





Velkommen til

Halldis vei 44B
3244 Sandefjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Halldis vei 44B
3244 Sandefjord

Lys og pen vertikaldelt tomannsbolig over to plan med skjermet uteområde i rolig og svært barnevennlig nabolag.

Velkommen til en lys, pen og innbydende halvpart av tomannsbolig over to plan, med en gjennomtenkt planløsning og en hyggelig atmosfære. Boligens 1. etasje inneholder entré, praktisk bod, kjøkken og en romslig stue med gode møbleringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til en flott terrasse på hele 29 m², med god plass til både utemøbler, grill og hyggelige sammenkomster. I 2. etasje finner du tre soverom, bad og gang. Den pent opparbeidede hagen byr på trivelige utearealer med en fin kombinasjon av skjerming og åpenhet. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og svært barnevennlig boligområde, med kort gangavstand til skole, barnehage, dagligvarebutikker og kollektivtransport. Her kan du nyte en komfortabel hverdag med det meste familien trenger innen rekkevidde!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 790 000
Omkostninger*	kr	95 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 885 840
BRA/BRA-I		96/96 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 7 103 m²
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1996
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Elisabeth Øritsland Osvoll
Eiendomsmegler MNEF

950 90 604
elisabeth.osvoll@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 790 000**
Omkostninger*	kr	**95 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 885 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 94 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 95 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter
Det betales inn ca kr 400,-i året til sameiet. Beløpet dekker felles brøyting.

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

Registerbetegnelse
Gnr. 149, bnr. 363, snr. 5 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Tomannsbolig, vertikaldelt:

BRA-i: 96 m2
BRA total: 96 m2

1. etasje
BRA-i: 52 m2. Entré, trapperom/gang, kjøkken, stue og spisestue og bod.
TBA: 39 m2. 2 terrasser.

2. etasje
BRA-i: 44 m2. Trapperom, gang, bad/vaskerom og 3 soverom.

Ikke målbare arealer
Etasje 2: 7 m² ikke måleverdig areal (ALH).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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

Plantegning fra 1994.

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eiet

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Eiendommen byr på gode parkeringsmuligheter i egen gårdsplass, med enkel og praktisk adkomst til boligen. Her kan bilen parkeres lett tilgjengelig rett utenfor hjemmet, noe som gjør hverdagen både komfortabel og effektiv. Den romslige gårdsplassen gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk av eiendommen.

Tomt
Tomteareal er 7 103 m² på festet tomt.
Festekontrakt datert: 21.05.1996
Årlig festeavgift: kr 9 374
Regulering av festeavgift: Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres etter konsumprisindeks.

Tomtebeskrivelse
Velkommen til et hjem hvor både beliggenheten og uteområdene legger til rette for en trygg, sosial og behagelig hverdag. Denne innholdsrike halvparten av en tomannsbolig ligger idyllisk og tilbaketrukket på en romslig, felles festet tomt på hele 7 103 m², hvor hver eier disponerer sin naturlige del av utearealet. Her får du følelsen av god plass rundt deg, samtidig som du bor i et veletablert og hyggelig boligområde med nærhet til det du trenger i hverdagen.

Boligen har en særlig attraktiv plassering i en stille blindvei, helt uten gjennomgangstrafikk. Det gir en fredelig atmosfære rundt eiendommen og skaper gode rammer for både små og store. Her kan barna leke ute, sykle i nærområdet og bevege seg rundt i rolige omgivelser. For en barnefamilie er dette en beliggenhet som virkelig kan gjøre hverdagen enklere – med tryggheten og roen man gjerne ønsker seg rundt hjemmet.

Nabolaget oppleves som sosialt og inkluderende, med et hyggelig miljø hvor det er naturlig å hilse på naboen og hvor barn enkelt kan finne lekekamerater i nærheten. Samtidig ligger boligen tilbaketrukket nok til at man kan trekke seg tilbake og nyte privatlivet når man ønsker det. Her får du med andre ord en fin kombinasjon av fellesskap, ro og skjerming.

Uteområdene er pent opparbeidet og byr på flere hyggelige soner for både aktivitet og avslapning. Den romslige tomten gir en luftig følelse rundt boligen og gode muligheter for å nyte utelivet gjennom store deler av året. Her er det plass til både lek, hageaktiviteter og sosiale sammenkomster, samtidig som utearealene fremstår lune og innbydende.

På baksiden av boligen venter en stor terrasse på ca. 29 m², som nærmest blir en ekstra stue når sommerværet melder sin ankomst. Med sitt generøse areal er det enkelt å dele terrassen inn i flere soner – kanskje med en komfortabel loungegruppe i den ene enden, spisebord og grillplass i den andre og solsenger plassert der solen treffer best. Her er det god plass til å invitere familie og venner til lange sommermiddager, bursdager og hyggelige grillkvelder.

Terrassen har gode solforhold og en lun og privat atmosfære. Her kan morgenkaffen nytes i fredelige omgivelser, mens ettermiddager og kvelder kan tilbringes sammen med familie og venner. På varme sommerdager kan dørene åpnes og livet flyttes ut – et herlig sted for både rolige hverdagsøyeblikk og større sammenkomster.

For barnefamilien er beliggenheten svært praktisk. Det er kort vei til skole, barnehage og kollektivtilbud, noe som bidrar til en smidigere hverdag med mindre tid brukt på transport. Samtidig finnes flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Her ligger forholdene godt til rette for små og store som setter pris på frisk luft, turer og en aktiv fritid.

Det er nettopp kombinasjonen av den fredelige beliggenheten, det romslige utearealet og nærheten til hverdagens nødvendigheter som gjør dette til et sted hvor det er lett å trives. Etter en travel dag kan du komme hjem til rolige omgivelser, trekke ut på terrassen og nyte solen, mens barna har god plass til å utfolde seg rundt boligen.

Her får familien rom til å leve. Rom til lek og aktivitet, rom til å samle venner og familie – og rom til å trekke seg tilbake når man ønsker fred og ro. De store utearealene og den flotte terrassen skaper en naturlig forlengelse av boligen og gir mange muligheter for å forme uteplassen etter

egne ønsker og behov.

Dette er mer enn bare et sted å bo. Det er et hjem med gode rammer for hverdagen, hyggelige sammenkomster og minner som skapes gjennom mange år. En fredelig og familievennlig beliggenhet innerst i blindvei, kombinert med romslige uteområder, gode solforhold og et trivelig nabolag – et sted det er lett å føle seg hjemme.

Byggeår
Ca. 1996

Innhold
Vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré, trapperom/gang, kjøkken, stue og spisestue, bod.
2. etasje BRA-i: Trapperom, gang, bad/vaskerom, tre soverom.

Terrasse på 29 m² med utgang fra stuen. Platting på 10 m² ved inngangspartiet.

Standard
Velkommen til en lys, pen og innbydende halvpart av vertikaldelt tomannsbolig, oppført i 1996. Boligen går over to etasjer og byr på en praktisk og familievennlig planløsning med gode oppholdsrom, tre soverom og fine uteplasser.
Boligen har gjennomgått flere innvendige overflateoppgraderinger de senere årene, blant annet oppmaling av flere rom i 2026, oppgradering av trappen og utskifting av stekeovn og platetopp i 2025. De lyse overflatene og den gjennomtenkte rominndelingen skaper en hyggelig atmosfære og gir gode muligheter for å innrede etter egne ønsker og behov.

Entré:
Boligen ønsker deg velkommen gjennom et hyggelig inngangsparti og inn i en lys og praktisk entré. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, slik at man enkelt kan holde orden i en travel hverdag. Ytterdøren er malt og utstyrt med praktisk kodelås, som gjør det enkelt å komme og gå uten bruk av nøkkel.
Entréen har gulvvarme som bidrar til en behagelig temperatur, spesielt i årets kaldere måneder. Termostaten til gulvvarmen ble skiftet i 2023.
Fra entréen er det direkte adkomst til en praktisk innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter. Videre kommer man inn i gangen med trappeforbindelse til boligens andre etasje.

Stue og spisestue:
Boligens stue og spisestue utgjør et lyst, romslig og innbydende oppholdsrom med en hyggelig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig dagslys og gir rommet en åpen og luftig følelse.
Den gode romutformingen gir fleksible møbleringsmuligheter, med naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Her er det god plass til en romslig sofagruppe hvor familien kan samles til avslappende kvelder, samtidig som spisestuen har plass til et større spisebord for hyggelige middager med familie og venner.
Vedovnen er et trivelig innslag i stuen og bidrar med både lun varme og ekstra hygge på kjølige dager. I 2024 ble det utført tiltak ved ildstedet, med montering av ny brannbeskyttende plate og tilpasning av røykrøret for å øke avstanden til veggen. Ifølge selger er løsningen i etterkant godkjent av feier.
Fra stuen er det direkte utgang til en flott, vestvendt terrasse med levegg i tre. Terrassen blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret og gir gode muligheter for både avslapning, grilling og hyggelige sammenkomster utendørs.

Kjøkken:
Boligen har et hyggelig og funksjonelt kjøkken med en praktisk innredning og gode arbeidsflater. Kjøkkeninnredningen har malte fronter og benkeplate i laminat, som sammen skaper et lyst og

tiltalende uttrykk.
I 2026 ble både kjøkkenfrontene og benkeplaten pusset opp og malt, noe som har bidratt til å gi kjøkkenet et fornyet preg.
Innredningen byr på oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer, samtidig som benkeplassen gir gode arbeidsforhold til matlaging og daglige gjøremål. Over benken er det fliser på veggen, og kjøkkenet har belegg på gulvet.
Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, kjøkkenventilator med avtrekk ut og opplegg for oppvaskmaskin. Stekeovn og platetopp ble skiftet i 2025.
Her ligger forholdene godt til rette for en praktisk og velfungerende kjøkkenhverdag.

Bad og vaskerom:
I boligens andre etasje finner du et kombinert bad og vaskerom med en funksjonell innredning som ivaretar både personlig hygiene og klesvask.
Rommet har vinylbelegg på gulvet, malte veggflater og himling med takessplater. I 2024 ble det utført overflateoppgraderinger, hvor veggene ble sparklet og malt over eksisterende tapet. Tak og vinduer ble også malt.
Baderommet er innredet med servantmøbel med toppmontert servant, speil, klosett og dusjkabinett med dyser. I tillegg finnes høyskap, hyller og tørkeoppheng som gir praktiske oppbevaringsmuligheter.
Det er tilrettelagt med opplegg for vaskemaskin, slik at rommet også fungerer som boligens vaskerom.
Oppvarming skjer via panelovn, og ventilasjonen består av elektrisk vifte i vegg, naturlig avtrekk i taket og tilluft via dør.
Det gjøres oppmerksom på at oppgraderingen i 2024 omfattet overflatearbeider, og at selger ikke kjenner til at membran, tettesjikt eller sluk er fornyet.

Hovedsoverom:
Boligens hovedsoverom ligger i andre etasje og er et romslig og hyggelig rom med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og rommets utforming gir muligheter for å innrede en behagelig og personlig sovesone.
Skråtaket tilfører rommet særpreg og bidrar til en lun og koselig atmosfære. Rommet har også feieluke tilknyttet boligens elementpipe.

Soverom 2:
Det andre soverommet er et lyst og trivelig rom med panelkledde vegger og skråtak som gir rommet en hyggelig karakter.
Rommet har en praktisk størrelse og kan innredes med seng, oppbevaringsmøbler og arbeidsbord. Her er det gode muligheter for å skape et koselig barnerom, ungdomsrom eller et kombinert gjeste- og arbeidsrom.

Soverom 3:
Boligens tredje soverom er et lunt og hyggelig rom med skråtak og takvindu som slipper inn naturlig dagslys. Takvinduet bidrar til å gi rommet en lys og behagelig atmosfære.
Rommet har plass til enkeltseng og kontorpult, og kan benyttes som soverom, barnerom eller hjemmekontor etter behov.
Selger har opplyst at det tidligere har vært tegn til fukt ved takvinduet. I 2026 ble området behandlet med muggfjerner, pusset, tørket og malt.

