelfull ventilasjon, for å unngå dårlig inneklime og risiko for fuktskader.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering

Siden alder, tilstand og utførelse av drenering ikke er kjent settes tilstandsgrad TG:2.

Dette for å belyse risiko for at det kan forekomme svekkelser i dreneringen, eller at den har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Det er ikke kjent om fuktskjolder på gulv og vegger skyldes svikt i dreneringen, eller at de er fra før skifte av drenering.

Konsekvens/tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på utført drenering og utvendig fuktsikring for å avklare alder, tilstand og utførelse.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til eventuelle fuktskjolder på gulv og vegger.

Manglende dokumentasjon og usikker tilstand medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato og har oppbrukt det meste av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse og alder for utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere tilstandskontroll, for eksempel ved rørinspeksjon.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsavbrudd, noe som kan medføre store kostnader ved eventuelle skader eller utskifting.

TG3

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk i gulv er av type eldre stålsluk. Sluket har på generelt grunnlag oppbrukt sin forventede levetid. Sluket har ikke klemring som vil klemmer membran ned mot sluk.

Membran under fliser opplyses å være gulvbelegg. Gulvbelegget er opprinnelig belegg som har oppbrukt sin forventede levetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor noe usikkert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Det er ikke kjent om produktet som er brukt til overflatebehandling av vegger i våtsone er godkjent som membran. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: Sluk og membran bør skiftes ut for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot fuktskader, da både sluk og membran har oppbrukt sin forventede levetid og det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Manglende klemring på sluket og usikkerhet rundt membranens tilstand medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utført membran og overflatebehandling av vegger i våtsone, for å redusere usikkerheten rundt utførelsen og unngå skjulte skader.

TGIU

Taktekking

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.

Alder på taktekingen er ikke kjent. Taktekingen er skiftet siden byggeår.

Taktekingen (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra takfot med stige, vurderingen vil naturlig være 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.

Taket var dekket av snø på befaringsdagen. Dette begrenset inspeksjonsmuligheten av taktekingen.

Terrengforhold

Deler av terrenget var snødekket på befaringsdagen, noe som begrenset befaring av utvendig terreng og fallforhold fra boligen. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

Under dette punktet vurderes forhold knyttet til HMS- og generell sikkerhet.

Her vurderes rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk. brannsikkerhet. tiltak knyttet til radonsikring av boligen, elektriske anlegg, og flom og skredfare.

Om det er avdekket avvik knyttet til disse forhold skal det bemerkes og konsekvens av avviket blir forklart.

Det settes ikke tilstandsgrad på disse forhold:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyden på terrasse og balkong er 78 cm. Dagens krav til rekkverk på

terrasser er 100 cm.

-Det er ikke rekkverk på repo på loft mot loftstrapp.

Det er ikke brannskille mellom leilighetene etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak:

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det er ikke krav om oppgradering av rekkverkshøyden til dagens krav. Av sikkerhetsmessige grunner vil det i mange tilfeller anbefales å øke rekkverkshøyden for å unngå fall over rekkverk.

Manglende radonsperre og ikke utført radonmålinger medfører usikkerhet om radonsikring er tilstrekkelig ivarettatt, noe som kan innebære helserisiko for beboere ved forhøyede radonnivåer. Det bør utføres radonmålinger. Ved forhøyede verdier av radon bør det iverksettes tiltak for å redusere forekomst av radon i boligen.

Det bør monteres rekkverk mot loftstrapp. Dette for å hindre fall ned i trapp.

Manglende brannskille mellom leilighetene etter dagens forskrift medfører økt risiko for spredning av brann mellom boenhetene. Det bør vurderes tiltak for å bedre brannsikkerheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Ufaglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

-Beskrivelse av arbeidet: 3-trinns Jotuns våtrom Maling Bytte servant/innredning Fliser gulv

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Mulig lekkasje fra pipehatt

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

Ja

Faglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

-Firmanavn: Vestfold kobber og blikk

-Beskrivelse av arbeidet: Utbedret rundt pipehatt med fugemasse /Multiseal

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

Ja

Ufaglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

-Beskrivelse av arbeidet: Skiftet utvendig bord på vegg og gulv på balkong.

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

Ja

Kollapset avløpsrør

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

Ja

Faglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

-Firmanavn: Sandefjord kommune

-Beskrivelse av arbeidet: Nytt overvann- og avløpsrør

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

Ja

Faglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

-Firmanavn: Sandefjord kommune

-Beskrivelse av arbeidet: Tilknytning kommunalt

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

Ja

Rehabiliteret pipe

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

Ja

Faglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

-Firmanavn: Arne andresen

-Beskrivelse av arbeidet: Nytt pipeløp

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

Ja

Faglært arbeid:

-Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

-Firmanavn: Elektrikervenn

-Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye kurser på kjøkken samt kontakter

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

Ja

Båndlagt område i forbindelse med Bane Nords planer om ny trase og stasjon.

Reguleringsplan er ikke påbegynt og arbeidet er heller ikke med i nasjonal transportplan. Båndleggingen, 2. periode, utgår i 2027.

Innhold

Leilighet i 2. etasje:

-Felles inngang

-Fra gang i 2. etasje har du tilgang til leiligheten, stort loft og en av balkongene

- Romslig hall med inngang til begge soverommene og WC-rom
- Åpen og luftig stue med vedovn
- Balkong med nytt gulv - perfekt for avslapning og utemøbler
- Flott og moderne kjøkken
- Bod i kjeller for ekstra lagringsplass

Standard

Velkommen til Halvdan Svartes gate 21 - et hjem å trives i

Velkommen til denne vakre leiligheten på 98 kvm, hvor lys, romslighet og fleksibilitet møtes i en harmonisk helhet. Den romslige gangen ønsker deg velkommen og leder deg videre til begge soverommene og wc-rom, hvor det ene soverommet har tilgang til eget bad. Badet er pusset opp av eier i 2019 med nye varmekabler og fliser. Leiligheten fremstår som velholdt og innbydende, med et moderne kjøkken som innbyr til matlaging og hyggelige samtaler. Her er det også plass til et koselig frokostbord.

Stuen er lys og luftig, med god plass til både sofagruppe og spisebord, og en vedovn som skaper varme og stemning på kjølige dager. Herfra har du også tilgang til en av leilighetens to balkonger. Balkongen har nylig fått nytt gulv og er et perfekt sted for rolige morgener med kaffe, eller for å nyte solen gjennom dagen.

Leiligheten har også et generøst loft som åpner for mange muligheter - enten du trenger ekstra lagringsplass, et hjemmekontor eller et hobbyrom. I tillegg disponerer leiligheten ca. 11 kvm med praktisk bodplass i kjelleren.

Beliggenheten er både sentral og barnevennlig, med en sjelden balanse mellom ro og nærhet til byens puls. Her har du gangavstand til alt du trenger i hverdagen - dagligvarebutikker som REMA 1000, Meny og Kiwi, apotek i Helseparken, lekeplasser og andre praktiske servicetilbud. Sandefjord sentrum ligger en kort spasertur unna, med sjarmerende kafeer, restauranter, butikker og kulturelle opplevelser som setter farge på hverdagen. Samtidig ligger grønne områder som Bugårdsparken og Preståsen i nærheten - perfekte arenaer for turer, lek og rekreasjon. Her kan barna boltre seg på fotballbaner, tennisbaner eller frisbeegolfbanen, mens du selv kan nyte stille turer i naturen.

For de som pendler eller reiser, er beliggenheten svært praktisk, med hyppige bussforbindelser, kort vei til E18, Sandefjord togstasjon og Sandefjord lufthavn Torp.

Området er svært barnevennlig, med barnehager i kort rekkevidde og enkel tilgang til både Byskolen, Viriksskole og videregående skole. Her får du en beliggenhet som gjør hverdagen enkel, trygg og inspirerende - et sted hvor minner skapes og hverdagsøyeblikk kan nytes.

Halvdan Svartes gate 21 er mer enn en leilighet; det er et hjem som inviterer til liv og

trivsel, hvor fredelige omgivelser og byens tilbud går hånd i hånd, og hvor hvert rom åpner for varme og gode stunder.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:

2025 Skiftet gulvbord på terrasse.

2025 Rehabiliteret pipe innvendig.

2020 Pusset opp bad.

2019 Skiftet kjøkkeninnredning.

2019 Nye laminatgulv.

2024 Ny motor for kjøleskuffer i kjøkken

2026 Ny markise på balkongen vil bli montert

Modernisert/Påkostet år

2019/2025

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt

Solforhold

Leiligheten har gode solforhold gjennom dagen, med morgensol foran bygget og sol videre over hageområdet og balkongen på baksiden gjennom dagen.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita

- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Leiligheten har åpen murt peis.
Elektrisitet

Røykvarsler og slukke apparat er fra 2025.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 804 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år er kr 14 354.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 764 517 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 058 068 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Felleskostnader inkluderer

Det dekker felles utgifter og noe avsetning til fremtidig vedlikehold. Boligforsikring for hver enhet, kommer i tillegg på hver seksjon. Kravet er at forsikringen for begge seksjonene må være i samme forsikringsselskap. Innboforsikring må også tegnes av den enkelte eier.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 450

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 167, bruksnummer 50, seksjonsnummer 2 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/167/50/2:

08.07.1947 - Dokumentnr: 1546 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 110

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:3907 Gnr:167 Bnr:50 F

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2026 - Dokumentnr: 41652 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmegling AS

Org.nr: 996 525 341

Elektronisk innsendt

08.07.1947 - Dokumentnr: 1545 - Bestemmelse om bebyggelse

I pålagt beplantningsbelte

Overført fra: Knr:3907 Gnr:167 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1947 - Dokumentnr: 1546 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 110

LEIEN KAN REGULERES

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1984 - Dokumentnr: 1726 - Bestemmelse om kloakkledn
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3907 Gnr:167 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2000 - Dokumentnr: 9391 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2000 - Dokumentnr: 9391 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/2
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1685529 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:167 Bnr:50 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 435703 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:167 Bnr:50 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette,

herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 27.01.2026. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Ca. 70 meter vest for den aktuelle eiendommen er det tidligere varslet oppstart av reguleringsarbeid for Bugårdsbakken 17 (gbnr. 168/120 mfl.), men planarbeidet er for tiden satt i bero. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bærekraftig byutvikling rundt knutepunktet og fremtidig IC-stasjon i Sandefjord kommune. Det skal legges til rette for boligbebyggelse, tjenesteyting, forretning og næring samordnet med offentlig funksjoner og infrastruktur. Planområdet er på ca. 18,3 dekar.

Kommuneplaner:

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

-Delareal: 545 m

KPHensynsonenavn: H410_1

KPInfrastruktur: Krav vedrørende infrastruktur. Arealet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

-Delareal: 545 m

BestemmelseOmrådenavn: Fortetningsone

-Delareal: 545 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: B

-Delareal: 261 m

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442. Arealet ligger innenfor gul støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane

-Delareal: 545 m

KPHensynsonenavn: H710

KPBåndlegging: Båndlegging for regulering etter pbl. Arealet ligger innenfor båndleggingssone for regulering.

Eiendommen ligger over båndleggingssone.

Kommunedelplaner:

Id: 20170015

Navn: Intercity Vestfoldbanen, planstrekning Stokke-Larvik

Plantype: Kommunedelplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 20.06.2019

-Delareal: 545 m

KPHensynsonenavn: H710

KPBåndlegging: Båndlegging for regulering etter pbl.

Det foreligger planarbeid knyttet til utbygging av dobbeltspor på Vestfoldbanen, og i den forbindelse kan enkelte eiendommer i Sandefjord ligge innenfor eller i nærheten av områder som er båndlagt, eller som kan bli gjenstand for arealavklaringer i videre planprosess. Båndlegging innebærer at arealet er reservert for mulig framtidig jernbaneformål, og at dette kan gi begrensninger eller ekstra krav ved søknad om tiltak som nybygg, påbygg, bruksendring og større terrenginngrep, inntil trasé og endelig planavklaring foreligger. Kjøpere må være oppmerksomme på at slike prosesser kan ta tid, og at rammer, trasévalg og framdrift kan endres underveis.

Siste medieoppslag har omtalt betydelig usikkerhet rundt flere jernbaneprosjekter som følge av reduserte investeringsrammer hos Bane NOR i 2026, og at prosjekter kan bli utsatt eller satt på vent. I den offentlige omtalen er det også blitt framstilt som at planene for dobbeltspor, inntil videre, ikke ligger inne som et prioritert prosjekt å gjennomføre nå, selv om det fortsatt kan pågå planarbeid og avklaringer. Dette gir en situasjon der berørte grunneiere kan oppleve uforutsigbarhet, og der eiendommer i aktuelle planområder kan bli påvirket av både forventninger i markedet og praktiske begrensninger i hva som kan godkjennes av tiltak, fram til det foreligger tydeligere beslutninger.

For interessenter anbefales det å sette seg inn i gjeldende planstatus for eiendommen og nærområdet via kommunens plan og kartløsninger, samt oppdatert informasjon fra Bane NOR, da dette er forhold som kan få betydning for framtidig bruk, utviklingsmuligheter og opplevd risiko ved kjøp

Forklaring av Ekspropriasjon:

Ekspropriasjon betyr at en grunneier eller rettighetshaver kan bli pålagt å avstå grunn eller rettigheter, helt eller delvis, selv om man ikke ønsker det. For jernbaneprosjekter er det vanlig at Bane NOR først forsøker å komme frem til en minnelig avtale om grunnerverv, og at ekspropriasjon først brukes dersom partene ikke blir enige. Dersom det går til ekspropriasjon, må det fattes et formelt vedtak om ekspropriasjon med

hjemmel i ervervslova, og erstatningen fastsettes som hovedregel ved ekspropriasjonsskjønn i domstolene.

Grunnprinsippet i norsk rett er at den som blir ekspropriert har krav på full erstatning. Dette følger av Grunnloven § 105, og er nærmere regulert gjennom ekspropriasjonserstatningslova, ofte kalt vederlagslova, som beskriver hva vederlaget skal dekke, både for det som avstås og for skade eller ulempe på resterende eiendom. Med full erstatning menes økonomisk tap, det er altså ikke en straff, men en økonomisk oppgjørsform som skal sette eier i samme økonomiske stilling som før inngrepet, så langt det lar seg gjøre.

I en del prosjekter kan det også bli aktuelt med forhåndstiltredelse. Det betyr at tiltakshaver kan få adgang til å starte arbeidet før erstatningen er endelig fastsatt ved skjønn, typisk når vedtak om ekspropriasjon er på plass og vilkårene for forhåndstiltredelse er oppfylt. Myndigheten etter ervervslova § 25 er delegert gjennom forskrift, og praktiseringen omtales også i fagkilder, blant annet at myndigheten ligger hos Statsforvalteren gjennom delegasjon.

Kort sagt, først forhandling, deretter eventuelt ekspropriasjonsvedtak, så fastsettes erstatning ved skjønn, med full erstatning som bunnplanke. Og ja, det er et system som er litt gammeldags av natur, men det er også poenget, det skal være ryddig, etterprøvbart, og likt for alle

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Peder Otterbech
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner
thomas.otterbech@aktiv.no
Tlf: 970 87 056

Ansvarlig megler bistås av

Thomas Peder Otterbech
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner
thomas.otterbech@aktiv.no
Tlf: 970 87 056

Valdis Rut Jonsdottir
Eiendomsmeglerfullmektig
valdis.rut.jonsdottir@aktiv.no
Tlf: 921 56 438

Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

16.03.2026

Velkommen til Halvdan Svartes gate 21 - En leilighet som må oppleves!



























God plass for utemøbler og grill.-
Sommerbilder fra selger





Moderne kjøkken som innbyr til matlaging og hyggelige samtaler. Her er det også plass til et koselig frokostbord.



