

Velkommen til

Heimdalveien 1A
3218 Sandefjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Heimdalveien 1A
3218 Sandefjord

Sentral og hyggelig enebolig med landlig beliggenhet, like ved Sandefjord sentrum. | Stor terrasse og fin hage |Carport

Velkommen til Heimdalveien 1a. En innbydende enebolig over to plan med landlige omgivelser, flotte uteplasser og carport.

Eiendommen har en åpen beliggenhet på Heimdal, der hagen grenser mot grønne kulturlandskap. I hverdagen har du nærhet til dagligvarer på Hasle, buss og skoler, mens Sandefjord sentrum nås på få minutter med bil. Første etasje rommer en innbydende stue og kjøkkenløsning med benkeplate i heltre, samt malte gipsflater med listefrie overganger. Fra stuen er det direkte adkomst til en markterrasse med plass til sittegruppe. I andre etasje finner du en luftig loftstue med utgang til vestvendt balkong, soveromsavdeling og et flislagt bad med behagelig gulvvarme.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 680 000
Omkostninger*	kr	93 090
Totalpris inkl. omk.	kr	3 773 090
BRA/BRA-I		77/77 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2004
Etasje		2
Energimerking		C

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!



Daniel Kamås Shahabi
Eiendomsmegler MNEF

954 64 390
daniel.shahabi@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 680 000**
Omkostninger*	kr	**93 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 773 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 92 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 93 090

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

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

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

Årsprognose for 2026 er kr 14 072,-.

Registerbetegnelse
Gnr. 117, bnr. 155, snr. 2 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 77 m2
BRA total: 77 m2

1. etasje
BRA-i: 42 m2.
TBA: 42 m2.

2. etasje
BRA-i: 35 m2.
TBA: 8 m2.

Ikke målbare arealer
I 2. etasje er det registrert 9 m² ALH (areal med lav himlingshøyde) fordelt på loftstue med trapp (ca. 3,0 m² ALH), soverom 1 (ca. 1,5 m² ALH), soverom 2 (ca. 1,5 m² ALH) og bad (ca. 1,3 m² ALH). I 1. etasje er kott under trapp angitt med 3 m² ALH i romfordelingen. Arealene skyldes lav himlingshøyde/skråtak under 1,90 m.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Loft – måleregler for bruksareal (ALH):
Loft med skråtak og lav himlingshøyde regnes som bruksareal dersom høyden er minst 190 cm målt fra gulv til tak. For at arealet skal medtas i beregning av BRA, må denne høyden være

tilgjengelig innen en minimumsbredde på 60 cm. Areal uten tilstrekkelig høyde og bredde inngår ikke i BRA, men kan oppgis som annet måleverdig areal (ALH) dersom det er fysisk tilgjengelig og har fast gulv.

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
2

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Tomannsbolig

Etasje
2

Parkering
Parkering i carport samt på gruset gårdsplass. Det er plass til ca 4 bilder på eiendommen

Sameiet
Det er ingen formelt sameie.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 1 328 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet.

Eiendommen har en relativt flat og opparbeidet tomt. Utearealene består av plen, treterrasser, gruset gårdsplass og parkeringsarealer. Tomten er beplantet med hekk og noe vegetasjon som bidrar til skjerming og et trivelig uteområde. Adkomst skjer fra offentlig vei.

Sameiebrøk
90/225

Byggeår
Ca. 2004

Innhold
Enebolig over to plan som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Stue/kjøkken og kott under trapp.
2. etasje BRA-i: Loftstue med trapp, to soverom og bad.

Terrasse på 42 m² med direkte adkomst fra boligen. Balkong på 8 m² med utgang fra loftstue i 2. etasje. Eiendommen har også en tilhørende carport.

Standard
Eiendommen består av en frittstående enebolig over to plan, opprinnelig oppført i 2004 og senere ombygd og ettergodkjent som enebolig med ferdigattest i 2026. Boligen har en åpen og lys planløsning i første etasje med direkte utgang til en stor markterrasse, samt en andre etasje med loftstue, to soverom, flislagt bad og utgang til balkong.

Stue:
Stuen ligger i en åpen løsning i første etasje og ble pusset opp i 2021 med malte gipsflater og listefrie overganger. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir utsyn mot hagen og grøntarealene rundt. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og har direkte utgang via glassdør til markterrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er plassert i åpen forbindelse med stuen og har innredning med hvite, glatte fronter og benkeplate i heltre. Innredningen er utstyrt med oppvaskkum i porselen, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Terrasse:
Markterrassen på bakkeplan er oppført i impregnert trevirke og har direkte adkomst fra stuen. Uteplassen har god plass til sittegrupper og grill, og deler av arealet ligger overbygd under balkongen i overetasjen.

Loftstue:
Loftstuen i andre etasje fungerer som et fleksibelt oppholdsrom med plass til sittegruppe, kontorplass eller mediemøbler. Langs kneveggen er det montert en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter fra 2021. Fra loftstuen er det utgang til boligens overbygde balkong i impregnert trevirke.

To soverom:
Begge soverommene ligger plassert i andre etasje. Rommene har panelte overflater på vegger og i skråhimling, og er innredet med plass til seng og nattbord.

Bad:
Badet i andre etasje har flislagte vegger og gulv med gulvvarme, samt panelt himling med downlights. Rommet er utstyrt med hvit servantinnredning med underskap og speilbelysning, toalett, dusjkabinett med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsberederen er fra 2023.

Overflater:
Gulv: Hovedsakelig parkett og laminat. Fliser på bad.
Vegger: Trepanel og malte plater. Malte gipsflater med listefrie overganger i 1. etasje fra 2021.

Fliser på bad.
Himling: Malte glatte flater og trepanel. Malte gipsflater med listefrie overganger i 1. etasje fra 2021. Panelt himling på bad.

Lagring:
Skyvedørsgarderobe med innredning langs knevegg i loftstue i 2. etasje. Kott under trapp i 1. etasje. Tilhørende carport på ca. 17 m² oppført som en åpen trekonstruksjon med støpt betongplate.

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.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist råte på vindu ved trapp til 2 etasje. vindu har kun enkelt glass. Kledning og belistning rundt vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan gi fuktansamling og risiko for råte. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år. TG 2 – begrunnet med at undertaket er eldre enn 13 år og dermed har usikker fremtidig funksjon, selv om det ikke er registrert konkrete skader.

- Ytterdører | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Mangler beslag ved terskel balkongdør 2 etasje. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Overflater - gulv | Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

- 2. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som sannsynliggjør utførelse av dampsperre/dampsjikt mot kald sone.

- 2. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- 2. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- 2. Etasje Bad - Ventilasjon | Badet har kun naturlig ventilasjon med luftekanal over tak og tilluft via spalter i døren. Dette gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk og øker risikoen for fuktansamling over tid, spesielt ved hyppig eller langvarig bruk.

- Innvendige vannledninger | Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Gjennomføringen i ytterveggen ved hovedstoppekranen er mangelfullt utført. Diffusjonssperren er ikke ført og tettet mot gjennomføringen, og innvendig platekledning mangler. Det mangler tettemuffer på varerørene for rør-i-rør-systemet ved synlige gjennomføringer.

- Innvendige avløpsrør | Rørgjennomføringen i innkassingen rundt avløpsstammen er mangelfullt utført. Isolasjonen er eksponert og gjennomføringen mangler tilfredsstillende luft- og damptetting.

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

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning. Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

Helse, miljø og sikkerhet

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav, og det er observert klatremuligheter på rekkverket.

- Radon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre eller andre radonreduserende tiltak, og det foreligger ikke resultater fra radonmåling.

- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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
Eiendommen har en åpen og fin beliggenhet på Heimdal i Sandefjord. Nabolaget preges av småhusbebyggelse, og tomten grenser mot åpne, grønne kulturlandskap som gir et landlig preg. Her bor du med praktisk nærhet til hverdagens gjøremål, samtidig som Sandefjord sentrum med Hvaltorvet kjøpesenter, servicetilbud, kaféliv og restauranter ved havnen ligger kun en kort kjøretur unna.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel med kort gangavstand til både skoler og barnehager. Gokstad barneskole ligger en kort gåtur fra boligen, og for de eldre elevene er det grei adkomst med sykkel til Breidablikk ungdomsskole. I nærområdet finnes også flere barnehager, deriblant Epleblomsten Steinerbarnehage og Prestekragen barnehage. De daglige innkjøpene ordnes enkelt til fots, ettersom både Meny på Haslesenteret og Coop Extra Haslebakken ligger en kort spasertur unna.

Nærområdet byr på varierte fritidstilbud for alle aldre. Aktivitetshall og balløkke ved Gokstad skole ligger en kort gåtur unna, og treningssentre som EVO og Fresh Fitness nås raskt med sykkel

eller bil. For turer i skog og mark er det fine turmuligheter i nærområdet, og med en kort biltur når du Sandefjords kyststier og populære badeplasser langs fjorden.

Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt, og nærmeste bussholdeplass i Nilsesvingen ligger kun en kort gåtur fra boligen. Sandefjord stasjon ligger en kort sykkeltur eller biltur unna, med jevnlige togavganger mot Oslo og resten av fylket. For pendlere er det dessuten enkel adkomst ut på hovedveinettet med bil, og Sandefjord lufthavn Torp nås på rundt ti minutters kjøring.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
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 opprinnelig oppført i 2004 som garasje med leilighet i 2. etasje, og er senere ombygd/bruksendret til enebolig. Bygningen er fundamentert med plate på mark og grunnmur av lettklinkerblokker (Leca). Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Taket har saltaksform og bæres av A-takstoler i trekonstruksjon, og er tekket med sort glasert teglstein.

Carport: Carporten er oppført som en åpen trekonstruksjon med tak tekket med asfaltpapp eller tilsvarende og gulv av støpt betongplate.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for bruksendring for del av bygning (fra garasje til boligformål) datert 20.06.2014. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest for tilbygg/carport og balkong, datert 01.09.2026.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Avvik mellom tegning og oppmålt areal – 2. etasje
Det foreligger oppdatert plantegning betegnet «plan som bygget», innsendt til kommunen i forbindelse med byggesaken i 2026. Ved gjennomgang av tegningen mot takstmannens oppmåling er det registrert avvik mellom de påførte romarealene og faktisk oppmålt areal i 2. etasje.

Takstmannens oppmåling viser følgende:
Loftstue med trapp: BRA-i ca. 23,0 m², i tillegg ca. 3,0 m² ALH.
Soverom 1: BRA-i ca. 4,0 m², i tillegg ca. 1,5 m² ALH.
Soverom 2: BRA-i ca. 4,0 m², i tillegg ca. 1,5 m² ALH.
Bad: BRA-i ca. 4,0 m², i tillegg ca. 1,3 m² ALH.

Forskjellene skyldes blant annet at deler av gulvarealet ligger under skråtak og har for lav takhøyde til å inngå i BRA-i. Disse arealene er derfor registrert som ALH (areal med lav himlingshøyde). Arealangivelsene i tilstandsrapporten er basert på takstmannens egne målinger og gjeldende regler for arealmåling. Kommunens behandling av tegningen som «plan som bygget» innebærer ikke at de påførte romarealene på tegningen er kontrollmålt eller verifisert av kommunen.

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
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 C.

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.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger. Eiendommen berøres av følgende eldre reguleringsplaner:
- Reguleringsplan 19830009 «Gokstadv. Fra 18-23, t.o.m Nilsesvingen», vedtatt 07.07.1983.
- Reguleringsplan 20000012 «Nilsesvingen krysset Rv 303 og Gokstadveien - Fv 265», vedtatt 19.10.2000.
- Reguleringsplan 20060003 «Heimdalveien», vedtatt 18.09.2008.
For disse planene er deler av eiendommen regulert til boliger, annen veigrunn og frisiktsone.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 (plan-ID 20220010), vedtatt 21.09.2023. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til boligbebyggelse, med en mindre del avsatt til LNRF areal.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen.

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 og rød 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.

Eiendommen berøres av hensynssone for støy H210 (rød sone) og H220 (gul sone). I henhold til kommuneplanens bestemmelser kan etablering av ny støyfølsom bebyggelse i rød sone kun vurderes i sentrumsnære områder, og i gul sone kan det tillates dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Det kreves støyfaglig utredning ved søknad.

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
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 aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen berøres av hensynssone H310 Ras- og skredfare. Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor sonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019.

Radon:
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 middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Pågående plansaker i nærområdet:
- Detaljreguleringsarbeid for Gokstad vikingsenter på gbnr. 48/2 (saksnummer 20240018). Formålet er å legge til rette for et attraksjonssenter i nær tilknytning til Gokstadhaugen. Status: pågående.

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

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 419 772 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 1 679 087 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.

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
Farhad Sadeq Mousa Barwari

Heftelser
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.

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
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

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 Svae Ove Martin - Laagen bolig den 29.07.2026.

Boligselgerforsikring
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. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og

faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
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.