Innvendige overflater:
Boligen har gjennomgående lyse overflater, hvor flere rom er malt opp i 2026.
Gulvene består av laminat og belegg, mens veggene i hovedsak har malte panelplater.
Himlingene består av malt panel, malte plater og malt strietapet. I boden er det malte himlingsplater.
Trappen mellom etasjene er også oppgradert, noe som bidrar til et helhetlig og tiltalende inntrykk.

Oppbevaring:
Boligen har praktiske oppbevaringsmuligheter som gjør det enkelt å holde orden i hverdagen. I første etasje finnes en innvendig bod med plass til oppbevaring av blant annet yttertøy, sko, sportsutstyr og andre eiendeler.
Fra gangen i andre etasje er det adkomst via luke til et kombinert kaldt loft og skråhimling. Her finnes noe gulvlagt lagringsareal ved loftsluken, som gir ekstra oppbevaringsmuligheter for sesongutstyr og andre gjenstander som ikke benyttes til daglig.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Terrasser og plattinger på terreng - Terrassen utenfor stuen har merkbare skjevheter som følge av setninger, og leveggen er løs og har råteskader. Platting ved inngangspartiet har svikt i et bord.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking - Undertaket (diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år, og asfaltpapp er eldre enn 18 år. Takstein er noe mosegrodd.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - Det mangler nedløp på det overbygde inngangspartiet. Takrenner og beslag har også alder. Det mangler snøfangere som var et krav på byggetidspunktet.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft - 1 - Det ble påvist råte nederst på vindskien på oppløftet. Boligen har også generelt værslitte og avflassede israftbord (topp bord på vindskien).

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon - Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er råte i noen bord mot nord (endevegg) samt råte i nederste bord mot syd ved inngangspartiet. Ellers normal slitasje.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Takvinduet har mindre råte nederst og kondenskjolder. Flere vinduer har flasset maling og noe sprukket trevirke. Et vindu på baderommet går ikke i lås i luftestilling.

- Utvendig - Ytterdører - Terrassedøren har noen sår og merker, samt løst håndtak. Inngangsdøren har normal slitasje.

- Innvendig - Overflater - gulv - 1 - Det er stedvis svellede skjøter i entreen, på et par steder i stuen og enkelte steder i 2. etasje.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger - 1 - Himlingen i boden har noen sprekker og en løs skjøt. Et soverom i 2. etasje har en sprukket skjøt i taket og noen merker.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom - Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i henhold til Norsk Standard 3600. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone i henhold til Norsk Standard 3600.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv - Det er svakt motfall mot innredning med servant, og deler av gulvet har flatt fall. Ved eventuell lekkasje kan dette føre til vannsamling på gulvet. Det er oppkant ved døren. Belegg har alder og enkelte riper og merker. Noe limsøl bak kabinett.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk - Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring pga. kabinett. Kabinettet kan trekkes frem, noe som bør gjøres regelmessig. Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning - 1 - Klosettet har en slitt flottør, noe som medfører treg påfylling av vann etter bruk. Klosettet mangler lokk på spyleknappen, og speilet er krakelert.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør - Plastrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke og luker er for nærme brennbar vegg iht. forskrifter.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Elektrisk anlegg: Det er byttet termostat på varmekabelen, og det foreligger ikke samsvarserklæring for dette arbeidet.

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

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

Beliggenhet
Boligen har en svært ettertraktet beliggenhet i Krokenskogen – et av de mest populære og barnevennlige områdene i Sandefjord. Her bor du i rolige og trygge omgivelser, med et etablert nabolag som er kjent for sitt gode bomiljø og sosiale fellesskap. Dette er et område hvor både barnefamilier og voksne trives – et sted det er lett å føle seg hjemme.

For barnefamilier er dette rett og slett midt i blinken. Boligen ligger i en stille blindvei uten gjennomgangstrafikk, noe som gir en ekstra trygg ramme rundt hverdagen. I nærområdet finner du flere lekeplasser og grønne fellesområder, hvor barna kan leke fritt og møte venner i trygge omgivelser. Her vokser man opp i et miljø preget av nærhet, oversikt og fellesskap.

Området byr på noen av de beste aktivitetstilbudene i regionen. Kun en kort tur unna finner du Bugården – et eldorado for både små og store. Her har du tilgang til blant annet tennisbaner, håndballhall, flotte tur- og løpemuligheter rundt dammen, svømmehall, fotballbaner, utendørs skøytebane, frisbeegolf og ishall. Dette gir unike muligheter for en aktiv hverdag – året rundt.

Skole- og barnehagetilbudet er også svært godt. Bugården ungdomsskole ligger kun ca. 300 meter unna, mens Krokemoa barneskole og Sandefjord videregående skole er lett tilgjengelig i gangavstand. Dette gjør hverdagen enkel og trygg for både barn og foreldre.

Daglige gjøremål løses enkelt med kort vei til Pindsle, hvor du finner et bredt utvalg av butikker og servicetilbud som dagligvare, apotek, elektronikk og mer. For ekstra opplevelser og aktiviteter har du også Sandefjord Fotball Arena, Metro lekeland og Sandefjord Bowling i nærheten.

Beliggenheten er også svært gunstig for pendlere. Med kun ca. 15 minutter til Torp Sandefjord lufthavn, rundt 10 minutter til togstasjonen og kort avstand til E18, ligger alt til rette for en fleksibel hverdag. Samtidig er det kun ca. 3 km til sentrum av Sandefjord, hvor du finner et rikt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.

Kombinasjonen av en rolig beliggenhet i blindvei, et trygt og familievennlig nabolag og umiddelbar nærhet til både aktiviteter, skoler og servicetilbud gjør dette til en bolig med en beliggenhet i særklasse.

Her får du det beste fra to verdener – fredelige omgivelser og kort vei til alt.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Det er flere barnehager i nærområdet.
Skolekrets: Krokemoa barneskole og Bugården ungdomsskole. Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets..

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

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer, oppført med ringmur i støpt betong. Yttervegger er oppført i 15 cm bindingsverk og kledd med liggende bordkledning. Etasjeskiller består av støpt plate i 1. etasje og trebjelkelag i 2. etasje. Takkonstruksjonen er saltak med oppløft i trekonstruksjon (A-takstoler), tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for tomannsbolig den 10.06.1996. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Brukstillatelse/ferdigattest er datert 10.06.1996

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

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn i stue, gulvvarme og panelovn på bad/vaskerom.
Det foreligger anmerkning fra brann- og feievesenet vedrørende feieluke og sotluke som er plassert for nær brennbart materiale (skal stå minst 30 cm fra brennbart i stråleretning).
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

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

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

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Dette følger av reguleringsplan Krokenskogen (plan-ID 19900002), ikrafttrådt 22.05.1990. Eiendommen omfatter også delarealer regulert til blokkbebyggelse (feltnavn B3), konsentrert småhusbebyggelse (feltnavn B5 og B11), høyspenningsanlegg samt gang-/sykkelvei.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan Krokenskogen, Klarasvei-Signesvei (plan-ID 19960010), ikrafttrådt 24.10.1996. Planen berører en mindre del av eiendommen i utkant, med delarealer regulert til boliger (5 m²) og gatetun (3 m²).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 (plan-ID 20220010), ikrafttrådt 21.09.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og eldre reguleringsplaner gjelder kommuneplanens arealdel som hovedregel foran, jf. punkt 1.2.1. Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som kommuneplanens arealdel, skal detaljer i reguleringsplanen som naturlig hører til hovedformålet ved motstrid likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel, jf. punkt 1.2.2.

Deler av eiendommen berøres av hensynssone H370 (KPFare Høyspenningsanlegg, inkludert høyspentkabler) i kommuneplanens arealdel, og deler av tomten er i reguleringsplanen regulert til høyspenningsanlegg. I henhold til reguleringsbestemmelsene punkt 4.1 skal ethvert tiltak som

skal utføres innenfor høyspentledningens fareområde forelegges og godkjennes av Vestfold kraftselskap. Etter kommuneplanens bestemmelser punkt 1.11.4 kan kommunen kreve elektromagnetisk felt utredet ved oppføring av nye boenheter eller anleggelse av lekeplasser i nærheten av høyspenttraseer, og slik arealbruk tillates ikke innenfor områder med årsmiddel over 0,4 mikrotesla.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

I kommuneplanens arealdel berører hensynssone H220 (KPStøy Gul sone iht. T-1442) et delareal på 6 m² av eiendommen. Etter bestemmelsene punkt 5.1.1 kan det i gul støysone oppføres ny eller gis tillatelse til utvidelse av eksisterende støyfølsom bebyggelse dersom det dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Det kreves støyfaglig utredning etter retningslinjene i T-1442 ved søknad om ny støyfølsom bebyggelse eller utvidelse.

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

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

Eiendommen har felles veirett og vedlikeholdsplikt til den del av gnr. 149, bnr. 358 som er beregnet som felles vei, i henhold til erklæring tinglyst 20.05.1996.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 837 724 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 350 895 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

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

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

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

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

Eier
Ingvild Karstensen Nissen-Sollie

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

3907/149/363/5:
20.05.1996 - Dokumentnr: 2801 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 0706 Gnr: 149 Bnr: 358
Rettighetshaver: Knr: 3907 Gnr: 149 Bnr: 8
Bestemmelse om bruksrett til lekeplass m v.
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring tinglyst 20.05.1996 mellom grunneier av gnr. 149, bnr. 363 og eier av gnr. 149, bnr. 358. Eierne av gnr. 149, bnr. 358 har felles veirett og vedlikeholdsplikt til den del av gnr. 149, bnr. 363 som er beregnet som felles vei mellom eiendommene (merket med gul farge på kart). Eierne av gnr. 149, bnr. 358 har likeledes felles bruksrett og vedlikeholdsplikt til den del av lekeplass som er beregnet som felles lekeareal på gnr. 149, bnr. 363 (merket med rød farge på kart). Tilsvarende rettigheter og plikter er gjensidig etablert for eierne av gnr. 149, bnr. 363 på gnr. 149, bnr. 358.

21.05.1996 - Dokumentnr: 2842 - Festekontrakt - vilkår
Overført fra: Knr: 3907 Gnr: 149 Bnr: 363
Festetid: 100 år
Årlig festeavgift: NOK 63 000
Feste til de til enhver tid eiere av seksjonene
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
Gjelder denne registerenheten med flere

Festekontrakt tinglyst 21.05.1996 for gnr. 149, bnr. 363 til de til enhver tid værende eiere av seksjon 1 til og med 14 til boligformål. Festetiden er 100 år regnet fra 03.05.1996. Samlet festeavgift utgjør opprinnelig kr 63 000,- pr. år (kr 4 500,- pr. seksjon pr. år) og forfaller forskuddsvis halvårlig innen 31.05. og 30.11. Festeavgiften reguleres i henhold til gjeldende bestemmelser. Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift. Fester har rett til å overdra og pantsette festeretten. Fester har rett til å innløse tomten etter 50 år eller ved festetidens utløp etter tomtens verdi med fradrag for påkostninger, jf. tomtefesteloven § 11. Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal festekontrakten ikke løpe ut og tomten kan ikke forlanges ryddiggjort. Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av fester.

21.05.1996 - Dokumentnr: 2842 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 100 år
Årlig festeavgift: NOK 63 000

Feste til de til enhver tid eiere av seksjonene
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
Gjelder denne registerenheten med flere

Festekontrakt tinglyst 21.05.1996 for gnr. 149, bnr. 363 til de til enhver tid værende eiere av seksjon 1 til og med 14 til boligformål. Festetiden er 100 år regnet fra 03.05.1996. Samlet festeavgift utgjør opprinnelig kr 63 000,- pr. år (kr 4 500,- pr. seksjon pr. år) og forfaller forskuddsvis halvårlig innen 31.05. og 30.11. Festeavgiften reguleres i henhold til gjeldende bestemmelser. Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift. Fester har rett til å overdra og pantsette festeretten. Fester har rett til å innløse tomten etter 50 år eller ved festetidens utløp etter tomtens verdi med fradrag for påkostninger, jf. tomtefesteloven § 11. Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal festekontrakten ikke løpe ut og tomten kan ikke forlanges ryddiggjort. Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av fester.