Foto: Fat og Fe







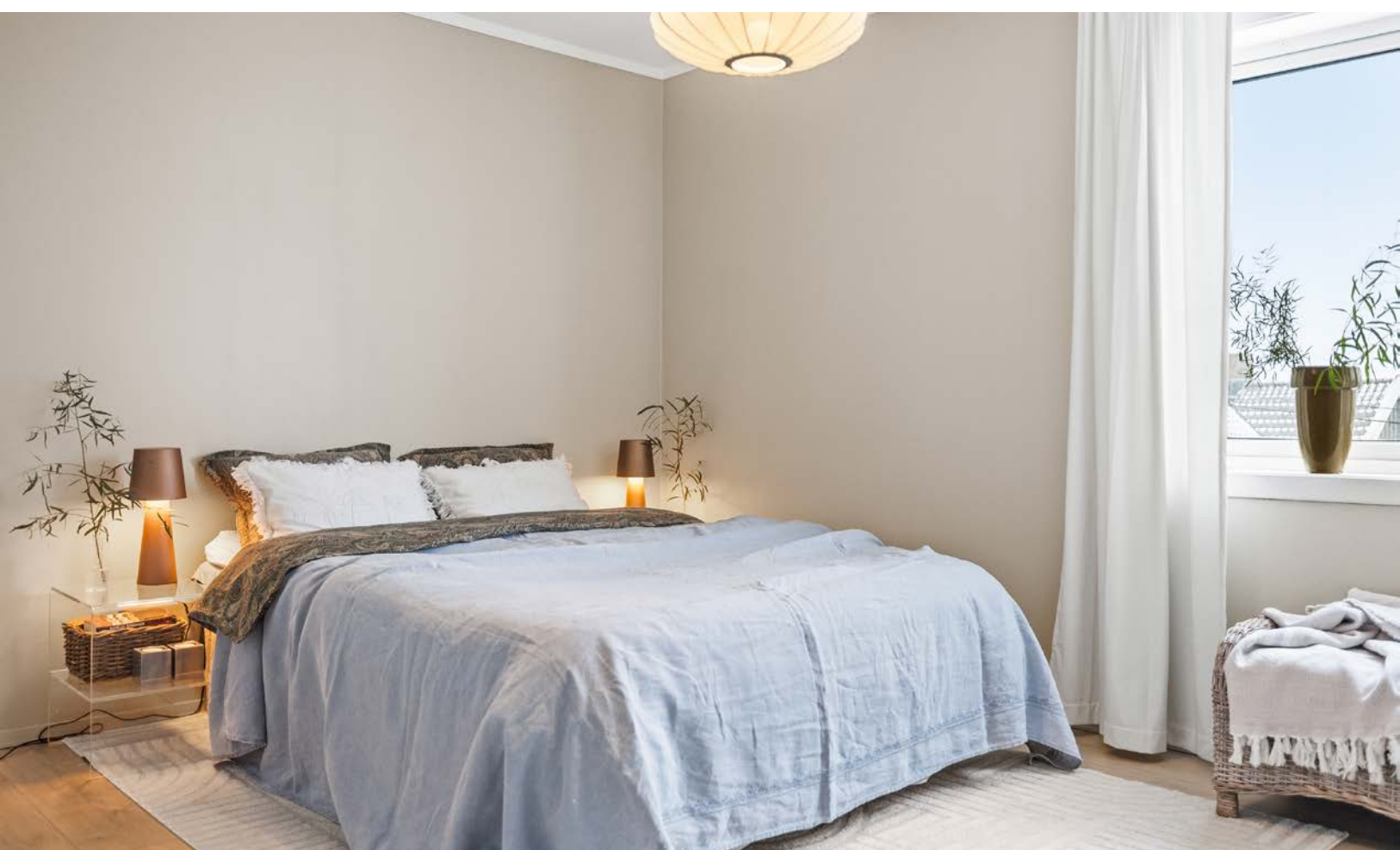




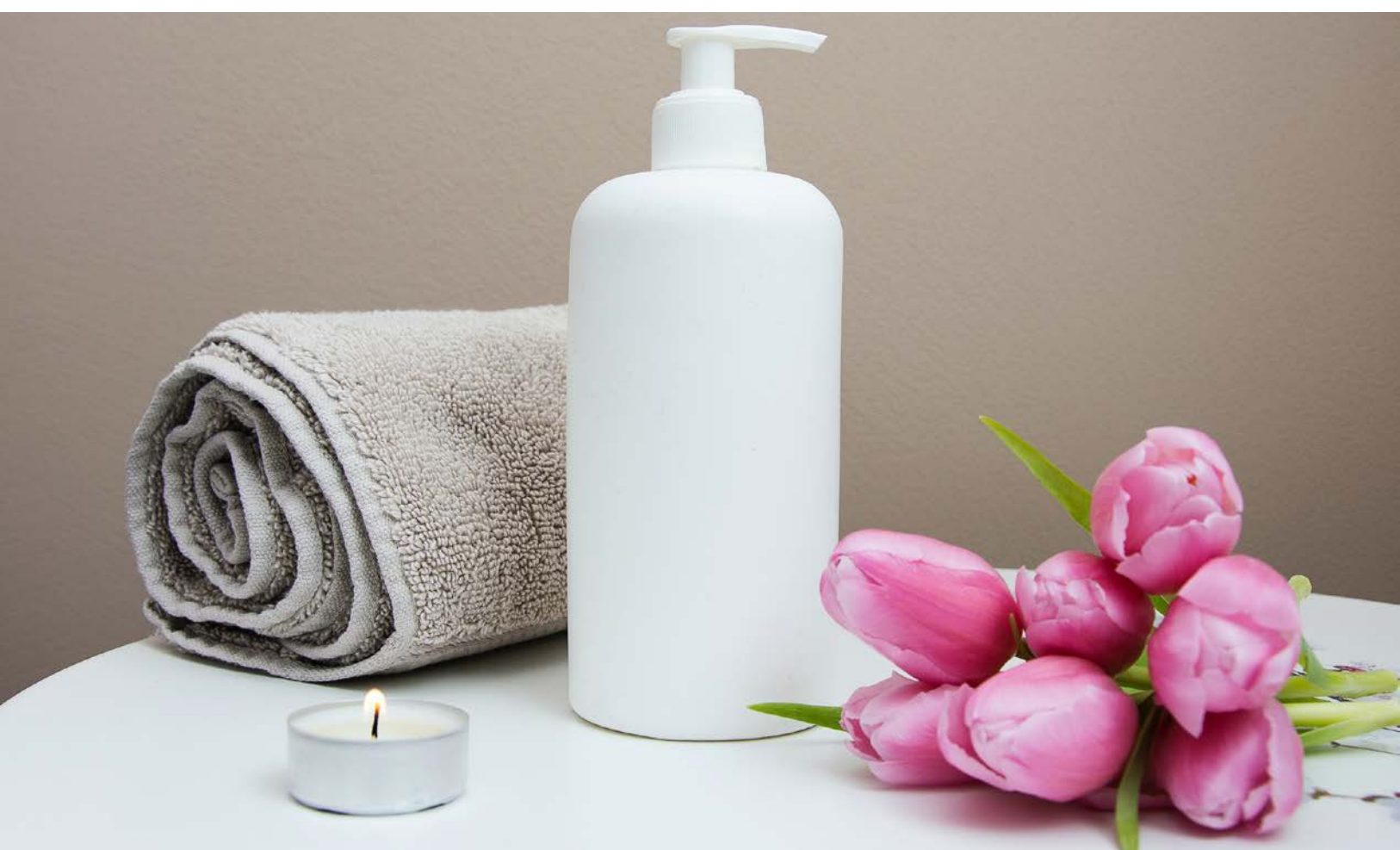


Et nydelig tapet som tilfører rommet
eleganse og stil.









Flott og romslig bad pusset opp i 2019- med nye varmekabler og fliser.



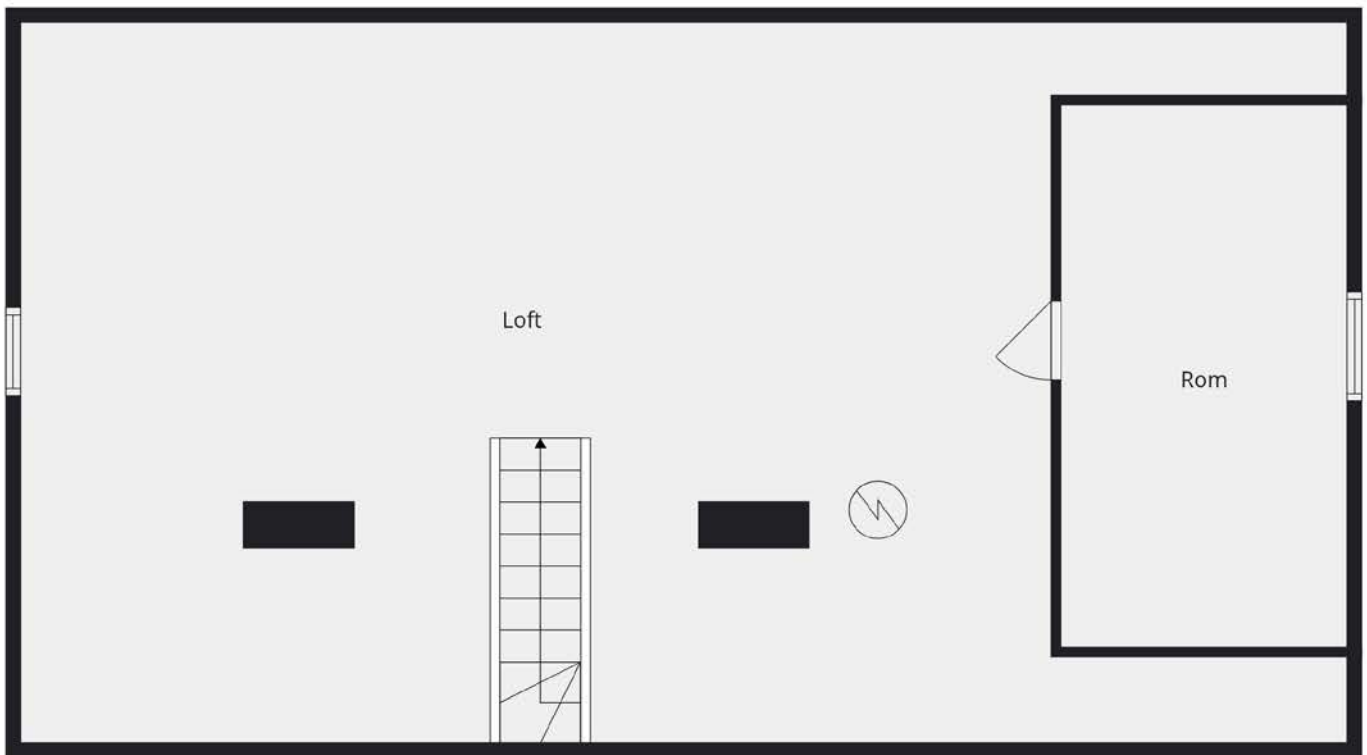


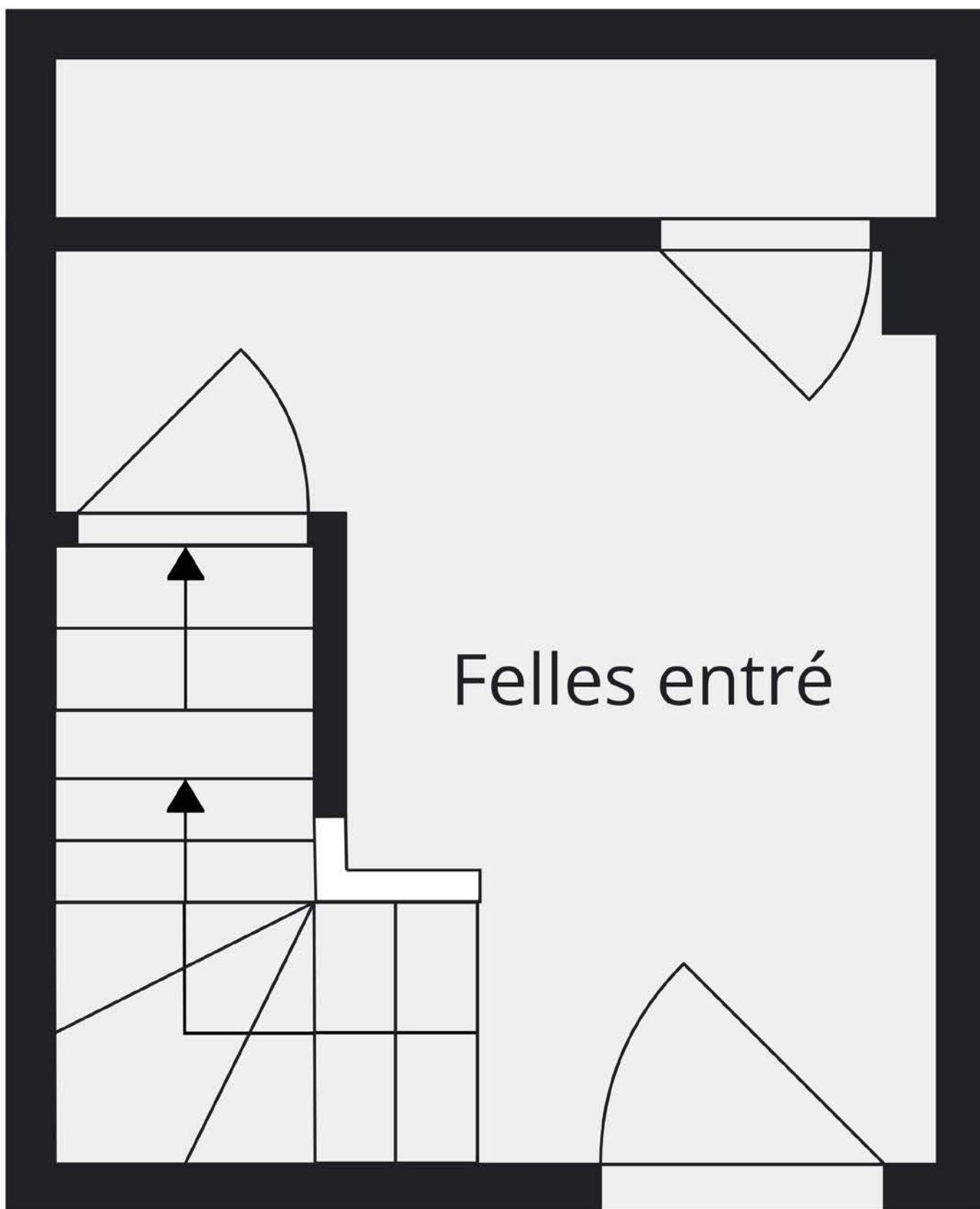


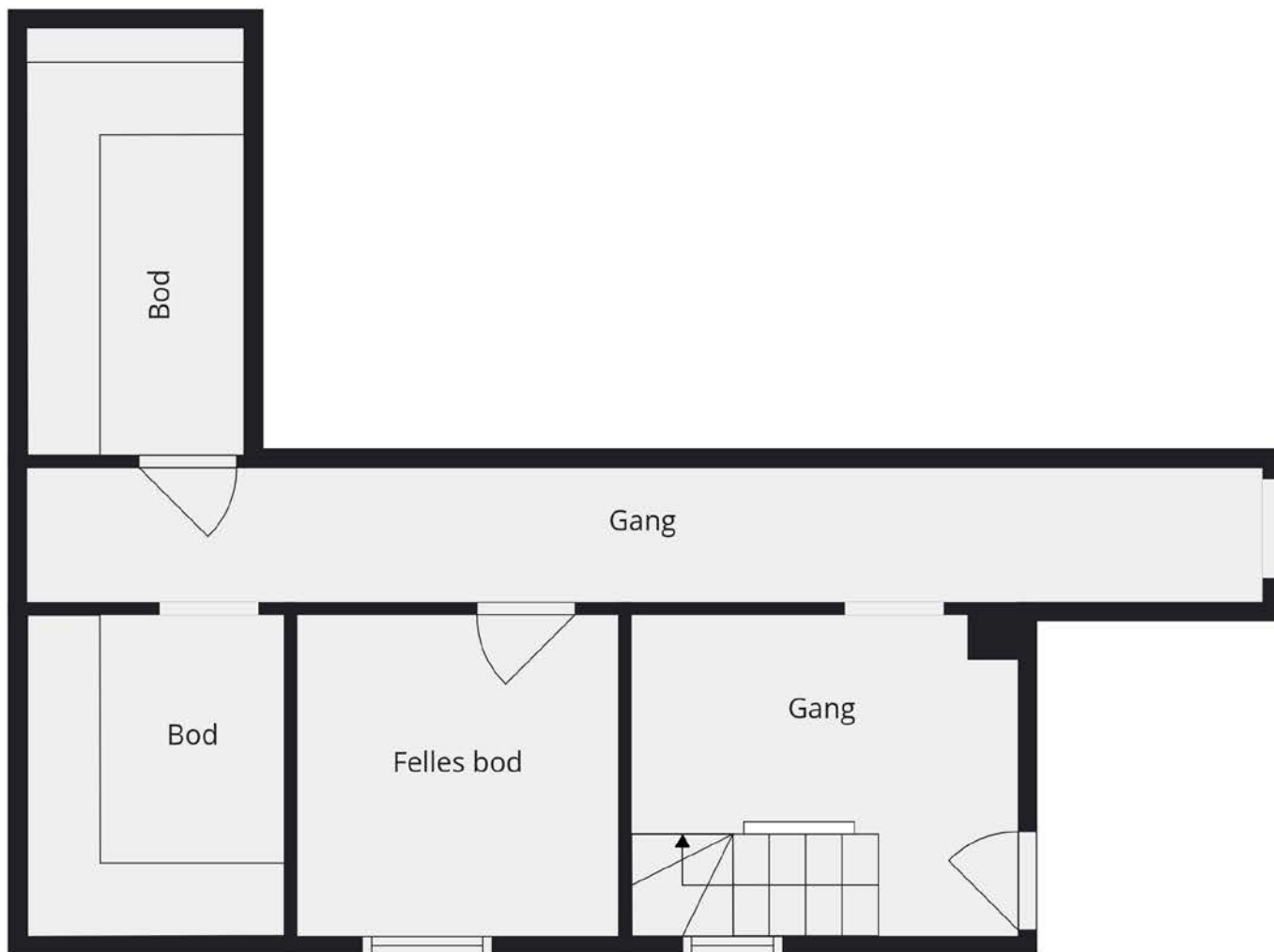












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Halvdan Svartes gate 21 , 3208 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 167, bnr. 50, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 20641-1736

Referansenummer: SN9253

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



TAKST & EIENDOM AS
Takseringsgjester og byggesjåvinning

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

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen

thorbjorn@tatakst.no

990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

1/2-part av horisontalt delt to-manns bolig oppført i 1947.
Boligen ligger i utkanten av Sandefjord sentrum på en solrik festetomt.

Det er i senere tid utført oppgraderinger og utskiftninger som:
2025 Skiftet gulvbord på terrasse.
2025 Rehabiliterert pipe innvendig.
2020 Pusset opp bad.
2019 Skiftet kjøkkeninnredning.
2019 Nye laminatgulv.

Boligen har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.
Det kan konkluderes med at leiligheten generelt fremstår i god stand, alder tatt i betraktning.

Tomannsbolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.
Alder på taktekingen er ikke kjent. Taktekingen er skiftet siden byggeår.

Boligen har takrenner og nedløp i malt sink.

Boligen er oppført i stående plank og tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.
Veggene er luftet med 11mm i bakkant av kledning.
Utvendig er vegger utført med 50mm.

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.

Loftet har tilkomst fra innvendig trapp.
Det er et innredet rom på loftet.

Boligen har malte trevinduer med to og tre-lags glass.
Vinduer i stue er skiftet i 2011. Øvrige vinduer er fra 1980.

Boligen har malt isolert ytterdør.

Til terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.
Terrassedøren er fra 201.
Boligen har terrassedør med glassfelt. Døren er av eldre dato.

Til boligen er det en 8 m2 terrasse med tilkomst fra stue.
Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med

stående kledning.
Terrassegulv er skiftet i 2025.

Til boligen er det en 3 m2 balkong med tilkomst fra trappegang.
Balkongen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.
Terrassegulv er skiftet i 2025.

I fbm. inngangsparti er det en betongtrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette malt strie på vegger og takplater i tak.
Det er lagt nye laminatgulv i 2019.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Boligen har en ett-løps mursteinspipe. Pipen er innvendig fornyet/rehabiliteret med stålrør i 2025.
Til pipen er det i stuen en plass bygget peis.

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren er uinnredet. Det vil si at ingen av veggene ut mot terreng er innkledd. Kjelleren inneholder i dag boder. Kjelleren holder enkel standard.

I boligen er det en malte tretrapper til leiligheten i 2. etg. og til loft.
Til kjeller er det en plassbygget tretrapp.
Trappene er fra byggeår.

Boligens innvendige dører er av type slette malte dører. Dørene er av eldre dato, men virker å fungere greit.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad med tilkomst fra soverom.
I rommet er det vaskeservant på innredning, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg og i vindu.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt strie på vegg og takplater i tak.

Badet er pusset opp i 2019.
Det er lagt nye varmekabler og fliser. Arbeidene er utført med egeninnsats av eier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum og frittstående hvitevarer.
Det er ikke ventilasjon fra kokesone på kjøkkenet.
På kjøkkenet er det kun lufteventil i vindu.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra gang.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet er ventilert med luftventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i kobber og stål. Vannrør i boligen er av eldre dato.

Boligens avløpsrør er av type soil.

Boligen er ventilert med luftventiler.

I boligen er det en 200L VV bereder.

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig. Det observeres type Platon utvendig fuktsikring av grunnmur.
Dreneringen og utvendig fuktsikring opplyses å være skiftet siden byggeår.

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av plassstøpt betong.

Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.

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

[Gå til side](#)

Under dette punktet vurderes forhold knyttet til HMS- og generell sikkerhet.

Her vurderes rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk.
brannsikkerhet. tiltak knyttet til radonsikring av boligen, elektriske anlegg, og flom og skredfare.

Om det er avdekket avvik knyttet til disse forhold skal det bemerkes og konsekvens av avviket blir forklart.

Det settes ikke tilstandsgrad på disse forhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

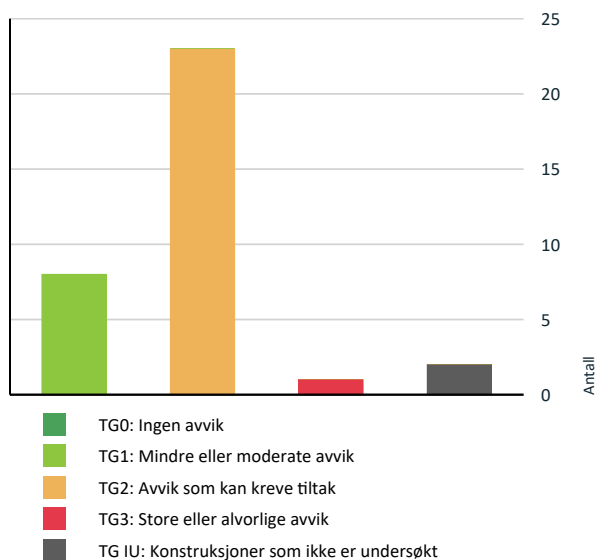
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

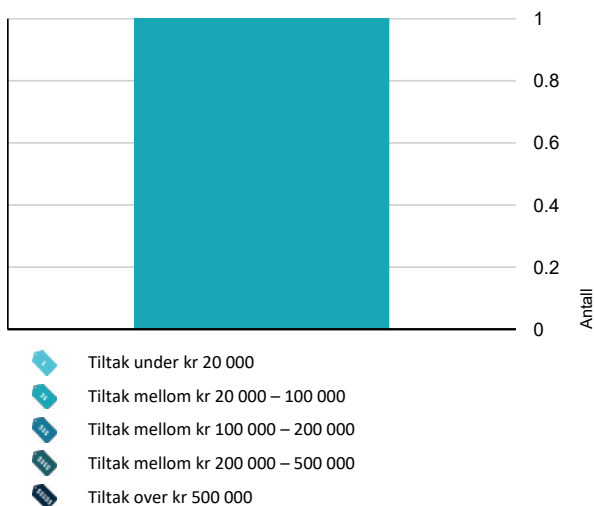
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrassedør. [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Tereng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1947

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Noe begynnende etterslep av utvendig vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein med papp som undertekking.
Alder på taktekkingen er ikke kjent. Taktekkingen er skiftet siden byggeår.

Taktekkingen (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra takfot med stige, vurderingen vil naturlig være 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.

Taket var dekket av snø på befaringsdagen. Dette begrenset inspeksjonsmuligheten av taktekkingen.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i malt sink.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner og nedløp har malingsavskalling og alderslitasje.

Takrenner og nedløpsrør er fra byggeår og har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takrenner og nedløp bør i sin helhet skiftes for å lede vann bort fra konstruksjonen, slik at ikke konstruksjonen får vann og fuktskader.

Normal levetid for renner og nedløp av sink/kobber er 25 til 45 år

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Tilstandsrapport

Veggene er luftet med 11mm i bakkant av kledning.
Utvendig er vegger utforet med 50mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning og vindusbelistning er ført helt ned til vannbrett og beslag.
Det er begynnende råte nederst på kledningsbord som er ført ned til vannbrett i etasjeskiller.
Kledning har nor malingsflass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledningsbord med begynnende råte bør skiftes ut, og det anbefales å etablere en beslagløsning eller justere avslutningen slik at kledningen ikke føres helt ned til vannbrett.

Malingsflass bør utbedres ved skraping og overmaling for å beskytte treverket mot fukt og videre forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere råteskader og redusert levetid på kledning og tilstøtende konstruksjoner.



Kledning med begynnende råte.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak av plassbygget trekonstruksjoner, med rupanel som undertak.

Loftet har tilkomst fra innvendig trapp.
Det er et innredet rom på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktskjolder i undertak. Det er ikke kjent om fuktskjolder er fra før takomleggingen.
Det er noe fuktskjolder på yttervegg.

Det ble ikke målt fukt rundt fuktskjolder på befaringer. Målingen ble utført ved tilfeldig stikktaking.

Det er antagelig begrenset med isolasjon på enkelte plasser i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktskjoldene i undertak og på yttervegg, samt om det foreligger aktiv fukt.

Det anbefales å kontrollere og eventuelt etterisolere områder med begrenset isolasjon for å redusere varmetap og risiko for kondens.

Manglende utbedring kan føre til videre fuktskader, redusert inneklime og økte vedlikeholdskostnader.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder på vegg.



Fuktskjolder rundt pipe.

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med to og tre-lags glass.
Vinduer i stue er skiftet i 2011.
Øvrige vinduer er fra 1980.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer har alder og værslitasje. Vinduene har oppbrukt sin forventede levetid.

Det er fuktskjolder rundt vindu på loft. Vindu med fuktskjolder er fra byggeår og har oppbrukt sin levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer bør vurderes for utskifting, da de har oppbrukt sin forventede levetid og viser tegn til værslitasje.

Fuktskjolder rundt vindu på loft indikerer mulig fuktinntrengning, og det anbefales å utbedre eller skifte ut vinduet for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte og muggdannelse i omkringliggende konstruksjon.



Vindu på loft med fuktskjolder.

TG 1 Dører

Boligen har malt isolert ytterdør.
Døren har normal aldersslitasje. Normalt vedlikehold anbefales.

TG 1 Heve skyve terrassedør.

Til terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt
Terrassedøren er fra 2011

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Terrassedør.

Boligen har terrassedør med glassfelt

Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren har noe utvendig alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av døren for å sikre god funksjon og energieffektivitet.

Videre bruk av dør med oppbrukt levetid medfører økt risiko for varmetap, trekk, og eventuelle lekkasjer som kan skade omkringliggende konstruksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 8 m2 terrasse med tilkomst fra stue.

Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med stående kledning.

Terrassegulv er skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand, alder og utførelse av tekking under terrassegulv ned mot lukket konstruksjon er ikke kjent. Det er ikke tilkomst for inspeksjon av tekkingen.

Manglende inspeksjon kan medføre at det kan forekomme avvik som ikke ble oppdaget på befaringsdagen.

Gulvet på terrassen var dekket av snø på befaringsdagen. Dette medfører at inspeksjon av terrassen var begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres inspeksjon av tekking under terrassegulv og terrassegulvet når dette er tilgjengelig for inspeksjon, for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Manglende inspeksjon medfører risiko for at skader eller feil ikke oppdages, noe som kan føre til fuktskader eller andre bygningsmessige problemer i konstruksjonen under terrassen.



Undersiden av terrasse.

TG 1 Utvendige trapper

I fbm. inngangsparti er det en betongtrapp.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette malt strie på vegger og takplater i tak. Det er lagt nye laminatgulv i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv har for liten omlegg i endeskjøter.
Ellers normal slittasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For kort omlegg i endeskjøter vil øke risiko for at laminatgulv kan skli fra hverandre i lengderetning. Gulvet virker å fungere med avviket.



Laminatgulv med for lite omlegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv.

Vurdering av avvik:

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

Målingene er foretatt i stue og gang.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bemerkes at konstruksjonen antagelig er dimensjonert etter de krav som gjalt på byggetidspunktet. Dagens krav til dimensjonering er vesentlig strengere.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en ett-løps mursteinspipe.
Til pipen er det i stuen en plass bygget peis.

Pipen er innvendig fornyet/rehabilitert med stålrør i 2025.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er kjeller under hele boligen. Kjelleren er uinnredet. Det vil si at ingen av veggene ut mot terreng er innkledd. Kjelleren inneholder i dag boder.
Kjelleren holder enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskjolder og saltutslag på synlige kjellervegger. Ved fuktmåling på enkelte overflater med fuktskjolder ble det ikke målt forhøyede fuktverdier. Det er ikke kjent om fuktskjoldene er fra før skifte av drenering eller av nyere dato.

Det er kappilæroppslag av fukt i gulv fra grunn. Kjellergulv som har oppslag av fukt fra grunn kan være bygget uten plast under betongsåle. På eldre bygninger var ikke det vanlig å bygge med plast under betongsåle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjolder og saltutslag på kjellervegger, samt vurdere behov for tiltak mot kapillæroppslag av fukt fra grunn.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av bygningsmaterialer og dårligere innneklima. Særlig i eldre konstruksjoner uten fuktsperre under betongsåle bør forholdene følges opp jevnlig.



Fuktskjolder på vegg i kjeller.



Fuktskjolder/saltutslag på gulv i kjeller.



Fuktskjolder på vegg i kjeller.



Fuktmåling på vegg i kjeller.

1 TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malte tretrapper til leiligheten i 2. etg. og til loft.
Trappene er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til loft er bratt og trang, og har aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen er noe mindre funksjonell en trapper som er bygget etter dagens standard.
Trappen fungerer med avviket.



Trapp til loft.



Trapp til leilighet i 2. etg.

TG 2 Kjellertrapp

Til kjeller er det en plassbygget tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er fra byggeår og har alder og bruksslitasje.
Trappen er brattere og trangere en dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen er brattere enn dagens krav og holder enkel standard, noe som øker risikoen for ulykker. Det anbefales å vurdere utskifting eller utbedring av trappen for å oppnå bedre sikkerhet og brukervennlighet.

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type slette malte dører.
Dørene er av eldre dato, men virker å fungere greit.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med tilkomst fra soverom.
I rommet er det vaskeservant på innredning, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med luftventil på vegg og i vindu.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, malt strie på vegg og takplater i tak.

Badet er pusset opp i 2020.
Det er lagt nye varmekabler og fliser. Arbeidene er utført med egeninnsats av eier.
Arbeidene er noe ufagmessig utført.

Renovering/oppgradering av badet er utført med egeninnsats av eier. Arbeider utført med egeninnsats uten at eier er fagperson kan medføre at det kan forekomme ufagmessig utførelse, som vil påvirke funksjon eller levetid på bygningsdelen negativt.

Tilstandsrapport



Bad.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har malt strie og flisimiterte plater på vegg og takplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe buling på strietapet på vegg. Tapeten slipper fra vegg.
Overflatene er av eldre dato, men malt i fbm. oppussing av bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater i våtsone fungerer også som membran på vegg. Avviket må sees i sammenheng med punkt "sluk, tettesjikt og membran.



Strie som buler og slipper fra vegg.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser ligger ujevnt mot hverandre og har noe trapping.
Det er skade på en flis på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av ujevne fliser og utskifting av skadet flis for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrengning eller personskaade.
Ujevne fliser kan også medføre økt fare for snubling.

Tilstandsrapport



Skade på flis.

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv under dusjkabinett er av typen eldre stålsluk. Sluket er fra byggeår.

Membran under fliser er utført med vinylbelegg. Det er opprinnelig gulvbelegg som er brukt som membran.

Eier opplyser at veggene er overflatebehandlet med Jotun tre-trinns maling. Dette ble utført i fbm. oppussing av bad i 2020.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk i gulv er av type eldre stålsluk. Sluket har på generelt grunnlag oppbrukt sin forventede levetid. Sluket har ikke klemring som vil klemmer membran ned mot sluk.

Membran under fliser opplyses å være gulvbelegg. Gulvbelegget er opprinnelig belegg som har oppbrukt sin forventede levetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran. Tilstand og utførelse av membran er derfor noe usikkert. Dokumentasjon vil være bilder, erklæringer ol.

Det er ikke kjent om produktet som er brukt til overflatebehandling av vegger i våtsone er godkjent som membran. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk og membran bør skiftes ut for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot fuktskader, da både sluk og membran har oppbrukt sin forventede levetid og det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.

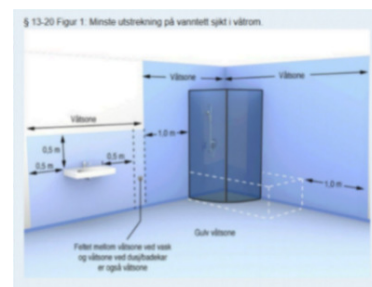
Manglende klemring på sluket og usikkerhet rundt membranens tilstand medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utført membran og overflatebehandling av vegger i våtsone, for å redusere usikkerheten rundt utførelsen og unngå skjulte skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk under dusjkabinett.



Våtsoner på bad.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet er ventilert med lufteventil på vegg og luftespalte i dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere forsert mekanisk ventilasjon for å forberede ventilasjonen i rommet. Dette for å sikre tilstrekkelig utskifting av luften i rommet. Når luften ikke skiftes ut vil det skape dårlig innelima og miljø, noe som kan skape fuktskader på overflater og konstruksjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmåling er ikke foretatt. Dette fordi veggene i rommet er bygget av massive plankevegger. Det er foretatt fuktmåling på innvendige overflater uten at det ble registrert avvik knyttet til fukt fra våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende hulltaking vil alltid utgjøre en risiko for at det kan forekomme fukt i lukkede konstruksjoner. Fuktmåling på overflater vil gi en indikasjon men ikke et eksakt svar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på risiko for skjult fukt i lukkede konstruksjoner, da manglende hulltaking kan medføre at fuktproblemer ikke oppdages. Videre undersøkelser bør vurderes ved mistanke om fukt, for å unngå skjulte skader på konstruksjonen.



Fuktmåling på overflate i dusjsone. Vegg



Fuktmåling på overflate i dusjsone. Gul

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum og frittstående hvitevarer.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er ikke ventilasjon fra kokesone på kjøkkenet.
På kjøkkenet er det kun lufteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang.
I rommet er det gulvmontert wc og enkel vaskeservant.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Lufteventilen er malt igjen og kan ikke åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å oppfylle gjeldende krav og sikre god luftkvalitet.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, luktproblemer og økt risiko for fuktskader.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør i kobber og stål.
Vannrør i boligen er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Boligens vannrør er av eldre dato og har oppbrukt mye av sin forventede levetid.
Det kan forekomme nyere vannrør som har bedre restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Eldre vannrør med begrenset restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere vannrør. Lekkasje på vannrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle vannrørene.



Hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Boligens avløpsrør er av type soil.

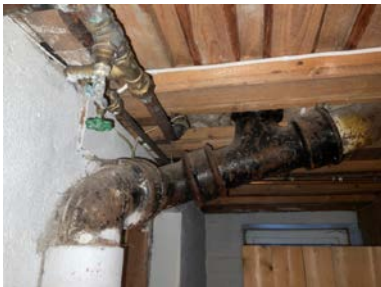
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eldre avløpsrør med begrenset eller oppbrukt restlevetid vil alltid har større risiko for lekkasjer en nyere avløpsrør. Lekkasje på avløpsrør kan føre til vannskader i konstruksjoner. Fremtidige eiere bør vurdere å få røropplegget sjekket av fagpersoner, og event skifte ut de gamle avløpsrørene.