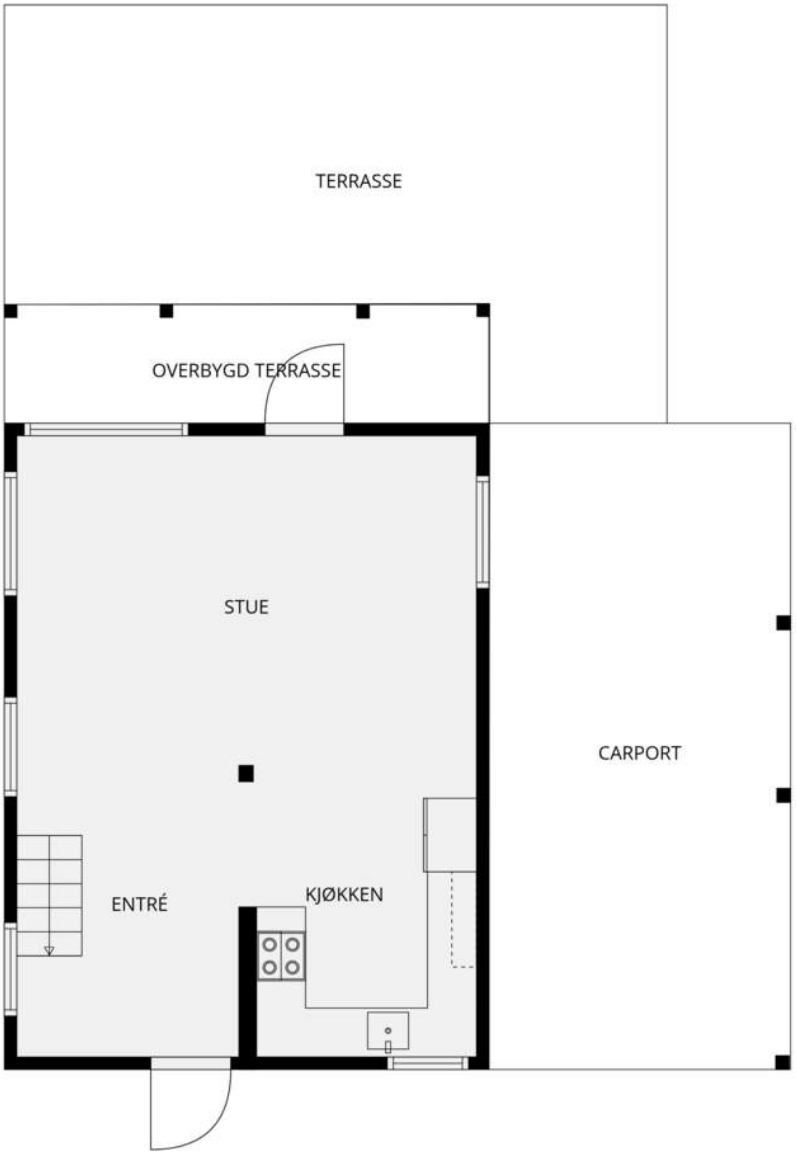
Ansvarlig megler
Daniel Kamås Shahabi
Eiendomsmegler
Telefon: 954 64 390
E-post: daniel.shahabi@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







PLANTEGNINGEN ER IKKE EN MÅLBAR ILLUSTRASJON. AVVIK KAN FOREKOMME.

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









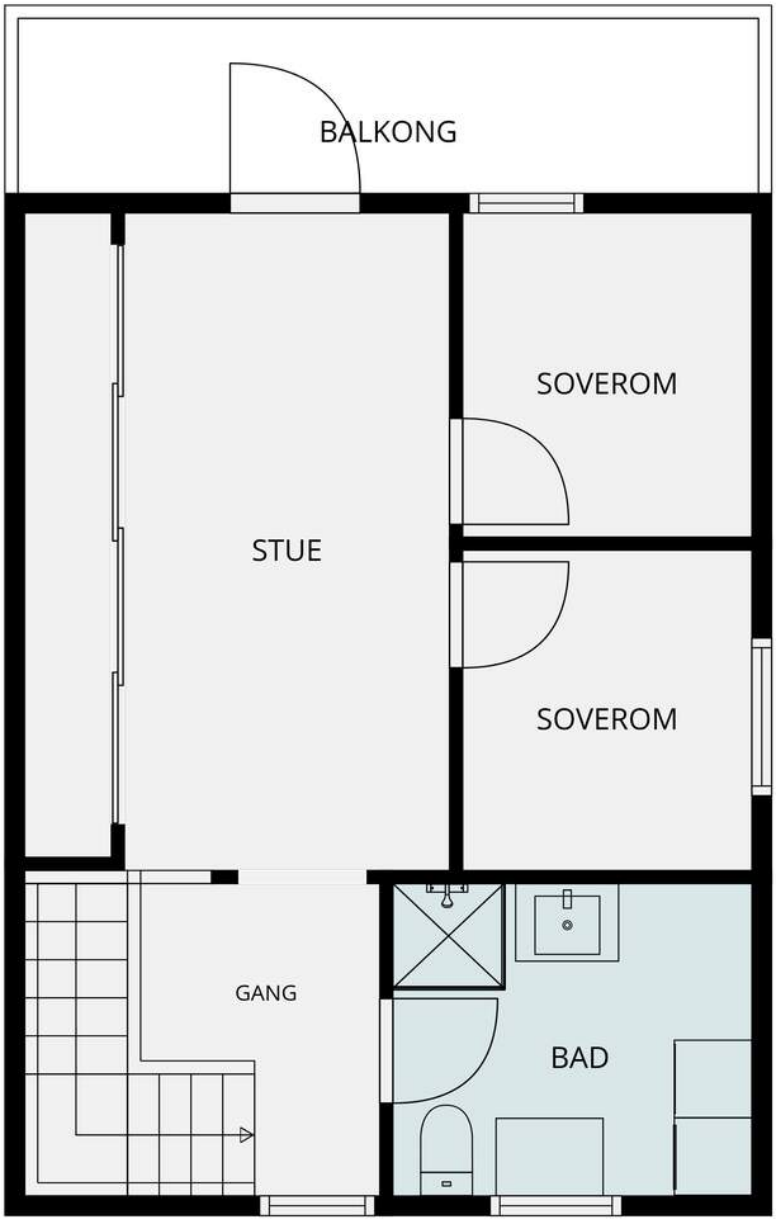












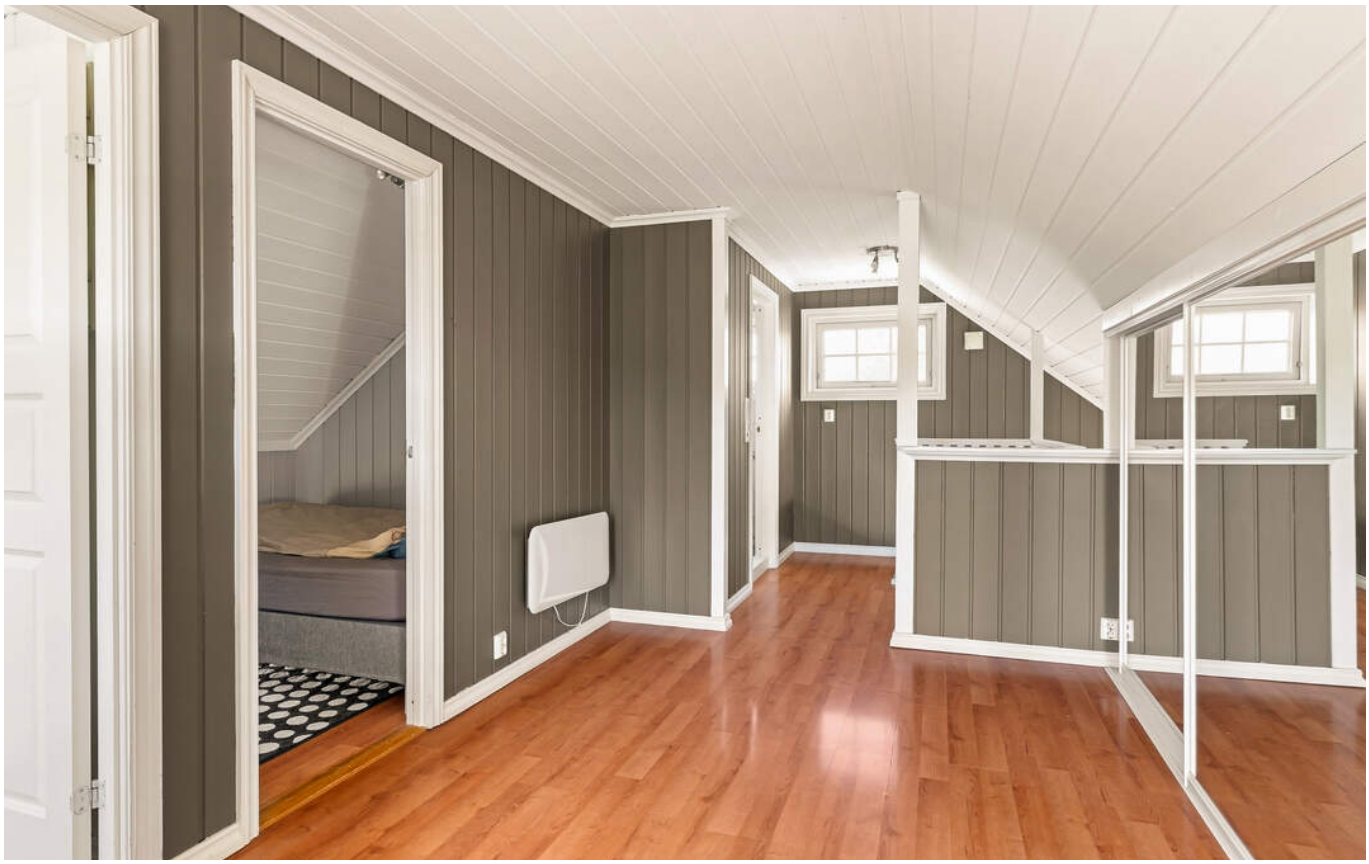
PLANTEGNINGEN ER IKKE EN MÅLBAR ILLUSTRASJON. AVVIK KAN FOREKOMME.

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


































1A



HEIMDALVEIEN 1A

Nabolaget Hasle/Kråkås/Gokstad - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Nilsesvingen Linje 138, 163	**2 min** 0.1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	**20 min** 1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	**11 min**

SKOLER

Gokstad skole (1-7 kl.) 327 elever, 20 klasser	**12 min** 1 km
Sande skole (1-7 kl.) 276 elever, 13 klasser	**18 min** 1.5 km
Byskolen (1-7 kl.) 315 elever, 27 klasser	**22 min** 1.9 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 459 elever, 27 klasser	**20 min** 1.8 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 331 elever, 21 klasser	**6 min** 2.5 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	**6 min** 2.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	**9 min** 3.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Østerøyveien	**8 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

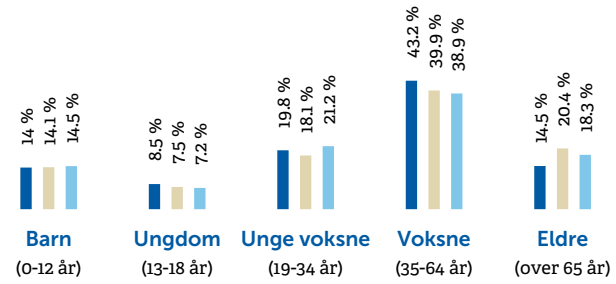
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Høflige 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Kråkås/Gokstad	1 174	524
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Epleblomsten Steinerbarnehage (1-5 år) 18 barn	**13 min** 1 km
Prestekragen barnehage (0-6 år) 21 barn	**14 min** 1.2 km
Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	**19 min** 1.6 km

DAGLIGVARE

Meny Haslesenteret PostNord	**5 min** 0.4 km
Coop Extra Haslebakken Post i butikk	**5 min** 0.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 87/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

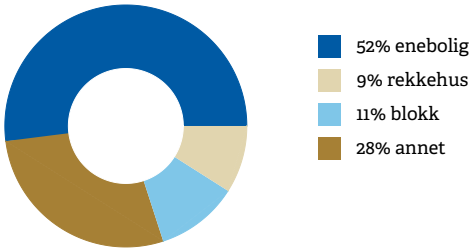
STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

SPORT

Gokstad skole Aktivitetshall, ballspill	**12 min** 1 km
Breili Løkka Ballspill	**12 min** 1.1 km
EVO Sandefjord Øst	**12 min**
Fresh Fitness Sandefjord	**16 min**

BOLIGMASSE

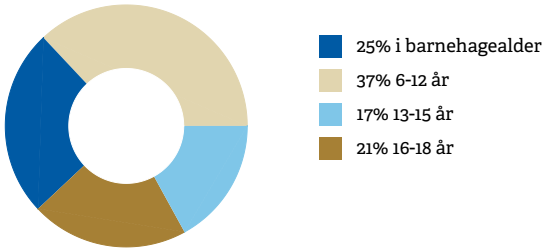


> «Sentralt og landlig»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

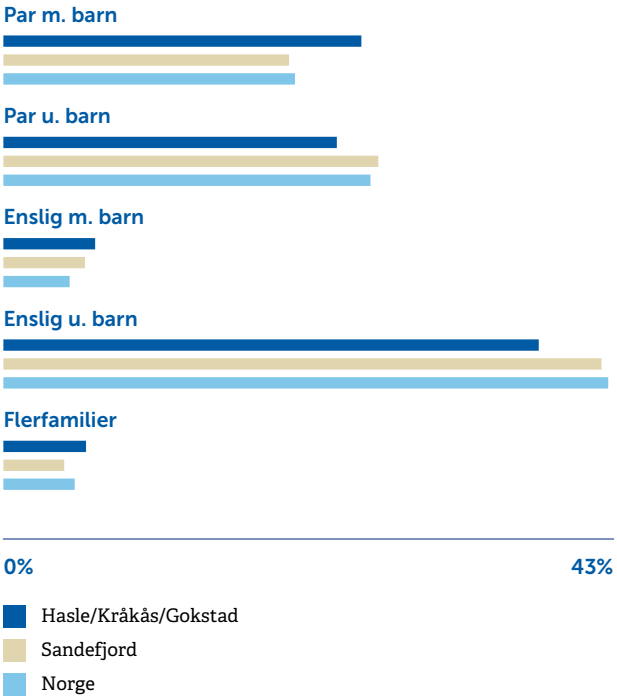
VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	**21 min**
Vitusapotek Sandefjord	**6 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