21.05.1996 - Dokumentnr: 2841 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/14

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner tinglyst 21.05.1996 for gnr. 149, bnr. 363. Eiendommen er oppdelt i totalt 14 boligseksjoner (snr. 1–14), hver med formål bolig og sameiebrøk 1/14 fastsatt på bakgrunn av bruksenhetenes areal. Seksjon 5 utgjør en bolig over to plan (1. og 2. etasje) med stue, kjøkken, gang, bod og terrasse i 1. etasje, samt tre soverom og bad i 2. etasje.

Eiendommens rettigheter:

20.05.1996 - Dokumentnr: 2801 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr: 3907 Gnr: 149 Bnr: 8
Bestemmelse om bruksrett til lekeplass m v.
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 3907 Gnr: 149 Bnr: 363

Erklæring tinglyst 20.05.1996. Eiendommen har felles veirett og vedlikeholdsplikt til den del av gnr. 149, bnr. 358 som er beregnet som felles vei mellom eiendommene (merket med gul farge på kart). Eiendommen har likeledes felles bruksrett og vedlikeholdsplikt til den del av lekeplass som er beregnet som felles lekeareal på gnr. 149, bnr. 358 (areal 1288 m² samt renovasjonsareal, merket med rød farge på kart).

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

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

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

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

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

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon, kr 45 000,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke, kr 21 000,-
Oppgjørshonorar, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Utsettelse av betaling, kr 1 500
Visningshonorar , kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. kr 5 000,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 4 800,-

Totalt, kr 111 505,-

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

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Pål Henning Strandskog den 09.11.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger kjøpte boligen i 2023 og har i egenerklæringsskjemaet datert 09.11.2026 opplyst om følgende forhold og utførte arbeider:

Bad/våtrom:
I 2024 ble det utført overflatearbeider på badet av en faglært venn av familien, utenom firma. Arbeidet omfattet fjerning av gammel tapet, sparkling og maling av våtromstapet, tak og vinduer. Selger kjenner ikke til at membran, tettesjikt eller sluk er fornyet eller oppgradert. Det foreligger heller ikke kjent dokumentasjon på hvordan våtrommet er bygget opp.

Vinduer:
Det har tidligere vært tegn til fukt ved takvinduet på soverommet. I 2026 ble området behandlet med muggfjerner, pusset, tørket og malt. Arbeidet er opplyst utført som ufaglært arbeid.

Varmeinstallasjoner:
Det har tidligere vært feil på termostaten til varmekablene. Termostaten ble skiftet av faglært personell i 2023. Selger husker ikke hvilket firma som utførte arbeidet.

Ildsted/pipe:
Det har tidligere vært avvik knyttet til at den brannbeskyttende platen var for smal, og at

peisovnen stod for nær veggen. I 2024 ble det montert ny brannbeskyttende plate og utført tilpasninger på peisovnen for å øke avstanden til veggen. Arbeidet ble utført som ufaglært arbeid. Selger opplyser at løsningen i etterkant er godkjent av feier.

Kjøkken/hvitevarer:
Selger opplyser at stekeovnen ikke fungerte, og at platetoppen var dårlig. Begge ble skiftet i 2025. Arbeidet er oppgitt som ufaglært arbeid.

Øvrige opplysninger:
Selger opplyser at det foreligger tilstandsrapport fra tidligere salg av boligen. Det er ikke kjent om det er utført radonmåling på eiendommen.

Det er bestilt Norgespris på strøm, og ordningen følger boligen ved eierskifte ut bindingstiden.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Fremtind.

For øvrig har selger i hovedsak besvart spørsmålene i egenerklæringsskjemaet med «Nei, ikke som jeg kjenner til».

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

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

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

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Velkommen til Halldis vei 44 B. Foto: Paul S. Turmer.



Uteområdene er pent opparbeidet og byr på flere hyggelige soner for både aktivitet og avslapning. Den romslige tomten gir en luftig følelse rundt boligen og gode muligheter for å nyte utelivet gjennom store deler av året.



Ved boligens inngangsparti er det opparbeidet en hyggelig platting i trykkimpregnert treverk, med god plass til en koselig sittegruppe. Plattingen gir inngangspartiet et lunt og innbydende preg.



Boligen ønsker deg velkommen gjennom et hyggelig inngangsparti og inn i en lys og praktisk entré.



Fra entréen er det direkte adkomst til en praktisk innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter. Videre kommer man inn i gangen med trappeforbindelse til boligens andre etasje.



Boligens stue og spisestue utgjør et lyst, romslig og innbydende oppholdsrom med en hyggelig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig dagslys og gir rommet en åpen og luftig følelse.



En hyggelig peisovn er et naturlig blikkfang i stuen og bidrar til en lun og stemningsfull atmosfære. Her kan man nyte knitrende varme og koselige stunder på kjølige høst- og vinterkvelder.



Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys og gir et hyggelig utsyn mot den grønne hagen. Herfra er det direkte utgang til den flotte uteplassen, som blir en naturlig forlengelse av stuen på varme sommerdager.



Spisestuen ligger i åpen og naturlig forbindelse med stuen, og har god plass til et stort langbord hvor familie og venner kan samles til hyggelige middager og sosiale sammenkomster.



Stuedelen har laminatgulv og malte panelplater som gir rommet et lyst og innbydende uttrykk. Den gode romutformingen gir rikelig med plass til en romslig sofagruppe og øvrig møblement, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner.



Sofagruppen er fint plassert i det ene hjørnet av stuen, og skaper en lun og hyggelig sittekrok. Her kan man trekke seg tilbake og nyte avslappende stunder.



Boligen har et lyst, hyggelig og funksjonelt kjøkken med en praktisk utforming og gode løsninger for både matlaging og oppbevaring.



Kjøkkenet fremstår som et trivelig rom med en fin kombinasjon av lyse overflater, gjennomtenkte detaljer og en innredning som legger til rette for en enkel og komfortabel hverdag.



Kokesonen er utstyrt med platetopp og stekeovn fra 2025 samt ventilator med avtrekk ut.



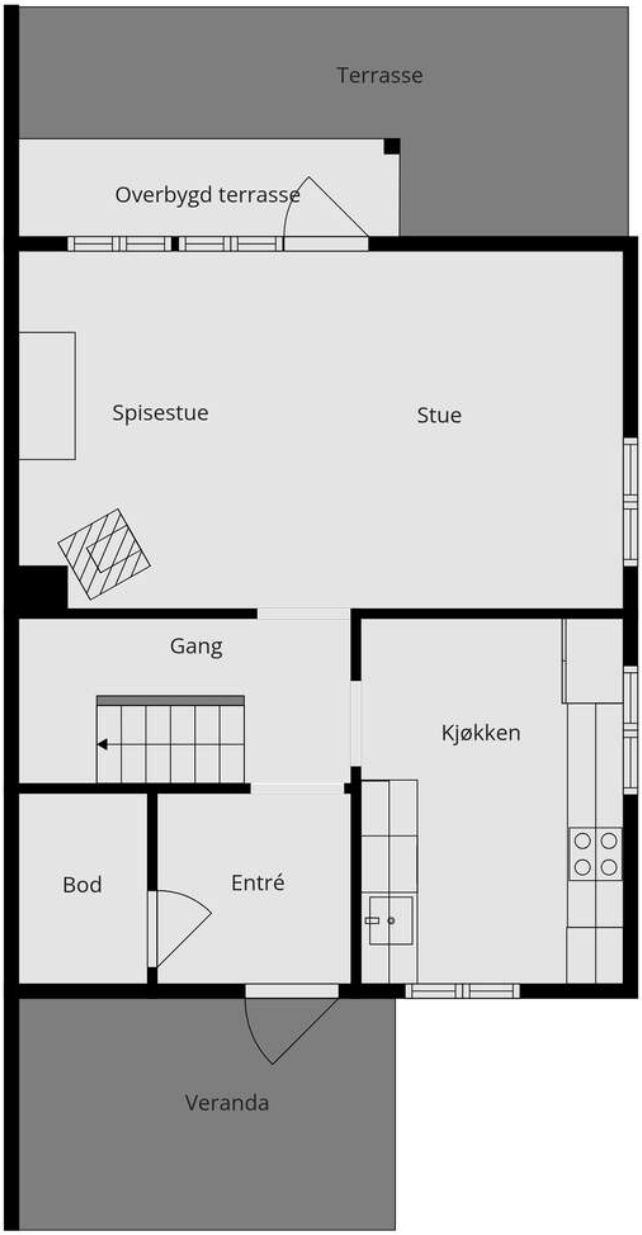
Kjøkkeninnredningen har malte fronter og benkeplate i laminat, som sammen skaper et helhetlig og tiltalende uttrykk. I 2026 ble både kjøkkenfrontene og benkeplaten pusset opp og malt, noe som har gitt innredningen et fornyet og oppfrisket preg.



Innredningen byr på gode oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer, slik at det er enkelt å holde orden på kjøkkenutstyr, servise og andre nødvendigheter.



Over kjøkkenbenken er det fliser på veggen, som både er et dekorativt innslag og gir en praktisk overflate i arbeidsområdet. Gulvet har belegg som er lett å holde rent og godt egnet til daglig bruk.



Første etasje rommer entré, bod, kjøkken og stue med utgang til terrassen.



Boligens hovedsoverom ligger i andre etasje og er et romslig og hyggelig rom med gode møbleringsmuligheter.



Soverommet har en praktisk nisje under skråtaket med plass til skrivebord.



Hovedsoverommet har en praktisk og romslig garderobeløsning med gode oppbevaringsmuligheter for klær og tilbehør. Garderoben bidrar til en ryddig og organisert atmosfære, samtidig som rommet fremstår som et hyggelig og funksjonelt soverom.



Det andre soverommet er lyst og innbydende, med lysmalt trepanel i taket. Her er det god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.



Et stort vindu slipper inn rikelig med naturlig dagslys og gir soverommet en lys og luftig atmosfære. Vinduet bidrar til en behagelig romfølelse og gjør dette til et hyggelig sted å trekke seg tilbake for ro og avslapning.



Soverommet har også god plass til skrivepult, noe som gir fine muligheter for å innrede en praktisk arbeids- eller studieplass. Her kan man enkelt kombinere en hyggelig sovesone med et funksjonelt område for lekser, hjemmekontor eller kreative aktiviteter



soverom.
Det tredje soverommet har et hyggelig skråtak og takvindu som slipper inn naturlig dagslys. Rommet egner seg godt som både soverom og hjemmekontor, med plass til seng, skrivepult og praktisk oppbevaring.



I boligens andre etasje finner du et romslig og funksjonelt bad som også fungerer som vaskerom. Rommet har en praktisk utforming med god plass til både baderomsinnredning, dusjløsning og klesvask.



Innredningen består av et praktisk servantmøbel med toppmontert servant og tilhørende speil. Her er det plass til oppbevaring av toalettsaker og andre nødvendigheter.