TG 2 Ventilasjon

Boligen er ventilert med lufteventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke lufteventiler i stue og på et av soverommene.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningen bør utbedres, for eksempel ved å etablere veggventiler eller vindusventiler i rom med mangelfull ventilasjon, for å unngå dårlig innneklima og risiko for fuktskader.

TG 2 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

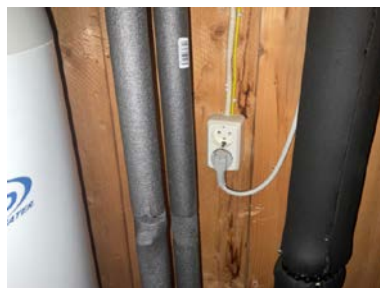
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



200L VV bereder



Stikkontakt til VV bereder er koblet i stikkontakt på vegg. Dagens forskrift krever at tilkobling av strøm skal skje direkte i koblingsboks.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Elektrisitet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1947
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er utført arbeid på boligens elektriske anlegg som er utført på dugnad av elektrikker. det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeidene. Arbeidene ble utført i 2020.

Arbeid som er utført:

Montert to nye kurser på kjøkken.
Nye stikkontakter på kjøkken.
Lagt varmekabler på bad. Egeninnsats.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales på generelt grunnlag å få eldre elektriske anlegg og installasjoner sjekket av fagfolk.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde drencsystemer er ikke synlig. Det observeres type Platon utvendig fuktsikring av grunnmur.

Tilstandsrapport

Dreneringen og utvendig fuktsikring opplyses å være skiftet siden byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Siden alder, tilstand og utførelse av drenering ikke er kjent settes tilstandsgrad TG:2. Dette for å belyse risiko for at det kan forekomme svekkelser i dreneringen, eller at den har oppbrukt mye av sin forventede levetid.

Det er ikke kjent om fuktskjolder på gulv og vegger skyldes svikt i dreneringen, eller at de er fra før skifte av drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utført drenering og utvendig fuktsikring for å avklare alder, tilstand og utførelse.

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke årsaken til eventuelle fuktskjolder på gulv og vegger.

Manglende dokumentasjon og usikker tilstand medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpt plate og har grunnmur av plassstøpt betong.

TG IU Terrengforhold

Deler av terrenget var snødekket på befaringsdagen, noe som begrenset befaring av utvendig terreng og fallforhold fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.

Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Det vil alltid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Ut i fra at det ikke er gitt opplysninger om at utvendige vann og avløpsledninger er skiftet må det antas at de er av eldre dato og har oppbrukt det meste av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelse og alder for utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere tilstandskontroll, for eksempel ved rørinspeksjon.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder er økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsavbrudd, noe som kan medføre store kostnader ved eventuelle skader eller utskifting.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Under dette punktet vurderes forhold knyttet til HMS- og generell sikkerhet.
Her vurderes rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk. brannsikkerhet. tiltak knyttet til radonsikring av boligen, elektriske anlegg, og flom og skredfare.

Om det er avdekket avvik knyttet til disse forhold skal det bemerkes og konsekvens av avviket blir forklart.

Det settes ikke tilstandsgrad på disse forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden på terrasse og balkong er 78 cm. Dagens krav til rekkverk på terrasser er 100 cm.
Det er ikke rekkverk på repo på loft mot loftstrapp.

Det er ikke brannskille mellom leilighetene etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det er ikke krav om oppgradering av rekkverkshøyden til dagens krav. Av sikkerhetsmessige grunner vil det i mange tilfeller anbefales å øke rekkverkshøyden for å unngå fall over rekkverk.

Manglende radonsperre og ikke utført radonmålinger medfører usikkerhet om radonsikring er tilstrekkelig ivaretatt, noe som kan innebære helserisiko for beboere ved forhøyede radonnivåer. Det bør utføres radonmålinger. Ved forhøyede verdier av radon bør det iverksettes tiltak for å redusere forekomst av radon i boligen.

Det bør monteres rekkverk mot loftstrapp. Dette for å hindre fall ned i trapp.

Manglende brannskille mellom leilighetene etter dagens forskrift medfører økt risiko for spredning av brann mellom boenhetene. Det bør vurderes tiltak for å bedre brannsikkerheten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

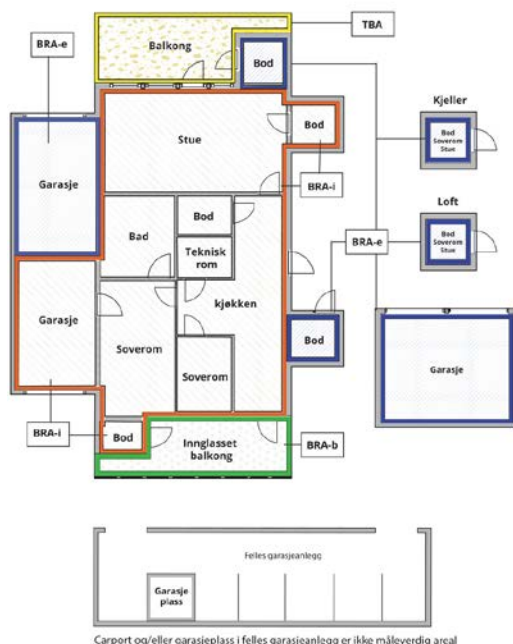
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	98			98	8
Kjeller		11		11	
SUM	98	11			8
SUM BRA	109				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue/kjøkken, gang, toalettrom, soverom, bad		
Kjeller		To boder.	

Kommentar

Romfordeling
Stue/kjøkken 54,7m²
Gang 7,5 m²
Soverom 10 m²
Soverom 14,7 m²
Bad 6,8 m²
Toalettrom 1,4 2

Kjeller.
Kjellerrom ende 5,3 m²
Kjellerrom ende andre side 5,6

Takhøyde i kjeller 2.18 m

Til leiligheten er det også noe fellesarealer i kjeller.
Loftsrom tilhører leiligheten. Arealene er ikke målbare grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar:

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	167	50		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Halvdan Svartes gate 21

Hjemmelshaver

Andresen Anne Bjørge, Sandefjord Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Halvdan Svartes gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger på en festet tomt. Bortfester er Sandefjord kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	
2	08.02.2026	
3	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Halvdan Svartes gate 21, 3208 SANDEFJORD

Dato for energimerking

02.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-254366

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

162473425

Gårdsnummer

167

Bruksnummer

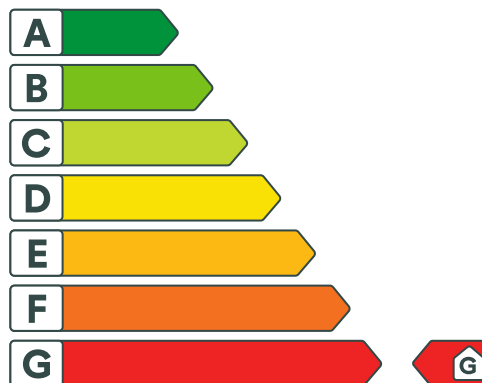
50

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1947

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

406,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

409,71 kWh/m²

Totalt levert pr. år

42 841 kWh



Halvdan Svartes gate 21, 3208 SANDEFJORD



Detaljering

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



Halvdan Svartes gate 21, 3208 SANDEFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 vegg.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstanser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstanser 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anne Bjørge Andersen

Boligen

Halvdan Svartes Gate 21
3208 Sandefjord

3907-167/50/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: 3-trinns Jotuns våtrom Maling Bytte servant/innredning Fliser gulv

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Mulig lekkasje fra pipehatt

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Vestfold kobber og blikk

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret rundt pipehatt med fugemasse /Multiseal

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet utvendig bord på vegg og gulv på balkong.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Kollapset avløpsrør

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Sandefjord kommune

Beskrivelse av arbeidet: Nytt overvann- og avløpsrør

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Sandefjord kommune

Beskrivelse av arbeidet: Tilknytning kommunalt



16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Rehabiliterert pipe

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Arne andresen

Beskrivelse av arbeidet: Nytt pipeløp

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Elektrikervenn

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye kurser på kjøkken samt kontakter

Eiendommen og omgivelsene

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



♦ Ja

Båndlagt område i forbindelse med Bane Nords planer om ny trase og stasjon. Reguleringsplan er ikke påbegynt og arbeidet er heller ikke med i nasjonal transportplan. Båndleggingen, 2. periode, utgår i 2027.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

ORDENSREGLER
for Halvdan Svartes gate 21, Sandefjord

Seksjonsnummer 1 og 2

Disse ordensreglene gjelder for eiendommen **Halvdan Svartes gate 21, Sandefjord**, og for seksjonsnummer **1 og 2**, etter gjennomført seksjonering.

Ordensreglene er utarbeidet for å sikre ryddige forhold, god bruk av eiendommen og et godt naboforhold mellom seksjonseierne.

1. Formål

Eiendommen skal brukes på en måte som sikrer ro, orden, forsvarlig vedlikehold og hensynsfull bruk mellom seksjonsnummer 1 og 2.

2. Generell bruk

Hver seksjonseier skal bruke egen seksjon og tilhørende arealer slik at det ikke oppstår unødvendig sjenanse eller ulempe for den andre seksjonen.

Begge seksjonseiere plikter å vise alminnelig hensyn ved bruk av bolig, utearealer og felles bygningsdeler.

3. Fordeling og bruk av utearealer

Utearealene disponeres mellom seksjon 1 og seksjon 2 i samsvar med **vedlagt kartskisse**.

Kartskissen angir hvilke utearealer som er tillagt eksklusiv bruk for den enkelte seksjon, samt eventuelle fellesarealer.

Ingen seksjonseier kan ta i bruk eller disponere uteareal som etter kartskissen er tillagt den andre seksjonen.

4. Fellesarealer

Arealer som ikke er tillagt eksklusiv bruk for en seksjon, anses som fellesareal så langt dette følger av seksjoneringen, vedtekter eller vedlagt kartskisse.

Fellesarealer skal holdes ryddige og brukes slik at begge seksjoner har normal adkomst og bruk.

5. Ro og orden

Det skal være alminnelig ro på eiendommen mellom kl. **23.00 og 07.00**.

Støyende arbeid, herunder boring, saging, sliping, banking og lignende, bør kun utføres:

- mandag til fredag kl. 08.00-20.00
- lørdag kl. 10.00-18.00

Støyende arbeid bør ikke utføres på søndager og helligdager, med mindre det gjelder nødvendig arbeid av kort varighet.

6. Vedlikehold av egne arealer

Hver seksjonseier skal holde egen seksjon og eget uteareal ryddig og i normalt god stand.

Dette omfatter blant annet:

- plenklipp og enkelt hagevedlikehold på eget areal
- snømåking og strøing på eget areal
- rydding og bortkjøring av eget avfall
- alminnelig orden på arealer som disponeres eksklusivt

7. Vedlikehold av fellesarealer og felles bygningsdeler

Vedlikehold av fellesarealer og felles bygningsdeler skal avklares mellom seksjonseierne i forkant.

Kostnader knyttet til forhold som er felles, fordeles etter eierbrøk, med mindre annet er skriftlig avtalt mellom seksjonseierne.

8. Parkering

Parkering skal kun skje på de arealer som etter seksjonering, avtale eller vedlagt kartskisse er tillagt den enkelte seksjon, eller på eventuelle avsatte felles parkeringsarealer.

Kjøretøy skal ikke parkeres slik at det hindrer adkomst, renovasjon, snørydding eller bruk for den andre seksjonen.

Avregistrerte kjøretøy, tilhengere, båter eller lignende skal ikke lagres på eiendommen dersom dette er til ulempe for den andre seksjonen eller berører fellesareal.

9. Utendørs oppbevaring

Utearealene skal fremstå ryddige og velholdte.

Varig lagring av avfall, bygningsmaterialer, dekk, maskiner, paller eller lignende utendørs er ikke tillatt, med mindre dette skjer midlertidig på eget areal i forbindelse med arbeid.

10. Avfall

Avfall skal sorteres og plasseres i godkjente beholdere.

Søppel, hageavfall, grovavfall eller gjenstander skal ikke hengesettes på fellesareal eller på areal som disponeres av den andre seksjonen.

11. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for den andre seksjonen.

Den som holder dyr, skal sørge for:

- at dyret ikke går inn på den andre seksjonens eksklusive uteareal uten samtykke
- at støy holdes på et akseptabelt nivå
- at avføring fjernes umiddelbart

12. Grill og brannsikkerhet

Bruk av grill, bålpanne og lignende skal skje på en forsvarlig måte og i samsvar med gjeldende regler.

Det skal tas hensyn til avstand til bygning, nabo, vegetasjon og annet brennbart materiale. Røyk og lukt skal begrenses mest mulig.

13. Endringer utvendig

Tiltak som påvirker byggets utseende, fasade, felles konstruksjoner, ledninger, rør, drenering eller utearealets karakter, skal ikke utføres uten at dette er avklart med den andre seksjonseieren, og eventuelt godkjent av offentlig myndighet dersom dette kreves.

Dette gjelder blant annet:

- oppføring av gjerder og levegger
- terrasser, plattinger og trapper
- boder og mindre bygninger
- faste installasjoner
- fasadeendringer

14. Skade og varslingsplikt

Dersom en seksjonseier oppdager skade eller forhold som kan føre til skade på bygningen eller eiendommen, skal den andre seksjonseieren varsles så snart som mulig.

15. Hensyn og samarbeid

Begge seksjonseiere skal opptre hensynsfullt og lojalt overfor hverandre, og søke praktiske løsninger ved spørsmål om bruk, vedlikehold og tiltak på eiendommen.

Eventuell uenighet skal først søkes løst i minnelighet og gjennom dialog.

16. Vedlegg

Vedlagt kartskitse som viser fordeling av utearealer mellom seksjon 1 og seksjon 2, utgjør en del av disse ordensreglene.

17. Ikrafttredelse

Disse ordensreglene gjelder fra 16/03-2026 Signert av seksjonseierne, og gjelder for seksjonsnummer 1 og 2 ved Halvdan Svartes gate 21, Sandefjord. Gjelder for fremtidige eiere. Det er seksjonseiers ansvar og videreføre disse ordensreglene ved overføring eller salg til ny eier.

Sted / dato:

For seksjon 1

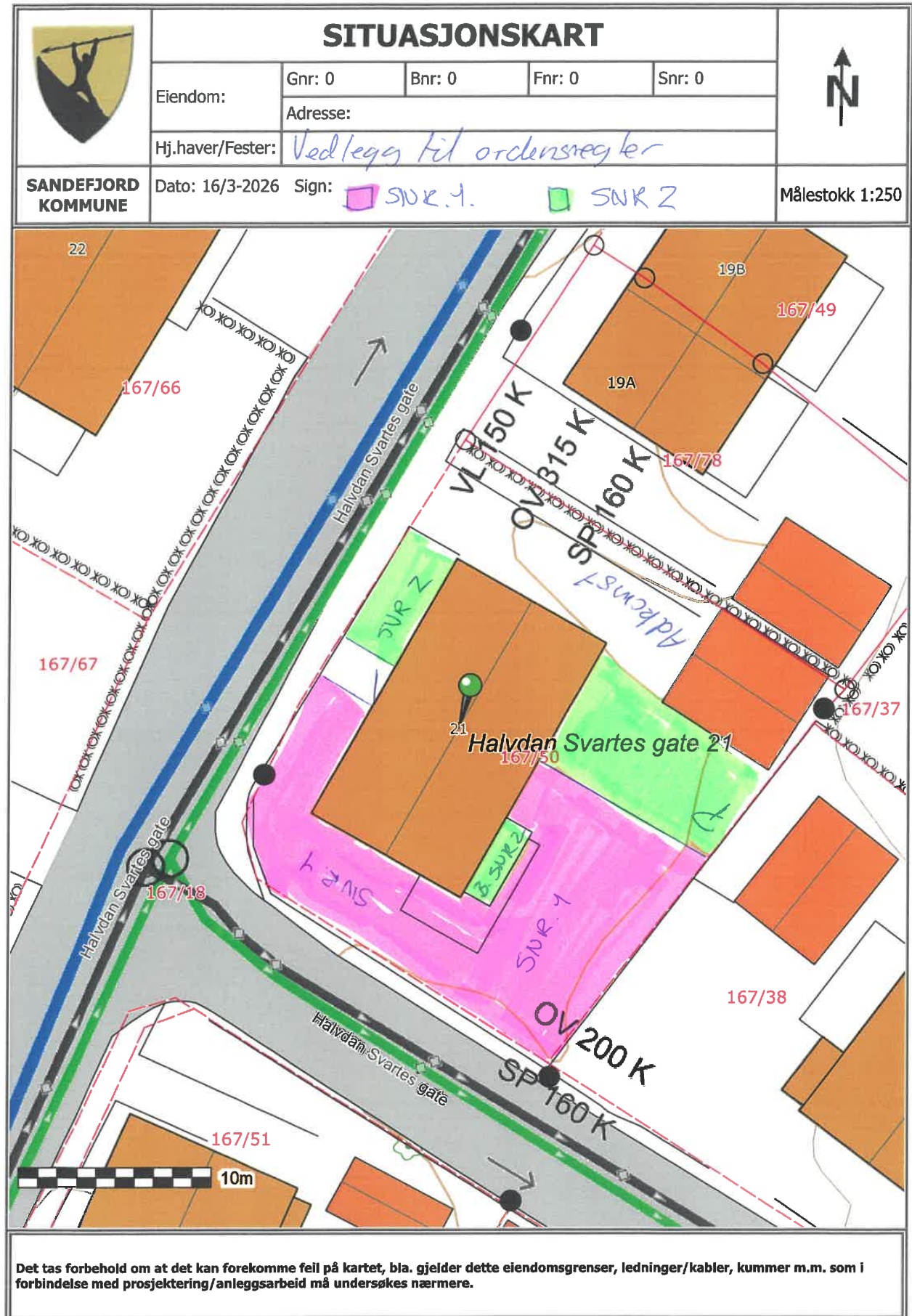
Navn:

Signatur:

For seksjon 2

Navn:

Signatur:



Anne Bjørge Andresen
Halvdan Svartes Gate 21
3208 Sandefjord

09.02.2026

Seksjon/avd
Enhet byggesak

Deres ref.