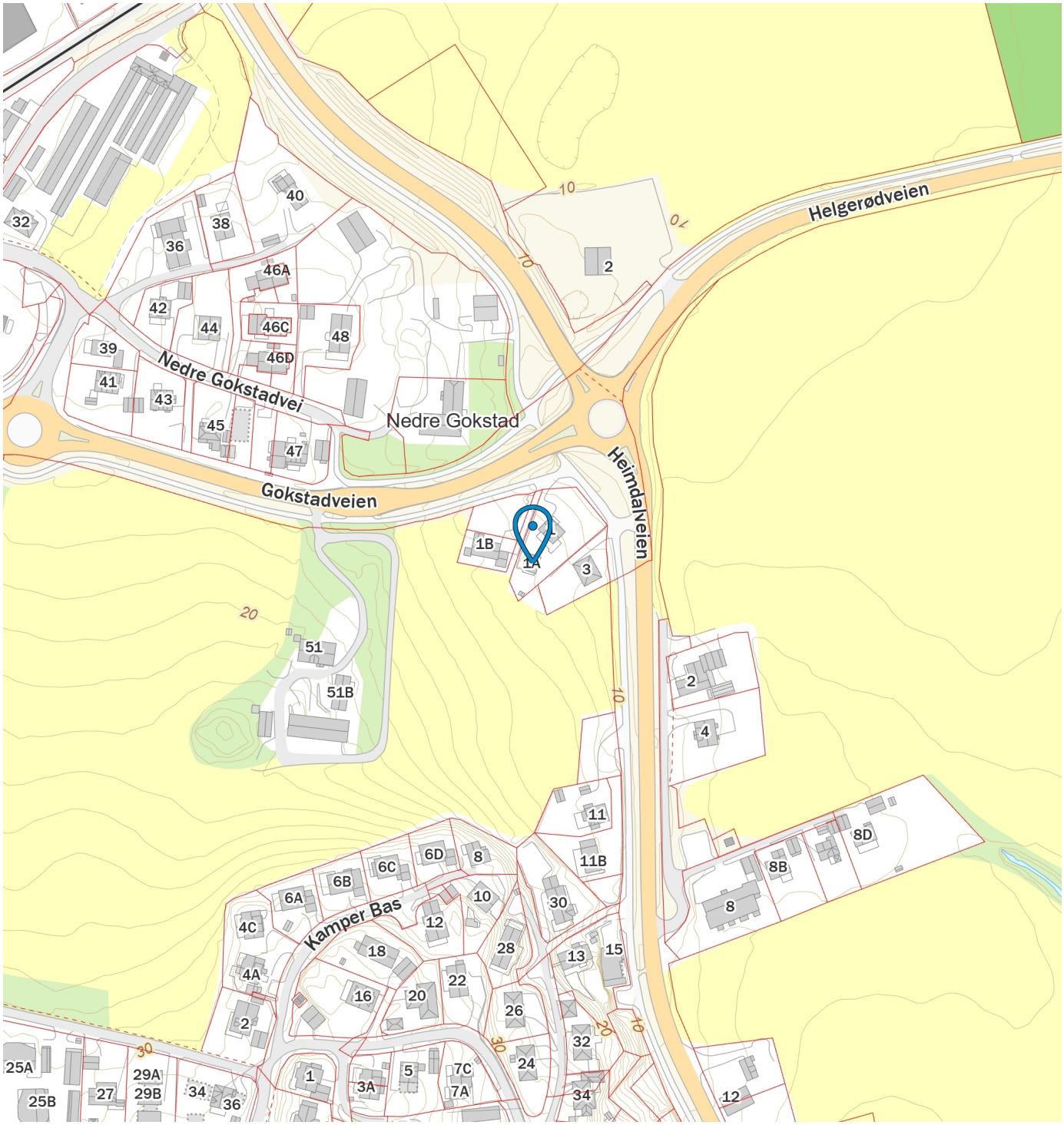


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**50%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Barwari, Farhad Sadeq M
04.09.2026
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	Farhad Sadeq Mousa Barwari

Boligen

Heimdalveien 1A
3218 Sandefjord

3907-117/155/0/2

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Husker ikke
   Beskrivelse av arbeidet: Ny veranda dør med balkong

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

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Bygget carport og balkong

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ja

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

6

Tilstandsrapport

Enebolig
Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 117, bnr. 155, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 29.07.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22470-1281 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** MY9901

Autorisert foretak: Lågen Bolig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ove Martin Svae

Lågen Bolig as

Norsk takst

C
ENERGIMERKE

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.

Lågen Bolig AS

Lågen Bolig AS tilbyr taksering og rådgivningstjenester med fokus på kvalitet, faglig presisjon og trygg gjennomføring. Selskapet er sertifisert for utarbeidelse av tilstandsrapporter, verdivurderinger samt bistand innen byggesak.

Med bakgrunn som byggmester og erfaring fra praktisk byggevirksomhet har vi et solid grunnlag for å vurdere boligers tekniske tilstand i tråd med gjeldende regelverk og god byggeskikk. Våre rapporter utarbeides med mål om å gi et korrekt, forståelig og beslutningsrelevant grunnlag for både selger og kjøper.

Vi legger vekt på tydelig kommunikasjon, grundige vurderinger og høy faglig standard i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Ove Martin Svae
Uavhengig Takstingeniør
oms@laagenbolig.no
908 75 381

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

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 2023

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

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

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

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

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 2004 som garasje med leilighet i 2. etasje, og er senere ombygd/bruksendret til dagens enebolig. Eiendommen har tilhørende carport.

Bygningen er fundamentert med plate på mark og grunnmur/ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med liggende trekledning. Taket er utført som saltak med A-takstoler i tre, undertak av sutaksplater og tekking av sort glasert teglstein.

1. etasje: Stue/kjøkken og kott under trapp.
2. etasje: Loftstue, to soverom og bad.

Oppvarming er hovedsakelig elektrisk, med elektriske varmekabler på bad/vaskerom. Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Boligen fremstår generelt med normal aldring og bruksslitasje sett i forhold til alder. Hovedetasjen ble oppgradert i 2021 med blant annet nye overflater. Taktekking, fasader, terrasser og carport fremstår generelt i tilfredsstillende stand. Det er registrert enkelte alders- og vedlikeholdsrelaterte avvik, blant annet ved eldre vinduer, våtrom og enkelte tekniske installasjoner. Disse forholdene er nærmere beskrevet og vurdert under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak med A-takstoler i tre, tekket med sort glasert teglstein og undertak av oljeimpregnerte sutaksplater. Loftsrommet er innredet som oppholdsrom, og takkonstruksjonen er derfor i hovedsak lukket. Taktekking og undertak er kontrollert ved stikkprøver fra utsiden og fremstår generelt i god stand. Takrenner og nedløp er av metall

Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med liggende trekledning. Kledningen fremstår normalt vedlikeholdt, med registrert lufting i nedre kant.

Boligen har malte trevinduer med 1-lags, 2-lags og 3-lags glass. Fastkarmsvinduer i 1. etasje er fra 2010, mens øvrige vinduer i hovedsak er fra byggeåret. Det er registrert begynnende råteskade på vinduet med 1-lags glass ved trappen. Ytterdør og balkongdør er utført i malt treverk og fremstår generelt i god stand.

Balkong i 2. etasje er på ca. 8,5 m² og utført i impregnert treverk. Terrassegulvet har noe vær- og bruksslitasje. Terrasse på terreng er på ca. 41 m² og er også utført i impregnert trekonstruksjon. Terrassene fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Carporten er oppført som en åpen trekonstruksjon med støpt betonggulv og papptekket tak. Konstruksjonen fremstår generelt i normal stand ut fra alder og bruk.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har innvendige gulvflater hovedsakelig av parkett og laminat, vegger med trepanel og malte plater samt himlinger med malte glatte flater og trepanel. Hovedetasjen ble pusset opp i 2021 med malte gipsflater på vegger og himling, utført med listefrie overganger. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Etasjeskillet mot 2. etasje er kontrollert med stikkmålinger med laser, uten registrerte unormale høydeavvik. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre eller andre radonreduserende tiltak, og det er ikke fremlagt resultater fra radonmåling.

Boligen har ikke pipe eller ildsted. Innvendig trapp er utført i malt treverk, og innerdørene er formpressede. Trapp og dører fremstår med normal bruksslitasje og tilstand ut fra alder.

Langs knevegg i 2. etasje er det skyvedørsgarderobe med innredning, utført av eier i 2021. Denne fremstår i normalt god stand.

Det ble ikke registrert synlige tegn til aktive skadedyr eller fuktkrevende insekter i tilgjengelige områder. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er av eldre dato og opplyses å være utført etter tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, membran eller øvrig oppbygging.

Rommet har flislagte vegger og gulv, panelt himling og elektriske varmekabler. Det er registrert ca. 8 mm lokalt fall mot plastsluk, mens gulvet for øvrig er tilnærmet flatt. Synlig tettesjikt er utført med smøremembran. Høydeforskjellen mellom sluk og membrannivå ved dør er målt til ca. 25 mm.

Våtrommet er innredet med servantinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig via ventil i yttervegg, med tilluft ved dør.

Det ble foretatt hulltaking med fuktmåling fra tilstøtende soverom bak dusjsonen. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold, og målingen indikerte tørr konstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum i porselen. Innredning og overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder.

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ført til det fri. Ventilatoren ble funksjonstestet ved befaring og fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system for vannforsyning og innvendige avløpsledninger av PP-plast. Rørføringene er i hovedsak skjult i konstruksjonene. Fordelerskapet for badet er plassert bak baderomsinnredningen og var ikke tilgjengelig for kontroll. Det er registrert enkelte mangelfulle gjennomføringer ved vann- og avløpsinstallasjonene.

Boligen har naturlig ventilasjon med lufttilførsel via ventiler og mekanisk avtrekk fra kjøkken. Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer og merkede kurser. Opplyst alder på anlegget/sikringsskapet er 2004. Det er elektriske varmekabler og downlights på bad/vaskerom. Hovedsikringens størrelse er ikke opplyst.

Boligen har én optisk røykvarsler i hver etasje og ett 6 kg ABC-pulverapparat som slokkeutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser, og boligen er fundamentert med plate på mark og grunnmur/ringmur av lettklinkerblokker. Grunnkonstruksjon, drenering og fundamentering er i hovedsak skjult og har derfor ikke vært tilgjengelig for kontroll. Synlige deler av grunnmuren fremstår uten vesentlige riss eller tegn til setningsskader.

Tomten er relativt flat og opparbeidet med plen, singel og støpte arealer. Terrenget har generelt fall bort fra bygningen, og det er etablert singel langs deler av fasadene. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt- eller setningsproblematikk ved befaring.

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2004 og utført med plastrør. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Avvik mellom tegning og oppmålt areal – 2. etasje

Det foreligger oppdatert plantegning betegnet «plan som bygget», innsendt til kommunen i forbindelse med byggesaken i 2026. Ved gjennomgang av tegningen mot takstmannens oppmåling er det registrert avvik mellom de påførte romarealene og faktisk oppmålt areal i 2. etasje.

Takstmannens oppmåling viser følgende:

Loftstue med trapp: BRA-i ca. 23,0 m², i tillegg ca. 3,0 m² ALH.
Soverom 1: BRA-i ca. 4,0 m², i tillegg ca. 1,5 m² ALH.
Soverom 2: BRA-i ca. 4,0 m², i tillegg ca. 1,5 m² ALH.
Bad: BRA-i ca. 4,0 m², i tillegg ca. 1,3 m² ALH.

Forskjellene skyldes blant annet at deler av gulvarealet ligger under skråtak og har for lav takhøyde til å inngå i BRA-i. Disse arealene er derfor registrert som ALH (areal med lav himlingshøyde).

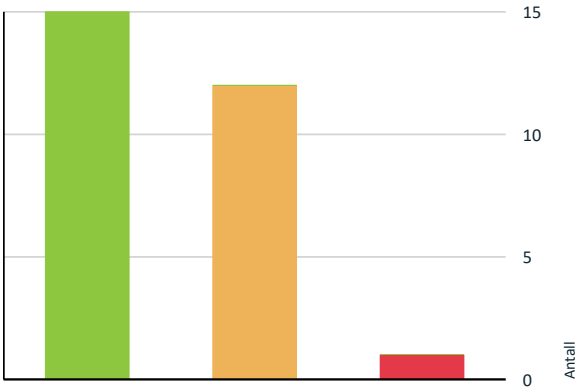
Arealangivelsene i tilstandsrapporten er basert på takstmannens egne målinger og gjeldende regler for arealmåling. Kommunens behandling av tegningen som «plan som bygget» innebærer ikke at de påførte romarealene på tegningen er kontrollmålt eller verifisert av kommunen.

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

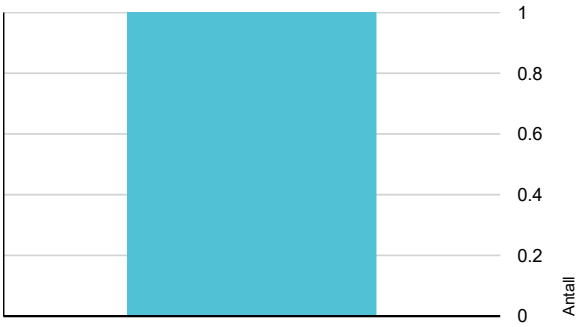
Fordeling av tilstandsgrader



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

Boligen ble opprinnelig oppført i 2004 som garasje med leilighet i 2. etasje og er senere ombygd til dagens bolig.
Dagens planløsning i 1. og 2. etasje er innsendt til kommunen som «plan som bygget» i forbindelse med byggesaken i 2026.
Tidligere ikke omsøkt balkong og carport er ettergodkjent av Sandefjord kommune, og det er gitt ferdigattest for tiltakene 01.09.2026.
Lofts-/2. etasjen er innredet, og takkonstruksjonen er i hovedsak lukket. Skjulte deler har derfor ikke vært tilgjengelige for inspeksjon.
Våtrommet er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging og utførelse av tettesjikt.
Fordelerskap for rør-i-rør-systemet var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring.
Fundamentering, ringmur og dreneringsløsning er i hovedsak skjult og kan ikke kontrolleres utover synlige og tilgjengelige områder.
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre eller fremlagte resultater fra radonmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist råte på vindu ved trapp til 2 etasje. vindu har kun enkelt glass.
Kledning og belistning rundt vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan gi fuktansamling og risiko for råte.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Mangler beslag ved terskel balkongdør 2 etasje
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Gjennomføringen i ytterveggen ved hovedstoppekranen er mangelfullt utført. Diffusjonssperren er ikke ført og tettet mot gjennomføringen, og innvendig platekledning mangler.