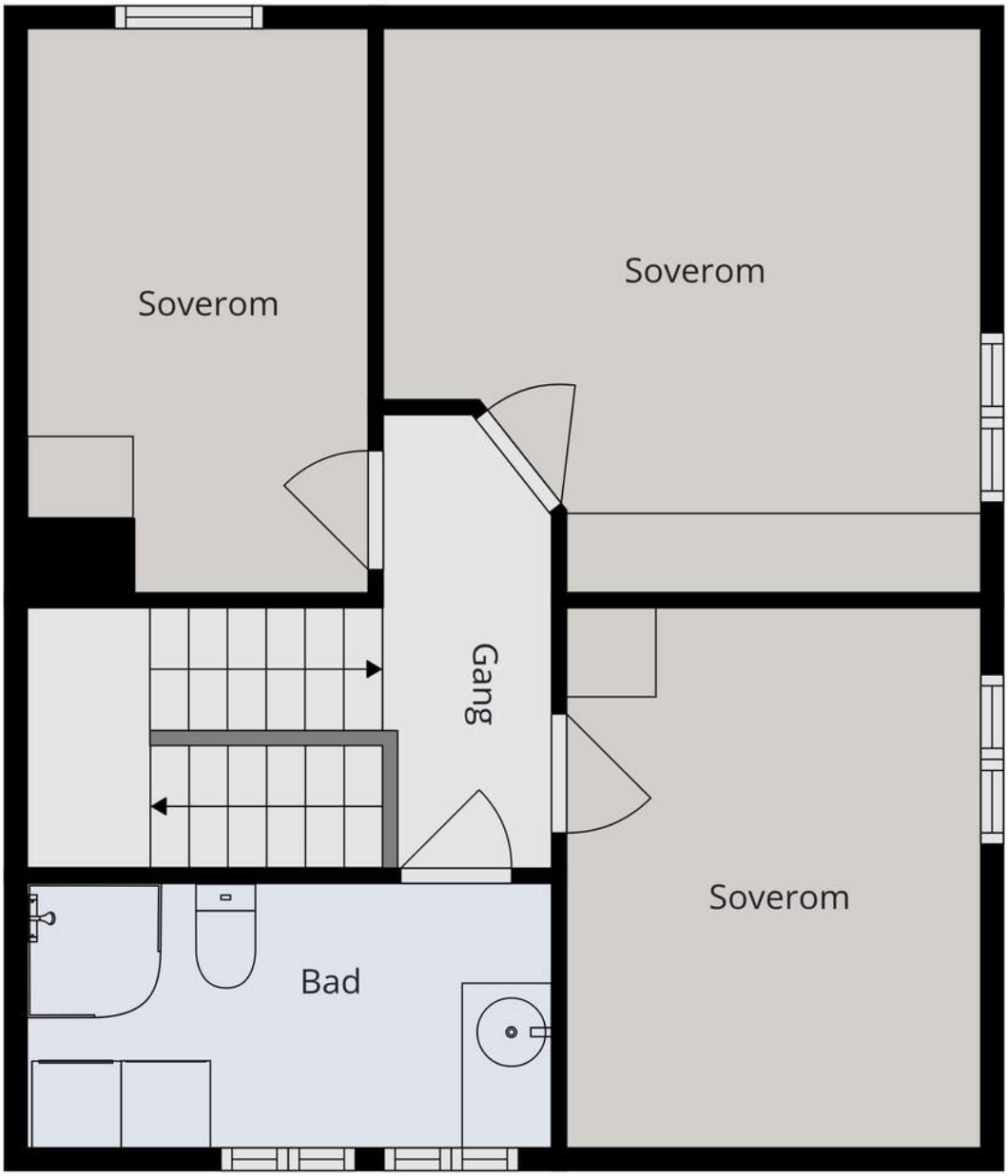
Her er det lagt til rette for en enkel og velfungerende hverdag, med flere oppbevaringsmuligheter og en innredning som ivaretar familiens daglige behov.



Baderommet fungerer samtidig som boligens vaskerom, med opplegg for vaskemaskin og praktisk tørkeoppheng. Dette gir en god kombinasjon av bad og vaskerom, hvor man har nødvendige funksjoner samlet i ett rom.



Baderommet er utstyrt med et praktisk dusjkabinett med dyser, som gir en behagelig dusjopplevelse. Kabinettet har en funksjonell utforming og bidrar til en komfortabel start på dagen.



Andre etasje inneholder tre soverom, gang og bad med vaskeromsfasiliteter.



Vertikaldelt tomannsbolig over to plan med skjermet hage og vestvendt terrasse.



Den vestvendte terrassen er oppført i trykkimpregnert tre og har skjermende levegg mot naboen.



Fra stuen er det direkte utgang til terrassen som har god plass til utemøblement og grill.



Terrassen strekker seg ut mot hagen og er rammet inn av en tett, avskjermende hekk.



Hagen har en flat gressplen med god plass til lek, aktiviteter og hagehold.



I hagen er det god plass til flere sitteplasser og utendørs opphold i grønne omgivelser.



Kveldsstemning ved boligen med opplyst inngangsparti og fasade.



Krokenskogen grenser rett mot skog og mark med umiddelbar tilgang til fine turområder.



Fra boligen er det kort vei til lokale nærmiljøanlegg med ballbaner og aktivitetstilbud.



Etablert og barnevennlig nabolag på Krokenskogen med kort gangavstand til barnehage og skole.



Nabolaget er preget av rolige omgivelser og lite gjennomgangstrafikk, omkranset av åpne kulturlandskap.

HALLDIS VEI 44B

Nabolaget Krokenskogen - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Ringveien Krokmoveien Linje 03, 135	**8 min** 0.7 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	**8 min** 4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**14 min**

SKOLER

Krokemoa skole (1-7 kl.) 334 elever, 16 klasser	**11 min** 0.9 km
Virik skole (1-7 kl.) 311 elever, 17 klasser	**4 min** 3 km
Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 14 klasser	**6 min** 2.7 km
Haukerød skole (1-7 kl.) 419 elever, 22 klasser	**6 min** 2.8 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) 354 elever, 21 klasser	**18 min** 1.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	**4 min** 2.5 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	**15 min** 7.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Heidenreich avd. Sandefjord	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

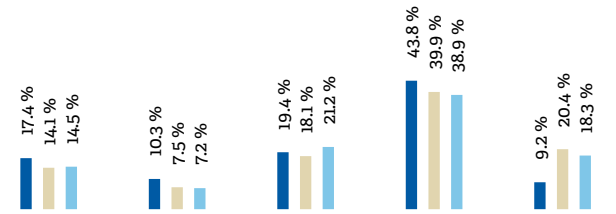
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Krokenskogen	1 135	445
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Krokusen barnehage (0-5 år) 27 barn	**5 min** 0.5 km
Krokenskogen Kanvas-barnehage (0-5 ... 51 barn	**9 min** 0.8 km
Krokemoa barnehage (1-5 år) 56 barn	**13 min** 1.2 km

DAGLIGVARE

Meny Pindsle PostNord	**18 min** 1.6 km
Coop Extra Pindsle Post i butikk, søndagsåpent	**20 min** 1.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

TRAFIKK

Lite trafikk 85/100

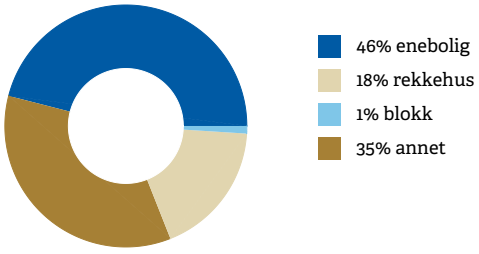
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 84/100

SPORT

Krokskogen Nærmiljøanlegg skatel...	**8 min**
Ballspill, basket	0.7 km
Krokmoa Skole Gym sal	**11 min**
Aktivitetshall	1 km
PDL Center Sandefjord	**21 min**
Sporty24 Sandefjord	**6 min**

BOLIGMASSE

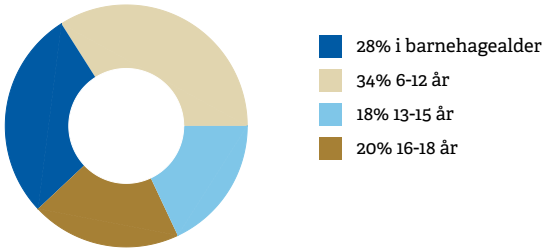


> «Utrolig barnevennlig»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

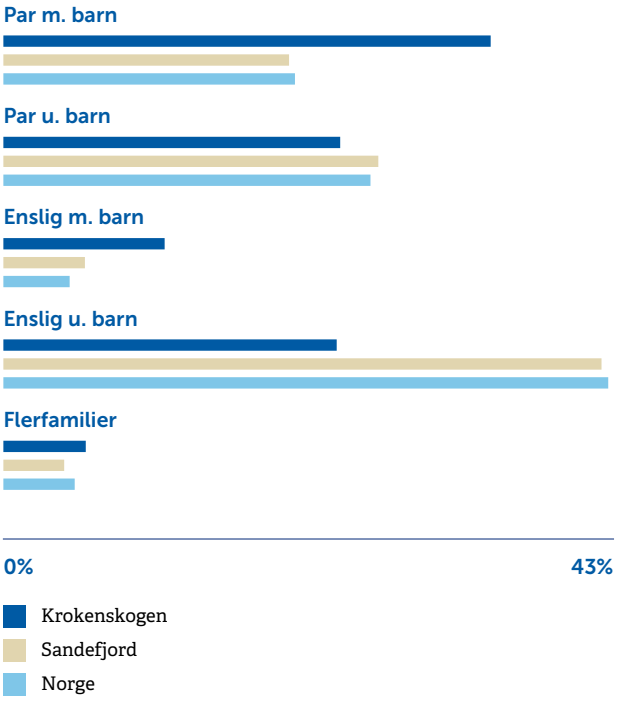
VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	**9 min**
Gokstad Apotek, Pindsle	**17 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



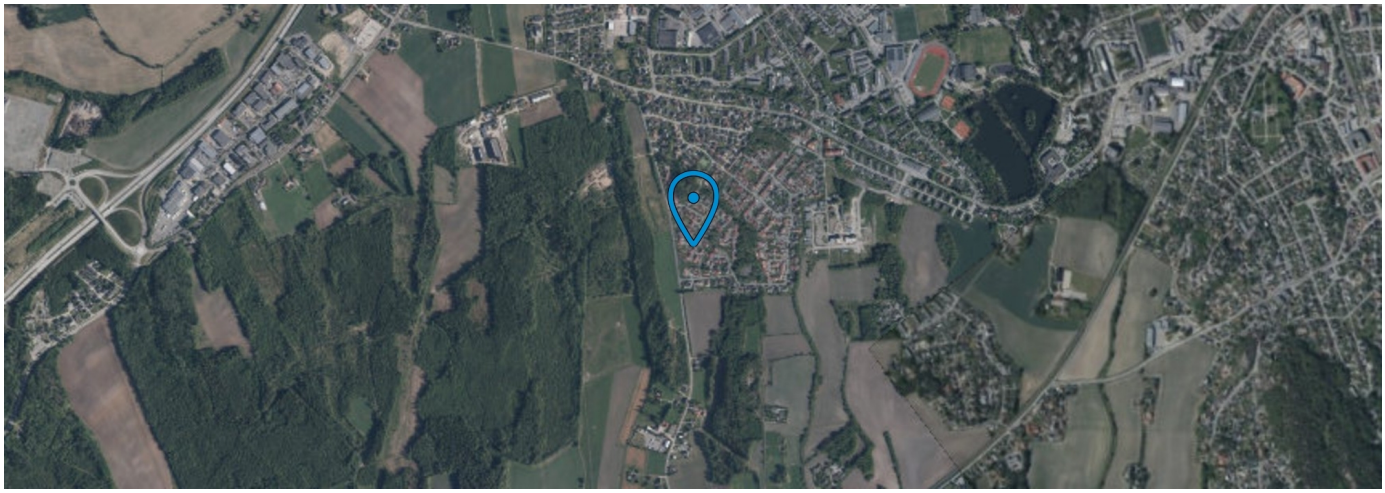
FAMILIESAMMENSETNING

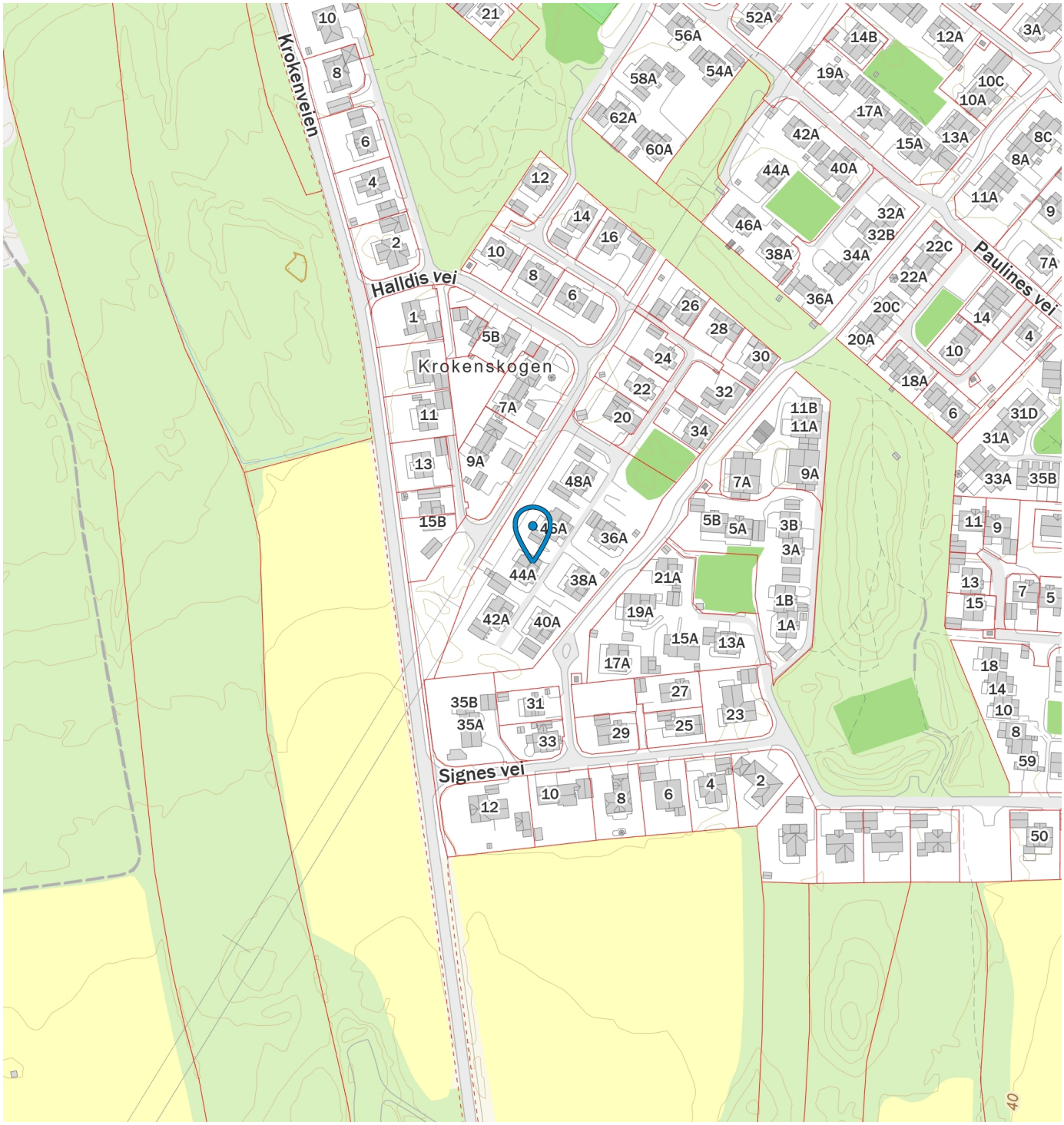


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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



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

Dato: 09.11.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	**149**	Bnr:	**363**	Fnr:		Snr:	**5**
Adresse:	**Halldis vei 44B, 3244 SANDEFJORD**						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

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

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

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Privat utslipp/avløp

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

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 02.11.2026

Sandefjord kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	149	**Bruksnr.**	363	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Halldis vei 44B, 3244 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- 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**	7 103 m^2
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	6 m^2
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442
	Delareal	6 620 m^2
	KPHensynsonenavn	H370
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19900002
Navn	Krokenskogen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.05.1990
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19900002_best.pdf - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19900002.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 711 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B5
	Delareal 1 846 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 55 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 3 252 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** B3
	Delareal 1 077 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B11

Id	19960010
Navn	Krokenskogen, Klarasvei-Signesvei
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.10.1996
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19960010.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Formål** Gatetun
	Delareal 5 m^2 **Formål** Boliger

SANDEFJORD KOMMUNE
BYGNINGS- OG AREALPLANSEKSJONEN
Postboks 2025 - 3237 Sandefjord
Ref.: KJ

Sandefjord dato 10.06.96

FERDIGATTEST

Adresse:
Haldis vei 44 A/B

Gnr.: **149**

Bnr.: **363**

Arbeidets art:
Tomannsbolig

Ansvarshavende:
Tor Steier Bekkeveien 5 3218 Sandefjord

Byggherre:
Bjarne Ask Bekkeveien 5, 3218 sandefjord

I samsvar med plan- og bygningslovens § 99 har bygningsmyndighetene besiktiget arbeidet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen

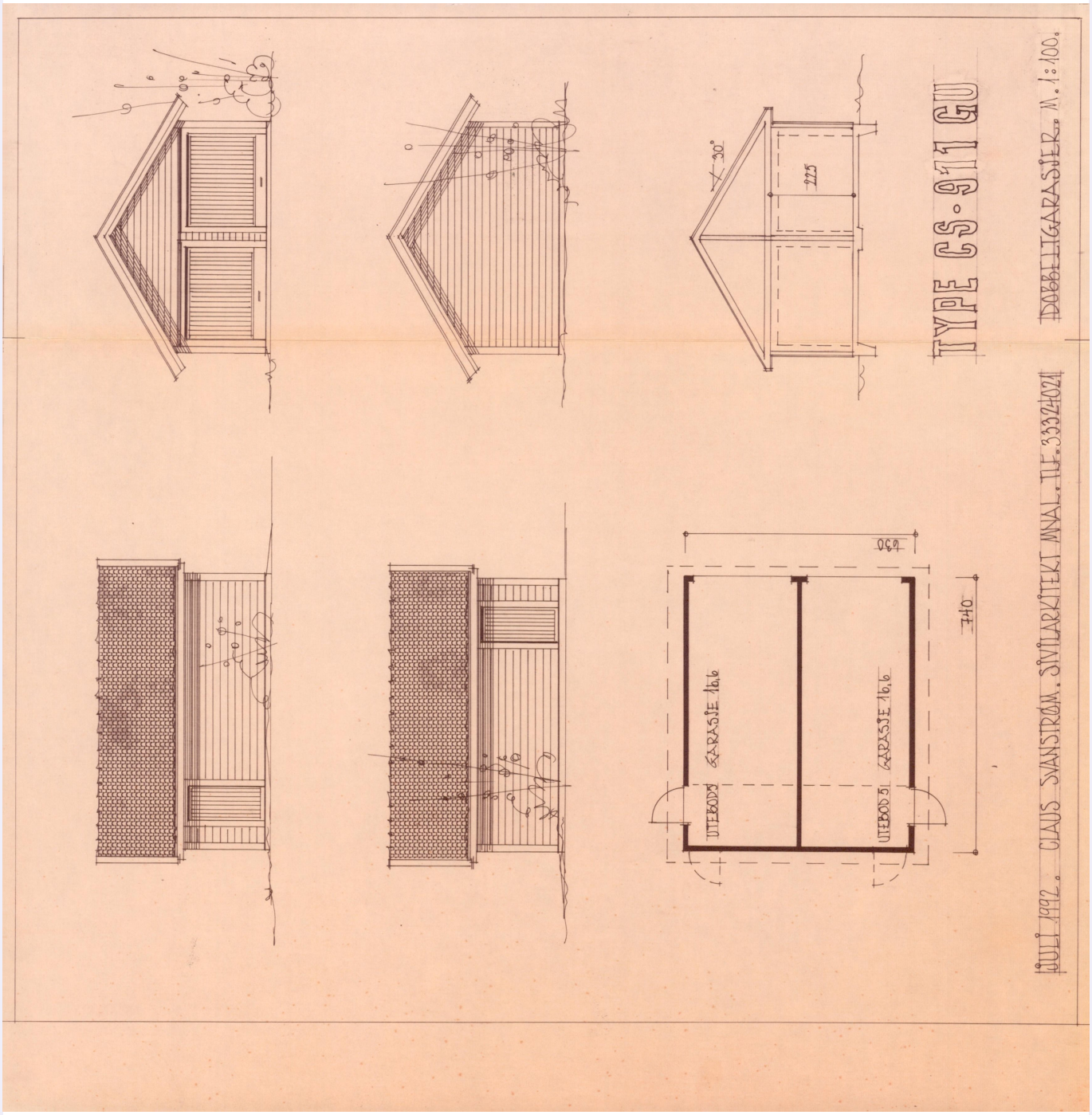
Hans Erik Hoberg
Bygnings- og arealplansjef

Kaare Jansen
Bygningskontrollør.
Tlf. 33 45 63 72

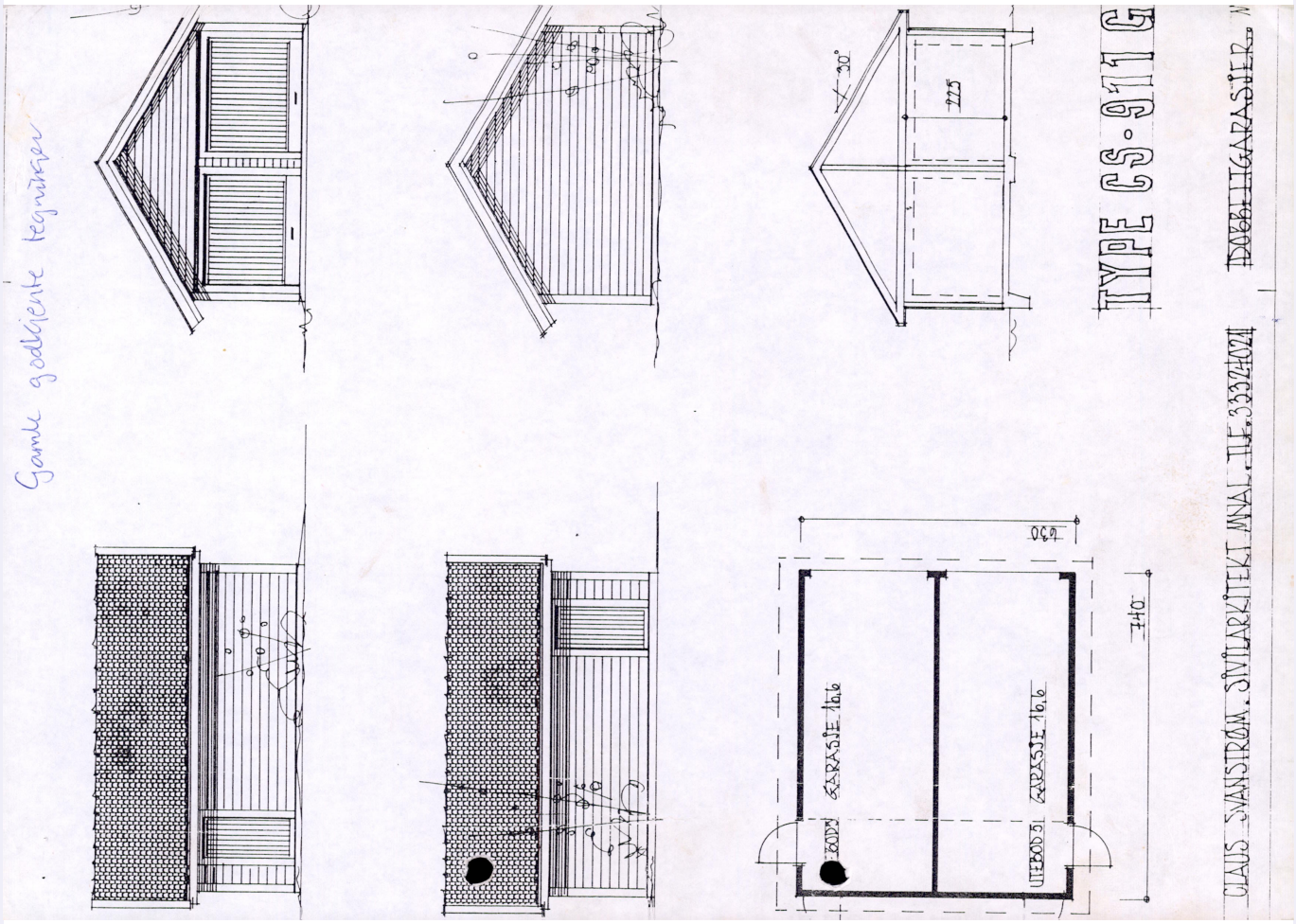
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen. Jfr. plan- og bygningslovens § 93.

B6FMA940.DOC

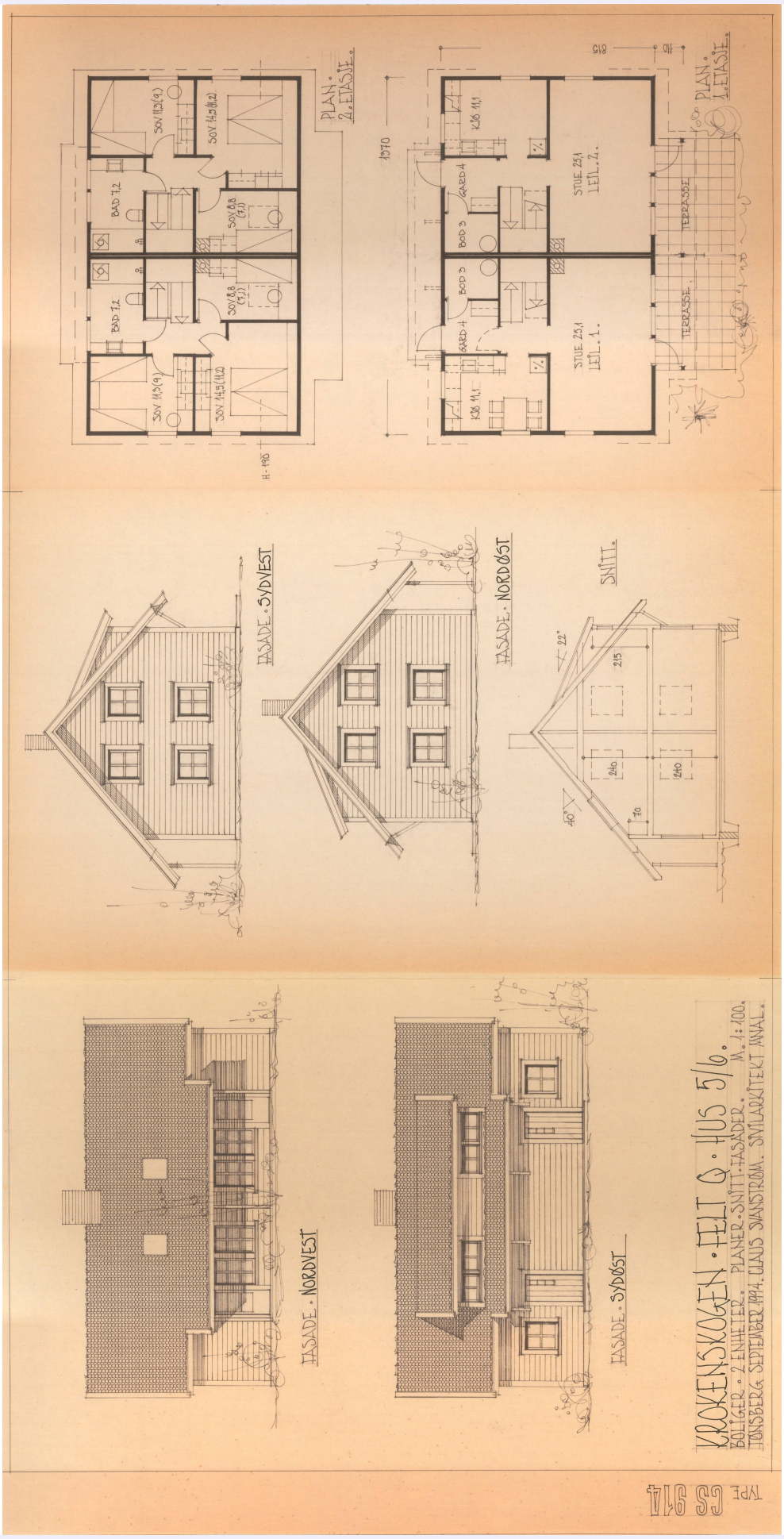
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 02.11.2026

Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	149	**Bruksnr.**	363	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5
Adresse	Halldis vei 44B, 3244 SANDEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr standard - bolig	25%	1 stk	3900.00	1/1	0 %	3 900,00 kr	3 575,00 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	0%	1 stk	282.00	1/1	0 %	282,00 kr	258,50 kr
Vann, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	1757.20	1/1	0 %	1 757,20 kr	1 610,72 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	2686.40	1/1	0 %	2 686,40 kr	2 462,58 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	2024.00	1/1	0 %	2 024,00 kr	1 855,38 kr
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	3422.40	1/1	0 %	3 422,40 kr	3 137,20 kr
					Sum	**14 072,00 kr**	**12 899,38 kr**

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Utskriftsdato: 02.11.2026

Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	149	**Bruksnr.**	363	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	5

BruksenhetId	208459670	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	8196311	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Halldis vei 44B, 3244 SANDEFJORD

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
5	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Morsø Jernstøberi A/S	Morsø

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
02.09.2026	Tilsyn	22.02.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	**Detaljer**
Anmerkning	Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: Ukjent produsent. Modell: Element (feierluke)
Beskrivelse	Feierluke og Sotluke nær brennbart. Feieluke/sotluke skal stå minst 30 cm fra brennbart i stråleretning. Kan løses med en brannhemmende plate (masterboard eller tilsvarende) eller sotlukestein

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Informasjon for bruksenhetId 208459670

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Returneres til:

TINGLYST
21. MAI 1996
SANDEFJORD SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 2842

Festekontrakt

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Undefestenr.
0706	Sandefjord	149	363		

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [1] [x] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til? [x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Land-bruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
95 06 58 95 9	Bjarne Ask AS	1/1

3. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
	Eier av seksjon 1 til og med 14	1/1
	til enhver tid.	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 63.000,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
100	03.05.96

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 2842 Tinglyst: 21.05.1996 Emb. 029
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefesteloven (§ 12).
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Mesterregling AS
Vesterøyvn. 2 - 3217 Sandefjord
Tlf. 33 46 02 70 - Fax: 33 46 01 45

RETT KOPI

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	[X] Kartforretning/målebrev	Datert 05.03.96	
	[ ] Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	[X] Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	[ ] Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, ~~c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne~~.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **Ikke** skal tinglyses)	Festeavgiften utgjør kr. 4.500,- pr. seksjon pr. år og betales forskuddsvis for 1/2 år om gangen, første gang innen 03.05.96 og deretter innen 31.05. og 30.11 hvert år. Festeavgiften reguleres i.h.t. gjeldende bestemmelser.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Sandefjord, 08.05.96	
Bortfesters underskrift: For Bjarne Ask AS: Tor Steier	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: For Bjarne Ask AS: Tor Steier
Sted, dato: Sandefjord, 08.05.96	
Festers underskrift: For Bjarne Ask AS: Tor Steier	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: For Bjarne Ask AS: Tor Steier

Opplysningsskjema om festeforhold. Salg av Halldis vei 44B - gnr. 149, bnr. 363, snr. 5 (Ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Festeavgiften		
1.	Årlig festeavgift	Kr. 9.374,-
2.	Forfallsdato	Dato 15.01 + 15.07
3.	Er nåværende fester á jour med festeavgiften? Hvis nei, hvor mye er utestående?	[X] Ja [ ] Nei Kr
4.	Kontonummer til innbetaling av festeavgift:	Kto.: 2480.23.90889
Regulering av festeavgiften		
5.	Når ble festeavgiften sist regulert?	Dato 01.07.2026
6.	Hvordan ble festeavgiften regulert? KPI (Konsumprisindeks) eller annen måte?	KPI/Annet: KPI
7.	Gir festekontrakten rett til å regulere festeavgiften på annen måte enn KPI-regulering før kontrakten utløper (avtalefestet engangsløft)? *Dette forutsetter at det er tydelig avtalt i festeavtalen, og at denne retten ikke er benyttet tidligere i festeforholdet.*	[ ] Ja [X] Nei
Festeavtalens varighet		
8.	Er festeavtalen tidsavgrenset? Hvis ja, hvilke årstall utløper denne?	[X] Ja [ ] Nei År 2096
Godkjenning av fester		
9.	Er det i festeavtalen avtalt en betingelse om at bortfester må samtykke til overdragelse av festeretten? Hvis ja, kan samtykket gis ved signering med BankID?	[ ] Ja [X] Nei [ ] Ja [ ] Nei
Forkjøpsrett		
10.	Dersom festekontrakten inneholder avtale om forkjøpsrett: Bortfester(ene) bekrefter at forkjøpsrett ikke benyttes ved dette salget ved å krysse av «Ja».	[X] Ja [ ] Nei
Eierskiftegebyr		

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Sandefjord
Telefon 33 48 35 10
E-post sandefjord@em1sornorge.no

Besøksadresse
Storgaten 1
3201 Sandefjord

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

11.	Eventuelt eierskiftegebyr *Kan kun kreves dersom dette er tydelig avtalt i festeavtalen*	Kr

Annen kontaktperson enn bortfester

Hvis bortfester har en annen kontaktperson som skal kontaktes i forbindelse med eventuelle restanser, vennligst oppgi følgende:

12.

Navn: Aider AS v/Caroline Mørk

Epost: caroline.mork@aider.no

Mobilnummer: 94888907

For Bjarne Ask Eiendom AS

Sandefjord, 04.11.2026
Sted, dato

Åge Andreassen
Signatur

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Sandefjord
Telefon 33 48 35 10
E-post sandefjord@em1sornorge.no

Besøksadresse
Storgaten 1
3201 Sandefjord

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

Notater

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Nissen-Sollie, Ingvild Karstensen
09.11.2026 Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere	Ingvild Karstensen Nissen-Sollie

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Halldis Vei 44B
3244 Sandefjord

3907-149/363/0/5

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Venn av familien

Beskrivelse av arbeidet: Er gjort av faglært venn av familien, som hjelp, ikke via firma. Fjernet gammel tapet (var to lag vanlig tapet oppå våtromstapet), sparklet og malt våtromstapet, tak og vinduer

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

På takvinduet på soverommet har det vært tegn til fukt.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Vasket med muggfjerner for sikkerhetsskyld, pusset, tørker og malt

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**

2

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

Var feil på termostat til varmekabler

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Husker ikke
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat

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**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Ja**

Var for smal brannbeskyttende plat og peisen stod for nærme veggen

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Satte ny brannbeskyttende plate så den ble tykk nok og satte på ledd på peis så den kom lenger fra veggen. Dette er nå godkjent av feier

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Er fra tidligere salg

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?

• **Ja**

Ovn fungerte ikke og platetopp var dårlig

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet ovn og platetopp

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

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



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Ufaglært

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

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Halldis vei 44B, 3244 SANDEFJORD**	
Dato for energimerking **13.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-386343**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8196311**
Gårdsnummer **149**	Bruksnummer **363**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **222,26**

Vedlegg: Energiattest

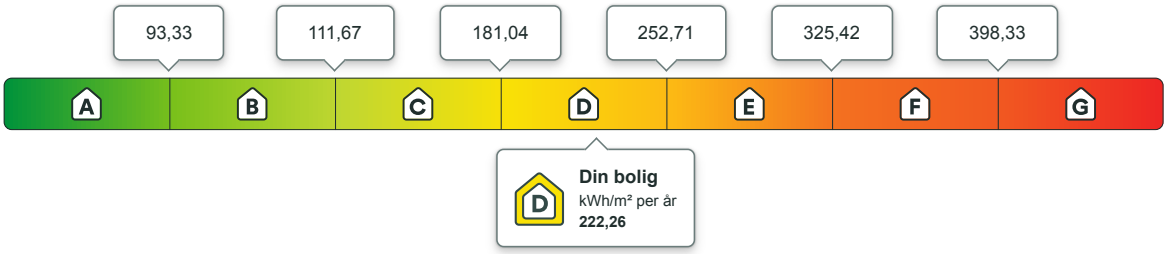
Halldis vei 44B, 3244 SANDEFJORD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
21 488,73	**223,84**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Halldis vei 44B, 3244 SANDEFJORD

Detaljering

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

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



Halldis vei 44B, 3244 SANDEFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig, vertikaldelt
Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 149, bnr. 363, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 09.11.2026 **Rapportdato:** 13.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13115-2336 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OR7446

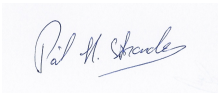
Autorisert foretak: Stokke Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henning Strandskog **Vår ref:** Pål Henning Strandskog

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

Stokke Taksering AS

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

Rapportansvarlig



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

Byggmesterforbundet

NITO

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig over to etasjer, oppført i 1996. Eiendommen har en etablert og attraktiv beliggenhet i et boligområde på Krokenskogen i Sandefjord, med kort avstand til de fleste lokale fasiliteter og servicetilbud.

Selger har eid boligen siden 2023 og har i sin eierperiode utført enkelte vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider. Det er blant annet skiftet komfyr og platetopp på kjøkkenet, malt kjøkkenfronter og pusset opp benkeplaten. Videre er det skiftet termostat til varmekabler, malt flere innvendige rom, samt sparklet og malt vegger på baderommet mm.

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

Boligen fremstår generelt med normal alders- og bruksrelatert slitasje. Ved befaringen ble det likevel registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, og det må påregnes noe fremtidig vedlikehold og påkostninger.

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

Tomannsbolig, vertikaldelt - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og er vurdert fra takfot med stige og fra bakkenivå. Det er diffusjonsåpent undertak og asfaltpapp ved takfot. Takrenner og nedløp i aluminium og beslag i stål.

Boligen har saltak med oppløft (A-takstoler i tre). Undertak i brettexplater og rupanel ved takfot. Det er luke i gangen til kombinert kaldt loft og skråhimling. Vurdering er foretatt fra luke med gardintrapp. Noe gulvlagering ved luke. Loftet er luftet over tak, i møne og ved takfot. Brannskille i gipsplater. Isolert mot varmdel.

Yttervegger i 15 cm bindingsverk og kledd med liggende bordkledning. Fasaden er vurdert fra bakkenivå.

Det er malte trevinduer med 2-lags glass (toppsving og fastkarm). Takvindu på det minste soverommet. Malt inngangsdør med kodelås og malt terrassedør med 2-lags glass.

Utgang fra stue til 29 m² vestvendt impregnert terrasse. Levegg i malt tre. Ved inngangspartiet er det en 10 m² impregnert platting.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat og belegg. Vegger med malte panelplater og himlinger med malt panel, malte plater og malt strietapet. Bod har himling i malte plater.

Støpt plate i 1. etasje og trebjelkelag i 2. etasje. Elementpipe tilknyttet vedovn i stue. Sotluke mot stue og feieluke på soverom i 2. etasje.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. I 2024 er vegger sparklet og malt, og taket er malt. Arbeidet er utført av fagmann, men det foreligger ingen dokumentasjon. Nyere innredning, med unntak av klosett, ifølge eldre rapport.

Belegg på gulv og malte vegger. Taket har takessplater. Rommet er innredet med dusjkabinett med dyser, møbel med toppservant, speil, klosett, opplegg til vaskemaskin, høyskap, hyller og tørkeoppheng.

Elektrisk vifte i vegg, naturlig avtrekk i taket og tilluft via dør. Varmekilde er panelovn.

Fuktmåling ved hulltaking er utført fra trapperom mot kabinett, og det ble ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt rustfri kum og beslag. Fliser på vegg mot overskap. Integrert steketopp og komfyr. Opplegg til oppvaskmaskin. Belegg på gulv.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Hovedstoppekran i boden. Det er 200 liters varmtvannstank i boden.

Sikringsskap i boden med 50 Amp. hovedsikring, 8 automatkurser og jordfeilautomat. Røykvarslere og brannslukningsapparat. Elektrisk varme.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Boligen er fundamentert på drenerende masser. Det kan ligge drensør rundt såle.

Boligen har ringmur i støpt betong.

Avløpsledningene er av PVC-plast (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1996, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1996, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig, vertikaldelt

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

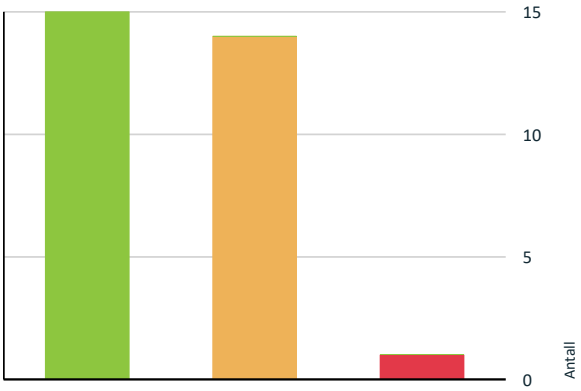
Plantegning fra 1994.

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

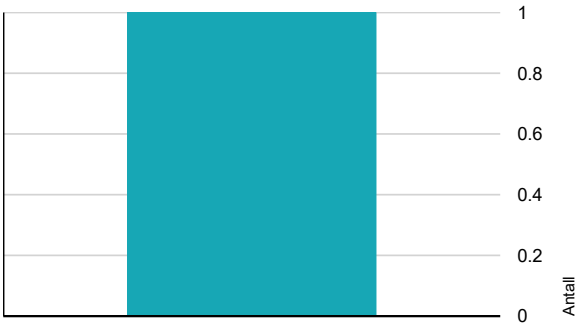
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Møbler, innbo, fast inventar og andre gjenstander er ikke flyttet eller demontert. Det kan være avvik som ikke er kommentert. Takstmann er ikke fagmann på vvs eller elanlegg.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig, vertikaldelt

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Terrassen utenfor stuen har merkbare skjevheter som følge av setninger, og leveggen er løs og har råteskader. Platting ved inngangspartiet har svikt i et bord.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Undertaket (diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år, og asfaltpapp er eldre enn 18 år. Takstein er noe mosegrodd.

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

Det mangler nedløp på det overbygde inngangspartiet. Takrenner og beslag har også alder. Det mangler snøfangere som var et krav på byggetidspunktet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1 Gå til side

Det ble påvist råte nederst på vindskien på oppløftet. Boligen har også generelt værslitte og avflassede israftbord (topp bord på vindskien).

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er råte i et noen bord mot nord (endevegg) samt råte i nederste bord mot syd ved inngangspartiet. Ellers normal slitasje.

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

Takvinduet har mindre råte nederst og kondenskjolder. Flere vinduer har flasset maling og noe sprukket trevirke. Et vindu på baderommet går ikke i lås i luftestilling.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Terrassedøren har noen sår og merker, samt løst håndtak. Inngangsdøren har normal slitasje.

Innvendig > Overflater - gulv - 1 Gå til side

Det er stedvis svellede skjøter i entreen, på et par steder i stuen og enkelte steder i 2. etasje.

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

Himlingen i boden har noen sprekker og en løs skjøt. Et soverom i 2. etasje har en sprukket skjøt i taket og noen merker.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Plastrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i henhold til Norsk Standard 3600.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone i henhold til Norsk Standard 3600.

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er svakt motfall mot innredning med servant, og deler av gulvet har flatt fall. Ved eventuell lekkasje kan dette føre til vannsamling på gulvet. Det er oppkant ved døren.
Belegg har alder og enkelte riper og merker. Noe limsøl bak kabinett.

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring pga. kabinett. Kabinettet kan trekkes frem, noe som bør gjøres regelmessig.
Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning - 1 Gå til side

Klosettet har en slitt flottør, noe som medfører treg påfylling av vann etter bruk. Klosettet mangler lokk på spyleknappen, og speilet er krakelert.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere som var et krav på byggetidspunktet. Gå til side

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke og luker er for nærme brennbar vegg iht. forskrifter.

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

Det er byttet termostat på varmekabelen, og det foreligger ikke samsvarserklæring for dette arbeidet.

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

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Noe varierende vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Malt opp flere rom, malt opp fronter på kjøkken og pusset opp benkeplate.
2025	Modernisering	Pusset opp trapp og byttet komfyr og platetopp på kjøkken.
2024	Modernisering	Baderom: Sparklet og malt vegger, malt tak og vinduer.
2024	Modernisering	Montert brannplate på vegg ved peisovn og forlenget røykløp på peisovn.
2023	Modernisering	Byttet termostat til varmekabel.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og er vurdert fra takfot med stige og fra bakkenivå. Det er diffusjonsåpent undertak og asfaltpapp ved takfot.

Siden taket (inkludert takkonstruksjon, tekking, beslag og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå, er tilstandsanalysen begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon på selve takflaten.

Vurdering av avvik:
• Undertaket (diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år, og asfaltpapp er eldre enn 18 år. Takstein er noe mosegrodd.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det ble ikke påvist lekkasje på loft, men blir det tegn på utettheter må tiltak foretas fortløpende for å hindre følgeskader.

Det bør utføres rens og fjerning av mose på taksteinen for å forhindre ytterligere slitasje og redusert levetid på taktekkingen. Manglende tiltak kan føre til opphopning av fukt og fare for lekkasje over tid.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i aluminium og beslag i stål.

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler nedløp på det overbygde inngangspartiet. Takrenner og beslag har også alder.
• Det mangler snøfangere som var et krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres nedløp på det overbygde inngangspartiet for å sikre korrekt bortledning av vann og unngå unødvendig fukt mot konstruksjoner, da dette kan føre til fuktskader. Jevnlig vedlikehold og kontroll av beslag og renner anbefales for å sikre god funksjon og forlenget levetid.
• Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt på byggetidspunktet, for å redusere risikoen for personskade eller materielle skader som følge av snø- og isras fra taket. Det bør også monteres trinn til pipe for kontroll over tak.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har saltak med oppløft (A-takstoler i tre). Undertak i brettexplater og rupanel ved takfot. Det er luke i gangen til kombinert kaldt loft og skråhimling. Vurdering er foretatt fra luke med gardintrapp. Noe gulvlagering ved luke. Loftet er luftet over tak, i møne og ved takfot. Brannskille i gipsplater. Isolert mot varmdel.

Det er foretatt lokal utbedring under og mot luftehatt, med undertak av asfaltpapp på dette området (utført av forrige eier).

Det ble ikke påvist fukt eller skade fra luke, og loftet fremstår i bra stand. Det bemerkes imidlertid at vurderingen kun er gjort fra luke, og at det var dels begrenset kontroll på grunn av gjenstander. Det kan derfor være avvik som ikke er kommentert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Vindskier (utvendig).

Vurdering av avvik:
• Det ble påvist råte nederst på vindskien på oppløftet. Boligen har også generelt værslitte og avflassede israftbord (topp bord på vindskien).

Konsekvens/tiltak
• Vindskie på oppløft bør enten lokalt utbedres eller byttes for å hindre videre råteskader. Israftbord bør skrapes og males, eller det kan monteres beslag for å beskytte treverket.

Manglende utbedring vil medføre videre forringelse og økt fare for råte og kostnader på sikt.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i 15 cm bindingsverk og kledd med liggende bordkledning. Fasaden er vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er råte i et noen bord mot nord (endevegg) samt råte i nederste bord mot syd ved inngangspartiet. Ellers normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut av fagmann. Manglende utbedring er fare for utvikling av råte og følgeskade i underliggende konstruksjon.

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport



Råte mot syd.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass (toppsving og fastkarm). Takvindu på det minste soverommet.

Vurdering av avvik:

• Takvinduet har mindre råte nederst og kondenskjolder. Flere vinduer har flasset maling og noe sprukket trevirke. Et vindu på baderommet går ikke i lås i luftestilling.

Konsekvens/tiltak

• Det nærmer seg nytt takvindu og vinduer generelt kan vedlikeholdes (pusses og males). Vindu på baderom bør utbedres så det går i lås i luftestilling. Manglende utbedring er videre forringelse og økt kostnad på sikt.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør med kodelås og malt terrassedør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Terrassedøren har noen sår og merker, samt løst håndtak. Inngangsdøren har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Terrassedøren bør byttes for å hindre videre forringelse og økte kostnader over tid.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue til 29 m² vestvendt impregnert terrasse. Levegg i malt tre. Ved inngangspartiet er det en 10 m² impregnert platting.

Vurdering av avvik:

• Terrassen utenfor stuen har merkbare skjevheter som følge av setninger, og leveggen er løs og har råteskader. Platting ved inngangspartiet har svikt i et bord.

Konsekvens/tiltak

• Renovering av terrasse og levegg bør utføres for å utbedre skjevheter og råteskader. Bord med svikt ved inngangsparti bør byttes. Manglende utbedring er økte kostnader på sikt og videre forringelse. Prisestimat kan avvike.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av laminat og belegg. Det var begrenset kontroll pga. dels gjenstander.

TG 2 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

Laminat

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis svellede skjøter i entreen, på et par steder i stuen og enkelte steder i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Laminat kan byttes ved neste oppussing. Manglende tiltak er videre forringelse og økt kostnad på sikt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte panelplater og himlinger med malt panel, malte plater og malt strietapet. Bod har himling i malte plater.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - 1

Beskrivelse

Flater.

Vurdering av avvik:

• Himlingen i boden har noen sprekker og en løs skjøt. Et soverom i 2. etasje har en sprukket skjøt i taket og noen merker.

Konsekvens/tiltak

• Avvikene bør utbedres av fagperson, for eksempel ved pussing, maling og feste av løs skjøt. Dersom utbedring ikke gjennomføres, kan det føre til videre forringelse av overflatene og økte kostnader over tid.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt plate i 1. etasje og trebjelkelag i 2. etasje. Det ble ikke målt unormale skjevheter i stue, kjøkken, gang eller i hovedsoverom i 2. etasje.

⚠ Radon

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bolig over 2. etasjer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling, og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Konsekvensen av manglende måling og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i boligen.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe tilknyttet vedovn i stue. Sotluke mot stue og feieluke på soverom i 2. etasje. Ovn har noen malingsflekker.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke og luker er for nærme brennbar vegg iht. forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Ildfast plate bør monteres på gulv under sotluke/feieluke, og brannplate eller annen godkjent brannbeskyttelse bør monteres på vegg ved lukene. Alternativt kan det monteres brannstein i lukene som en godkjent løsning.

Manglende tiltak medfører økt risiko for antennelse av brennbart materiale ved glør eller varm aske.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

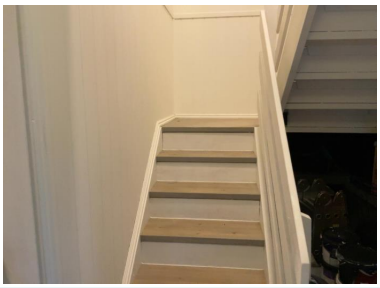
Det er malt og lakkert tretrapp. Trapp er pusset opp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. I 2024 er vegger sparklet og malt, og taket er malt. Arbeidet er utført av fagmann, men det foreligger ingen dokumentasjon. Nyere innredning, med unntak av klosett, ifølge eldre rapport.

Belegg på gulv og malte vegger. Taket har takessplater. Rommet er innredet med dusjkabinett med dyser, møbel med toppservant, speil, klosett, opplegg

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

til vaskemaskin, høyskap, hyller og tørkeoppheng.

Elektrisk vifte i vegg, naturlig avtrekk i taket og tilluft via dør. Varmekilde er panelovn.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i henhold til Norsk Standard 3600.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i henhold til Norsk Standard 3600.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone i henhold til Norsk Standard 3600.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran/belegg er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Blir det tegn på utettheter må tiltak foretas fortløpende for å hindre følgeskade.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Sparklede og malte vegger i 2024 over eldre tapet. Himling med malte takessplater.

Normal tilstand.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har gulv med vinylbelegg og panelovn som varmekilde. Det er bra fall lokalt til sluk under kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er svakt motfall mot innredning med servant, og deler av gulvet har flatt fall. Ved eventuell lekkasje kan dette føre til vannsamling på gulvet. Det er oppkant ved døren.
- Belegg har alder og enkelte riper og merker. Noe limsøl bak kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann vil ikke ha en naturlig vei til sluket, noe som kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt forårsaker fuktskader i konstruksjonen. Tiltak bør vurderes for å forbedre fallforholdene, slik at risiko for vannansamling og fare for følgeskader reduseres.
- Det fungerer med kabinett i dag, men gulv bør ikke utsettes for vannsprut. Skal det dusjes rett på gulv bør belegg byttes.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulvet og malte vegger som vanntett sjikt. Sluk i plast med klemt belegg under kabinett. Det er ca. 25 mm høydeforskjell fra topp sluk til vanntett sjikt ved dør.

Vurdering av avvik:

- Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring pga. kabinett. Kabinettet kan trekkes frem, noe som bør gjøres regelmessig.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre og inspisere sluket for å oppdage skader eller utettheter. Jevnlig kontroll og rengjøring av sluket bør foretas for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som kan oppstå ved manglende vedlikehold.

• Konsekvensen er at belegg/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å bruke dusjkabinett videre. Ved tegn til utetthet eller fuktskader må tiltak foretas fortløpende.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med dusjkabinett med dyser, møbel med toppservant, speil, klosett, opplegg til vaskemaskin, høyskap, hyller og tørkeoppheng.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 1

Beskrivelse

Innredning.

Vurdering av avvik:

• Klosettet har en slitt flottør, noe som medfører treg påfylling av vann etter bruk. Klosettet mangler lokk på spyleknappen, og speilet er krakelert.

Konsekvens/tiltak

• Flottøren bør skiftes eller repareres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og mulig driftstans. Lokk bør monteres og speil kan byttes.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte i vegg, naturlig avtrekk i taket og tilluft via dør.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er utført fra trapperom mot kabinett, og det ble ikke påvist unormale forhold.

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt rustfri kum og beslag. Fliser på vegg mot overskap. Integrert steketopp og komfyr. Opplegg til oppvaskmaskin. Belegg på gulv.

Frontene er malt opp, benkeplaten er pusset opp, og komfyr og steketopp er byttet.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Hovedstoppekran i boden.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Plastrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er 200 liters varmtvannstank i boden.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap i boden med 50 Amp. hovedsikring, 8 automatkurser og jordfeilautomat.

Vurdering av avvik:

• Det er byttet termostat på varmekabelen, og det foreligger ikke samsvarserklæring for dette arbeidet.

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

Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person når det ikke foreligger samsvarserklæring for oppgradering/termostat. Det bemerkes at takstmann ikke er fagmann. Kursfortegnelse i sikringsskapet er motsatt vei.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift, for å unngå risiko for elektrisk feil, brannfare eller skade på anlegget. Det var imidlertid ikke krav om dette på oppføringstidspunktet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på drenerende masser. Det kan ligge drensør rundt såle.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har ringmur i støpt betong.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plast (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1996, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1996, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere som var et krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke og luker er for nærme brennbar vegg iht. forskrifter.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er byttet termostat på varmekabelen, og det foreligger ikke samsvarserklæring for dette arbeidet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere bør monteres for å oppfylle kravene som gjaldt på byggetidspunktet, for å redusere risikoen for personskade eller materielle skader som følge av snø- og isras fra taket. Det bør også monteres trinn til pipe for kontroll over tak.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling, og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Konsekvensen av manglende måling og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i boligen.
- Ildfast plate bør monteres på gulv under sotluke/feieluke, og brannplate eller annen godkjent brannbeskyttelse bør monteres på vegg ved lukene. Alternativt kan det monteres brannstein i lukene som en godkjent løsning.

Manglende tiltak medfører økt risiko for antennelse av brennbart materiale ved glør eller varm aske.

- Håndløper i trapper er først og fremst en sikkerhetsfunksjon som gir støtte og balanse for å forhindre fallulykker, spesielt ved feiltrinn eller tap av balanse. Dette bør monteres.
- Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person når det ikke foreligger samsvarserklæring for oppgradering/termostat. Det bemerkes at takstmann ikke er fagmann. Kursfortegnelse i sikringsskapet er motsatt vei.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift, for å unngå risiko for elektrisk feil, brannfare eller skade på anlegget. Det var imidlertid ikke krav om dette på oppføringstidspunktet.

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

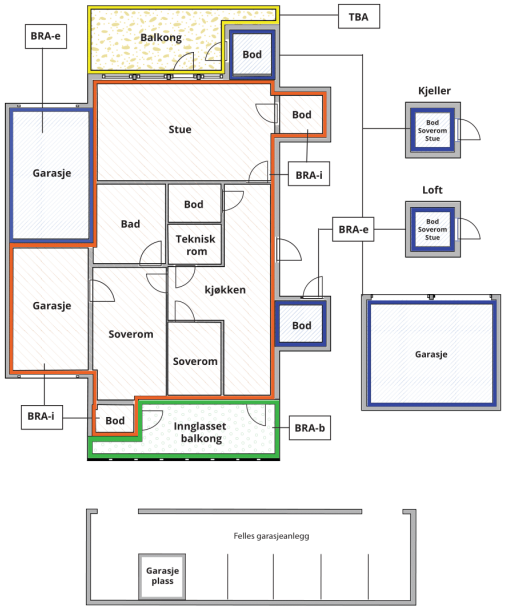
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Arealer

Tomannsbolig, vertikaldelt

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje 1	52			52	39		52
Etasje 2	44			44		7	51
SUM	**96**				**39**	**7**	**103**
SUM BRA	**96**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, trapperom/gang, kjøkken, stue og spisestue, bod		
Etasje 2	Trapperom, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Plantegning fra 1994.

Nyere håndverkstjenester

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

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2026	Pål Henning Strandskog	Takstingeniør
	Ingvild Karstensen Nissen-Sollie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	149	363		5	7103 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse
Halldis vei 44B

Hjemmelshaver
Nissen-Sollie Ingvild Karstensen, Bjarne Ask Eiendom AS

Eierandel
1 / 14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger etablert og fint til i Sandefjord. Det er kort vei til de fleste fasiliteter.

Adkomstvei
Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Tilknytning vann
Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp
Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

Om tomten
Gruset gårdsplass, asfaltert stikkvei, plen og hekk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.11.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	10.06.1996		Gjennomgått		Nei

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Halldis vei 44B , 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 363
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2865260427 / Elisabeth Øritsland Osvoll, tlf. 95090604
Halldis vei 44B, 3244 Sandefjord
Gnr. 149, bnr. 363, snr. 5 i Sandefjord kommune (Ideell andel 1/1.)

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

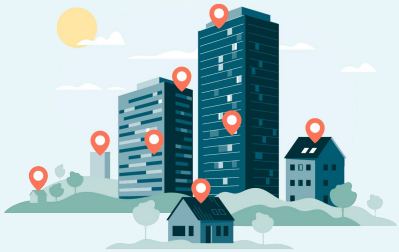
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2865260427
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.11.2026

Elisabeth Øritsland Osvoll
Eiendomsmegler

950 90 604
elisabeth.osvoll@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216, 3201 SANDEFJORD

eiendomsmegler1.no