Vår ref
26/3294- 3

Saksbehandler
Christian Limi Kvamme
33416382,
Christian.Limi.Kvamme@sandefjord.kommune.no

Gbnr 167/50 - Halvdan Svartes gate 21 - Reseksjonering - Vedtak innvilget

Eiendom: **167/50** **Halvdan Svartes gate 21**

Denne saken er behandlet i DS-nr. 207/26, etter delegert myndighet vedtatt av kommunestyret 19.10.2023. Administrasjonen fatter følgende

Vedtak:

Med hjemmel i lov om eierseksjoner § 13, gis tillatelse til reseksjonering av gbnr. 167/50, i henhold til søknad om reseksjonering.

Godkjent etter plan- og bygningsloven

Eiendommen er bebygd med bygning registrert som en tomannsbolig.

Søknaden

Det søkes om reseksjonering av eiendommen. Eiendommen er tidligere seksjonert, og del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ny tilleggsdel opprettes i garasje. Deler av fellesareal overføres fra seksjon 1 til 2. Alt uteareal er ellers vist som fellesareal.

Administrasjonens vurderinger

Søknaden er i henhold til lov om eierseksjoner og bør kunne godkjennes.

Gebyr

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
11.3	14800	1	14800

Beløpet inkluderer 1 stk. gebyr for tinglysing à kr. 585,- samt utskriving av 1 stk. matrikelbrev à kr. 175,-

Samlet gebyr for saksbehandling pålydende **kr. 14 800,-** er sendt rekvirent.

Konklusjon

Administrasjonen har vurdert søknaden og kommet fram til at den kan imøtekommes.

Postadresse
Postboks 2025
3202 Sandefjord

Besøksadresse
Sandefjordsveien 3

Sentralbord
33 41 60 00

Org.nr
916882807
Kontonr.
2480.13.34292

Hjemmeside
www.sandefjord.kommune.no
E-post
post@sandefjord.kommune.no

Med hilsen

Jørn Engebretsen

Christian Limi Kvamme

Teamkoordinator - byggesak

juridisk rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

Anne Bjørge Andresen

Halvdan Svartes Gate 21

3208

Sandefjord

Generell info

Søknaden blir sendt til tinglysing etter en eventuell klage er avgjort, eller etter at klagefristen på 3 uker er utløpt, jf. fvl § 29. Vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter at dette brevet er mottatt. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret.

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

Klagefrist

Fristen for å klage på et vedtak er 3 uker fra du har mottatt vedtaksbrevet. Dersom du klager så sent at det kan være usikkert for kommunen om du har klaget innen fristen, bør du oppgi når du ble kjent med vedtaket. Dersom du har særlig grunn til det, så kan du søke om å få forlenget fristen til å klage. Kommunen kan avvise klagen dersom den kommer for sent. Du bør informere kommunen om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen.

Hvor skal klagen sendes?

Du har rett til å klage på dette vedtaket til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt eller sendt inn på epost til kommunen innen fristen. Klagen skal sendes til Sandefjord kommune og ikke direkte til Statsforvalteren. Epostadressen er post@sandefjord.kommune.no og postadressen er Sandefjord kommune, Postboks 2025, 3202 Sandefjord.

Hva klagen bør inneholde

Klagen skal være underskrevet av den som klager eller av noen med fullmakt. Du må oppgi hvilket vedtak du klager over (saksnummer og vedtaksdato) og beskrive hvilke endringer du ønsker. Du bør begrunne klagen din og beskrive eventuelle andre forhold som kan ha betydning i klagebehandlingen.

Kommunens behandling av klagen

Hovedutvalget for miljø- og plansaker behandler klagesaker. Dersom hovedutvalget opprettholder vedtaket, sendes saken videre til Statsforvalteren for endelig behandling. Du kan lese møteplanen og sakene til hovedutvalget på kommunens nettsider, under «Politikk og innsyn» og «Politiske møter, råd og utvalg». Saksdokumentene er som regel tilgjengelig på nettsiden en uke før møtedato.

Du kan søke om utsatt iverksetting av vedtaket

Dersom det i saken ikke er tatt forbehold om utsatt iverksetting, det vil si at tiltaket ikke kan settes i gang før klagen er behandlet, så kan tiltakshaver gjennomføre vedtaket. Dette gjelder selv om du som part har klageadgang. Du kan søke kommunen om utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er utløpt eller klagen er avgjort. Tiltakshaver bærer ansvaret dersom et arbeid settes i gang før klagefristen er utløpt eller eventuell klage er avgjort. Statsforvalteren skal prioritere saker der en klage fører til utsatt iverksetting av et vedtak. Disse sakene skal behandles innen 6 uker.

Du har rett til å se dokumenter i saken og få veiledning

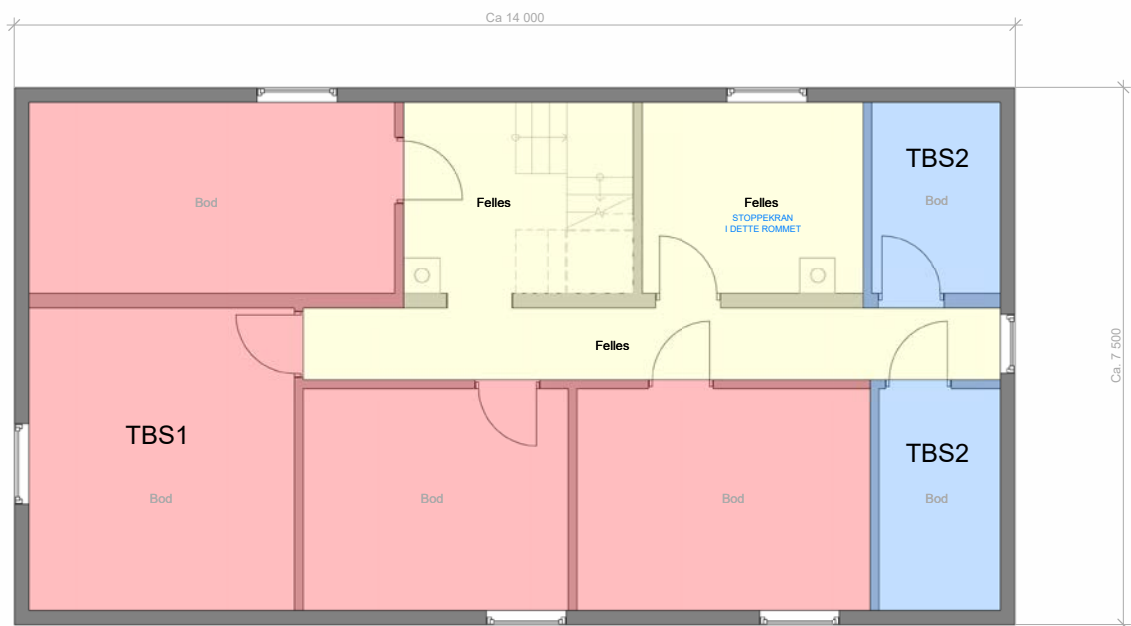
Med visse begrensninger har du rett til å se alle dokumentene i saken. Du kan ta kontakt med kommunen for å få veiledning om retten til å klage, hvordan du klager, søknad om utsatt iverksetting og få veiledning om andre spørsmål i saken.

Utgifter til advokatbistand

Dersom klagen din fører frem, kan du søke om å få dekket utgifter fra det offentlige til nødvendig advokatbistand for vesentlige kostnader i forbindelse med klagen. Statsforvalteren eller en advokat kan veilede deg. For saker etter plan- og bygningsloven forutsettes det som regel at kommunen har gjort en konkret feil som fører til at vedtaket endres gjennom en klagebehandling. Klageinstansen vil i tilfelle gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve dekning for sakskostnader og omkostninger.

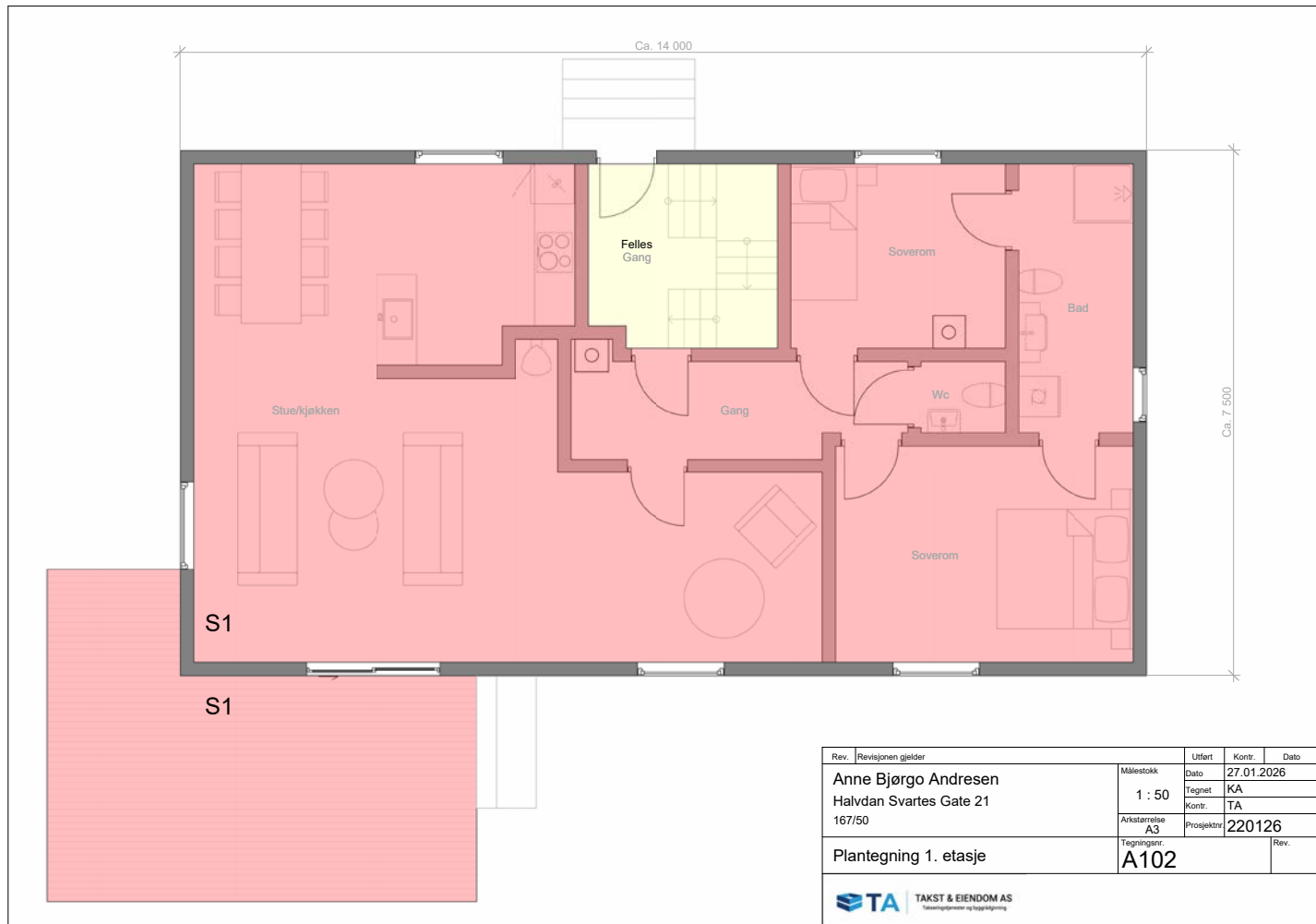
Søksmål

Før du eventuelt kan reise søksmål om lovmessigheten av vedtaket eller krav om erstatning, må klageadgangen være prøvet (jf. forvaltningsloven § 27 b). Søksmål skal likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

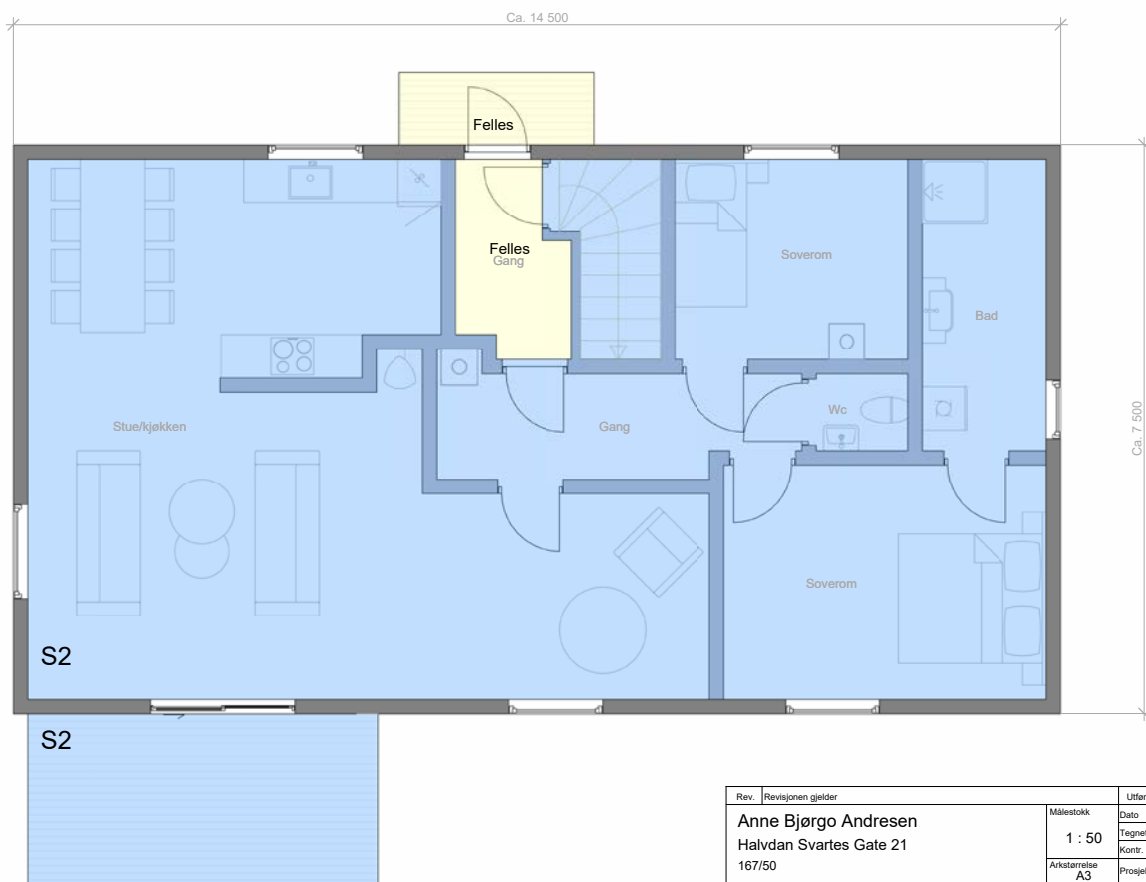


Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Anne Bjørge Andresen	Dato	27.01.2026	
	Halvdan Svartes Gate 21	Tegnet	KA	
	167/50	Kontr.	TA	
		Prosjektr	220126	
		Tegningsnr.	A101	Rev.
 TAKST & EIENDOM AS Takstregulering og byggingen				