Det mangler tettemuffer på varerørene for rør-i-rør-systemet ved synlige gjennomføringer.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Rørgjennomføringen i innkassingen rundt avløpsstammen er mangelfullt utført. Isolasjonen er eksponert og gjennomføringen mangler tilfredsstillende luft- og damptetting.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

Våtrom > Etasje 2 > Bad 4m2 (ALH 1,3m2) > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som sannsynliggjør utførelse av dampsperre/dampsjikt mot kald sone..

Våtrom > Etasje 2 > Bad 4m2 (ALH 1,3m2) > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > Etasje 2 > Bad 4m2 (ALH 1,3m2) > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje 2 > Bad 4m2 (ALH 1,3m2) > Ventilasjon Gå til side

Badet har kun naturlig ventilasjon med luftekanal over tak og tilluft via spalter i døren. Dette gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk og øker risikoen for fuktansamling over tid, spesielt ved hyppig eller langvarig bruk. Løsningen er dermed ikke helt i tråd med dagens anbefalte standard for baderom, og får derfor tilstandsgrad 2 (TG2)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Klatremuligheter på rekkverket er observert, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre eller andre radonreduserende tiltak, og det foreligger ikke resultater fra radonmåling.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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 ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

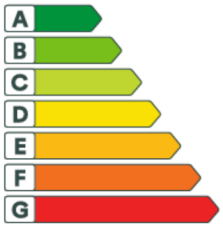
Beskrivelse

Boligen skal selges

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med sort glasert teglstein. Undertaket er utført med oljeimpregnerte trefiberplater (sutaksplater eller tilsvarende). Taket ble besiktiget fra terrasse i 2. etasje. Det ble tatt opp enkelte takstein for å verifisere oppbygningen av takkonstruksjonen.

Det er benyttet grove taklekter, og undertaksplatene er utført med slisser som etablerer luftespalte mellom undertak og takstein. Løsningen gir ventilasjon på undersiden av tekkingen og fremstår som en normal og funksjonell utførelse for byggeperioden.

Ved befaring ble det ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik på taktekkingen eller undertaket i de områdene som var tilgjengelige for kontroll. Den glaserte teglsteinen fremstår i god stand uten registrerte frostsprengninger eller vesentlig slitasje.

Vurdering av avvik:
• Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

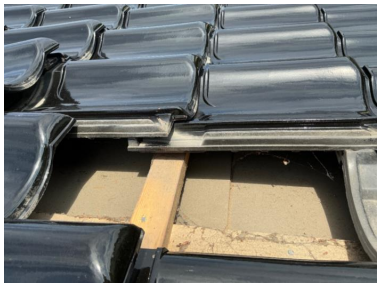
Konsekvens/tiltak
• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 – begrunnet med at undertaket er eldre enn 13 år og dermed har usikker fremtidig funksjon, selv om det ikke er registrert konkrete skader. Dette er i tråd med prinsippene i NS 3600:2025.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport









Koramik fra Holland

Papp på tak over inngang

TG 1 Nedløp, beslag.

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige deformasjoner eller lekkasjetegn fra de synlige delene. Overflater har normal aldring og slitasje ut fra alder og værpåvirkning.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltaksform og bæres av A-takstoler i trekonstruksjon. Undertaket er utført med oljeimpregnerte sutaksplater (trefiberplater eller tilsvarende). Loftsrommet er innredet som oppholdsrom, og takkonstruksjonen utgjør en lukket konstruksjon som kun har vært tilgjengelig for inspeksjon fra undersiden av skråhimlingene. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater samt stikkprøvekontroll fra utsiden ved demontering av enkelte takstein. Skjulte deler av konstruksjonen har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Dette er en presisering av undersøkelsens omfang og innebærer ikke at det foreligger feil eller skader.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med liggende bordkledning. Bygningsdelen er besiktiget fra bakkenivå, hvor synlige overflater er kontrollert, spesielt rundt vinduer og i nedre del mot terreng. Det er observert lufting i nedre del av kledningen. Det anbefales jevnlig ettersyn av kledning, særlig rundt vinduer og i nedre del mot terreng.



TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med en kombinasjon av 1-lags, 2-lags og 3-lags glass. Fastkarmsvinduene i 1. etasje er fra 2010, mens øvrige vinduer i hovedsak er fra byggeåret. Vinduet ved trappen er utført med 1-lags glass og har begynnende råteskader. Vinduene fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert punkterte isolerglass ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vindu ved trapp til 2 etasje. vindu har kun enkelt glass.
- Kledning og belistning rundt vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan gi fuktansamling og risiko for råte.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduet ved trapp til 2. etasje bør skiftes ut grunnet påvist råte og kun enkelt glass.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt varmetap, dårligere inneklima og risiko for videre råteskader i omkringliggende konstruksjon.

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport









Vindu ved trapp har råteskade

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass(fra 2021). Dørene fremstår generelt i god stand. Ingen synlige skader eller punkteringer i glass ble registrert ved befaring. Normalt vedlikeholdsbehov må likevel påregnes.

Eier opplyser i egenerklæringen at balkong-/verandadør ble skiftet i forbindelse med etablering av balkong i 2021. Arbeidet er opplyst utført som faglært arbeid, men utførende firma er ikke oppgitt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Mangler beslag ved terskel balkongdør 2 etasje
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres beslag ved terskelen til balkongdøren i 2. etasje for å hindre at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende beslag er økt risiko for fuktskader og råte i tilstøtende bygningsdeler.

- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport



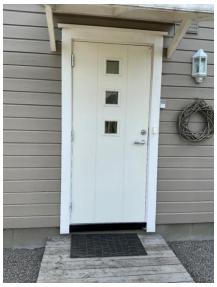
Balkongdør 2 etg.



Manglende beslag



Balkongdør 1 etg.



Hovedinngangsdør

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er oppført i impregnert trekonstruksjon og har et areal på ca. 8,5 m². Balkongen har adkomst fra stue i 2. etasje og er utstyrt med rekkverk i trekonstruksjon. Terrassegulvet er utført med impregnerte terrassebord. Ved befaring fremstod konstruksjonen med normal vær- og bruksslitasje ut fra alder. Det ble registrert overflateslitasje på terrassebordene samt enkelte lokale glipper og mindre høydeforskjeller mellom bordene, uten at dette vurderes å ha vesentlig betydning for konstruksjonens funksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Klatremuligheter på rekkverket er observert, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn.

Konsekvens/tiltak

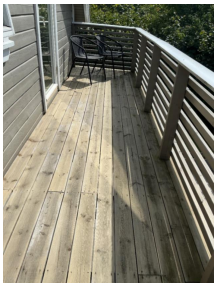
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det bør vurderes tiltak for å redusere klatremuligheter på rekkverket, for å unngå risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Terrassebordene bør rengjøres og overflatebehandles ved behov som en del av normalt vedlikehold.

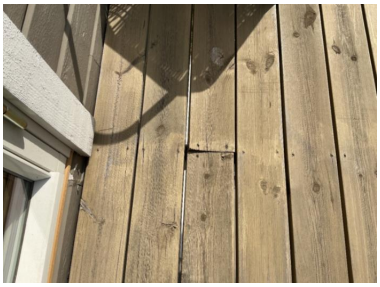
Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport







TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen på terreng er oppført i impregnert trekonstruksjon og har et areal på ca. 41 m². Terrassen har direkte adkomst fra boligen og fungerer som et romslig uteoppholdsareal. Ved befaring fremstod terrassebord og konstruksjon med normal vær- og bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige skader, råte, deformasjoner eller andre forhold som ga grunnlag for tilstandsavvik ved den visuelle kontrollen.





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Carporten er oppført som en åpen trekonstruksjon med tak tekket med asfaltpapp eller tilsvarende. Gulvet er utført som støpt betongplate. Konstruksjonen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skjevheter, deformasjoner eller andre forhold som ga grunnlag for tilstandsavvik. Taktekkingen var kun tilgjengelig for visuell inspeksjon fra undersiden.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett og laminat. Innvendige overflater er kontrollert med de begrensninger et møblert hjem medfører. Det er ikke flyttet på innredninger, faste installasjoner eller lagrede gjenstander. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje for alder og bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.

Konsekvens/tiltak

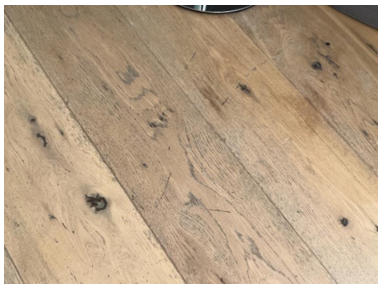
• Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.









TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel og malte plater. Himlingen har malte glatte flater og trepanel. Hovedetasjen er pusset opp i 2021. med malt gips på vegger og himling listefri løsning.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

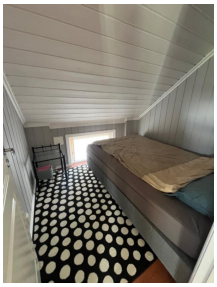
Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport









Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at bygget er utført med radonsperre eller andre radonreduserende tiltak. Det er heller ikke fremlagt resultater fra radonmålinger for boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre eller andre radonreduserende tiltak, og det foreligger ikke resultater fra radonmåling.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp. Trappen fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• 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 ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

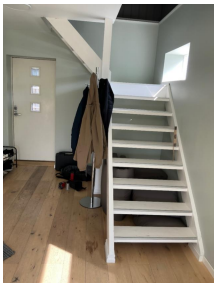
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



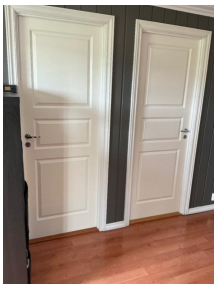




TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører. Dørene fremstår i normalt god stand ut fra alder og bruk.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktivt angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i de deler av bygningen som var tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er basert på en visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert. Det kan derfor ikke gis garanti for at skjulte angrep ikke forekommer.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD 4M2 (ALH 1,3M2)

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.





ETASJE 2 > BAD 4M2 (ALH 1,3M2)

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommene er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av vanntett sjikt, membran eller annen fuktsikring i konstruksjonene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid eller oppbygging av våtrommene. Eier opplyser i egenerklæringen at han ikke kjenner til utførte arbeider på våtrommet eller dokumentasjon på hvordan våtrommet er bygget opp.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som sannsynliggjør utførelse av dampsperre/dampsjikt mot kald sone..

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- 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 og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE 2 > BAD 4M2 (ALH 1,3M2)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har panel på innvendig tak. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport





ETASJE 2 > BAD 4M2 (ALH 1,3M2)

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt ca. 15 mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til sluk. Det er lokalt fall i området rundt sluket, mens gulvet for øvrig er tilnærmet flatt. Det ble ikke registrert motfall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfulle fallforhold kan medføre at vann ved lekkasje eller vannsøl ikke ledes effektivt mot sluket. Det anbefales å være oppmerksom på forholdet ved bruk. Utbedring av fallforhold vil normalt være aktuelt i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.







ETASJE 2 > BAD 4M2 (ALH 1,3M2)

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Oppkant ved dør er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

ETASJE 2 > BAD 4M2 (ALH 1,3M2)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder.





ETASJE 2 > BAD 4M2 (ALH 1,3M2)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Badet har kun naturlig ventilasjon med luftekanal over tak og tilluft via spalter i døren. Dette gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk og øker risikoen for fuktansamling over tid, spesielt ved hyppig eller langvarig bruk. Løsningen er dermed ikke helt i tråd med dagens anbefalte standard for baderom, og får derfor tilstandsgrad 2 (TG2)

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å bedre luftutskiftingen på badet.
Dette vil redusere risikoen for fuktansamling, som over tid kan føre til mugg- og råteskader i konstruksjonen.



Avtrekksventil i tak



Tilluft via spalte ved terskel

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

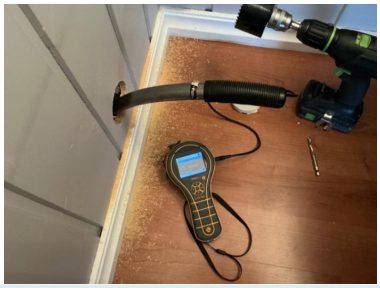
Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD 4M2 (ALH 1,3M2)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom bak dusj, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0 %. som indikerer att konstruksjon er tørr.



KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN 39M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr: kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av porselen. Kjøkkenet ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder og fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.





ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN 39M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ført til det fri. Ventilatoren ble funksjonstestet under befaringen og virket tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system. Vannledningene er i hovedsak skjult i veggkonstruksjonene, men er delvis ført åpent bak kjøkkeninnredningen. Fordelerskapet for badet er plassert bak baderomsinnredningen og var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaring. Fordelerskapets utførelse, tetthet og eventuell lekkasjeindikering har derfor ikke kunnet kontrolleres.

Hovedstoppekranen er plassert i yttervegg bak et hjørneskap på kjøkkenet. Ved befaring ble det registrert en åpen gjennomføring i ytterveggen ved stoppekranen. Innvendig platekledning mangler, og diffusjonssperren er ikke ført og tettet mot gjennomføringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Gjennomføringen i ytterveggen ved hovedstoppekranen er mangelfullt utført. Diffusjonssperren er ikke ført og tettet mot gjennomføringen, og innvendig platekledning mangler.