27.01.2026 14:22:35

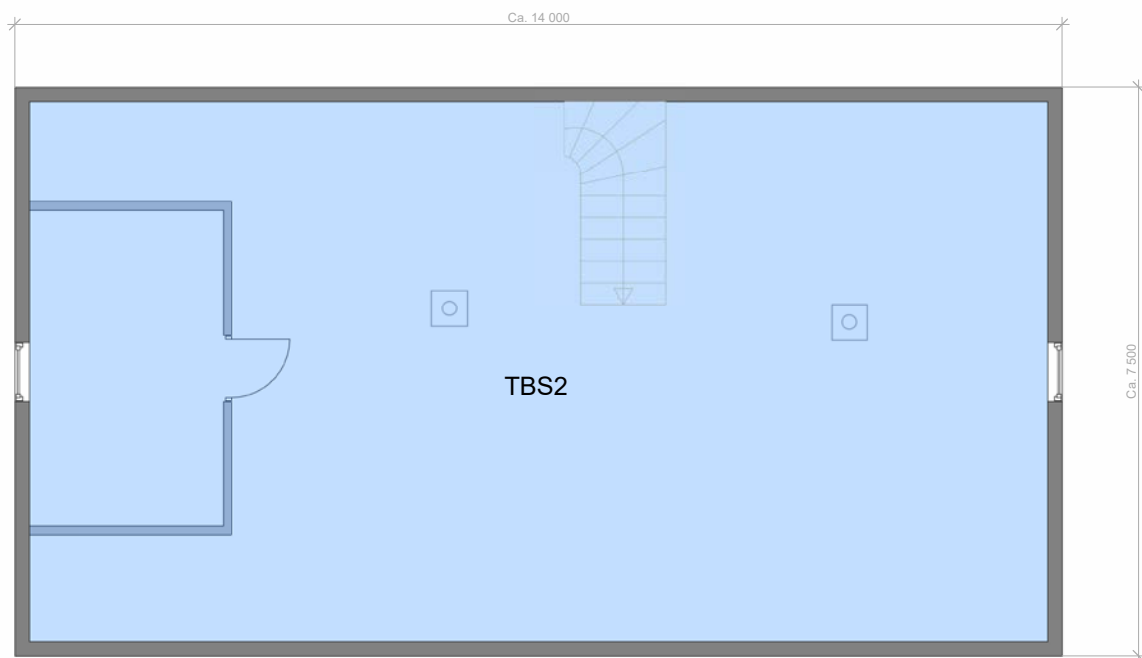


27.01.2026 14:22:37



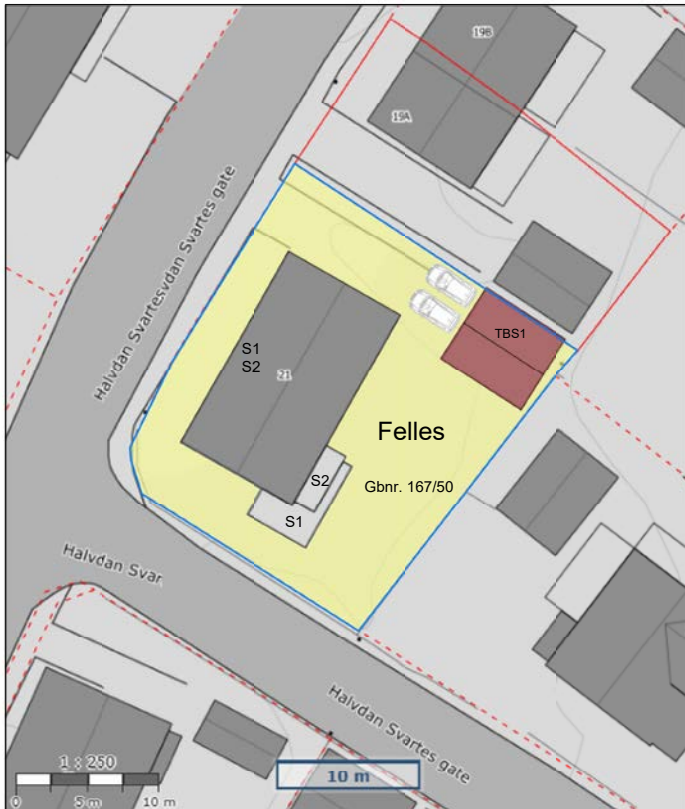
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Anne Bjørge Andresen	Dato	27.01.2026	
	Halvdan Svartes Gate 21	Tegnet	KA	
	167/50	Kontr.	TA	
		Prosjektnr.	220126	
	Plantegning 2. etasje	Tegningsnr.	A103	Rev.
 TAKST & EIENDOM AS Takst og Eiendom AS				

27.01.2026 14:22:38



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Anne Bjørge Andresen	Målestokk	Dato	27.01.2026
	Halvdan Svartes Gate 21	1 : 50	Tegnet	KA
	167/50	Arkstørrelse	Kontr.	TA
		A3	Prosjektnr.	220126
	Plantegning Loft	Tegningsnr.	Rev.	
		A104		
	 TAKST & EIENDOM AS Takst og Eiendom AS			

27.01.2026 14:22:41



 TA - Takst & Eiendom AS	Halvdan Svartes gate 21	 Målestokk: 1:250 Dato: 22/1-2026 Format A4
--	--------------------------------	---

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlag. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans kontaktes.

Rev. Revisjonen gjelder	Utført Kontr. Dato
Anne Bjørge Andresen	Dato 27.01.2026
Halvdan Svartes Gate 21	Tegnet KA
167/50	Kontr. TA
Situasjonskart	Prosjektnr. 220126
 TAKST & EIENDOM AS Tegningsnr. A105 Revisjonsgesimmet og tegningsskriving	Tegningsnr. A105 Rev.

27.01.2026 14:22:43

VEDTEKTER

For

Eierseksjonssameiet Halvdan Svartes Gate 21

- §1.** Eiendommens grunnbetegnelse er Halvdan Svartes Gate 21, gnr. 167, bnr. 50, og består av to eierseksjoner, seksjon 1 og seksjon 2.
- §2** Sameiets styre skal bestå av én representant for hver seksjon.
- §3** Utearealer på bakkeplan er å regne som fellesarealer. Bruk av fellesarealer skal i hovedsak skje som anvist i nedenforliggende illustrasjon. Det er ikke anledning til etablering av ny bebyggelse på fellesarealer uten skriftlig godkjennelse fra de øvrige sameiere. Vedtak fra kommunen skal foreligge.
- §4** For øvrig skal eierseksjonsloven gjelde.

Sandefjord, 29.01.2026

Illustrasjon utearealer:



Nabolagsprofil

Halvdan Svartes gate 21 - Nabolaget Ekeberg/Virik nordre - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Sandefjord helsepark Linje 173	3 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	10 min 0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	13 min

Skoler

Byskolen (1-7 kl.) 333 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Virik skole (1-7 kl.) 323 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	17 min 1.4 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) 352 elever, 19 klasser	18 min 1.6 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	5 min 2.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	7 min 0.5 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min 4.1 km

Ladepunkt for el-bil

Sandefjord medisinske senter	2 min
Sandefjord legevakt	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

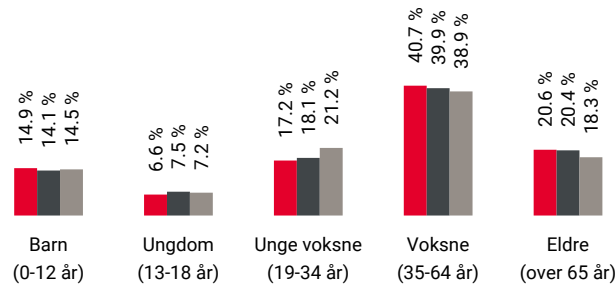
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ekeberg/Virik nordre	1 123	569
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 90 barn	3 min 0.3 km
Bugården barnehage (0-5 år) 37 barn	9 min 0.7 km
Barnas Have avd. Bugården (1-5 år) 37 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Tempokrysset PostNord	5 min 0.4 km
Meny Stadiontunet PostNord	6 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



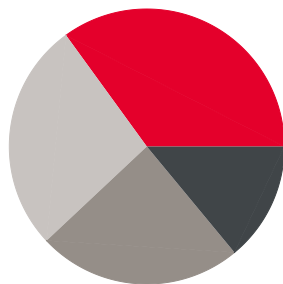
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

⚽	STIF turnhallen Turnhall	6 min 🚶 0.5 km
⚽	Gamle stadion Fotball	7 min 🚶 0.6 km
🚴	EVO Sandefjord Vest	4 min 🚶
🚴	Pro Gym Sandefjord	10 min 🚶

Boligmasse



35% enebolig
14% rekkehus
24% blokk
27% annet

«Det er koselig og ikke langt
unna sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Hvaltorvet Kjøpesenter

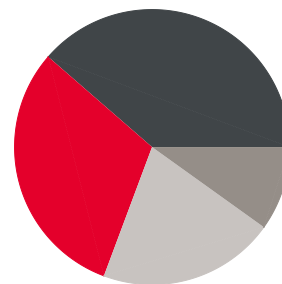
16 min 🚶



Apotek 1 Sandefjord Helsepark

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
39% 6-12 år
10% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



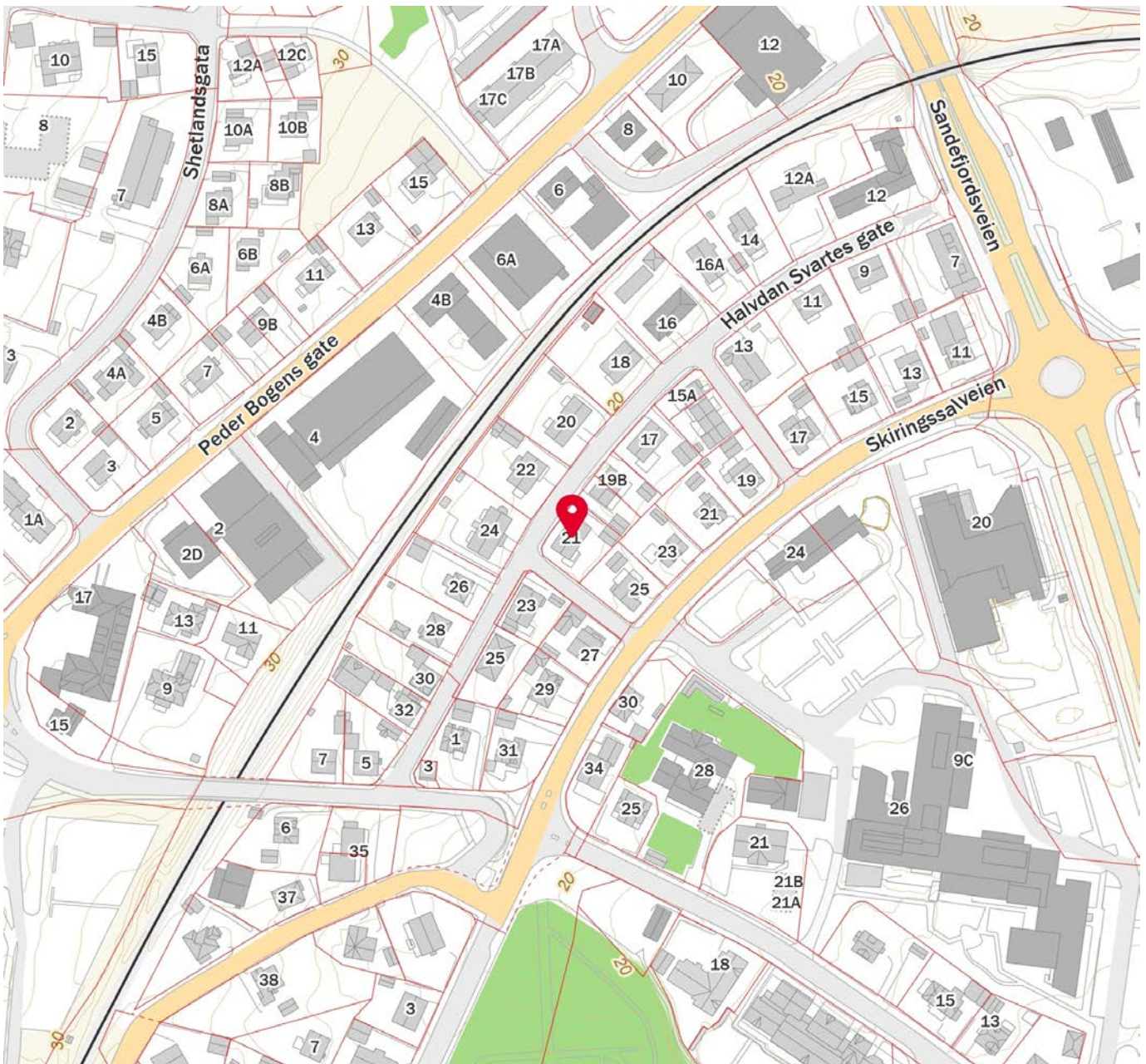
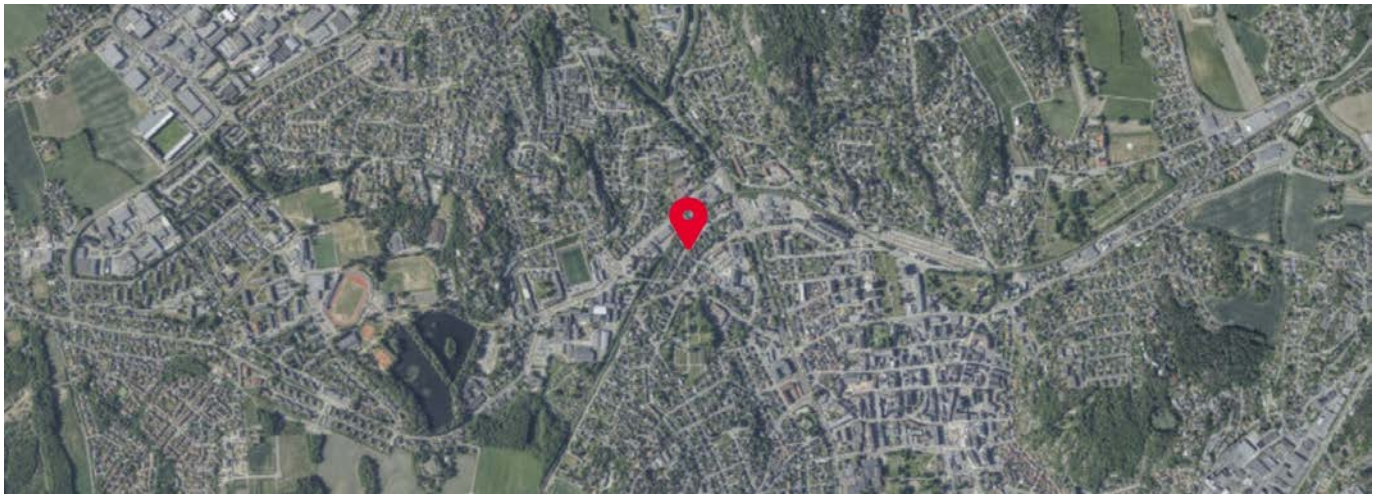
0%

53%

Ekeberg/Virik nordre
Sandefjord
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



20190015 Bugårdsbakken 17

Ca. 70 meter vest for den aktuelle eiendommen er det tidligere varslet oppstart av reguleringsarbeid for Bugårdsbakken 17 (gbnr. 168/120 mfl.), men planarbeidet er for tiden satt i bero. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bærekraftig byutvikling rundt knutepunktet og fremtidig IC-stasjon i Sandefjord kommune. Det skal legges til rette for boligbebyggelse, tjenesteyting, forretning og næring samordnet med offentlig funksjoner og infrastruktur. Planområdet er på ca. 18,3 dekar.





Eiendomskart for eiendom 3907 - 167/50//2



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpeinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering





Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 167/50/0/2
Adresse: Halvdan Svartes gate 21
Utskriftsdato: 06.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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.



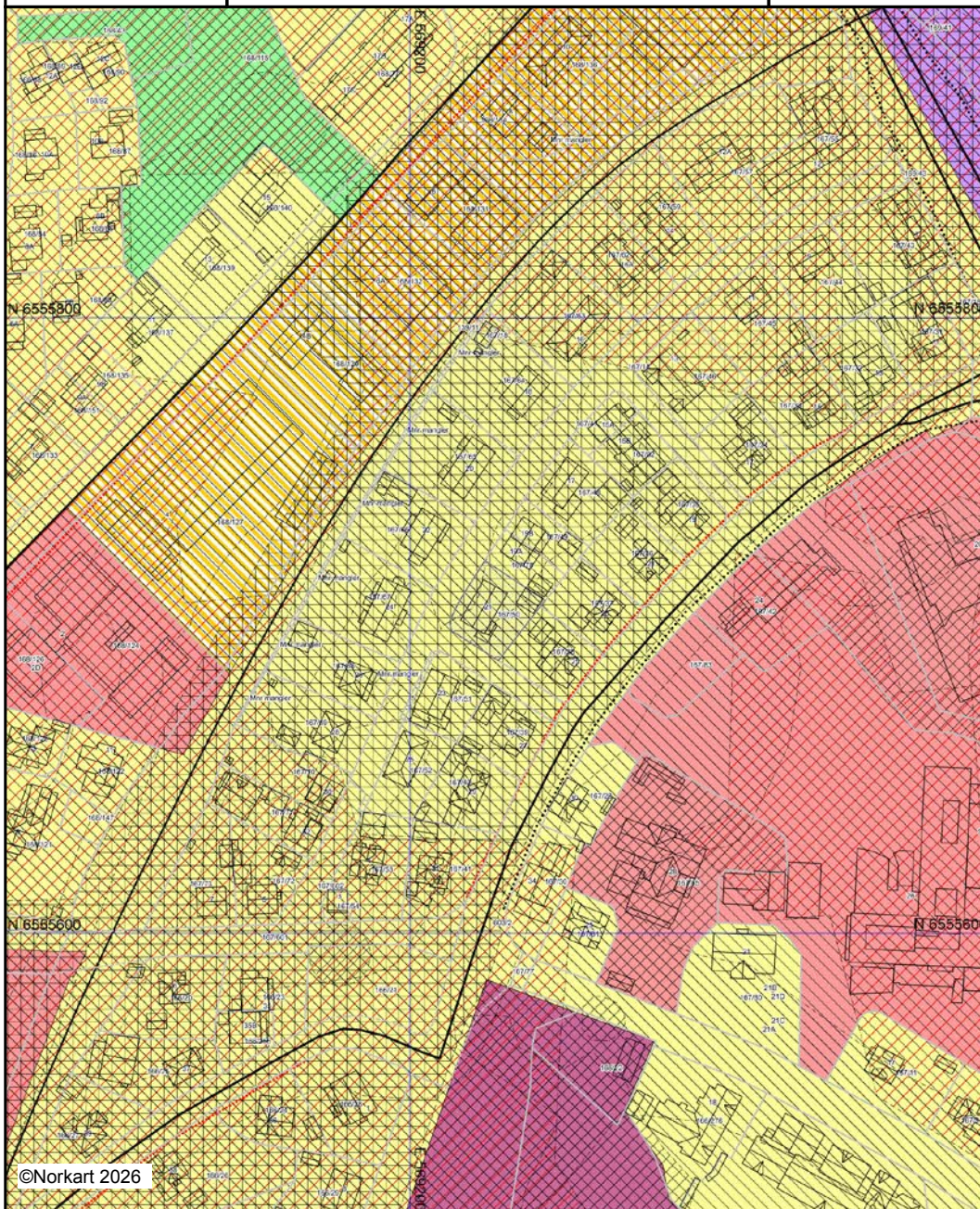
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 167/50/0/2
Adresse: Halvdan Svartes gate 21
Utskriftsdato: 06.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 06.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	167	Bruksnr.	50	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Halvdan Svartes gate 21, 3208 SANDEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 362,34 kr
Feiing	528,96 kr
Renovasjon	3 700,08 kr
Vann	5 212,80 kr
Sum	15 804,18 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjonsgebyr standard - bolig	25%	1 stk	3900.00	1/1	0 %	3 900,00 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	0%	2 stk	282.00	1/1	0 %	564,00 kr
Vann, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	1757.20	1/1	0 %	1 757,20 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	2686.40	1/1	0 %	2 686,40 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	2024.00	1/1	0 %	2 024,00 kr
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	3422.40	1/1	0 %	3 422,40 kr
					Sum	14 354,00 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 06.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	167	Bruksnr.	50	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Halvdan Svartes gate 21, 3208 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	545 m ²	
	KPHensynsonenavn	H410_1	
	KPInfrastruktur	Krav vedrørende infrastruktur	
	Delareal	545 m ²	
Delarealer	BestemmelseOmrådenavn	Fortettingsone	
	Delareal	545 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
Delarealer	Delareal	261 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	

Delareal	545 m ²
KPHensynsonenavn	H710
KPBåndlegging	Båndlegging for regulering etter pbl.