Det mangler tettemuffer på varerørene for rør-i-rør-systemet ved synlige gjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på installasjonen.
- Det anbefales å få utført kontroll av fagkyndig og utbedre anlegget i henhold til gjeldende krav.
- Mangelfull luft- og damptetting kan medføre luftlekkasjer, økt varmetap og risiko for kondens og fuktskader i ytterveggskonstruksjonen. Manglende tettemuffer kan redusere rør-i-rør-systemets evne til å lede lekkasjevann til kontrollert sted ved en eventuell lekkasje.

Det anbefales å utbedre gjennomføringen ved hovedstoppekranen med korrekt luft- og damptetting samt etablere innvendig platekledning. Manglende tettemuffer på varerørene bør monteres av rørlegger i henhold til leverandørens monteringsanvisning. Fordelerskapet bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon ved fremtidig vedlikehold.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport



Stoppekran i vegg ved hjørneskap på kjøkken



Mangler tettemuffe på vannledninger



Vannskap bak vask bad 2 etg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plastrør (grå plastrør). Avløpsledningene er i hovedsak skjult i vegg- og etasjeskillerkonstruksjonene og er derfor ikke tilgjengelige for full visuell kontroll. Synlige rørføringer fremstod uten tegn til lekkasjer eller skader ved befaring.

Det ble registrert en inspeksjonsluke i avløpsstammen, men rørgjennomføringen i innkassingen er mangelfullt utført. Isolasjonen er eksponert, og gjennomføringen er ikke luft- og damptettet mot den innvendige kledningen.

Vurdering av avvik:
• Rørgjennomføringen i innkassingen rundt avløpsstammen er mangelfullt utført. Isolasjonen er eksponert og gjennomføringen mangler tilfredsstillende luft- og damptetting.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull utførelse kan medføre luftlekkasjer, redusert lydisolering og økt risiko for kondens i konstruksjonen.

Det anbefales å lukke innkassingen og etablere korrekt luft- og damptetting rundt rørgjennomføringen. Isolasjonen bør samtidig avsluttes og beskyttes på en fagmessig måte.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon. Lufttilførsel skjer via ventiler i vinduer, med avtrekk via mekaniske vifte på kjøkken. For tilfredsstillende funksjon forutsettes det at ventiler holdes åpne og rengjøres jevnlig.

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

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





⚠ 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
Boligen har elektrisk anlegg fra 2004. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og merkede kurser. Hovedsikringen er på 32 A. Det er elektriske

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

varmekabler på bad/vaskerom.
Det er mer enn fem år siden siste dokumenterte el-tilsyn. Det elektriske anlegget er installert etter 1. januar 1999.
Eier opplyser i egenerklæringen at han ikke kjenner til feil eller skader på det elektriske anlegget, og heller ikke til utførte arbeider på anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med én optisk røykvarsler montert i himling i hver etasje. Det er også montert ett 6 kg pulverapparat (ABC) som brannslokningsutstyr





2021



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med plate på mark. Dreneringsløsning og oppbygning av grunnkonstruksjonen er ikke synlig ved befaring, og det er ikke mulig å verifisere hvordan dreneringen er utført eller omfanget av denne. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktproblematikk i tilgjengelige rom på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av byggets alder og forventet levetid for dreneringsløsninger, samt at løsningen ikke lar seg kontrollere visuelt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført av lettklinkerblokker (Leca). Boligen er opprinnelig oppført som garasje og senere bruksendret til bolig.
Bygningen er fundamentert med plate på mark. Denne konstruksjonsløsningen innebærer at betongplaten er støpt direkte på komprimerte og drenerende masser med underliggende isolasjon. Løsningen gir normalt god beskyttelse mot kulde og fukt fra grunnen sammenlignet med eldre fundamenteringsmetoder.

Ringmuren og fundamenteringen er i hovedsak skjult av terreng og konstruksjoner, og oppbygningen har derfor ikke vært tilgjengelig for kontroll ved befaring. Det foreligger heller ingen dokumentasjon som beskriver fundamentets oppbygning eller utførelse.
Synlige deler av grunnmuren fremstod uten registrerte setningsskader eller vesentlige riss ved befaring. Det ble registrert enkelte mindre overflatemessige pussreparasjoner og normale aldringsspor.





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er i hovedsak flat og opparbeidet med plen, singel og støpte arealer. Terrenget rundt boligen fremstår generelt med fall bort fra bygningen, noe som bidrar til å lede overflatevann vekk fra grunnmuren. Langs deler av fasadene er det etablert singelbelter som reduserer fuktbelastningen mot grunnmuren.

Ved befaring ble det ikke registrert forhold som indikerte setningsskader eller uheldige terrengforhold rundt bygningen.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2004, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2004, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
- Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).

Konsekvens/tiltak

- Fravær av stakekum eller stakepunkt på stikkledning kan gjøre det vanskelig å utføre rensing og vedlikehold av avløpssystemet. Dette kan føre til økt risiko for tilstopping, tilbakeslag og eventuelle vannskader.
- Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

- Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
- Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.

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:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Klatremuligheter på rekkverket er observert, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre eller andre radonreduserende tiltak, og det foreligger ikke resultater fra radonmåling.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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 ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det bør vurderes tiltak for å redusere klatremuligheter på rekkverket, for å unngå risiko for fallulykker, spesielt for barn.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

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

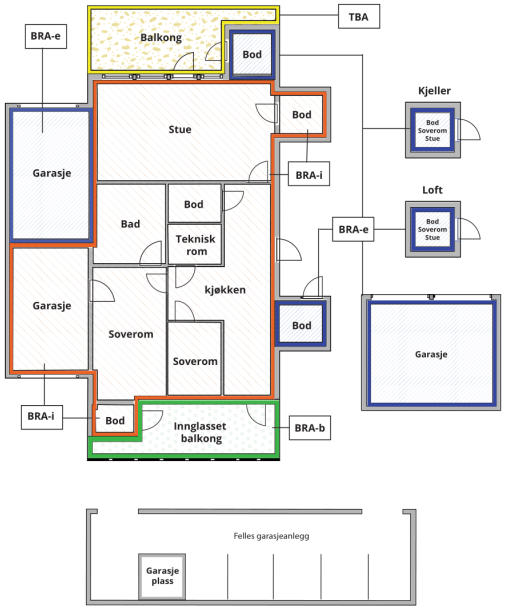
Hva er måleverdig areal?

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.

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	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	42			42	42		42
Etasje 2	35			35	8	9	44
SUM	**77**				**50**	**9**	**86**
SUM BRA	**77**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Kott og under trapp (3m2 alh), stue/kjøkken 39m2		
Etasje 2	Loftstue med trapp 23 m2 (alh 3m2), soverom 1: 4m2 (alh 1,5m2), soverom 2: 4m2 (alh 1,5m2), bad 4m2 (alh 1,3m2)		

Kommentar

Loft – måleregler for bruksareal (ALH):
Loft med skråtak og lav himlingshøyde regnes som bruksareal dersom høyden er minst 190 cm målt fra gulv til tak. For at arealet skal medtas i beregning av BRA, må denne høyden være tilgjengelig innen en minimumsbredde på 60 cm. Areal uten tilstrekkelig høyde og bredde inngår ikke i BRA, men kan oppgis som annet måleverdig areal (ALH) dersom det er fysisk tilgjengelig og har fast gulv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik mellom tegning og oppmålt areal – 2. etasje

Det foreligger oppdatert plantegning betegnet «plan som bygget», innsendt til kommunen i forbindelse med byggesaken i 2026. Ved gjennomgang av tegningen mot takstmannens oppmåling er det registrert avvik mellom de påførte romarealene og faktisk oppmålt areal i 2. etasje.

Takstmannens oppmåling viser følgende:

Loftstue med trapp: BRA-i ca. 23,0 m², i tillegg ca. 3,0 m² ALH.
Soverom 1: BRA-i ca. 4,0 m², i tillegg ca. 1,5 m² ALH.
Soverom 2: BRA-i ca. 4,0 m², i tillegg ca. 1,5 m² ALH.
Bad: BRA-i ca. 4,0 m², i tillegg ca. 1,3 m² ALH.

Forskjellene skyldes blant annet at deler av gulvarealet ligger under skråtak og har for lav takhøyde til å inngå i BRA-i. Disse arealene er derfor registrert som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Arealangivelsene i tilstandsrapporten er basert på takstmannens egne målinger og gjeldende regler for arealmåling. Kommunens behandling av tegningen som «plan som bygget» innebærer ikke at de påførte romarealene på tegningen er kontrollmålt eller verifisert av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2026	Ove Martin Svae	Takstingeniør
	Farhad Sadeq Mousa Barwari	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	117	155		2	1329 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Heimdalveien 1A

Hjemmelshaver
Barwari Farhad Sadeq Mousa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Heimdal i Sandefjord. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og har kort avstand til dagligvarebutikk, skoler, barnehager og kollektivtransport. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, og Sandefjord sentrum med et bredt utvalg av service- og handelstilbud ligger kun en kort kjøretur unna. Området har også enkel adkomst til hovedveinettet

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023, vedtatt 21.09.2023. Hoveddelen av eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse, mens en mindre del ligger innenfor LNRF-område. Eiendommen berøres også av hensynssoner for støy (gul og rød sone iht. T -1442) samt en mindre del innenfor hensynssone for ras- og skredfare.

Eiendommen er i tillegg omfattet av eldre reguleringsplaner, herunder «Heimdalveien» (2006), «Nilsesvingen – krysset Rv 303 og Gokstadveien» (2000) og «Gokstadveien fra 18–23 til og med Nilsesvingen» (1983). Reguleringsformål på eiendommen omfatter blant annet boligformål, annen veigrunn og frisiktsone.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat og opparbeidet tomt. Utearealene består av plen, treterrasser, gruset gårdsplass og parkeringsarealer. Tomten er beplantet med hekk og noe vegetasjon som bidrar til skjerming og et trivelig uteområde. Adkomst skjer fra offentlig vei, og eiendommen fremstår som normalt opparbeidet og vedlikeholdt i forhold til alder og bruk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.07.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	28.07.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.09.2026		Gjennomgått		Nei
Arealoversikt	02.09.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Bruksendring	31.08.2026		Innhentet		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	01.09.2026		Innhentet		Ja
Tegninger	02.09.2026		Ingen		Ja
Situasjonskart	02.09.2026		Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	
2	07.09.2026	Gjort en revidering på diverse tekster etter sidemannskontroll.

For gyldighet på rapporten se forside

Heimdalveien 1A , 3218 SANDEFJORD
Gnr 117 - Bnr 155
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

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).

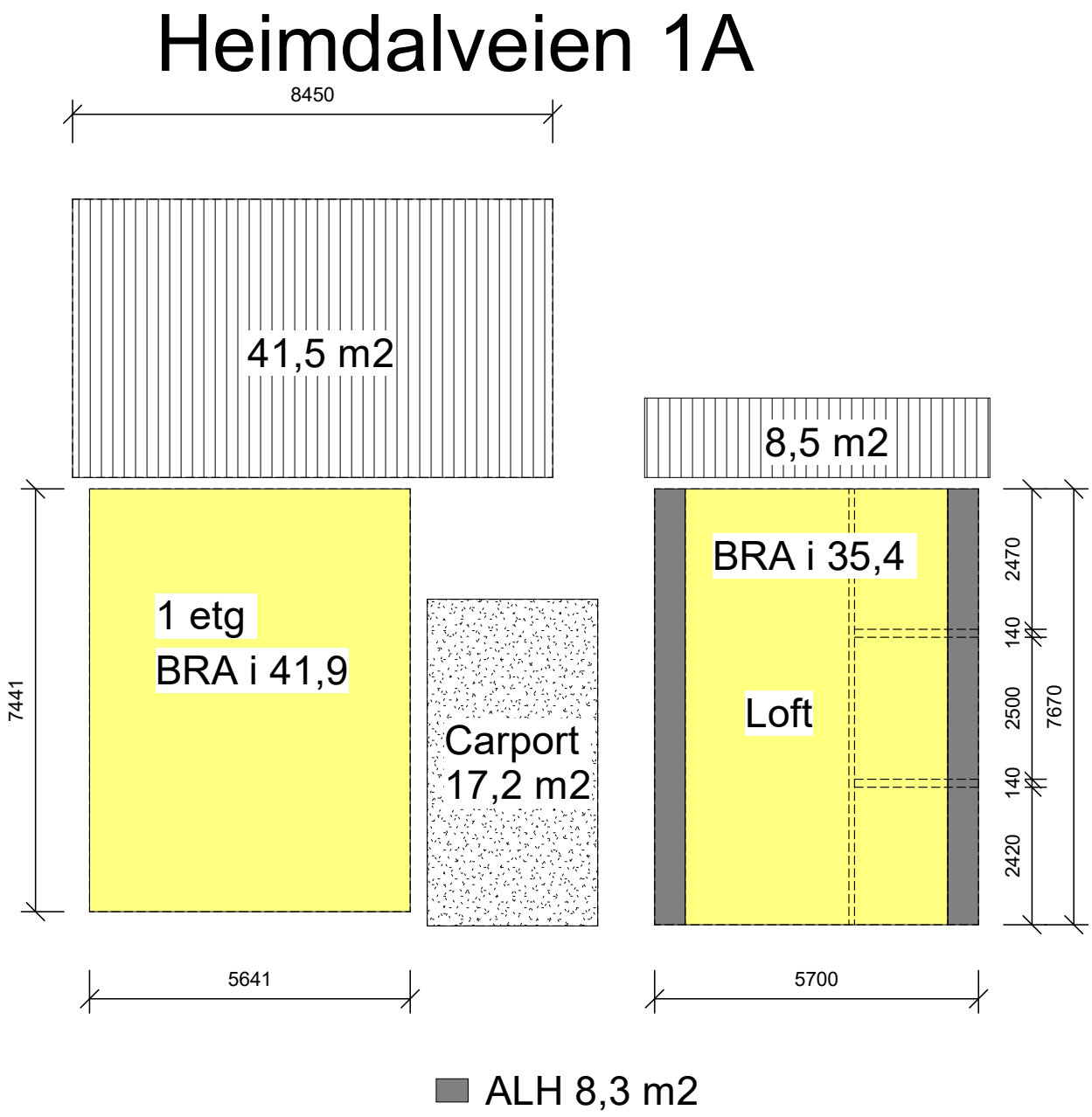
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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


Heimdalveien 1A
8450
41,5 m2
8,5 m2
1 etg
BRA i 41,9
Carport
17,2 m2
BRA i 35,4
Loft
7441
2470
140
2500
140
2420
7670
5641
5700
ALH 8,3 m2

SANDEFJORD KOMMUNE	**Ferdigattest** Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. 1326/26

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:** Farhad Sadeq Mousa Barwari Heimdalveien 1a 3218 Sandefjord

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Heimdalveien 1B	117	155		

Tiltakets/byggets art:

Tilbygg/carport og balkong i henhold til vedtak av 31.8.2026.

Vedtaksdato	**Vår ref.**
01.09.2026	26/21280- 5

Dato for søknad om ferdigattest: 1. september 2026

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

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.

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

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

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

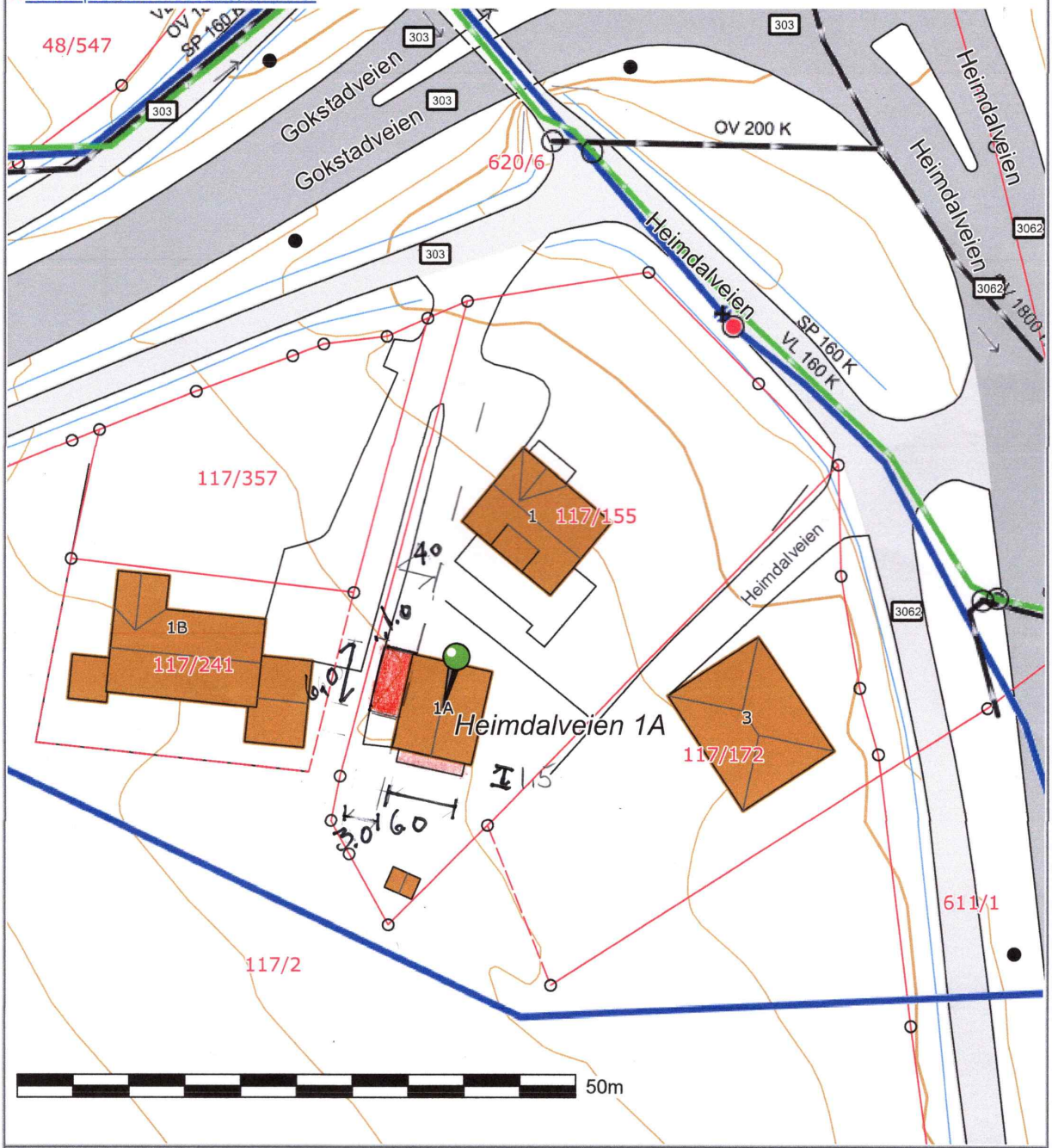
Sted	**Dato**	**Underskrift**
Sandefjord	01.09.2026	Mette-Marit Juel Gulliksen enhetsleder byggesak Jørn Engebretsen saksbehandler *Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Vedlegg: Takstrapport

11.08.2026, 08:10 Utskrift VEDLEGG D1

	SITUASJONSKART				N
	Eiendom:	Gnr: 117	Bnr: 155	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Heimdalveien 1A, Sandefjord			
	Hj.haver/Fester:				
SANDEFJORD KOMMUNE	Dato: 11/8-2026 Sign:				Målestokk 1:500

X Raster-problem: Fredetekulturminner



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

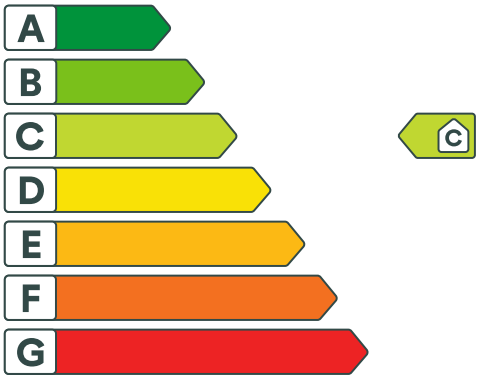
https://kart14.nois.no/sandefjord/Content/printDynaLeg.aspx?Left=571361.79622641&Bottom=6556067.763396227&Right=571454.63622641&To... 1/1

enova

Energiattest



Adresse **Heimdalveien 1A, 3218 SANDEFJORD**	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346680**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19778533**
Gårdsnummer **117**	Bruksnummer **155**
Seksjonsnummer **2**	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 **2004**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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 **181,52**



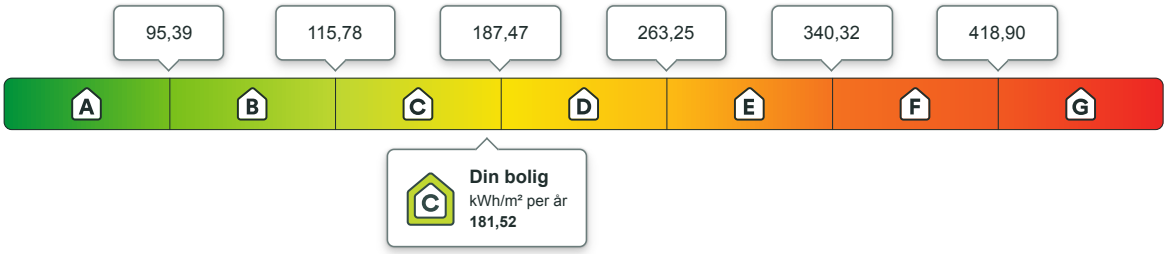
Heimdalveien 1A, 3218 SANDEFJORD

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
14 068,09	**182,70**

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



Heimdalveien 1A, 3218 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**



Heimdalveien 1A, 3218 SANDEFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.

Vedlegg: Takstrapport

SANDEFJORD KOMMUNE	**Ferdigattest** Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. 1326/26

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:** Farhad Sadeq Mousa Barwari Heimdalveien 1a 3218 Sandefjord

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
Heimdalveien 1B	117	155		

Tiltakets/byggets art:

Tilbygg/carport og balkong i henhold til vedtak av 31.8.2026.

Vedtaksdato	**Vår ref.**
01.09.2026	26/21280- 5

Dato for søknad om ferdigattest: 1. september 2026

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

Merknader:

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.

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

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

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

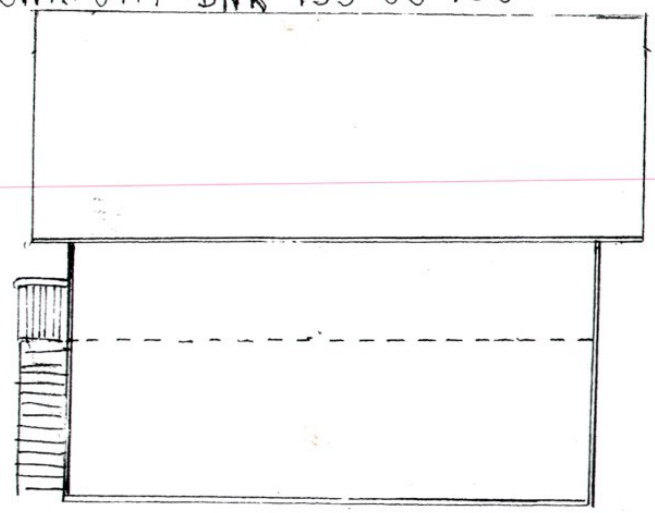
Sted	**Dato**	**Underskrift**
Sandefjord	01.09.2026	Mette-Marit Juel Gulliksen enhetsleder byggesak Jørn Engebretsen saksbehandler *Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

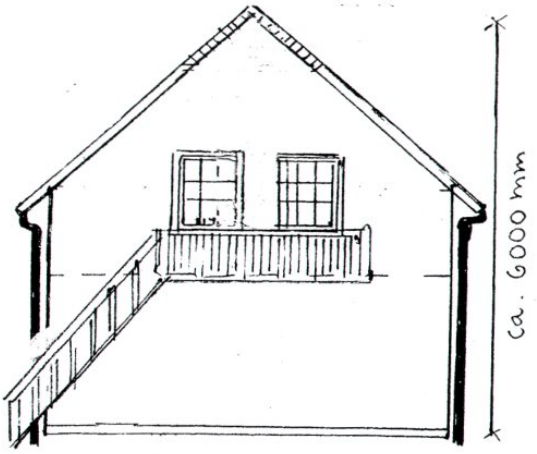
Vedlegg: Kommunalinformasjon

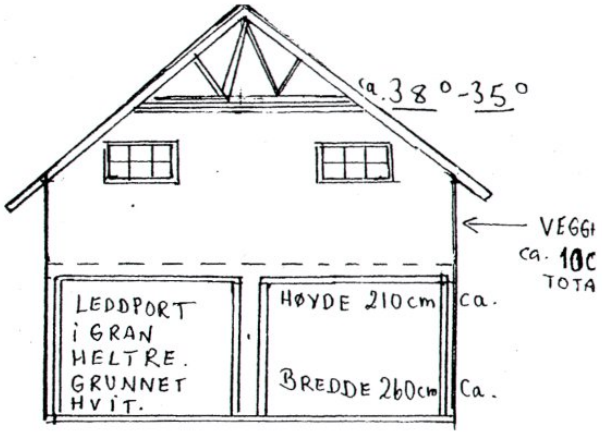
GNR. 0117 - BNR 155 OG 158

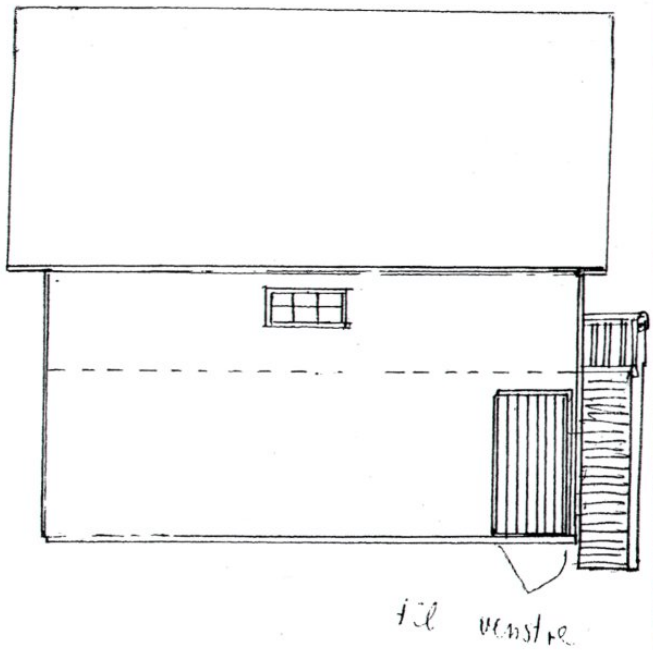
Vedlegg 04

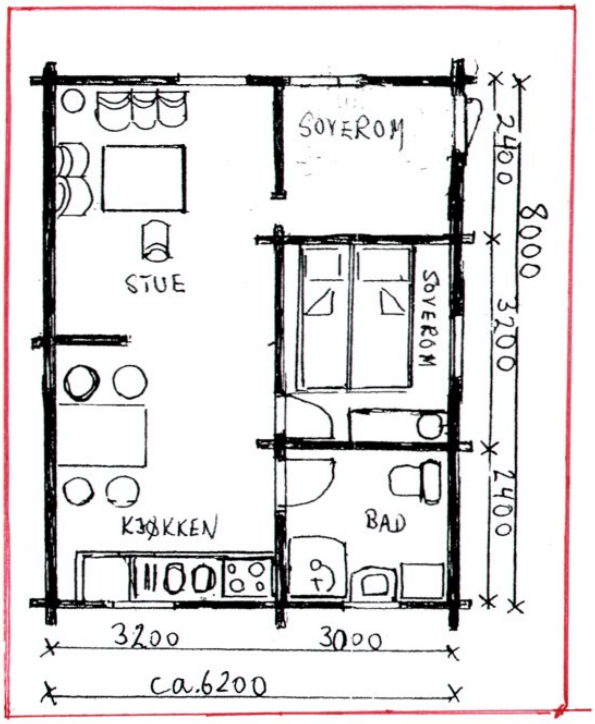
Sandefjord kommune
Teknisk etat
01 OKT. 2003



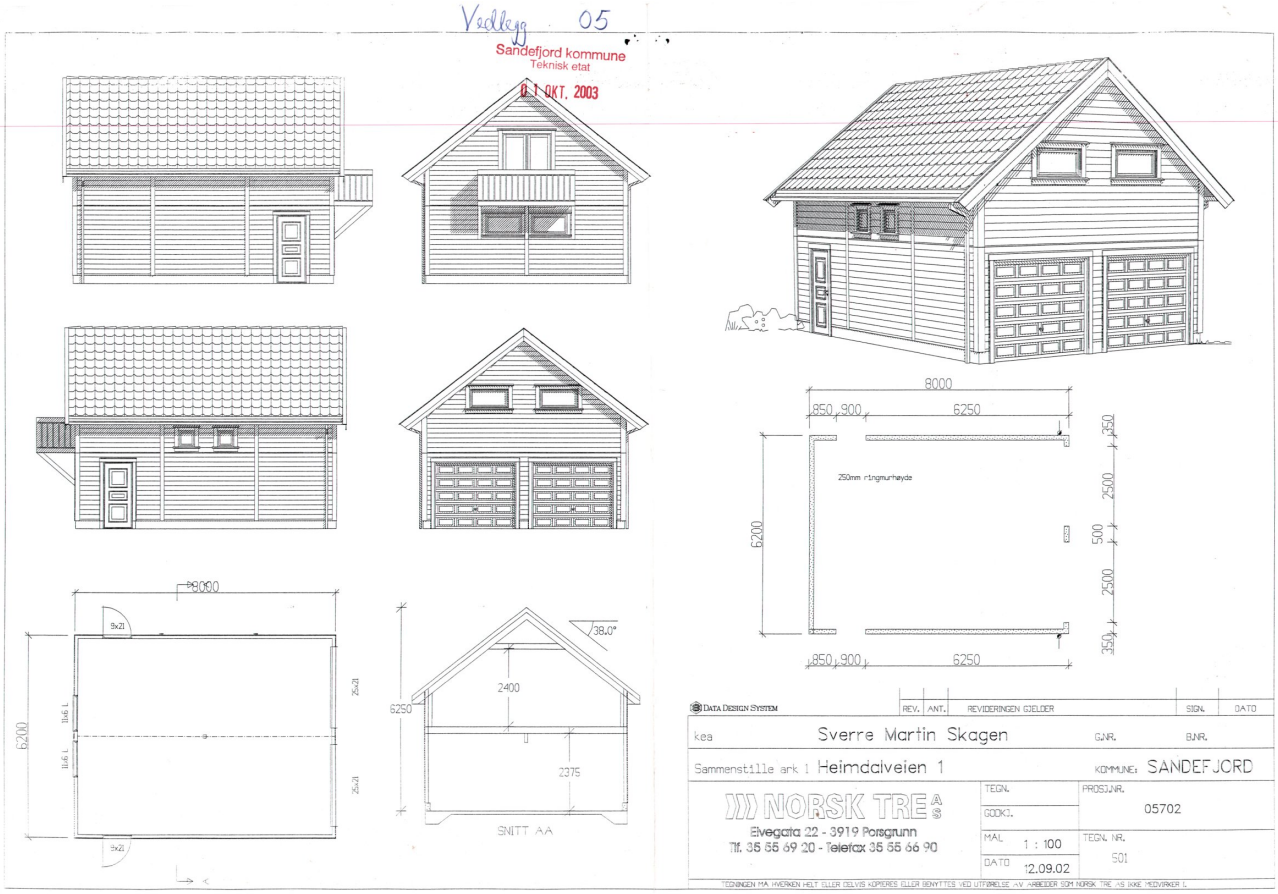








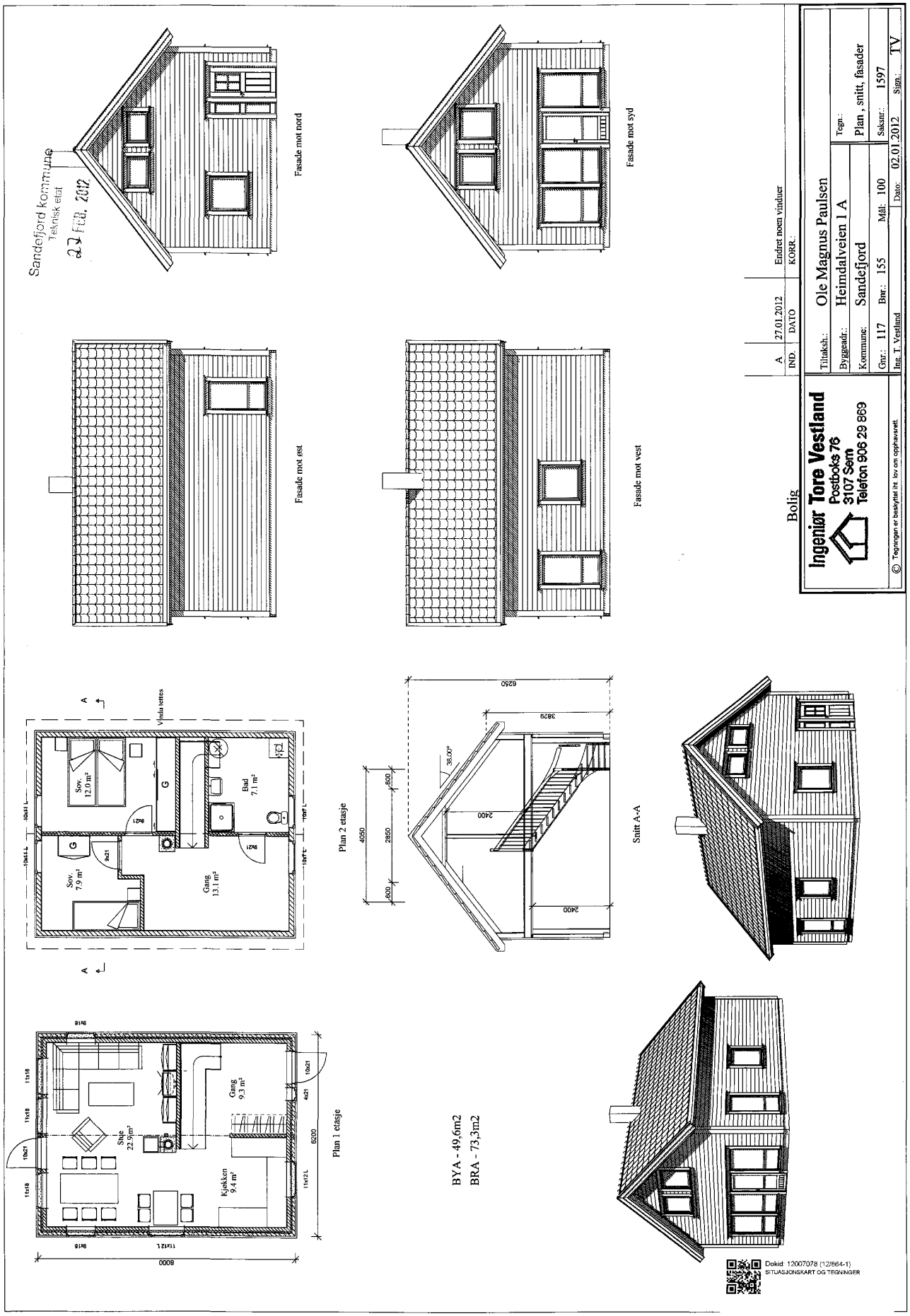
Vedlegg: Kommunalinformasjon



VEDLEGG E1 - plan som bygget



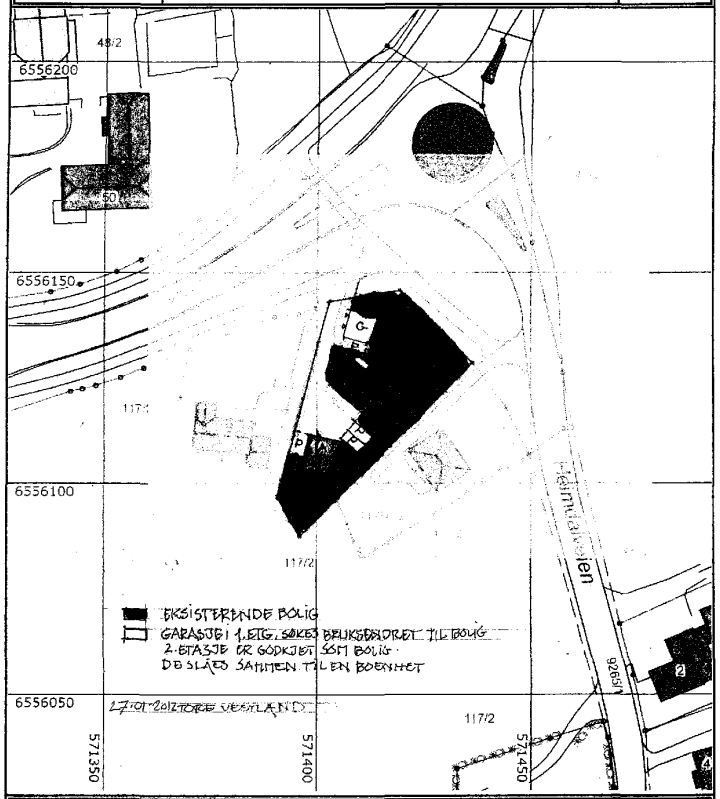
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sandefjord kommune
Teknisk etat
27 FEB. 2012

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 117	Bnr: 155	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: HEIMDALVEIEN 1, 3218 SANDEFJORD, med flere			
Hj.haver/Fester:	SKAGEN KARIN ANN-MARIE, HEIMDALVEIEN 1, 3218 SANDEFJORD, med flere			
SANDEFJORD KOMMUNE	Dato: 27/4-2011 Sign: Grunnkart 1125777			Målestokk 1:1000



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

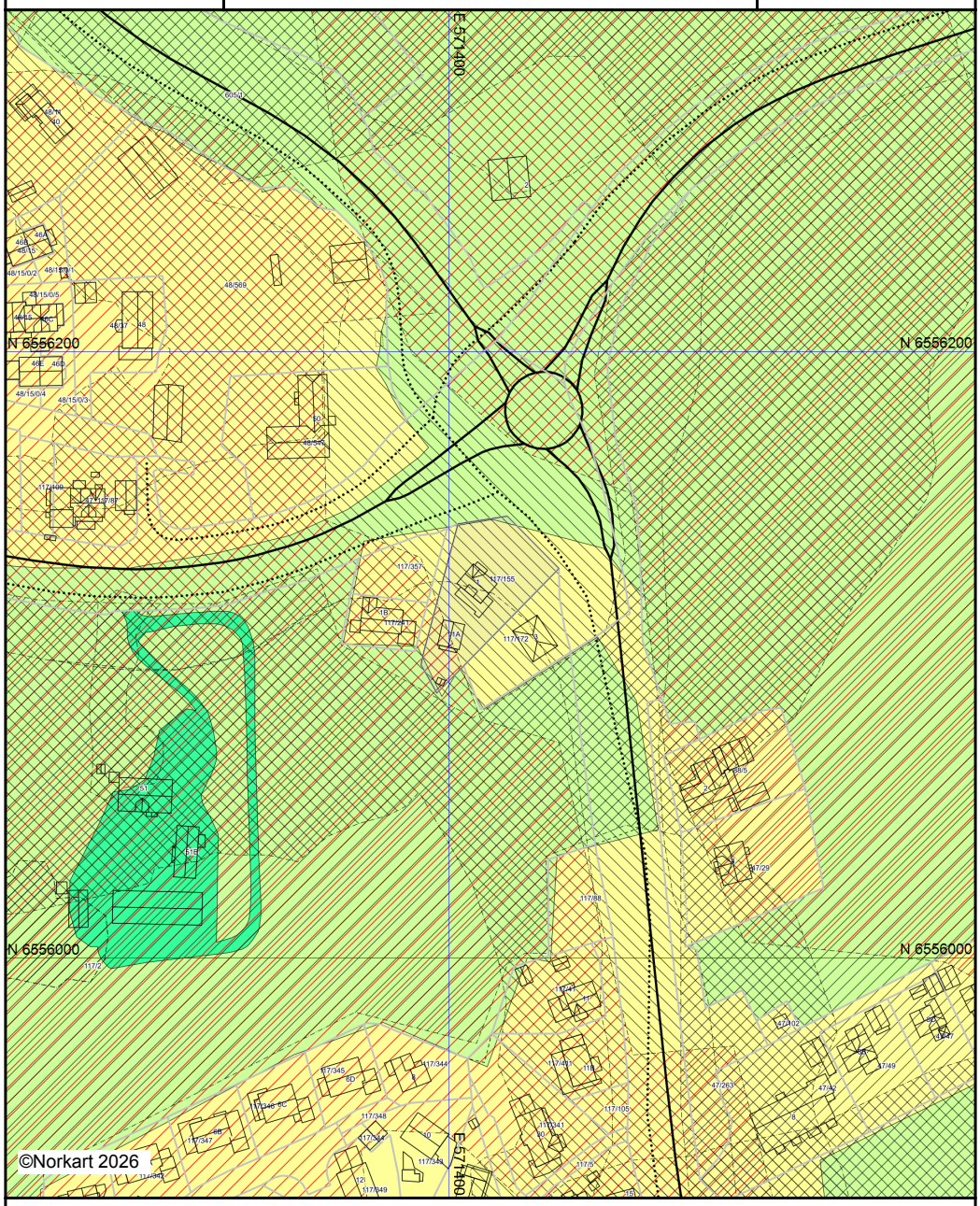
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 117/155/0/2
Adresse: Heimdalveien 1A
Utskriftsdato: 27.07.2026
Målestokk: 1:2000

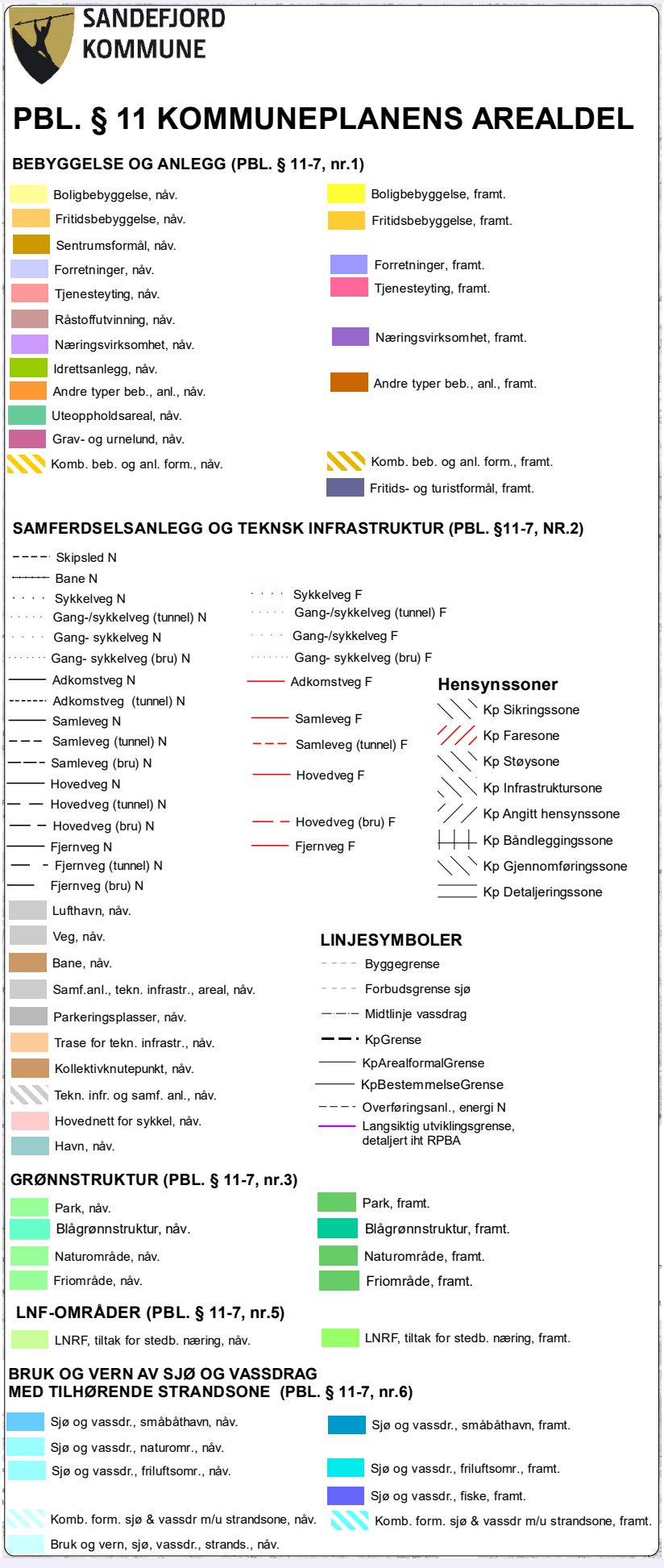
N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



SANDEFJORD KOMMUNE

PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)

- Boligbebyggelse, nåv.
- Fritidsbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Forretninger, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Råstoffutvinning, nåv.
- Næringsvirksomhet, nåv.
- Idrettsanlegg, nåv.
- Andre typer beb., anl., nåv.
- Uteoppholdsareal, nåv.
- Grav- og urnelund, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Boligbebyggelse, framt.
- Fritidsbebyggelse, framt.
- Forretninger, framt.
- Tjenesteyting, framt.
- Næringsvirksomhet, framt.
- Andre typer beb., anl., framt.
- Komb. beb. og anl. form., framt.
- Fritids- og turistformål, framt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNSK INFRASTRUKTUR (PBL. §11-7, NR.2)

- Skipsled N
- Bane N
- Sykkelveg N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg (bru) N
- Hovedveg N
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg (bru) N
- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg (bru) N
- Sykkelveg F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Adkomstveg F
- Samleveg F
- Samleveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Fjernveg F

Hensynssoner

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

- Lufthavn, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
- Parkeringsplasser, nåv.
- Trase for tekn. infrastr., nåv.
- Kollektivknutepunkt, nåv.
- Tekn. infr. og samf. anl., nåv.
- Hovednett for sykkel, nåv.
- Havn, nåv.

LINJESYMBOLER

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Midtlinje vassdrag
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- KpBestemmelseGrense
- Overføringsanl., energi N
- Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

- Park, nåv.
- Blågrønnstruktur, nåv.
- Naturområde, nåv.
- Friområde, nåv.
- Park, framt.
- Blågrønnstruktur, framt.
- Naturområde, framt.
- Friområde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

- Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.
- Sjø og vassdr., naturomr., nåv.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
- Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
- Sjø og vassdr., fiske, framt.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

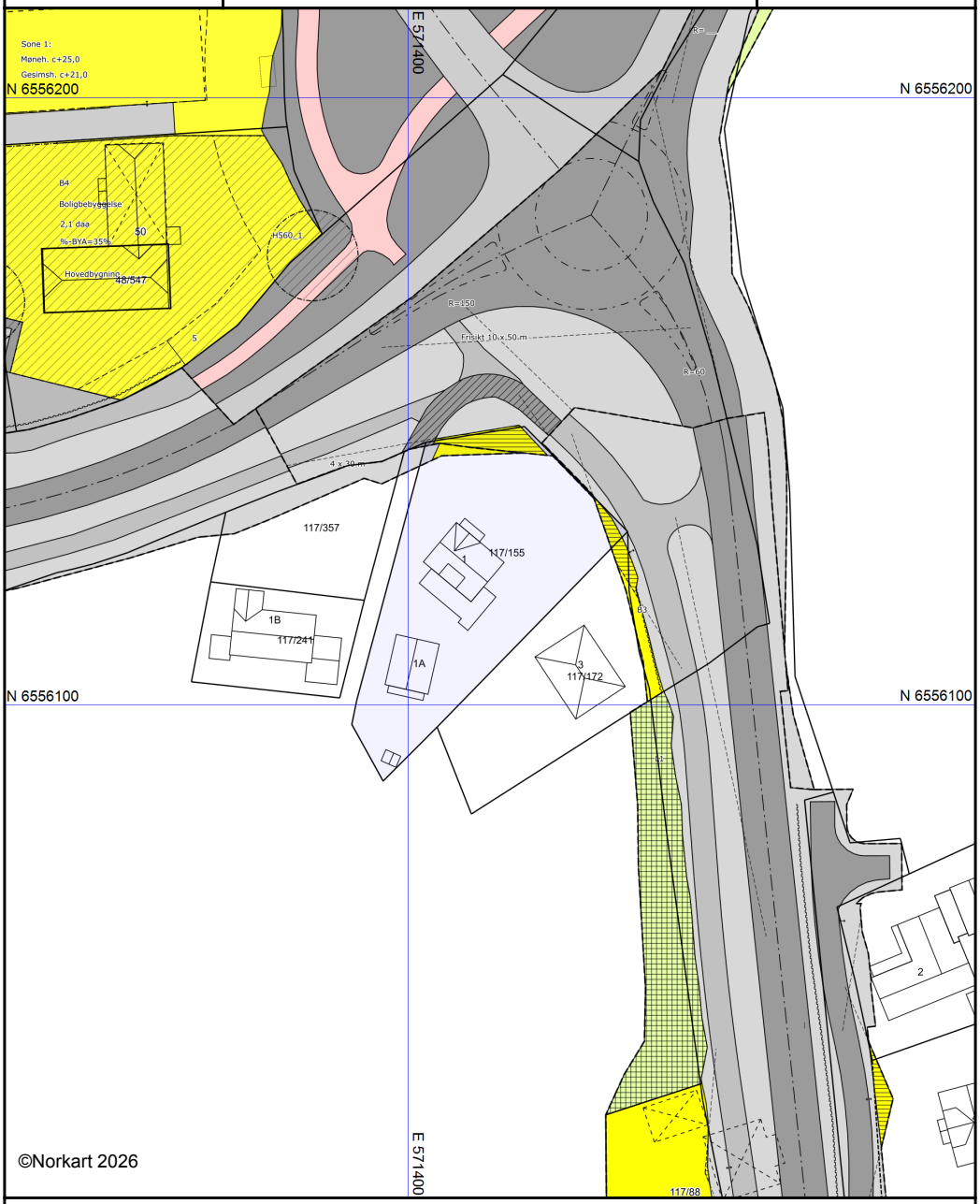
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 117/155/0/2
Adresse: Heimdalveien 1A
Utskriftsdato: 27.07.2026
Målestokk: 1:1000

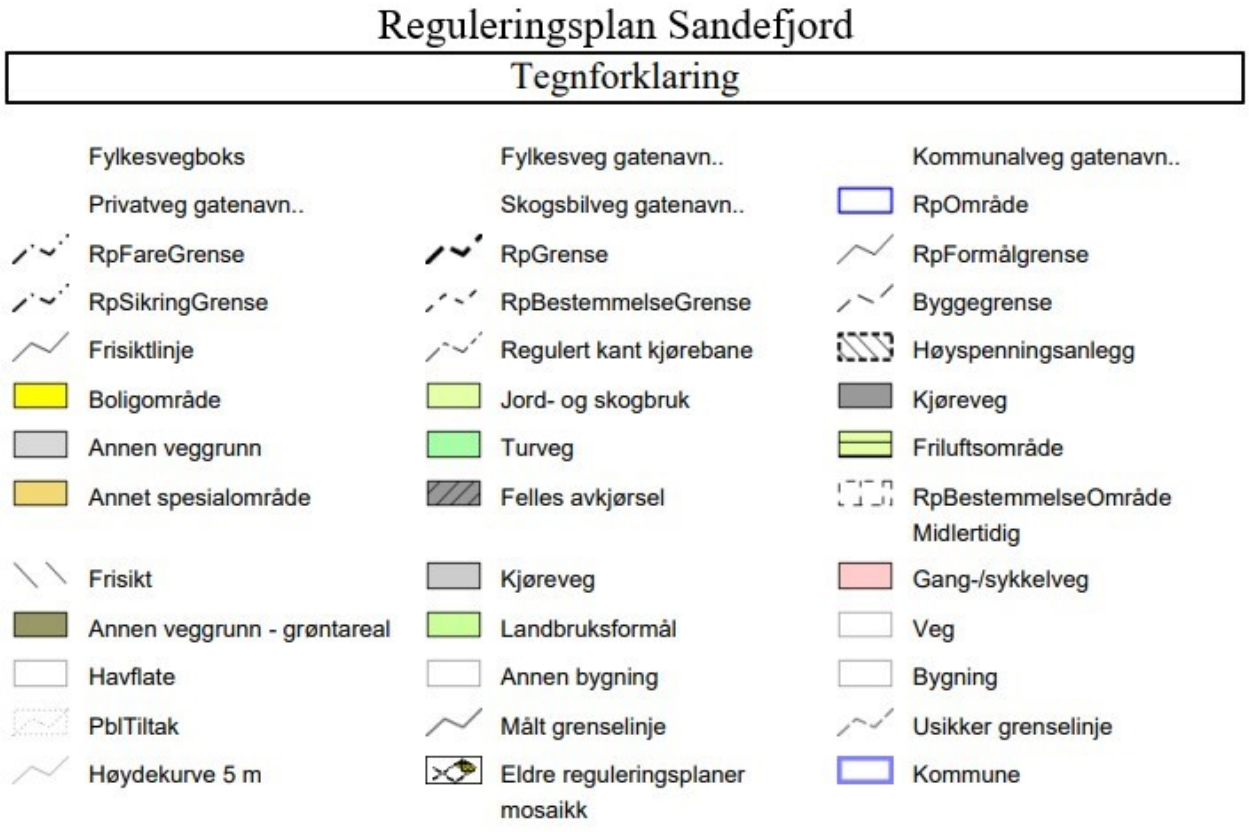
N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Notater

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



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

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: 2865260308 / Daniel Kamås Shahabi, tlf. 95464390
Heimdalveien 1A, 3218 Sandefjord
Gnr. 117, bnr. 155, snr. 2 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

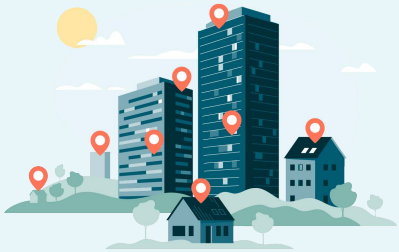
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2865260308
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.09.2026

Daniel Kamås Shahabi
Eiendomsmegler

954 64 390
daniel.shahabi@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216, 3201 SANDEFJORD

eiendomsmegler1.no