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170015						
Navn	Intercity Vestfoldbanen, planstrekning Stokke-Larvik						
Plantype	Kommunedelplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	20.06.2019						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>545 m²</td></tr><tr><td>KPHensynsonenavn</td><td>H710</td></tr><tr><td>KPBåndlegging</td><td>Båndlegging for regulering etter pbl.</td></tr></table>	Delareal	545 m ²	KPHensynsonenavn	H710	KPBåndlegging	Båndlegging for regulering etter pbl.
Delareal	545 m ²						
KPHensynsonenavn	H710						
KPBåndlegging	Båndlegging for regulering etter pbl.						

	Sandefjord kommune		
	Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord		
	Telefon: 33 41 60 00		
	E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no		
Dato: 09.01.2026			

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	167	Bnr:	50	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Halvdan Svartes gate 21, 3208 SANDEFJORD						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

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

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

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

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

Privat utslipp/avløp

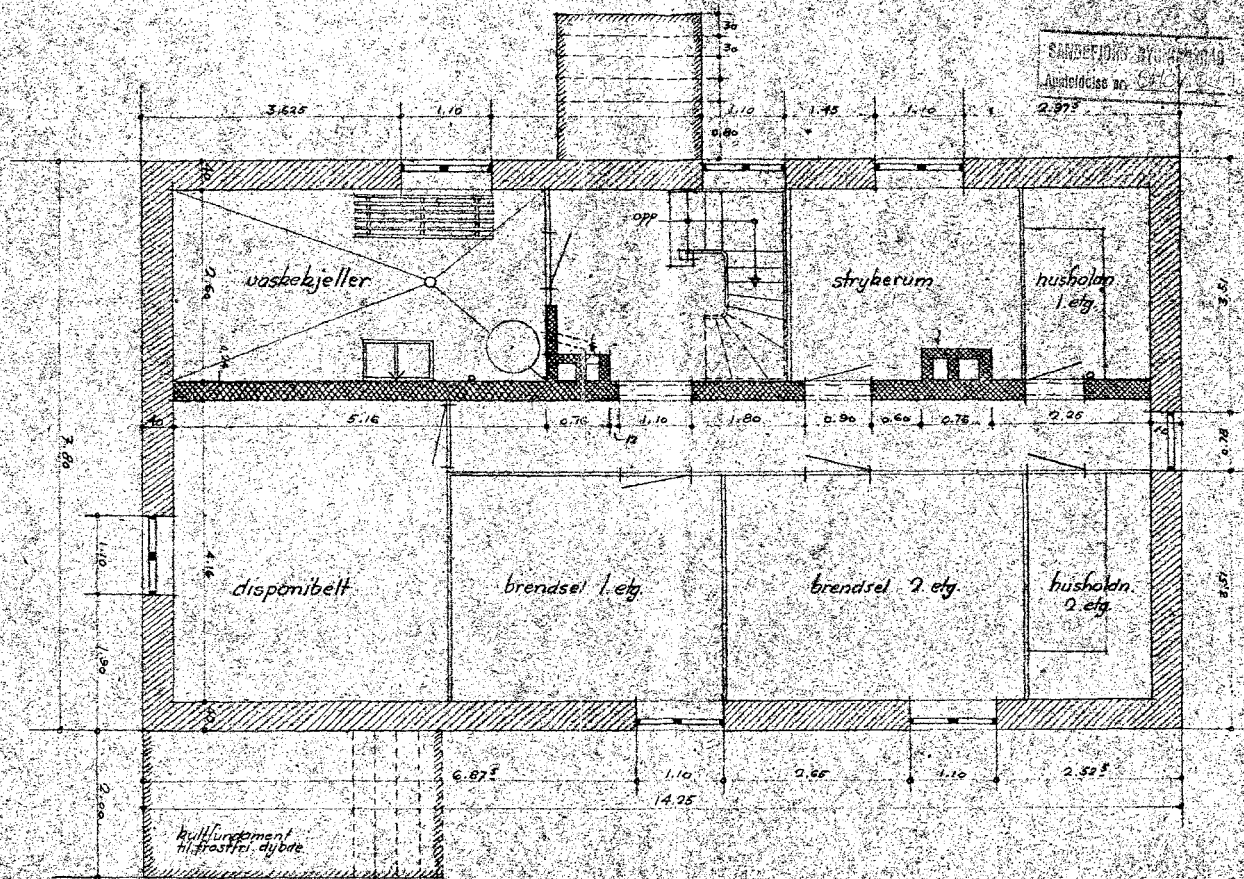
Er det etablert privat utslipp?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

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

Atkomst til eiendommen:

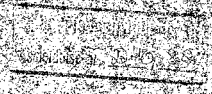
Ankomst fra	Offentlig veg ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
-------------	---	-------------------------------------	---

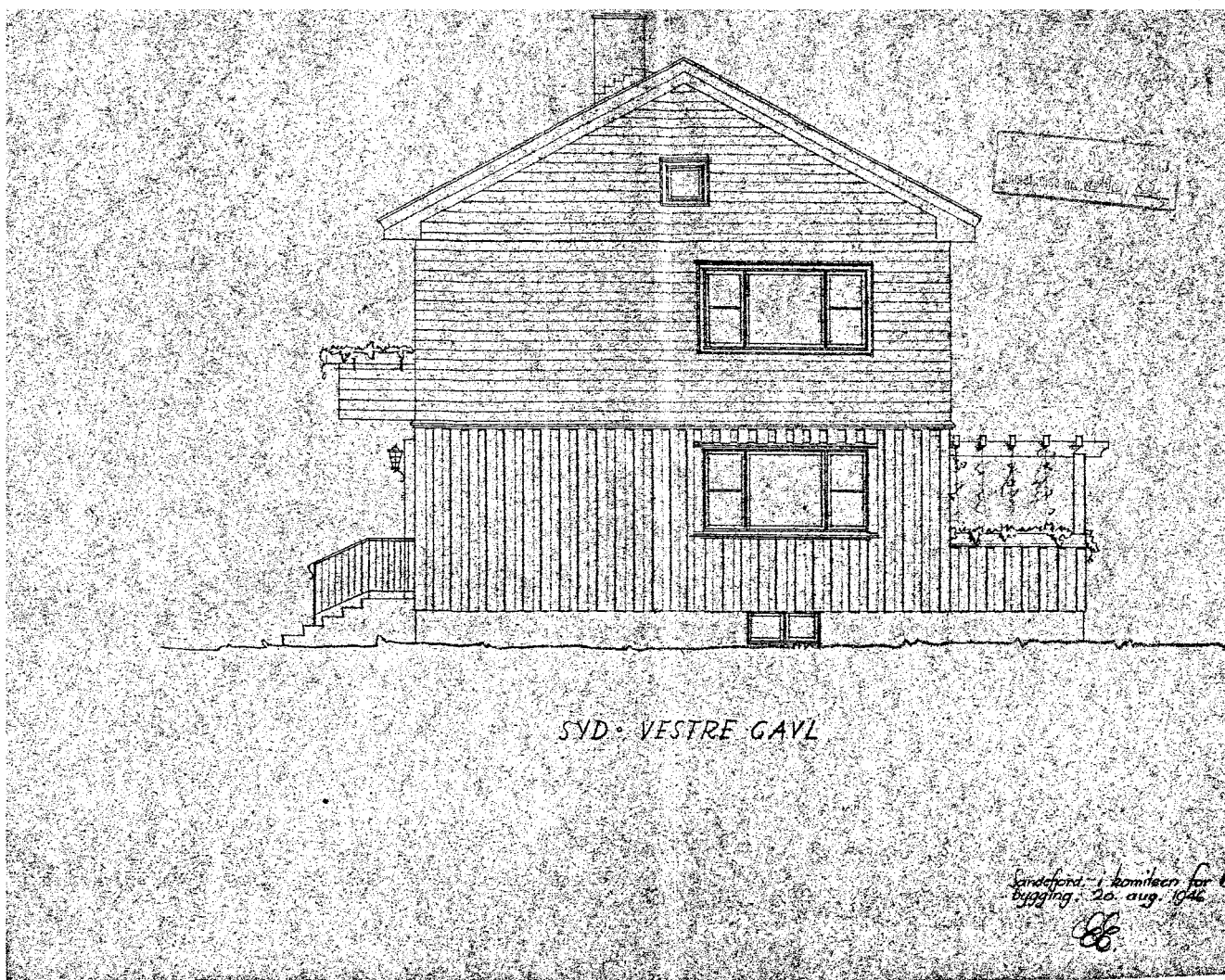


KJELLERPLAN

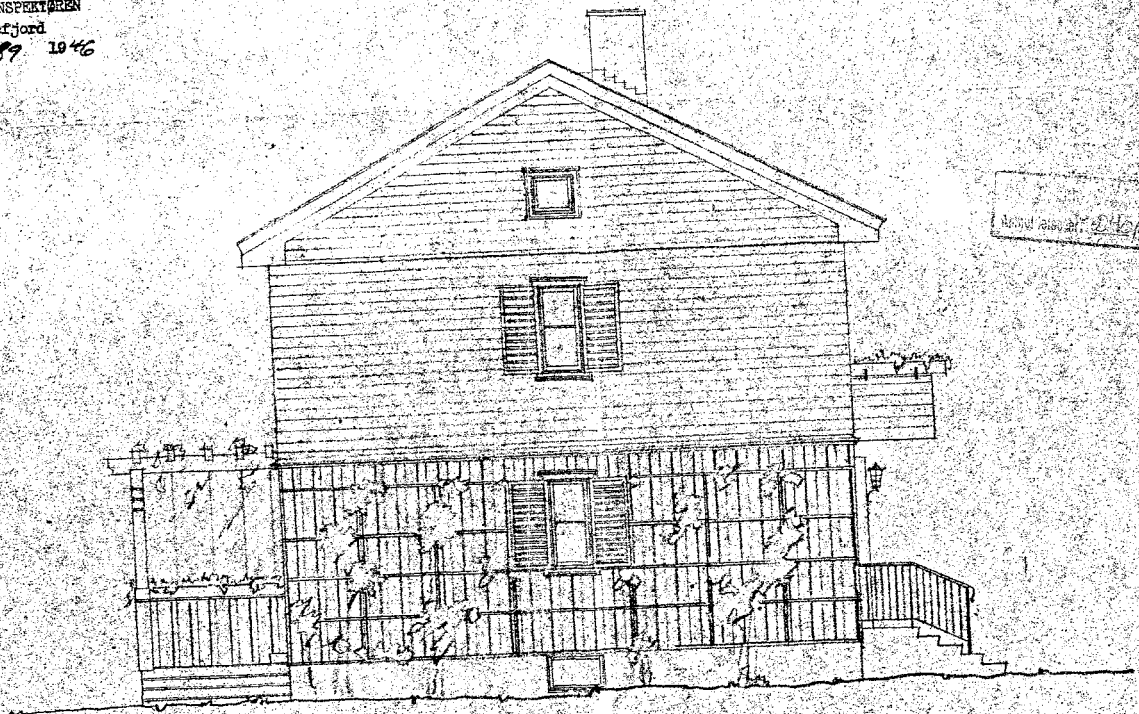
Sandefjord, i kom.
boligbygging, 20. aug.

J. H. 57-14-10





BYGNINGSINSPEKTØREN
Sanderford
J. nr. 89 1946



MOT. NORD • ØST

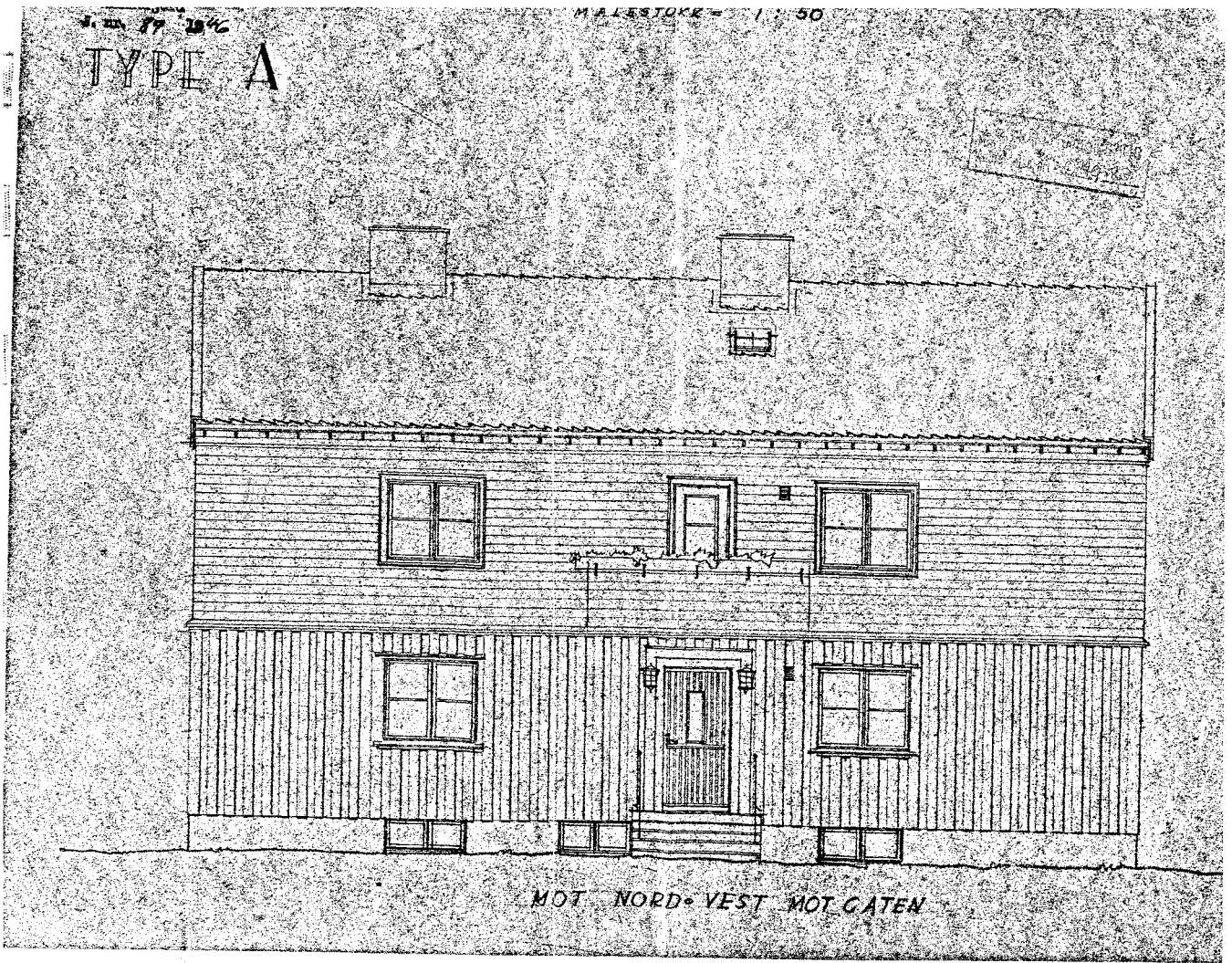
Sanderford, i konv. for boligbygging • 20. aug. 49
EG



1. 11. 1946

MALBETORR - 1. 50

TYPE A



MOT NORD • VEST MOT GATEN

RIKTIG
KOPI
BEKREFTES

Sandefjord Kommune

Emmermeulen

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

21. DES 2000

SANDEFJORD SORENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR:

9391

28/11-00

1396/00

2000.032

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		167		50	
Kommunenr	Kommunens navn	Festnr	Snr		
0706	SANDEFJORD				

2. Hjemmelshaver(e)		Ideell andel	
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn		
1 1 0 1 48	Birgit Eggum I	1/2	
23 04 20	Kathy M. Virik II	1/2	
9 6 0 572 6 0 2	Sandefjord kommune -GRUNNEIER-		



Doknr: 9391 Tinglyst: 21.12.2000 Emb. 029
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående forklaringstext.															
S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	1	BG	13				25				37			
2	B	1	BG	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				2	= nevner:				2						

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealer endres.
- Sameiet oppløses i forbindelse med seksjoneringen. - Seksjon nr.1 overføres Birgit EGGUM: Seksjon nr.2 overføres til Kathy M. Virik - Seksjon nr.1 og 2 antas likeverdige i verdi.

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

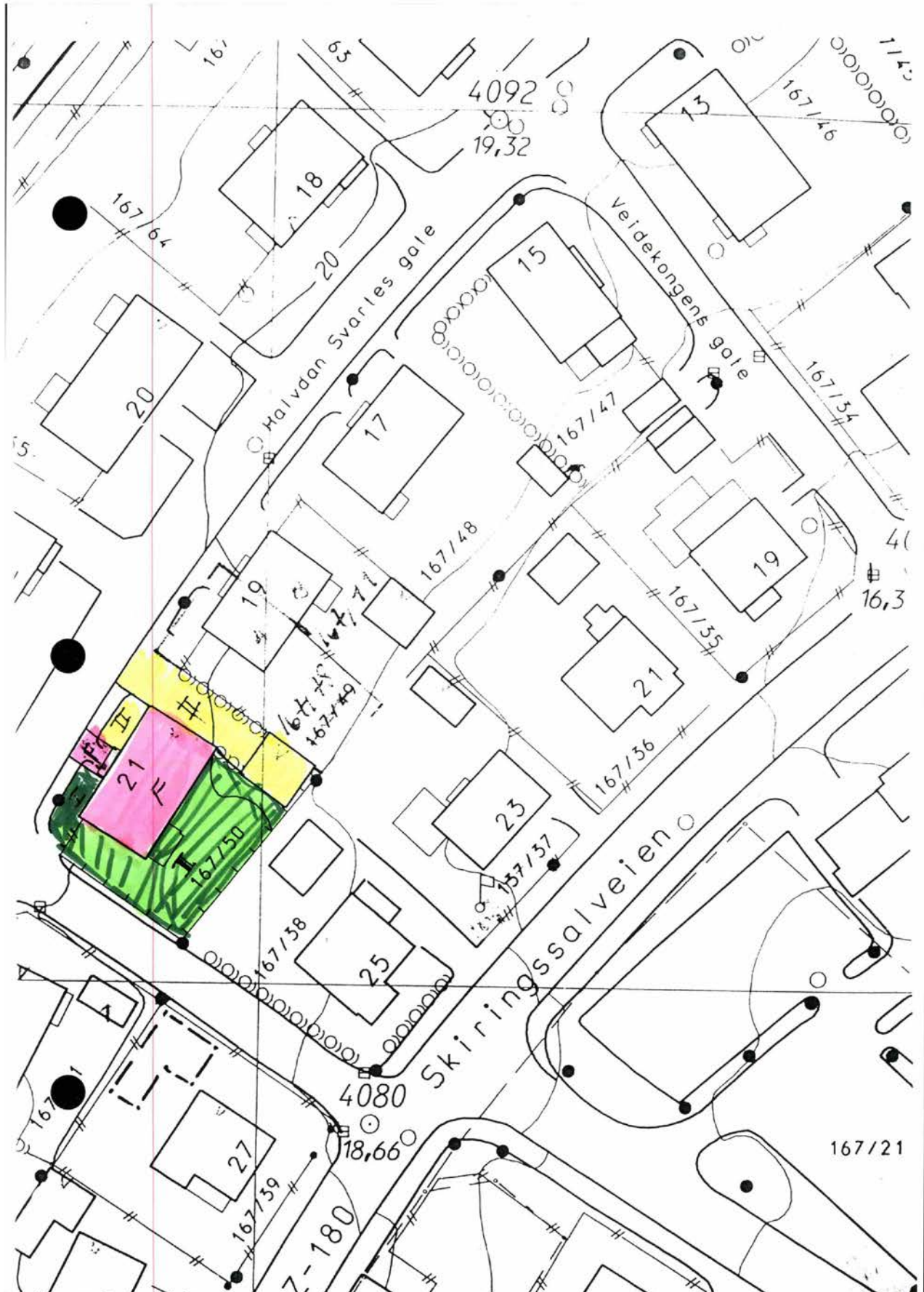
Sted, dato <i>Sandnessjord 3/4 99</i> <i>Sandnessjord 28/2 00</i>	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13) <i>K. Ø. T. T. T.</i> <i>Per Foshaug</i> SANDEBJORD KOMMUNE Per Foshaug ordfører GRUNNEIER	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebroken reduseres) <i>Per F. Foshaug</i>
---	---	---

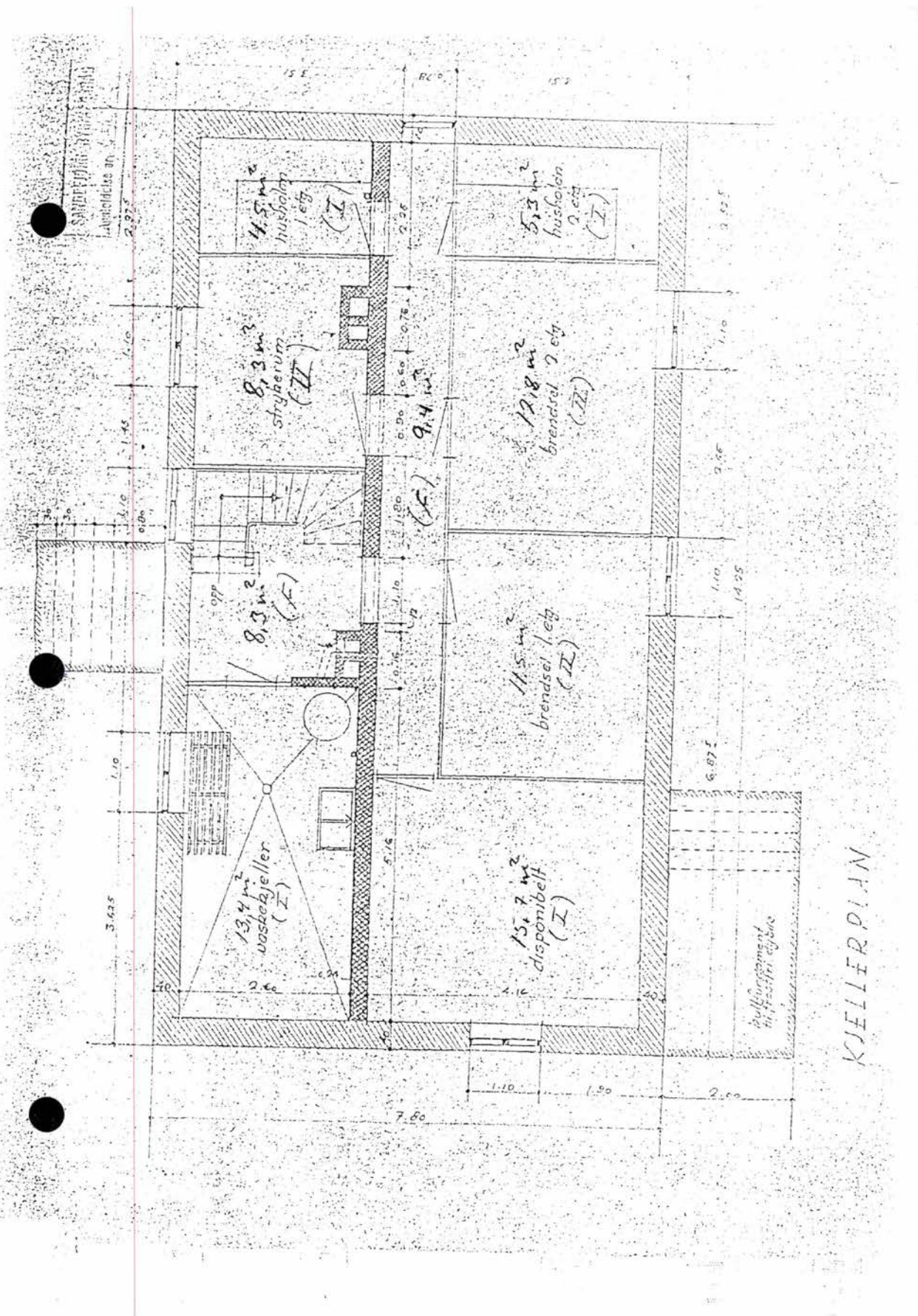
8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
167	50
Dato	
12/11-2000	
Stempel og underskrift	
 SANDEFJORD KOMMUNE OPPMÅLINGS-AVDELINGEN SANDEFJORD KOMMUNE Bygningsseksjonen	

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

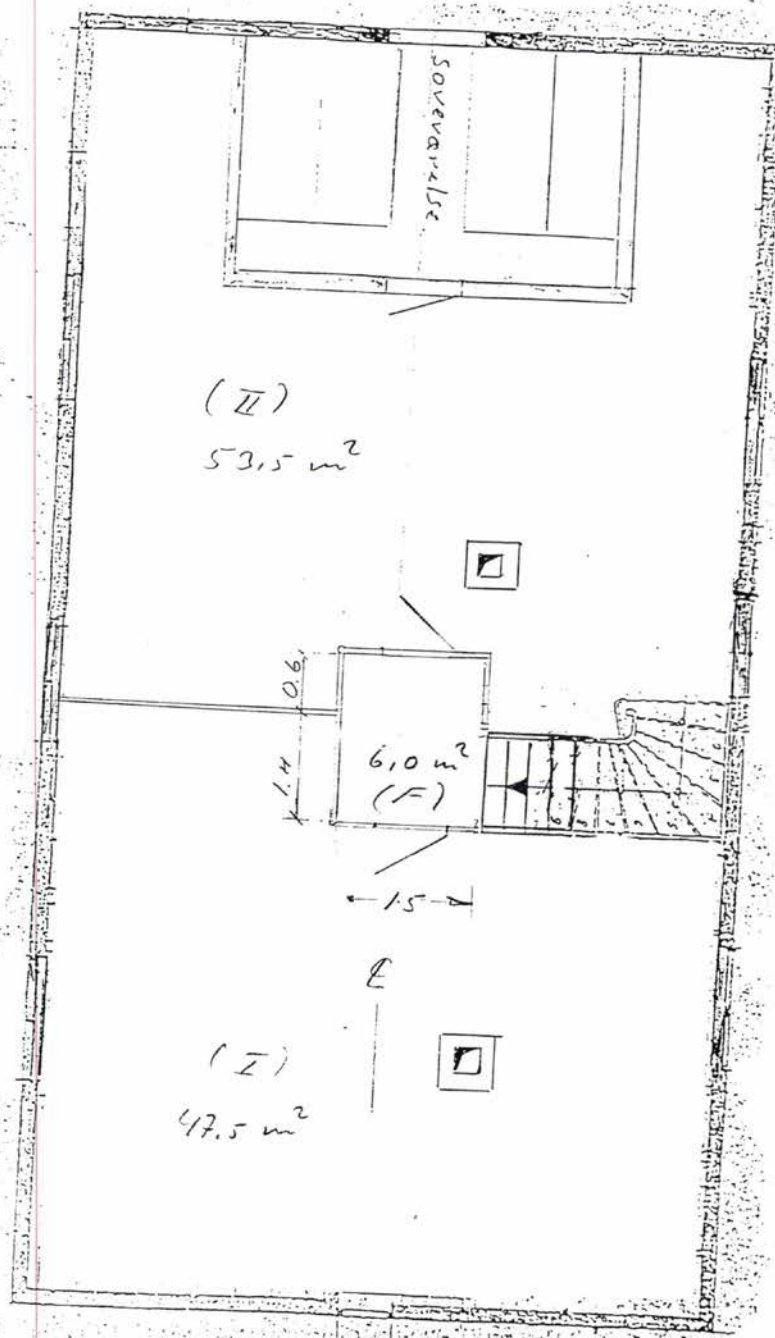




TYPE A
1. ETG. (Z)







TYPE A

LOFT

**KOMMENTAR TIL EIENDOMSOPPLYSNING – GBNR 167/50 HALVDAN SVARTES GATE
21**

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

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

DAGBOKFØRT

13 MAR 84 01726

BYFOGDEN I
SANDEFJORD

ERKLÆRING.

festere
Undertegnede ~~21228~~ av Halvdan Svartegate 19 og
Halvdan Svartegate 21 avgir nedenstående erklæring
som skal tinglyses som hefte på hver eiendom, og som
ikke kan avlyses uten samtykke av Sandefjord kommune.

Undertegnede eiere av felles kloakkledning erklærer seg
herved solidarisk ansvarlig for reparasjon, vedlikehold
og fornyelse for den del av ledningen som er felles.

Sandefjord, den 13. mars 1984.

Halvard J. Løvstad

Solrun Syverstad

Åge Syverstad

Festere
~~21228~~ av H. Svartesgt. 19.
G.nr. 924 B.nr. 190.

Finn Tinn

Gunvor Eggum

Festere
~~21228~~ av H. Svartesgt. 21.
G.nr. 925 B.nr. 210.

223

FESTEKONTRAKT.

Sandefjord kommune ved dens ordfører erklærer herved å ha bestilt til

Herr Finn Virik

en toast, der ved opmøttingsforretning, afholdt den 22. marts 1947 har fået medbragt 21

iii Halvdan Svartes gate

Festeliden sælges til 100 kr. regnet fra 22. marts 1947

Posteaogiften udgør 4 - fire pct. af lønens værdi der nu ansettes til kr. 2.733,60

Den årlige udgift blir således kr. 109,34 der betales kirkeudgift i fire terminger, nemlig hver 1ste marts, 1ste juni, 1ste september og 1ste december, ~~midlertidig nedsat til 1/2, men~~
~~midlertidig sat over på kr. 100,74~~

Medmindre festeren inden 6 — seks — måneder før festtidens udløb har erklæret, at han ikke ønsker feste-
kontrakten fornyet, anses denne som fornyet for det ovenfor nævnte tidsrum. Ved sådan fornyelse af kontrakten
blir almind festesædlerne i reguleret, idet tomtens verdiesættes påny. Kommunen kan da, hvis så ønskes, også fastsette
nye betingelser for festet. I mangel af mindelig overenskomst skal tomtens verdi fastsettes ved endelig skønn
af 3 menn, hvoraf partene vælger en hver. Den tredje skjønnsmann som blir opmann skal være den opnærnte formann
i skjønnsmannstoeien eller hans vararann.

På samme måde skal Sandefjord kommune for hvert 50de år — lemtiende år — (Titt-industriboomst-ivert 50de — indvokst år —), som regnes fra kontraktens inngåelse kunne forlange testevogften regulert.

Forøvrig stier festet på følgende betingelser:

1. For tilfelle heft eller delvis salg av festerett med eller uten bebyggelse har Sandefjord kommune forbeholdt seg.
Hvis ikke bystyret innen 3 uker eller at saken er innbragt for formannskapet har fattet bestemmelse om å beugte forbeholdet er den bortfalt.
2. Fremleie av grunnen eller dele av denne kan kun finne sted med samtykke av Sandefjord formannskap.
3. Såvidt lise bebyggelse av toanten er påbegynt innen 1 — ett — år efter festets inngielse eller bebyggelsen ikke er fullført innen 2 — to — år efter samme tidspunkt, kan formannskapet opheve festekontrakten. Forfallett festavgift må dog betales.
4. For grunnavgiftsforbeholdet lise prioritets pant i festerett med bygninger, dog er kommunen forpliktet til å vike prioritets for pantstiller innvil fremskillede av eiendommens samlede skattefastsettelse.
I tilfelle manglende betaling av forfallett avgift er kommunen berettiget til uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett å selge pantet ved offentlig auksjon. Festeren vedtar Sandefjord forlisselshd og berett som rett forut eller varsel som for innenbyspandene gitt på den pantstille eiendom.
5. Når kommunen følge forutsetningen har adgang til å ekspropriere grunn med eller uten bebyggelse, er festeren på kommunens forlangende forpliktet til å foreta den fornødne avstille uten avholdelse av ekspropriasjonsforretning. For grunnavgiftsforbeholdet festeren ingen annen erstatning enn forholdvis nedslag i festeravgiften. Erstatning for bygninger blir å fastsette endelig ved skønn som ovenfor nevnt.
6. Omkostningene ved festekontrakts inntegning og bygning, toantens opmåling m. v. bæres av festeren. Det pålegges også denne å beseige festekontrakten tingst umiddelbart efter undertegning.
7. Formannskapet forbeholder sig rett til å godkjenne bygningstegningene til de hus som aktes opført på den festede tomt. Alt eiendomsforbehold er kommunen uvedkommende.

Sandefjord kommune den 24. mars 1947

(SHEL.) Frithjof Bue

Order:

Som lester vedtar $\frac{1}{2}$ ovennevnte kontroll i alle punkter.

Sandefjord den 28. Jani 1947

Vi bekræfter herved at Mr. Torik har underskrevet nærværende dokument i vårt

nærvær og at $\frac{\text{han}}{\text{han}}$ er over 21 år.

D. 5. 0.

Gerard Tjerkstad.

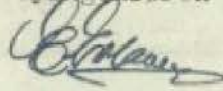
Hand

Målebrev av tomten er inntatt i byingeniørens
måleprotokoll 12, side 666. Dens areal = 546,72 m².

Den er av formannskapet tillatt bortfestet til
herr Finn Virik på vanlige vilkår.

Sanderjord byingeniørkontor, 25. mars 1947,

for byingeniøren





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



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	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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 5 600/5 600/5 900 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Halvdan Svartes gate 21
3208 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Oppdragsnummer:

Telefon: 970 87 056
E-post: thomas.otterbech@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre