



Velkommen til

Hvalfangergata 5
3210 Sandefjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hvalfangergata 5
3210 Sandefjord

Renoveringsobjekt med attraktiv beliggenhet i en rolig og lite trafikkert gate, nær fjorden og alle byens fasiliteter.

Idyllisk og sentralt beliggende eiendom med rusleavstand til Sandefjord sentrum og ca 350 m til havna. Boligen ligger i et av Sandefjords eldste og best bevarte trehusmiljøer. Området preges av vakker, historisk trehusbebyggelse og en sjarmerende atmosfære som gjør dette til et svært attraktivt sted å bo. Rett i nærheten av eiendommen ligger Preståsen med sitt flotte turterreng og fantastiske utsikt over Sandefjordsfjorden. Til eiendommen hører også egen garasje, noe som tilhører sjeldenhetene i dette området. Det er gangavstand til buss -og jernbanestasjon. Du kan ta toget til Torp flyplass (4.minutter) og shuttelbuss direkte opp til flyterminalen. Det er ikke boplikt i Sandefjord.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 690 000
Omkostninger*	kr	68 340
Totalpris inkl. omk.	kr	2 758 340
BRA/BRA-I		131/115 m²
Ant. sov.		2
Tomteareal		ca. 156 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1860
Energimerking		G

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Ellen Thuve Berntsen
Eiendomsmegler

414 32 411
ellen.berntsen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 690 000**
Omkostninger*	kr	**68 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 758 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 67 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 68 340

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
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. 173, bnr. 67 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:
BRA-i: 115 m2
BRA total: 115 m2

1. etasje
BRA-i: 64 m2.

2. etasje
BRA-i: 51 m2.
TBA: 2 m2.

Garasje:
BRA-e: 16 m2
BRA total: 16 m2

1. etasje
BRA-e: 16 m2.

Ikke målbare arealer
Bod bak garasjen på 3,5 m² er ikke målbart etter måleregler (under 1,90 m. høyde). I tillegg er det 3 m² ikke måleverdig areal (ALH) i 2. etasje i eneboligen på grunn av lav himlingshøyde.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig

Varierende høyde i 2. etasje. Fra 1,93 til ca. 2,37 meter.

Garasje
Bod bak garasjen på 3,5 m2 er ikke målbart etter måleregler (under 1,90 m. høyde). Bod i blokkmur og pulttak tekket med asfaltpapp.

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
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittliggende garasje med vippeport.

Tomt
Tomteareal er 156 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 156 m² opplyst av Sandefjord kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grensene mot nordvest, nordøst og sørvest er markert som mindre nøyaktige i kommunens kartgrunnlag. Tomten er opparbeidet med belegningsstein og plen.

Byggeår
Ca. 1860

Innhold
Enebolig over to etasjer som består av følgende rom:
1. etasje: Entré m/trapp, kjøkken, stue, soverom, bad, kott, stue/soverom.
2. etasje: Trapperom, kjøkken/stue, soverom, bod, gang, kott og bad/vaskerom.

Krypkjeller: uinnredet.

Garasje:
1. etasje: Garasje på 16 m².

Balkong på 2 m² i 2. etasje. I bakkant av garasjen er det en bod på 3,5 m² som ikke er måleverdig etter målereglene på grunn av himlingshøyde under 1,90 m.

Det er ikke fremlagt tegninger fra boligens opprinnelige oppføring. De mottatte tegningene gjelder ombygging fra ca. 1922 og innredningsarbeider fra 1959. Det er ikke fremlagt byggetegninger for garasjen.

Standard
Eldre enebolig over to plan med historisk særpreg og sentral beliggenhet. Boligen er et renoveringsobjekt med behov for omfattende oppgraderinger og modernisering for å tilfredsstille dagens krav til standard og funksjonalitet, men byr samtidig på et betydelig potensial for den som ønsker å skape sitt eget hjem.

Entré:
Velkommen inn! Inngangspartiet leder inn til en entré med gulv av malt heltre og slipt betong. Herfra er det trapp opp til andre etasje, samt luke i gulvet med tilkomst ned til krypkjelleren.

Stue:
Stuen i første etasje har god plass til sittegruppe og er utstyrt med en peis med innsats tilknyttet pipestokk, samt en luft-til-luft varmepumpe. Fra rommet er det utgang til hagen via en tofløyet terrassedør.

I andre etasje finnes en loftstue med skråtak og synlig takform, der takhøyden varierer fra 1,93 til ca. 2,37 meter. Rommet er utstyrt med en frittstående vedovn tilknyttet pipestokk, og har tilkomst til knekott for oppbevaring.

Kjøkken:
Kjøkkenet har spiseplass og er innredet med profilerte fronter samt laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med steketopp og komfyr, kjøkkenventilator med avtrekk og en 116 liters benkbereder. Kjøkken med eldre innredning og overflater. Rommet har et hyggelig lysinnslipp, men det må påregnes modernisering for å tilfredsstille dagens standard og forventninger.

Kjøkkenet i andre etasje ligger i åpen forbindelse med stuen og har innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate med oppvaskkum samt kjøkkenventilator. Fra rommet er det utgang til balkongen. Balkongen i tre er tilknyttet andre etasje med adkomst via malt balkongdør. Balkongen har et oppgraderingsbehov.

Soverom:
Soverommet i første etasje har tregulv og malte overflater, med adkomst fra oppholdsrommene. Soverommet i andre etasje har skråtak, gulvflater i laminat og malte overflater, med takhøyde tilpasset loftskonstruksjonen.

Bad:
Baderommet i første etasje har fliser på gulv og vegger samt malt panel i himlingen. Rommet er innredet med servant i innredning, skap, vegghengt klosett og dusjhjørne. Rommet har gulvvarme og er ventilert med elektrisk vifte i vegg samt tilluft via dør. Baderommet i andre etasje er kombinert bad og vaskerom med fliser på gulv og vegger samt malt panel i himlingen. Rommet inneholder servant i innredning, speilskap, vegghengt klosett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Det er montert gulvvarme og elektrisk avtrekksvifte i vegg. Badene har eldre standard og må påregnes modernisert. Dette gir mulighet til å etablere moderne

baderomsløsninger tilpasset egne ønsker og behov.

Innvendige overflater:
Gulv: Malt heltre og slipt betong i deler av entréen i 1. etasje. Laminat og belegg i 2. etasje. Fliser på begge baderom.
Vegger: Malte plater og tapet. Fliser på begge baderom.
Himling: Malte plater samt malt panel på begge baderom.

Lagring:
Oppbevaring i kott i 1. etasje, kott og bod i 2. etasje, samt tilkomst fra loftstue til knekott. På eiendommen står en frittliggende garasje med vippeport i tre, elektrisk portåpner og separat ytterdør. I bakkant av garasjen er det en tilhørende bod.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Råteskadet vindu på kjøkken i 2. etasje og skadet vindu i trapperommet. Flere vinduskarmer har påbegynnende råte og flassende maling. Noen vinduer er vanskelige å åpne og lukke, og vinduet i bod i 2. etasje lar seg ikke lukke.

- Utvendig - Ytterdører - 1 | Fukt- og råteskadet balkongdør. Defekt låsekasse.

- Utvendig - Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Flere gulvbord på balkongen er råteskadet, og balkongen for øvrig fremstår som slitt. Åpningene i rekkverket på balkongen er ikke i henhold til kravene i dagens forskrifter.

- 2. Etasje - Overflater - gulv - 1 | Det er påvist stedvis skader og svellet laminat på kjøkken.

- Innvendig - Krypkjeller | Det er fuktig krypkjeller og det er påvist råte i et par bjelker, samt stedvis spor etter borebiller. Det står vann i støpejernskummen. Slitt luke. På grunn av trang tilkomst har det kun vært mulig å inspisere deler av krypkjelleren, og hele rommet er derfor ikke vurdert. Det kan ikke utelukkes at det finnes ytterligere skader eller avvik i områder som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon.

- 1. Etasje Kjøkken m/spiseplass - Overflater og innredning | Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har en del skader.

- 1. Etasje Kjøkken m/spiseplass - Avtrekk | Defekt ventilator.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Boliger fra denne tidsperioden har vanligvis ikke drenering. Det er registrert fuktig krypkjeller.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Utvendig - Taktekking | Vanntett sjikt (takpapp) på tak er eldre enn 18 år. Ellers normal slitasje.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - 1 | Det ble påvist en utett takrenneskjøt mot syd, og det er svank i renne ved skjøten.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig lufting i knekott, og det er observert

noe eldre misfarging, noe som ikke er uvanlig for konstruksjoner av denne årgangen. Lukket konstruksjon kan ha skjult skade.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er påvist spredte råteskader i kledningen mot sør, samt flasset maling. Det er stedvis råte i underliggende vannbrett av tre. Synlig tømmer har spor etter insekter, og det er noe løst trevirke ytterst i tømmeret. Halvplank har noen sprekker. På grunn av bygningens alder er det økt risiko for skjulte skader. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig - Ytterdører | Dørene er preget av alder med enkelte merker og sår, samt noe svelling som følge av fuktpåvirkning.

- 1. Etasje - Overflater - gulv | Alderslitte overflater med stedvis sprekker, sår, flasset maling og slitt betong.

- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger | Generelt eldre og slitte flater. Stedvis sprekker/riss og noen sår.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt total høydeforskjell over 30 mm på soverom i 1. etasje, samt i stue/kjøkken og soverom i 2. etasje. Det er stedvis knirk i begge etasjer. Det ble påvist svikt i gulvet i bod i 2. etasje, noe som kan indikere skjulte skader.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Pipen har alder. Det ble også påvist sprekker i peiskappen i 1. etasje, og både peisovnen og peiskappen er løse. Det er også registrert noen sprekker i murpussen i 2. etasje. Det er ikke montert ildfast plate på gulvet under sotluke og feieluke på pipen.

- Innvendig - Innvendige trapper | Alderslitt trapp. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. 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.

- Innvendig - Innvendige dører | Slitte dører.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone i henhold til Norsk Standard 3600.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er noen grodde flisfuger i dusjsonen. For øvrig er det normal slitasje på overflater.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Fliser har alder, ellers normal slitasje.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er ikke montert oppkant mansjett på avløpsrøret til servanten. Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk i plast uten klemring (noen sluk har ikke klemring). Membranen er smurt delvis ned på sluket. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke drenering i nedre del av innebygd klosettsisterne. Innredningen med servant er noe slitt.

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

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Panel i taket og taklister har flasset

maling som følge av fukt over tid. Ellers normal slitasje.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er lite fall i dusjnisjen. Det er registrert fuktskadet eikelist på dørterskelen, samt stedvis sprukket silikonfuge.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - 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. Det er ikke 25 mm høydeforskjell fra membran ved dør til topp slukrist i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke drenering i nedre del av den innebygde klosettsisternen. Det er også fuktskadet innredning og krakelert speil.

- 2. Etasje Kjøkken/stue - Overflater og innredning | Løs front og hengsle på underskap og noen merker og sår.

- 2. Etasje Kjøkken/stue - Avtrekk | Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon (over 15 år).

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har stedvis sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall fra boligen og ut mot hage (sør) og endevegg mot vest. Dette medfører mulighet for vannsamling mot boligen. Dette er et avvik i henhold til Norsk Standard 3600.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Andre tomteforhold | Slitt og noe råteskadet port.

- Tomteforhold - Andre tomteforhold - 1 | Store skjevheter og slitt gjerde.

Helse, miljø og sikkerhet
- Balkong: Åpningene i rekkverket på balkongen er ikke i henhold til kravene i dagens forskrifter.

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

- Ildsted: Det er ikke montert ildfast plate på gulvet under sotluke og feieluke på pipen.

- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav, rekkverkshøyder er under dagens krav, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Elektrisk anlegg: Noe oppgradert anlegg etter 1999 og det foreligger ikke samsvarserklæring, samt at det meste av anlegget har alder.

- Branntekniske forhold: Håndslukkerutstyr er over 10 år gammelt og har gått ut på dato.

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 attraktiv og sentral beliggenhet i Gamlebyen i Sandefjord, i et veletablert og historisk trehusmiljø. Boligen ligger i Hvalfangergata, i rolige og lite trafikkerte omgivelser like nedenfor Preståsen. Her bor du med umiddelbar nærhet til sentrumskjernen, havnebassenget og Sandefjordsfjorden. Området er preget av bevart trehusbebyggelse og en hyggelig nabolagsatmosfære, samtidig som du har byens tilbud rett utenfor døren.

Nærområdet gjør hverdagslogistikken enkel for både store og små. Byskolen ligger en kort spasertur unna boligen, og for de minste finnes det et godt barnehagetilbud med blant annet Barnas Have og Prestekragen barnehage i gangavstand. De daglige innkjøpene ordner du enkelt til fots, med både Spar og Kiwi like i nærheten, samt Hvaltorvet kjøpesenter med apotek, spesialbutikker og et rikt utvalg av servicetilbud. Det er også en kort spasertur ned til bryggeområdet, Hvalfangstmuseet og Kurbadhagen, der du finner et variert kulturtilbud, hyggelige spisesteder og Fjordpromenaden langs sjøkanten.

For rekreasjon og friluftsliv er turmulighetene lett tilgjengelige rett bak bebyggelsen. Preståsen byr på merkede stier, idylliske Brydedammen og flott utsikt over byen og fjorden, og inngår i den populære lokale toppturtraseen. Like ved ligger også Badeparken med store plenarealer og aktivitetsmuligheter for ballspill og rekreasjon.

Kollektivforbindelsene er meget gode. Bussholdeplassen ved Brygga ligger en kort gåtur unna, og Sandefjord stasjon når du til fots på rundt ti minutter. Herfra er det hyppige togavganger langs Vestfoldbanen, med direkteforbindelse mot Oslo og sørover, samt kort reisetid med tog til Sandefjord lufthavn Torp. Flyplassen ligger også kun en kort kjøretur unna med bil.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig over to etasjer med krypkjeller og grunnmur i stein/betong. Yttervegger er av tømmer kledd med liggende og noe stående bordkledning, hvor en del av endeveggen mot øst har

synlig tømmer og delvis er kledd med halvplank. Det er trebjelkelag mellom etasjene, samt mot krypkjeller og blindrom. Boligen har plassbygd saltak i tre med kvist og oppløft, tekket med betongtakstein og stål-/aluminiumplater samt undertak av takpapp.

Garasje:
Garasje på 16 m², oppført i blokkmur og tre på støpt betongplate, med utvendig malt puss og stående trekledning. Saltak med undertak av sutakplater og tekking av betongtakstein, samt vippeport i tre med elektrisk portåpner og separat ytterdør i tre. I bakkant er det en tilhørende bod oppført i blokkmur med malt puss, pulttak tekket med asfaltpapp og ytterdør i tre.

Eldre enebolig over to etasjer med krypkjeller, opprinnelig oppført omkring 1860. På eiendommen står også en frittliggende garasje på 16 m² med tilhørende bod i bakkant. Eiendommen har en etablert og sentral beliggenhet i Sandefjord, med gangavstand til de fleste lokale fasiliteter og servicetilbud. Boligen har gjennomgått enkelte oppgraderinger i nyere tid. Taktekking og beslag er ifølge tilgjengelige opplysninger skiftet omkring 2007–2009, og begge baderommene ble renovert omkring 2004–2005. Det er gjennomført eltilsyn i 2026, og tilhørende rapport er vedlagt. Boligen har betydelig alder og flere bygningsdeler med registrerte avvik og behov for utbedring. Det er gitt TG3 på flere bygningsdeler, og boligen må samlet sett betraktes som et renoveringsobjekt. Det må påregnes vedlikeholds-, utbedrings- og oppgraderingsarbeider. Registrerte avvik og tilstandsgrader må ses i sammenheng med bygningens alder, konstruksjonsmåte, tekniske tilstand og forventet levetid for de enkelte bygningsdelene. På grunn av bygningens alder kan det også foreligge skjulte forhold som først avdekkes ved nærmere undersøkelser eller åpning av konstruksjonene

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.
Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at den frittliggende garasjen (16 m²) med tilhørende bod (3,5 m²) er byggemeldt. Byggeår for garasjen er ikke kjent.

Det er ikke fremlagt tegninger fra boligens opprinnelige oppføring. De foreliggende tegningene i kommunens arkiv gjelder endringsarbeider fra 1922 og ominnredningsarbeider fra 1959. Planløsningen i boligens 2.etasje er noe endret fra byggetegningene.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens fasade. Boligen har en balkong på ca. 2,4 m² i andre etasje samt en tofløyet terrassedør i første etasje som ikke fremgår av de foreliggende tegningene fra 1922 og 1959. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av disse tiltakene. Fasadeendringer og etablering av balkong er søknadspliktige tiltak.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen av balkongen og fasadeendringene nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

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
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje. Peis med innsats i 1. etasje og vedovn i 2. etasje. Gulvvarme på bad i 1. etasje og bad/vaskerom i 2. etasje.

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 datert 16.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

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

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.

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.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til annet spesialområde innenfor felt 74. Gjeldende reguleringsplan er Bjerggata (plan-ID 19820001), ikrafttrådt 31.03.1982, hvor formålet i planen er utdypet som historisk og antikvarisk verdi, vesentlig boligformål.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 (plan-ID 20220010), ikrafttrådt 21.09.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende (områdenavn B). Eiendommen er også underlagt bestemmelsesområde Byromstrategi 2. I henhold til kommuneplanens bestemmelser punkt 1.2.4 gjelder bevaringshensynene i eldre reguleringsplan 19820001 (Bjerggata, nedre del) foran kommuneplanens arealdel ved motstrid.

Spesialområde. Historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi som skal bevares. Bestemmelser om tilbakeføring av endret eksteriør til opprinnelig stil, se reguleringsplanens punkt 3 B.

Eiendommen omfattes av hensynssone H570_12 (bevaring kulturmiljø - Bjerggata) i kommuneplanens arealdel. Ved behandling av byggesøknader skal hensynet til kulturmiljøet vektlegges før det avgjøres om tiltak kan gjennomføres, samt dets lokalisering og utforming, jf. kommuneplanens bestemmelser punkt 1.13 og 5.2.4. Bebyggelsesmønster, gateløp, tomteinndelinger og stedegen historisk byggeskikk skal søkes bevart og videreført.

Eiendommen berøres av hensynssone H410_1 (krav vedrørende infrastruktur) i kommuneplanens arealdel, som markerer konsesjonsområde for fjernvarme. Innenfor sonen skal nybygg med bruksareal (BRA) større enn 500 m² kunne kobles til fjernvarmenettet dersom det ikke finnes andre, mer miljøvennlige alternativer, jf. kommuneplanens bestemmelser punkt 1.4 a og 5.1.4.

Flom:
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 flom.

Eiendommen berøres av hensynssone H320 Flomfare i kommuneplanens arealdel (faresone for stormflo og bølgepåvirkning). Innenfor sonen skal bygningskonstruksjoner ikke oppføres lavere enn kote + 2,5 moh. Dersom bygningskonstruksjoner skal plasseres lavere enn kote + 2,5 moh, må det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som dokumenterer nødvendige risikoreduserende tiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet etter loven, jf. kommuneplanens bestemmelser punkt 5.1.2 a og c.

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.

Reguleringsplaner under arbeid i området:
- Carlsenkvartalet (plan-ID 20180001) - status: satt i bero. Tidligere påbegynt reguleringsarbeid for kvartalet mellom Thaulows gate, Brygga og Museumsgata er satt i bero, og vil bli varslet på nytt ved eventuell gjenopptakelse.

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.

Verneklasse/sefrak
Eiendommen er registrert i SEFRAK registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminne. Alle bygninger som er bygd før 1900 er registrert (gjelder ikke Finnmark) og bygningene er kartfesta, oppmålt og fotografert. Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

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 1 105 989 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 423 954 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 10 000 000, 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
Evy Therese Kaasa Martinsen
Cathrine Reppesgård
Jahn-Erik Gustavsen
Espen Kim Kaasa

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

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

3907/173/67:
Dokumentnr: 901671 - Fradelingsdokument
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

07.01.1998 - Dokumentnr: 124 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon*, kr 35 000,-
Innhenting av kommunal informasjon - Sandefjord, kr 4 800
Markedspakke Sandefjord, kr 25 000
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Visningshonorar, totalt og ubegrenset med visninger (både felles og privatvisninger), kr 3 500
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Totalt, kr 99 190,-

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

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Pål Henning Strandskog den 14.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

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 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Ellen Thuve Berntsen
Eiendomsmegler
Telefon: 414 32 411
E-post: ellen.berntsen@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.


HVAL
TORVET








DON'T EVEN
THINK OF
PARKING
HERE











































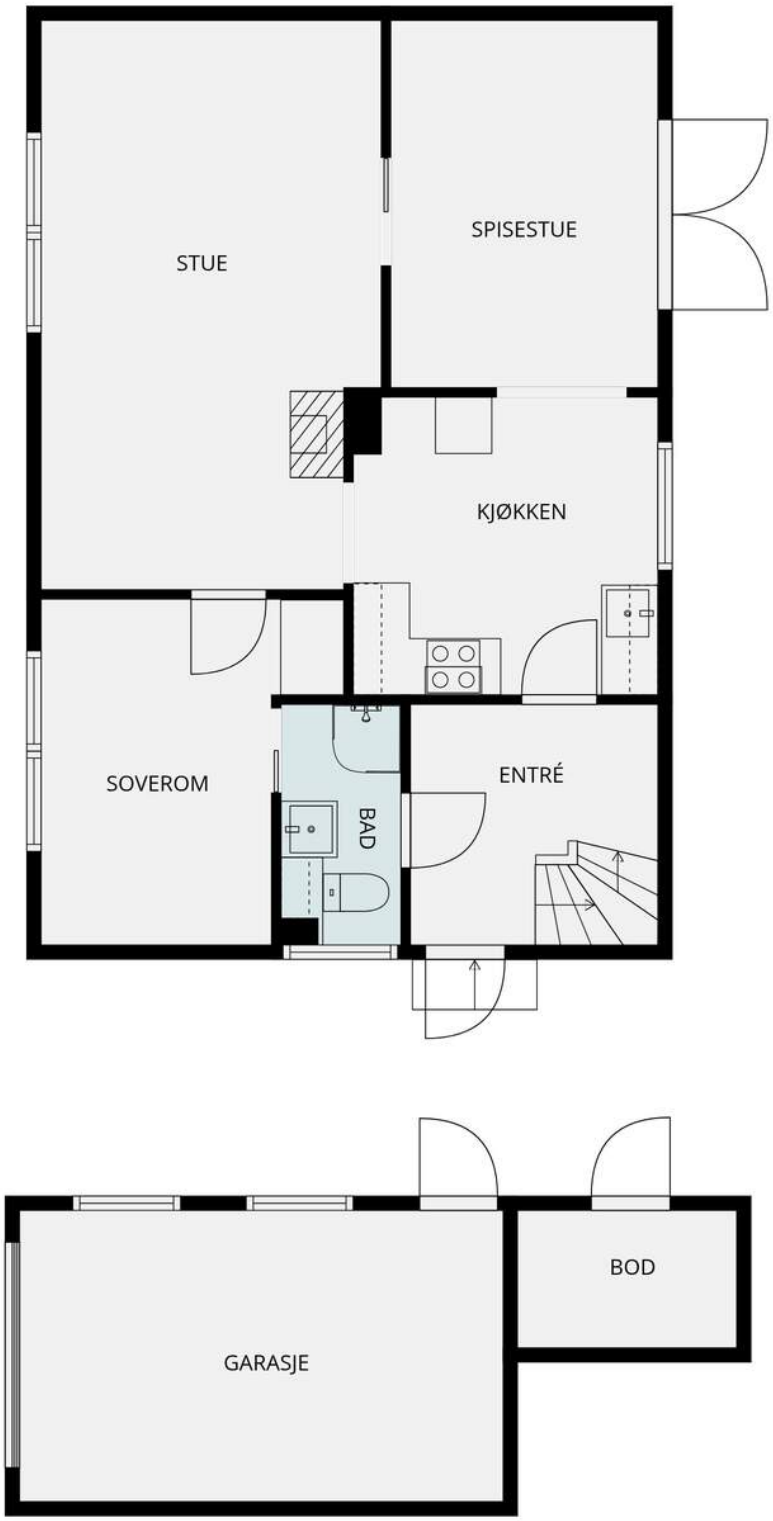






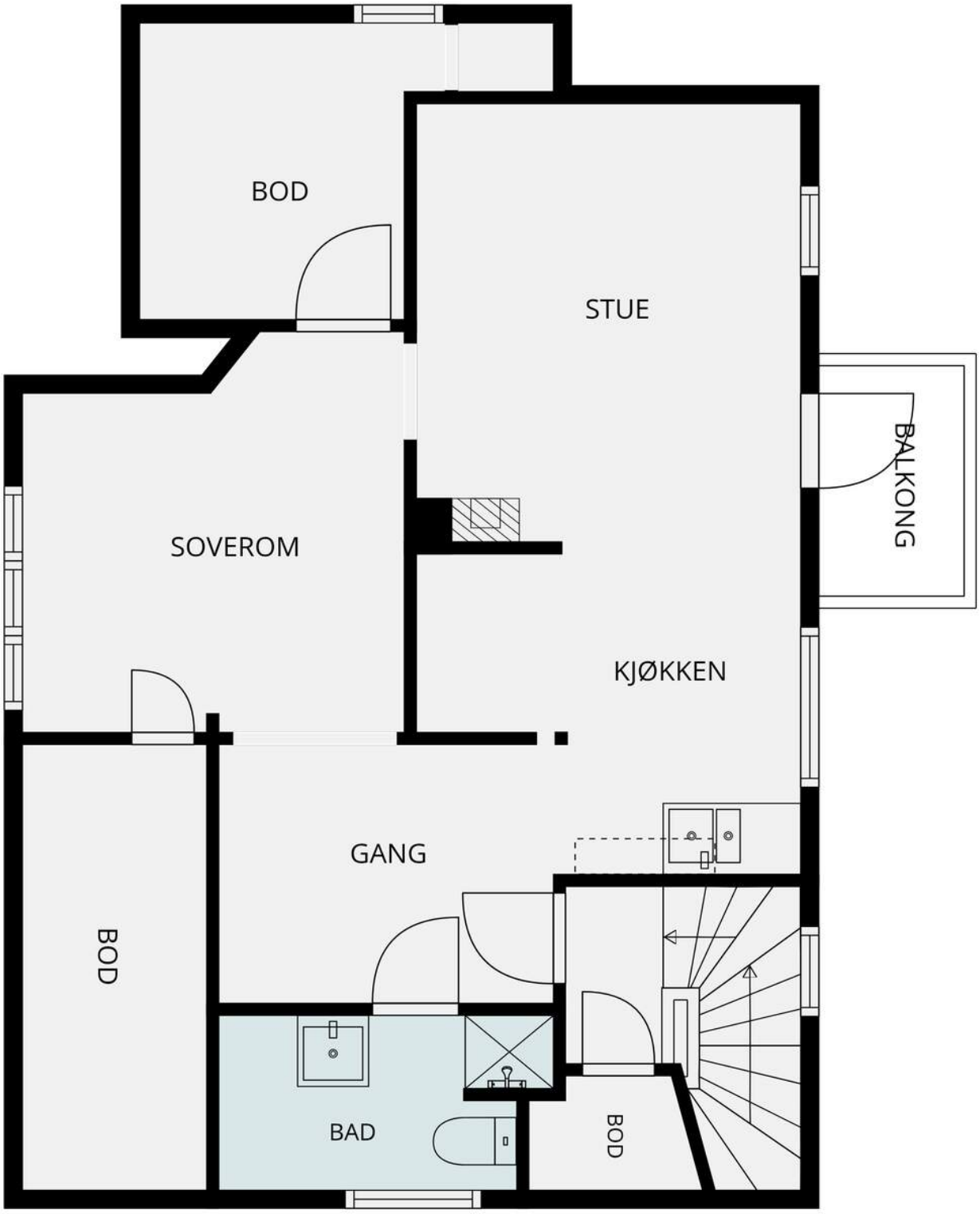


Plantegning



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.

HVALFANGERGATA 5

Nabolaget Gamlebyen/Grønli - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Brygga Sandefjord Linje 03, 04, 161, 168, 172, 173	**4 min** 0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	**10 min** 0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	**12 min**

SKOLER

Byskolen (1-7 kl.) 315 elever, 27 klasser	**7 min** 0.5 km
Sande skole (1-7 kl.) 276 elever, 13 klasser	**12 min** 1 km
Virik skole (1-7 kl.) 311 elever, 17 klasser	**20 min** 1.7 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 24 klasser	**5 min** 2.2 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 459 elever, 27 klasser	**5 min** 2.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	**24 min** 1.9 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	**6 min** 2.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Tivolitomta, Sandefjord	**2 min**
Hvaltorvet P-hus - 1928	**2 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

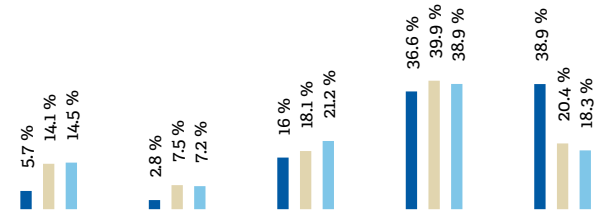
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

NABOSKAPET

Høflige 61/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen/Grønli	1 130	794
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Barnas Have (0-5 år) 51 barn	**11 min** 0.9 km
Prestekragen barnehage (0-6 år) 21 barn	**13 min** 1 km
Epleblomsten Steinerbarnehage (1-5 år) 18 barn	**15 min** 1.3 km

DAGLIGVARE

Spar Hvaltorvet	**3 min**
Kiwi Museumsgata	**4 min**

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 85/100

VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 82/100

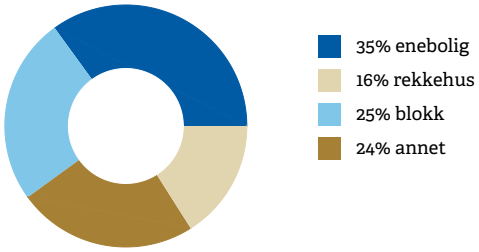
STØYNIVÅET

Lite støynivå 80/100

SPORT

Preståsen Ballspill, fotball	**5 min** 0.4 km
Badeparken kunstgressløkke Ballspill	**5 min** 0.4 km
Pro Gym Sandefjord	**11 min**
Fresh Fitness Sandefjord	**11 min**

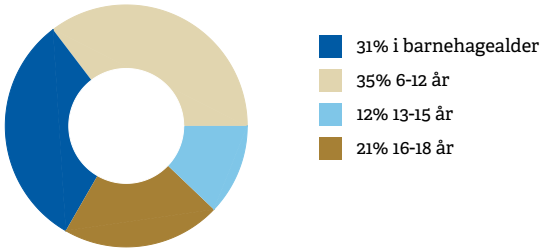
BOLIGMASSE



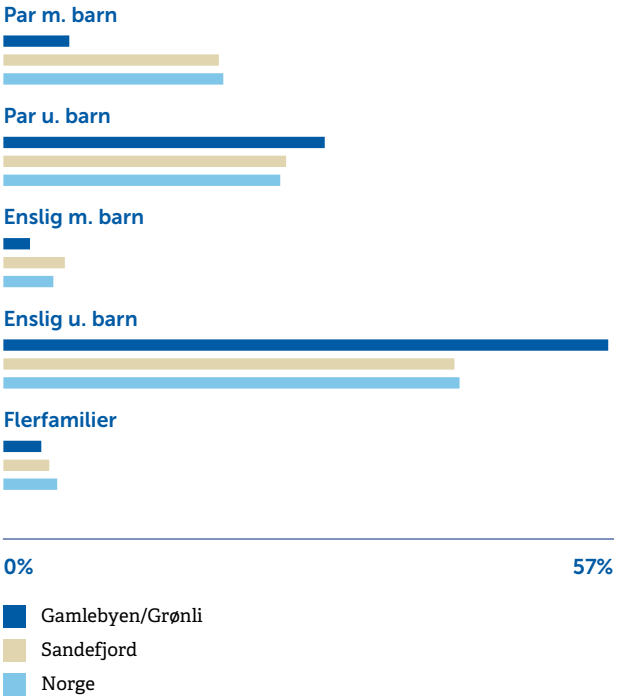
VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	**3 min**
Apotek 1 Hvaltorvet	**3 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



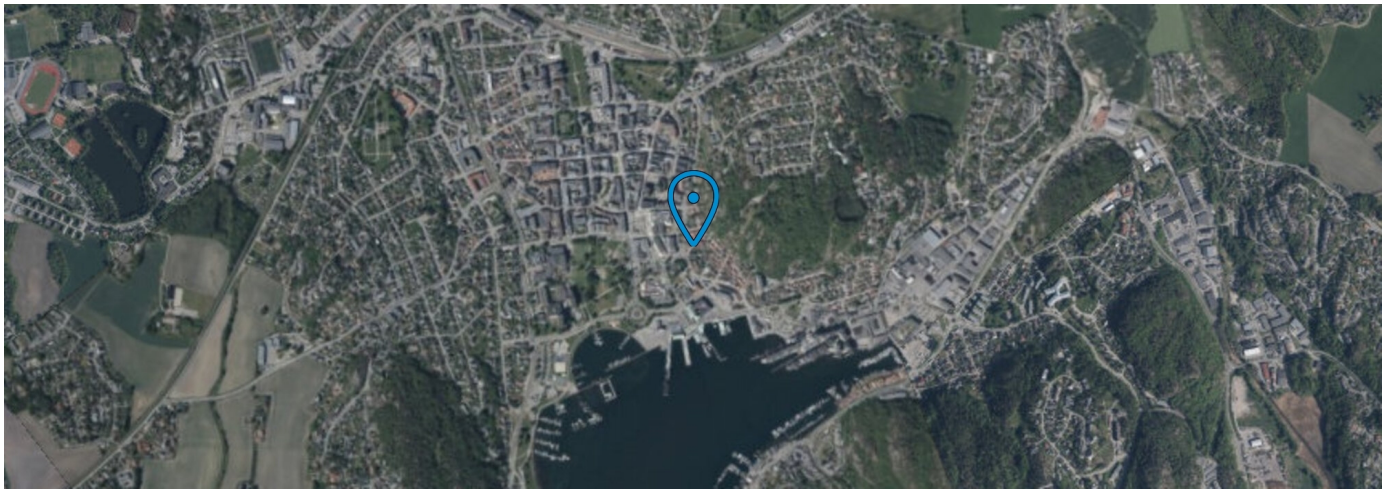
FAMILIESAMMENSETNING

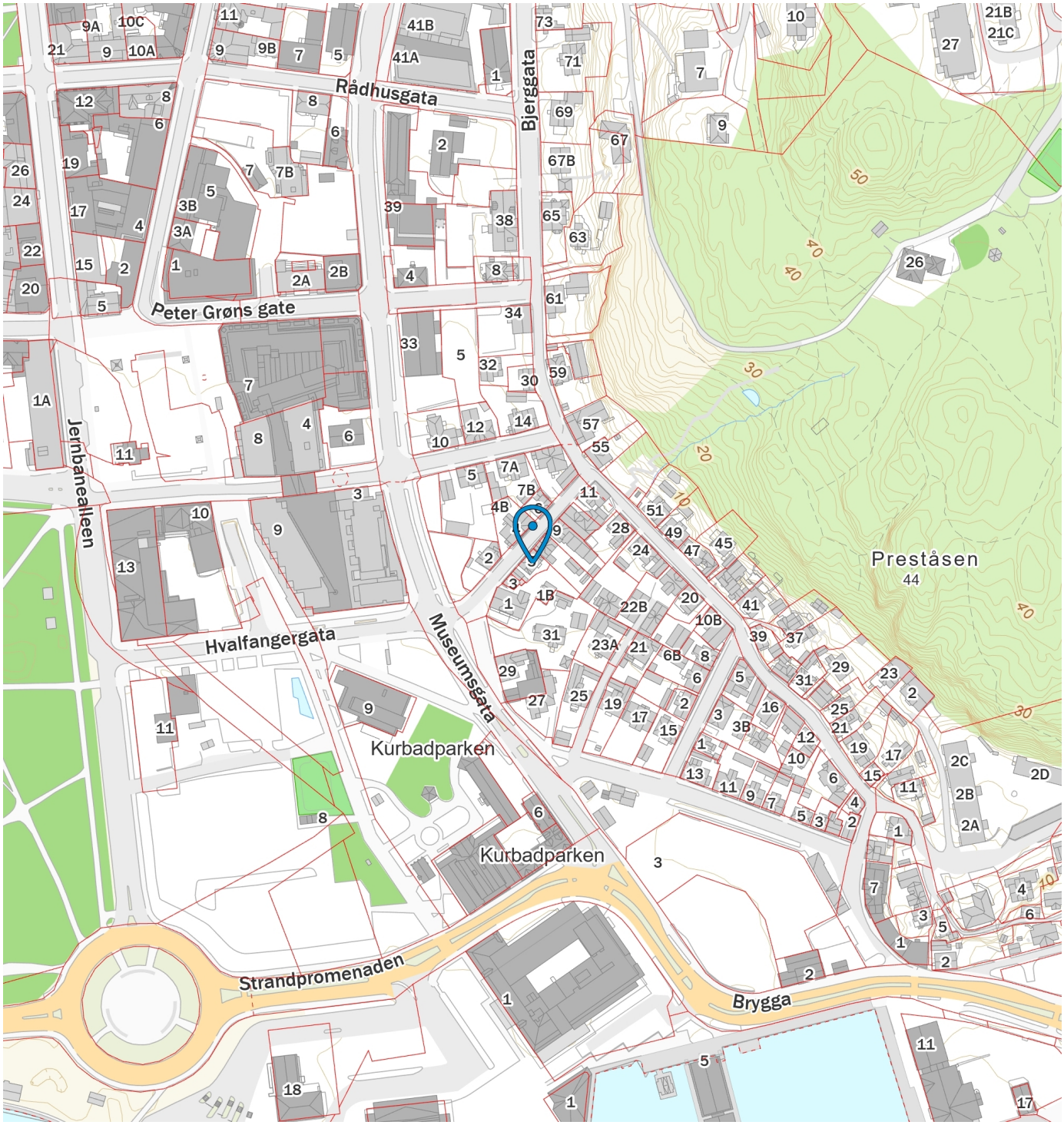


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**39%**	**33%**
Ikke gift	**37%**	**54%**
Separert	**17%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**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.

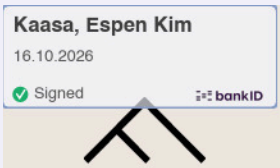
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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



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	Espen Kim Kaasa

Boligen

Hvalfangergata 5
3210 Sandefjord

3907-173/67/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Ingen kjennskap til eiendom utover informasjon gitt til takstmann. Vi har ikke bestilt Norgespris på strømmen, men usikker på om det kan være gjort før arv (står ikke noe registrert på meg)..

2

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 173, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13115-2321 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** AC4995

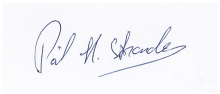
Autorisert foretak: Stokke Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henning Strandskog **Vår ref:** Pål Henning Strandskog

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

Stokke Taksering AS

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

Rapportansvarlig



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

Byggmesterforbundet

NITO

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig over to etasjer med krypkjeller, opprinnelig oppført omkring 1860. På eiendommen står også en frittliggende garasje på 16 m² med tilhørende bod i bakkant.

Eiendommen har en etablert og sentral beliggenhet i Sandefjord, med gangavstand til de fleste lokale fasiliteter og servicetilbud.

Boligen har gjennomgått enkelte oppgraderinger i nyere tid. Taktekking og beslag er ifølge tilgjengelige opplysninger skiftet omkring 2007–2009, og begge baderommene ble renovert omkring 2004–2005. Det er gjennomført eltilsyn i 2025, og tilhørende rapport er vedlagt med lukket avvik.

Boligen har betydelig alder og flere bygningsdeler med registrerte avvik og behov for utbedring. Det er gitt TG3 på flere bygningsdeler, og boligen må samlet sett betraktes som et renoveringsobjekt.

Det må påregnes vedlikeholds-, utbedrings- og oppgraderingsarbeider. Registrerte avvik og tilstandsgrader må ses i sammenheng med bygningens alder, konstruksjonsmåte, tekniske tilstand og forventet levetid for de enkelte bygningsdelene. På grunn av bygningens alder kan det også foreligge skjulte forhold som først avdekkes ved nærmere undersøkelser eller åpning av konstruksjonene.

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

Enebolig - Byggeår: 1860

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og stål-/aluminiumplater, med undertak av takpapp. Takrenner, nedløp, beslått pipe, gradrenne og snøfanger mot veien er utført i belagt stål.

Boligen har plassbygd saltak i tre med kvist og oppløft. Undertak består av over- og underligger i rubord. Tilkomst fra loftstue til knekott, ellers lukket konstruksjon.

Yttervegger av tømmer og kledd med liggende og noe stående bordkledning. En del av endeveggen mot øst har synlig tømmer og er delvis kledd med halvplank. Fasader er vurdert fra bakkenivå.

Malte trevinduer med 1-lags, 2-lags og 3-lags glass. Eldre vinduer, foruten nyere vindu på baderom i 2. etasje. Malt inngangsdør og terrassedør med 2-lags glass. Malt balkongdør med koblet glass.

Det er en balkong på 2,4 m² i tre.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje: Gulv av malt heltre og slipt betong i deler av entréen. 2. etasje: Gulv med laminat og belegg. Vegger med malte plater og tapet. Innvendige himlinger med malte plater.

Trebjelkelag mellom etasjene, samt mot krypkjeller og blindrom.

Pipestokk tilknyttet peis med innsats i 1. etasje og vedovn i 2. etasje.

Sotluke i 1. etasje og feieluke i 2. etasje.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet er opplyst renovert av fagfolk ca. 2004/05. Bra fall til sluk.

Fliser på gulv og vegger og malt panel i taket. Rommet er innredet med servant i innredning, skap, vegghengt klosett og dusjhjørne. Elektrisk vifte i vegg og tilluft via dør. Elektriske varmekabler.

Det er utført fuktmåling ved hulltaking fra kott mot dusjsonen, og det ble ikke påvist unormale forhold.

Våtrom › Etasje 2 › Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet er opplyst renovert av fagfolk ca. 2004/05. Lite fall til sluk.

Fliser på gulv og vegger og malt panel i taket. Rommet er innredet med servant i innredning, speilskap, vegghengt klosett, dusjnisje og avløp til vaskemaskin. Elektriske vifte i vegg og tilluft via dør. Elektriske varmekabler.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra gangen mot dusjsonen, og det ble målt 9 % fuktkvote i svillen, som regnes som tørt. Det ble imidlertid observert eldre misfarging nederst på platen mot badet, noe som kan skyldes tidligere fuktpåvirkning og bør følges med på.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › Etasje 1
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Integrert steketopp og komfyr. Kjøkkenventilator med avtrekk.

Kjøkken › Etasje 2
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med oppvaskkum. Kjøkkenventilator (ikke avtrekk).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Noen rør er av jern. Det er luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje.

Det er 116 liters varmtvannstank (benkberder) på kjøkken i 1. etasje.

2 sikringsskap med automatsikringer. Det har vært eltilsyn med lukket avvik. Rapport som vedlegg til rapporten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Grunnmur i stein/betong.

Avløpsledningene er av støpejernsrør før 1990 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av galvaniserte stålrør og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke tegninger fra byggeår og det er derfor en risiko for at det er gjort søknadspliktige endringer i boligen som ikke blir vurdert i denne tilstandsrapporten. Tegning fra ca. 1922 stemmer ikke overens og tegning fra 1959 stemmer ikke helt overens.

Garasje

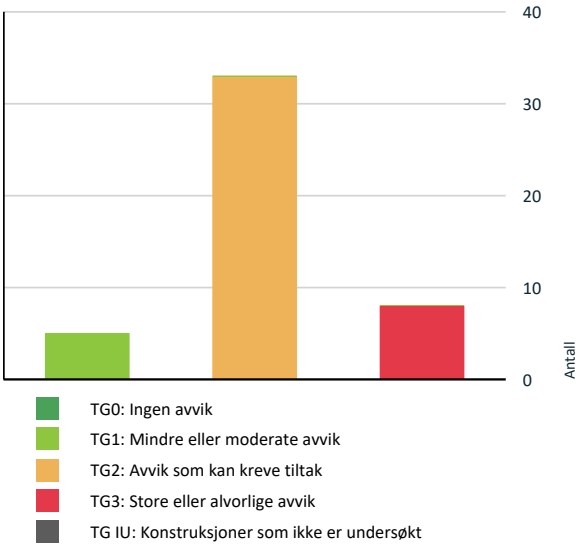
• Det foreligger ikke tegninger

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

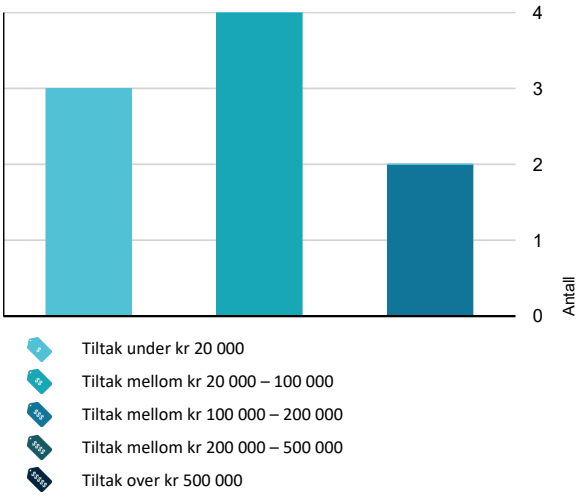
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Tilleggsbygninger og øvrige arealer, som boder, garasje, carport og lignende, er ikke tilstandsvurdert etter forskriften. Det kan likevel være gitt en enkel beskrivelse av slike arealer og bygninger i forbindelse med arealmåling eller som generell informasjon om eiendommen.

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

Takstmann er ikke fagmann på vvs eller elanlegg. Prisestimat i rapporten kan avvike, det må innhentes pristilbud.

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

Råteskadet vindu på kjøkken i 2. etasje og skadet vindu i trapperommet. Flere vinduskarmer har påbegynnende råte og flassende maling. Noen vinduer er vanskelige å åpne og lukke, og vinduet i bod i 2. etasje lar seg ikke lukke.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Ytterdører - 1 Gå til side

Fukt og råteskadet balkongdør. Defekt låsekasse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Flere gulvbord på balkongen er råteskadet, og balkongen for øvrig fremstår som slitt.
Åpningene i rekkverket på balkongen er ikke i henhold til kravene i dagens forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Overflater - gulv - 1 Gå til side

Det er påvist stedvis skader og svellet laminat på kjøkken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er fuktig krypkjeller og det er påvist råte i et par bjelker, samt stedvis spor etter borebiller. Det står vann i støpejernskummen. Slitt luke.

På grunn av trang tilkomst har det kun vært mulig å inspisere deler av krypkjelleren, og hele rommet er derfor ikke vurdert. Det kan ikke utelukkes at det finnes ytterligere skader eller avvik i områder som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Boliger fra denne tidsperioden har vanligvis ikke drenering. Det er registrert fuktig krypkjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har en del skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Defekt ventilator.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt (takpapp) på tak er eldre enn 18 år. Ellers normal slitasje.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - 1 Gå til side

Det ble påvist en utett takrenneskjøt mot syd, og det er svank i renne ved skjøten.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig lufting i knekott, og det er observert noe eldre misfarging, noe som ikke er uvanlig for konstruksjoner av denne årgangen. Lukket konstruksjon kan ha skjult skade.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist spredte råteskader i kledningen mot sør, samt flasset maling. Det er stedvis råte i underliggende vannbrett av tre. Synlig tømmer har spor etter insekter, og det er noe løst trevirke ytterst i tømmeret. Halvplank har noen sprekker. På grunn av bygningens alder er det økt risiko for skjulte skader. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Dørene er preget av alder med enkelte merker og sår, samt noe svelling som følge av fuktpåvirkning.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Alderslitte overflater med stedvis sprekker, sår, flasset maling og slitt betong.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Generelt eldre og slitte flater. Stedvis sprekker/riss og noen sår.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt total høydeforskjell over 30 mm på soverom i 1. etasje, samt i stue/kjøkken og soverom i 2. etasje. Det er stedvis knirk i begge etasjer. Det ble påvist svikt i gulvet i bod i 2. etasje, noe som kan indikere skjulte skader.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Pipen har alder. Det ble også påvist sprekker i peiskappen i 1. etasje, og både peisovnen og peiskappen er løse. Det er også registrert noen sprekker i murpussen i 2. etasje.
Det er ikke montert ildfast plate på gulvet under sotluke og feieluke på pipen.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Alderslitt trapp.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
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.

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Slitte dører.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side
Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon (over 15 år).

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har stedvis sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall fra boligen og ut mot hage (sør) og endevegg mot vest. Dette medfører mulighet for vannsamling mot boligen. Dette er et avvik i henhold til Norsk Standard 3600.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side
Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side
Slitt og noe råteskadet port.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Andre tomteforhold - 1 Gå til side
Store skjevheter og slitt gjerde.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone i henhold til Norsk Standard 3600.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er noen grodde flisfuger i dusjsonen. For øvrig er det normal slitasje på overflater.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv Gå til side
Fliser har alder, ellers normal slitasje.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er ikke montert oppkant mansjett på avløpsrøret til servanten.
Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk i plast uten klemring (noen sluk har ikke klemring). Membranen er smurt delvis ned på sluket. Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke drenering i nedre del av innebygd klosettsisterne. Innredningen med servant er noe slitt.

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken/stue > Overflater og innredning Gå til side
Løs front og hengsle på underskap og noen merker og sår.

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken/stue > Avtrekk Gå til side
Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Panel i taket og taklister har flasset maling som følge av fukt over tid. Ellers normal slitasje.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er lite fall i dusjnisjen.
Det er registrert fuktskadet eikelist på dørterskelen, samt stedvis sprukket silikonfuge.

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > 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.
Det er ikke 25 mm høydeforskjell fra membran ved dør til topp slukrist i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

Det er ikke drenering i nedre del av den innebygde klosettsisternen. Det er også fuktskadet innredning og krakelert speil.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpningene i rekkverket på balkongen er ikke i henhold til kravene i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert ildfast plate på gulvet under sotluke og feieluke på pipen.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- 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.
- Noe oppgradert anlegg etter 1999 og det foreligger ikke samsvarserklæring. Det meste av anlegget har alder.
- Håndslukkerutstyr har gått ut på dato. Over 10 år.

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1860

Kommentar
Tidligere salgsoppgave.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Eltilsyn (2025) med lukket avvik i 2026.
2004	Modernisering	Renovert baderom ca. 2004/05.
	Modernisering	Lagt om yttertaket ca. 2007-09.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og stål-/aluminiumplater, med undertak av takpapp. Ifølge opplysninger fra selger og byggmester ble taket lagt om rundt 2007/09.

Taket, inkludert takkonstruksjon, beslag og skorstein, er kun vurdert fra bakkenivå, da det ikke har vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon på selve takflaten. Dette medfører at tilstandsanalysen er begrenset.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt (takpapp) på tak er eldre enn 18 år. Ellers normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Blir det tegn på utett tak/lekkasje må tiltak foretas fortløpende for å hindre følgeskade.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, beslått pipe, gradrenne og snøfanger mot veien er utført i belagt stål. Disse ble byttet samtidig med taktekking.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - 1

Beskrivelse

Takrenne mot syd.

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det ble påvist en utett takrenneskjøt mot syd, og det er svank i renne ved skjøten.

Konsekvens/tiltak
• Dette bør utbedres, renne kan byttes. Manglende utbedring er videre forringelse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har plassbygd saltak i tre med kvist og oppløft. Undertak består av over- og underligger i rubord. Tilkomst fra loftstue til knekott, ellers lukket konstruksjon. Vindskier har normal slitasje, vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig lufting i knekott, og det er observert noe eldre misfarging, noe som ikke er uvanlig for konstruksjoner av denne årgangen. Lukket konstruksjon kan ha skjult skade.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Lufting bør utbedres for å redusere denne risikoen.

Lukket konstruksjon kan skjule skader, og det anbefales derfor at konstruksjonen vurderes nærmere ved eventuell oppussing eller renovering av 2. etasje. Dersom det da påvises avvik, må nødvendige tiltak iverksettes.



Knekott fra loftstue.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av tømmer og kledd med liggende og noe stående bordkledning. En del av endeveggen mot øst har synlig tømmer og er delvis kledd med halvplank. Fasader er vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i kledningen mot sør, samt flasset maling. Det er stedvis råte i underliggende vannbrett av tre. Synlig tømmer har spor etter insekter, og det er noe løst trevirke ytterst i tømmeret. Halvplank har noen sprekker. På grunn av bygningens alder er det økt risiko for skjulte skader.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det nærmer seg behov for omkledning av hele boligen, og eventuell skjult skade bør utbedres. Det anbefales også å etterisolere samtidig for å forbedre energieffektiviteten. Ved lokal utbedring må råteskadet kledning byttes ut, og synlig tømmer bør behandles mot insekter.

Manglende tiltak vil kunne føre til videre forringelse, økte kostnader og økt fare for utvikling av råte og følgeskader.
• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur ved fremtidig utskifting eller vedlikehold. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen og underliggende konstruksjon.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte trevinduer med 1-lags, 2-lags og 3-lags glass. Eldre vinduer, foruten nyere vindu på baderom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Råteskadet vindu på kjøkken i 2. etasje og skadet vindu i trapperommet. Flere vinduskarmer har påbegynnende råte og flassende maling. Noen vinduer er vanskelige å åpne og lukke, og vinduet i bod i 2. etasje lar seg ikke lukke.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med råte må byttes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjon. Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør justeres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet.

Det anbefales å vurdere utskifting av alle vinduer i forbindelse med ny kledning, da dette vil være en naturlig og kostnadseffektiv løsning. Dersom det avdekkes skjulte skader må det utbedres. Estimat kan avvike.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskadet vindu på kjøkken.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør og 2-fløyet terrassedør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Dørene er preget av alder med enkelte merker og sår, samt noe svelling som følge av fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Dører må pusses opp eller byttes. Manglende tiltak er videre forringelse og økt kostnad på sikt.

TG 3 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Malt balkongdør med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Fukt og råteskadet balkongdør. Defekt låsekasse.

Konsekvens/tiltak

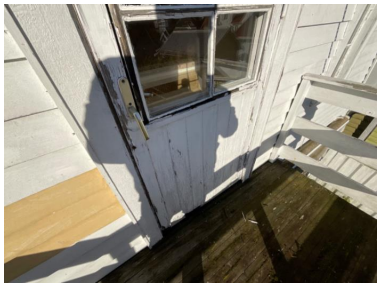
• Balkongdør må byttes. Manglende utbedring er videre forringelse og økt kostnad på sikt. Estimat kan avvike.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport



Balkongdør.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong på 2,4 m² i tre.

Vurdering av avvik:

- Flere gulvbord på balkongen er råteskadet, og balkongen for øvrig fremstår som slitt.
- Åpningene i rekkverket på balkongen er ikke i henhold til kravene i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Behov for renovering. Manglende utbedring er videre forringelse/råte og økt kostnad på sikt. Estimat kan avvike.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning. Manglende utbedring er økt risiko for fallulykker, særlig for barn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

1. etasje: Gulv av malt heltre og slipt betong i deler av entréen.

Vurdering av avvik:

- Alderslitte overflater med stedvis sprekker, sår, flasset maling og slitt betong.

Konsekvens/tiltak

- Behov for oppussing. Manglende utbedring er videre forringelse og økt kostnad på sikt.

TG 3 Overflater - gulv - 1

Beskrivelse

2. etasje: Gulv med laminat og belegg.

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist stedvis skader og svellet laminat på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Overflater bør byttes ved oppussing/renovering. Manglende utbedring er videre forringelse og økt kostnad på sikt. Estimat kan avvike.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Svellet laminat.



Skadet belegg.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte plater og tapet. Innvendige himlinger med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Generelt eldre og slitte flater. Stedvis sprekker/riss og noen sår.

Konsekvens/tiltak
• Behov for oppussing. Manglende utbedring er videre forringelse og økt kostnad på sikt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene, samt mot krypkjeller og blindrom. Det kan være skjult skade mot blindrom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell over 30 mm på soverom i 1. etasje, samt i stue/kjøkken og soverom i 2. etasje. Det er stedvis knirk i begge etasjer. Det ble påvist svikt i gulvet i bod i 2. etasje, noe som kan indikere skjulte skader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til høydeforskjeller, knirk og svikt i gulvet, samt omfanget av eventuelle skjulte skader. Tiltak for utbedring bør vurderes for å unngå økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen og redusert brukskomfort.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bolig over 2. etasjer + krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Pipestokk tilknyttet peis med innsats i 1. etasje og vedovn i 2. etasje. Sotluke i 1. etasje og feieluke i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Pipen har alder. Det ble også påvist sprekker i peiskappen i 1. etasje, og både peisovnen og peiskappen er løse. Det er også registrert noen sprekker i murpussen i 2. etasje.

• Det er ikke montert ildfast plate på gulvet under sotluke og feieluke på pipen.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i peiskappen og murpussen bør utbedres, og både peisovnen og peiskappen må sikres forsvarlig for å unngå risiko for røyklekkasje. På grunn av pipens alder bør det vurderes rehabilitering av pipe med nytt røykløp, da manglende tiltak kan føre til utettheter og økt brannfare.

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke og feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Manglende tiltak kan medføre økt brannfare.





Sprukket peiskappe i 1. etasje.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Tilkomst til krypkjeller under noe av boligen via luke i entré. Det er jord- og steingrunn med varierende høyde. Taket er av tre med synlige bjelker. Støpejernskum er observert i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er fuktig krypkjeller og det er påvist råte i et par bjelker, samt stedvis spor etter borebiller. Det står vann i støpejernskummen. Slitt luke.

På grunn av trang tilkomst har det kun vært mulig å inspisere deler av krypkjelleren, og hele rommet er derfor ikke vurdert. Det kan ikke utelukkes at det finnes ytterligere skader eller avvik i områder som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av hele krypkjelleren for å avdekke eventuelle skjulte skader, da kun deler av rommet er inspisert. Skadet treverk med råte bør skiftes ut, og tiltak mot fukt og skadedyr bør iverksettes, for eksempel etablering av fuktsperre, bedre ventilasjon og utvendig drenering mot krypkjeller. Luke bør byttes.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre råte-, fukt- og insektsskader. Kostnadsestimatet kan avvike.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktig krypkjeller.



Fra luke.

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Alderslitt trapp.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Behov for oppussing. Manglende utbedring er videre forringelse/slitasje og økt kostnad på sikt.
- Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende utbedring kan føre til personskade.
- Håndløper i trapper er først og fremst en sikkerhetsfunksjon som gir støtte og balanse for å forhindre fallulykker, spesielt ved feiltrinn eller tap av balanse. Dette bør monteres.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører i tre.

Vurdering av avvik:

- Slitte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales oppussing eller utskifting av dører for å hindre videre forringelse og økte kostnader over tid.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet er opplyst renovert av fagfolk ca. 2004/05 ifølge selger.

Fliser på gulv og vegger og malt panel i taket. Rommet er innredet med servant i innredning, skap, vegghengt klosett og dusjhjørne.

Elektrisk vifte i vegg og tilluft via dør. Elektriske varmekabler.

ETASJE 1 > BAD

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i henhold til Norsk Standard 3600.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone i henhold til Norsk Standard 3600.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er noen grodde flisfuger i dusjsonen. For øvrig er det normal slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør rengjøres eller eventuelt skiftes ut av fagperson.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv og elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet). Det er bra fall til sluk i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Fliser har alder, ellers normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dagens tilstand. Men blir det tegn på avvik må tiltak foretas.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert oppkant mansjett på avløpsrøret til servanten.

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk i plast uten klemring (noen sluk har ikke klemring). Membranen er smurt delvis ned på sluket.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres oppkant mansjett på avløpsrøret til servanten for å sikre tett overgang og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen ved eventuelle lekkasjer.

• Blir det tegn på utett sluk og lekkasje må tiltak foretas fortløpende for å hindre følgeskade.

• Som følge av alder og manglende dokumentasjon er membranens tilstand og tetthet usikker. Dersom det oppstår tegn til utettheter, lekkasjer eller annen fuktpåvirkning, bør nødvendige undersøkelser og utbedringstiltak iverksettes uten ugrunnet opphold for å begrense risikoen for følgeskader.

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i innredning, skap, vegghengt klosett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke drenering i nedre del av innebygd klosettsisterne. Innredningen med servant er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Blir det lekkasje kan det bli følgeskade. Slitt innredning kan byttes ved behov.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte gjennom vegg og tilluft via dør.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmåling ved hulltaking fra kott mot dusjsonen, og det ble ikke påvist unormale forhold.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Badet er opplyst renovert av fagfolk ca. 2004/05 ifølge selger.

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Fliser på gulv og vegger og malt panel i taket. Rommet er innredet med servant i innredning, speilskap, vegghengt klosett, dusjnisje og avløp til vaskemaskin.

Elektriske vifte i vegg og tilluft via dør. Elektriske varmekabler.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i henhold til Norsk Standard 3600.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone i henhold til Norsk Standard 3600.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

• Panel i taket og taklister har flasset maling som følge av fukt over tid. Ellers normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Panel og lister kan pusses og males. Manglende tiltak er videre forringelse og redusert levetid.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv og elektriske varmekabler (ikke funksjonstestet).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er lite fall i dusjnisjen.

• Det er registrert fuktskadet eikelist på dørterskelen, samt stedvis sprukket silikonfuge.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med lite fall til sluk kan føre til stående vann på gulvet etter bruk, noe som øker risikoen for lekkasje og fuktskader over tid. Utbedring av fall anbefales.

• Skadet eikelist og sprukket silikonfuge bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og mulig følgeskade.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 8 mm.

Vurdering av avvik:

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

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

• Det er ikke 25 mm høydeforskjell fra membran ved dør til topp slukrist i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Som følge av alder og manglende dokumentasjon er membranens tilstand og tetthet usikker. Dersom det oppstår tegn til utettheter, lekkasjer eller annen fuktpåvirkning, bør nødvendige undersøkelser og utbedringstiltak iverksettes uten ugrunnet opphold for å begrense risikoen for følgeskader.

• Manglende høydeforskjell mellom membran ved dør og topp slukrist bør utbedres for å sikre at vann ledes effektivt mot sluket. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannansamling på gulvet, som over tid kan føre til fuktinntrengning og skader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i innredning, speilskap, vegghengt klosett, dusjnisje og avløp til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke drenering i nedre del av den innebygde klosettsisternen. Det er også fuktskadet innredning og krakelert speil.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Blir det lekkasje kan det bli følgeskade. Innredning og speil kan byttes.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Elektrisk vifte gjennom vegg og tilluft via dør.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra gangen mot dusjsonen, og det ble målt 9 % fuktkvote i svillen, som regnes som tørt. Det ble imidlertid observert eldre misfarging nederst på platen mot badet, noe som kan skyldes tidligere fuktpåvirkning og bør følges med på.

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Integrert steketopp og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har en del skader.

Konsekvens/tiltak

• Det må byttes kjøkken. Manglende tiltak er videre forringelse og økt kostnad på sikt. Estimat kan avvike.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Skadet benkeplate og fronter.



Skadet platetopp.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

• Defekt ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE 2 > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med oppvaskkum.

Vurdering av avvik:
• Løs front og hengsle på underskap og noen merker og sår.

Konsekvens/tiltak
• Behov for lokal utbedring. Manglende tiltak er videre forringelse og økt kostnad på sikt.

ETASJE 2 > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:
• Det forserte avtrekket fra kokesone i kjøkkenet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen blir det matos og lukt. Utbedring anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Noen rør er av jern.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Ved tegn til lekkasje må utbedring foretas umiddelbart for å hindre følgeskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er støpejernsrør fra før 1990. Noen rør i plast.

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen ved høy alder kan føre til lekkasje, rørbrudd og følgeskader.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i boligen. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for kondens og mugg.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon (over 15 år).

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting av varmepumpen, da alder medfører økt risiko for driftsstans og redusert energieffektivitet. Konsekvensen av å ikke utbedre er at varmepumpen kan slutte å fungere uforutsigbart, noe som kan føre til manglende oppvarming og økte kostnader.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er 116 liters varmtvannstank (benkberder) på kjøkken i 1. etasje.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Blir det lekkasje må tiltak foretas fortløpende for å hindre følgeskade.

⚠ 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

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

2 sikringsskap med automatsikringer. Det har vært eltilsyn med lukket avvik (rapport ligger som vedlegg).

Vurdering av avvik:
• Noe oppgradert anlegg etter 1999 og det foreligger ikke samsvarserklæring. Det meste av anlegget har alder.

Konsekvens/tiltak
• Oppgradering må påregnes i takt med renovering av boligen. Anbefaler kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

⚠ Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Håndslukkerutstyr har gått ut på dato. Over 10 år.

Konsekvens/tiltak
• Håndslukkerutstyr må byttes ut.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Drenering.

Vurdering av avvik:
• Boliger fra denne tidsperioden har vanligvis ikke drenering. Det er registrert fuktig krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres drenering og fuktsikring rundt bygningen for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren. Estimat kan avvike.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Fuktighet i krypkjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur i stein/betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har stedvis sprekkdannelser.

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Sprekkdannelser bør utbedres for å redusere risiko for fuktinntrenging og fare for frostsprengning.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall fra boligen og ut mot hage (sør) og endevegg mot vest. Dette medfører mulighet for vannsamling mot boligen. Dette er et avvik i henhold til Norsk Standard 3600.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende fall på terrenget bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for vannansamling og fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller. Manglende tiltak kan føre til fuktskader over tid og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av støpejernsrør før 1990 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av galvaniserte stålrør og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader. Blir det tegn på lekkasje/brudd må tiltak foretas fortløpende.
• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer. Blir det tegn på avvik må tiltak foretas fortløpende.

TG 2 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tilkomst via malt port i tre.

Vurdering av avvik:
• Slitt og noe råteskadet port.

Konsekvens/tiltak
• Behov for utbedring. Manglende tiltak er videre forringelse og slitasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Andre tomteforhold - 1

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malt gjerde i tre.

Vurdering av avvik:

• Store skjevheter og slitt gjerde.

Konsekvens/tiltak

• Behov for oppgradering. Manglende tiltak er videre forringelse og økt kostnad på sikt.



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:

• Åpningene i rekkverket på balkongen er ikke i henhold til kravene i dagens forskrifter.

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

• Det er ikke montert ildfast plate på gulvet under sotluke og feieluke på pipen.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• 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.

• Noe oppgradert anlegg etter 1999 og det foreligger ikke samsvarserklæring. Det meste av anlegget har alder.

• Håndslukkerutstyr har gått ut på dato. Over 10 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning. Manglende utbedring er økt risiko for fallulykker, særlig for barn.

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

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke og feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Manglende tiltak kan medføre økt brannfare.

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Manglende utbedring kan føre til personskade.

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

• Oppgradering må påregnes i takt med renovering av boligen. Anbefaler kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

• Håndslukkerutstyr må byttes ut.

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

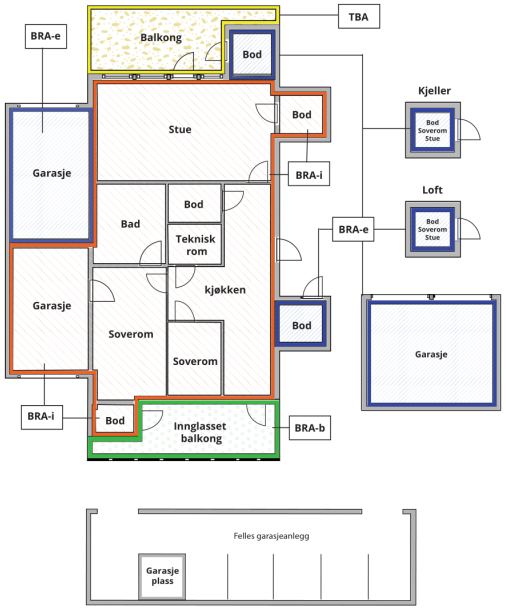
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje 1	64			64			64
Etasje 2	51			51	2	3	54
Krypkjeller							
SUM	**115**				**2**	**3**	**118**
SUM BRA	**115**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré m/trapp, kjøkken, stue, soverom, bad, kott, stue/soverom		
Etasje 2	Trapperom, kjøkken/stue, soverom, bod, gang, kott, bad/vaskerom		
Krypkjeller			

Kommentar

Varierende høyde i 2. etasje. Fra 1,93 til ca. 2,37 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke tegninger fra byggeår og det er derfor en risiko for at det er gjort søknadspliktige endringer i boligen som ikke blir vurdert i denne tilstandsrapporten. Tegning fra ca. 1922 stemmer ikke overens og tegning fra 1959 stemmer ikke helt overens.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jamført under modernisering.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1		Garasje	

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Kommentar

Bod bak garasjen på 3,5 m2 er ikke målbart etter måleregler (under 1,90 m. høyde). Bod i blokkmur og pulttak tekket med asfaltpapp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Pål Henning Strandskog	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	173	67		0	157 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hvalfangergata 5

Hjemmelshaver

Sefland Turid Kaasa (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre og etablert boligfelt i Sandefjord. Gangavstand til alle fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp.

Om tomten

Opparbeidet med belegningsstein og plen.

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering.

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje på 16 m², oppført i blokkmur og tre på støpt betongplate. Utvendige fasader har malt puss og stående trekledning.

Garasjen har saltak med undertak av sutakplater og tekking av betongtakstein. Takrenner er utført i plast.

Det er montert vippeport i tre med elektrisk portåpner samt separat ytterdør i tre.

I bakkant av garasjen er det en tilhørende bod, oppført i blokkmur med utvendig malt puss. Boden har pulttak tekket med asfaltpapp og ytterdør i tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.10.2026	Dødsbo. Salg med fullmakt.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Selgers opplysning per epost	11.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eltilsyn i 2025 med lukket avvik i 2026	23.04.2026		Gjennomgått		Ja

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	
2	23.10.2026	
3	23.10.2026	Rettet rom til stue/soverom.

For gyldighet på rapporten se forside

Hvalfangergata 5 , 3210 SANDEFJORD
Gnr 173 - Bnr 67
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Takstrapport

Vår ref.	Geir Mikkelsen
Saksnr.	358956
Målepunkt-ID	40099911
Målernr.	7359992903085937
Telefon	33413400
E-post	dle@lede.no

SEFLAND TURID KAASA
Hvalfangergata 5

3210 SANDEFJORD

Porsgrunn, 23. april 2026

Vedrørende tilsyn utført den 26.05.2025 - saksnr. 358956

Det vises til tilsyn av det elektriske anlegget i HVALFANGERGATA 5, 3210 SANDEFJORD, BOLIG.

Tilsynet er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig tilsyn.

Vi vil med dette brev informere at vi betrakter saken som avsluttet.
I enkelte saker kan det bli utført etterkontroll.

Ta kontakt på tlf 33 41 34 00 / dle@lede.no dersom det er noen spørsmål vedrørende saken.

Med hilsen
Lede AS

Geir Mikkelsen
Tilsynsingeniør
Det Lokale Eltilsyn
[Dokumentet er elektronisk signert]

lede

Vår ref.	Geir Mikkelsen
Saksnr. / pin	358956 / 0463
Målepunkt-ID	40099911
Målernr.	7359992903085937
Telefon	33413400
E-post	dle@lede.no

SEFLAND TURID KAASA
Hvalfangergata 5

3210 SANDEFJORD

Porsgrunn, 23. april 2026

Tilsynsrapport med rettelser fra tilsyn utført den 26.05.2025

Tilsyn av det elektriske anlegget i HVALFANGERGATA 5, 3210 SANDEFJORD, BOLIG.

Tilsynet er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps krav til offentlig tilsyn og er stikkprøvebasert. I enkelte saker kan det bli utført etterkontroll.

1 Sikringsskap — Jordingsanlegget var ikke tilpasset det valgte fordelingssystemet. Jf. fel § 19

Flere beskyttelsesledere var tilkoblet samme klemme i bunnen av sikringsskapet som kun er beregnet for utjevningsforbindelse av sikringsskapet. Jordskinne må monteres.

30.09.2025 09:05 SAS ELEKTRO AS: Service leder

Beskriv rettelse: Montert jordskinne.

2 Sikringsskap — Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32

Kursfortegnelse var feil. Informasjon som lastbeskrivelse, type og størrelse på vern, installasjonsmetode, dimensjon/type på kabel/ledninger og eventuelt annen relevant informasjon må kontrolleres og rettes opp.

30.09.2025 09:05 SAS ELEKTRO AS: Service leder

Beskriv rettelse: Skrevet ny kursfortegnelse.

3 Sikringsskap — Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28

Sikringsskap hadde kabelinnføringer som ikke var tettet.

30.09.2025 09:05 SAS ELEKTRO AS: Service leder

Beskriv rettelse: Tettet innføringer med brannakryl.

Vedlegg: Takstrapport

4	Sikringsskap	Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. fel § 22 Faseledere var mangetrådet ledere uten endehylser. Ved mangetrådet ledere må endehylser benyttes.
	30.09.2025 09:06	SAS ELEKTRO AS: Service leder
	Beskriv rettelse:	Satt på endehylser på faseledere.
5	Vaskerom	Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av skjøteledning/rekke. Flere faste stikkontakter må monteres, Jf. fel § 16. Måleresultat for kontinuitet legges inn. VIKTIG INFORMASJON OM SKJØTELEDNINGER OG FORGRENINGSKONTAKTER: Skjøteledninger og forgreningskontakter kan lett overbelastes og utsettes ofte for større slitasje og påkjenninger enn fastmonterte stikkontakter. Bruken av skjøteledninger og forgreningskontakter bør derfor begrenses til et minimum. Unngå bruk av skjøteledninger og forgreningskontakter: - til varmeovner, hvitevarer og annet utstyr som bruker mye strøm - som permanent løsning - koblet i serie Her var skjøteldning til vaskemaskin benyttet som permanent løsning. Skjøteledning fjernet ved tilsyn, OK.
	09.10.2025 12:44	SAS ELEKTRO AS: Service leder
	Beskriv rettelse:	Kunde ønsket ikke flere stikkontakter. Vaskemaskin er koblet i fast stikkontakt. Målt kontinuitet til jordingspinner.
6	Kjøkken	Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28
	1. etasje	PR-kabel var ikke betryggende festet.
	09.10.2025 12:46	SAS ELEKTRO AS: Service leder
	Beskriv rettelse:	Festet pr kabel.
7	Stue	Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf. fel § 20
	2. Etasje	Stikkontakt hadde sprukket/knust deksel, og hadde da ikke tilfredsstillende kapslingsgrad.
	09.10.2025 12:47	SAS ELEKTRO AS: Service leder
	Beskriv rettelse:	Byttet stikkontakt.

8	Stue	Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9
	Kjøkken og stue 2. Etasje	Det elektriske anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet.
	09.10.2025 12:47	SAS ELEKTRO AS: Service leder
	Beskriv rettelse:	Anlegget er gammelt og anbefaler kunde å utbedre dette. Kunde ønsker ikke å bytte noe per dags dato grunnet kostnader.
	28.10.2025 12:59	Lede AS: Geir Mikkelsen
	Beskriv rettelse:	Gjenåpner etter avtale med installatør. Det er ikke valgfritt å utbedre avvik.
	21.04.2026 09:06	ELEKTRO A SJØLYST AS: Faglig Ansvarlig
	Beskriv rettelse:	Anlegg i kjøkken og stue 2. etg byttet ut.
9	Garasje	Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36
		Dette gjelder kabel til stikk for portåpner, og er ikke godkjent til dette formål. Tilførsel fra/til fastmontert utstyr må utføres med godkjent installasjonskabel.
	09.10.2025 12:47	SAS ELEKTRO AS: Service leder
	Beskriv rettelse:	Lagt opp ny fast kabel og stikkontakt.
10	Varmtvannsbeholder	Utstyr/anleggsdel hadde varmgang. Jf. fel § 22
		Gjelder kabler/ledninger i koblingshuset til varmtvannsbereder. Utstyr, ledninger og koblinger må etterses og utbedres.
	09.10.2025 12:47	SAS ELEKTRO AS: Service leder
	Beskriv rettelse:	Byttet lasker i varmtvannstank.

RETTELSE ER UTFØRT AV:		DET LOKALE ELTILSYN:	
23.04.2026	ELEKTRO A SJØLYST AS	23.04.2026	Geir Mikkelsen Tilsynsingeniør
Dato	Registrert elentreprenør	Dato	[Dokumentet er elektronisk signert]

Vedlegg: Reguleringsplan

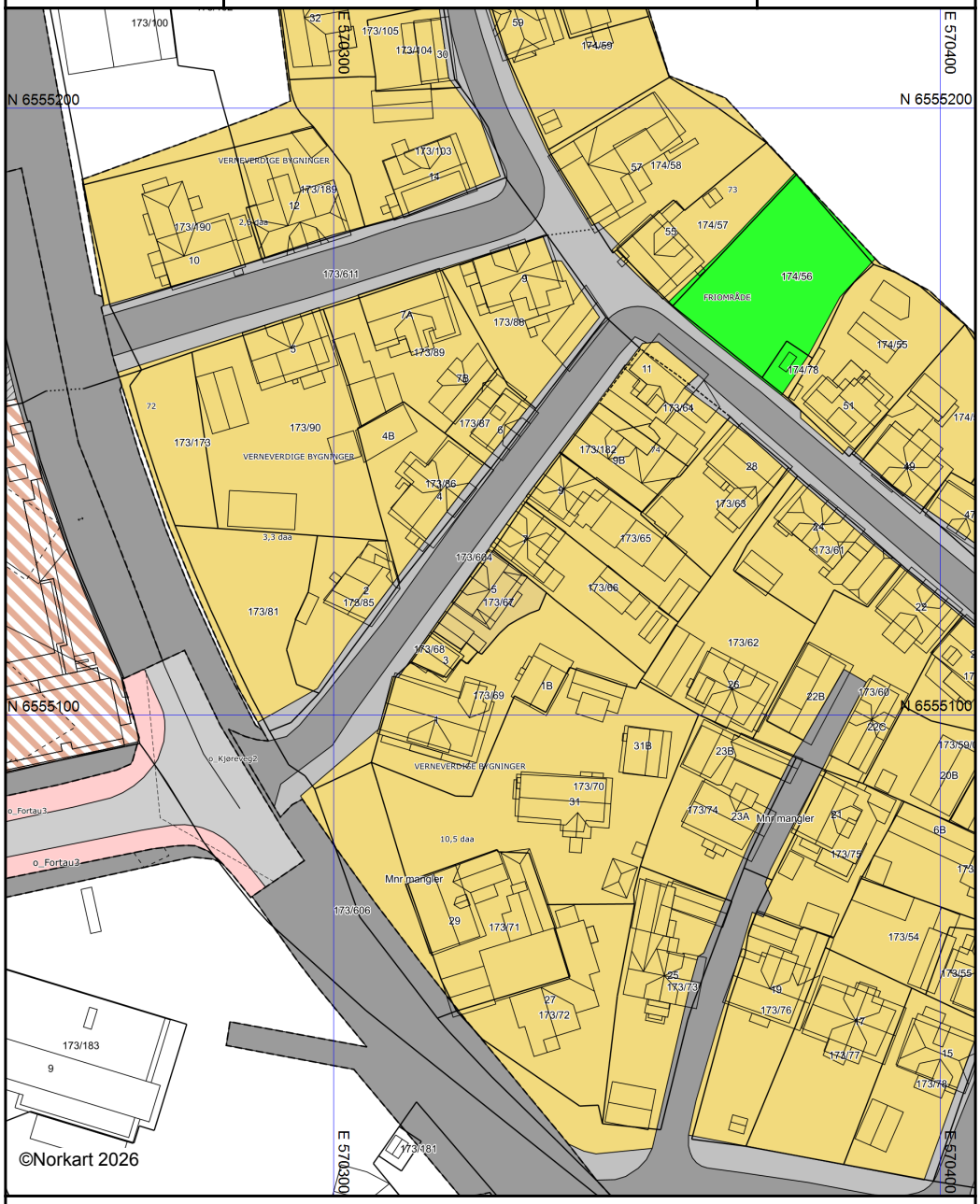
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 173/67
Adresse: Hvalfangergata 5
Utskriftsdato: 23.09.2026
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: Kommuneplan

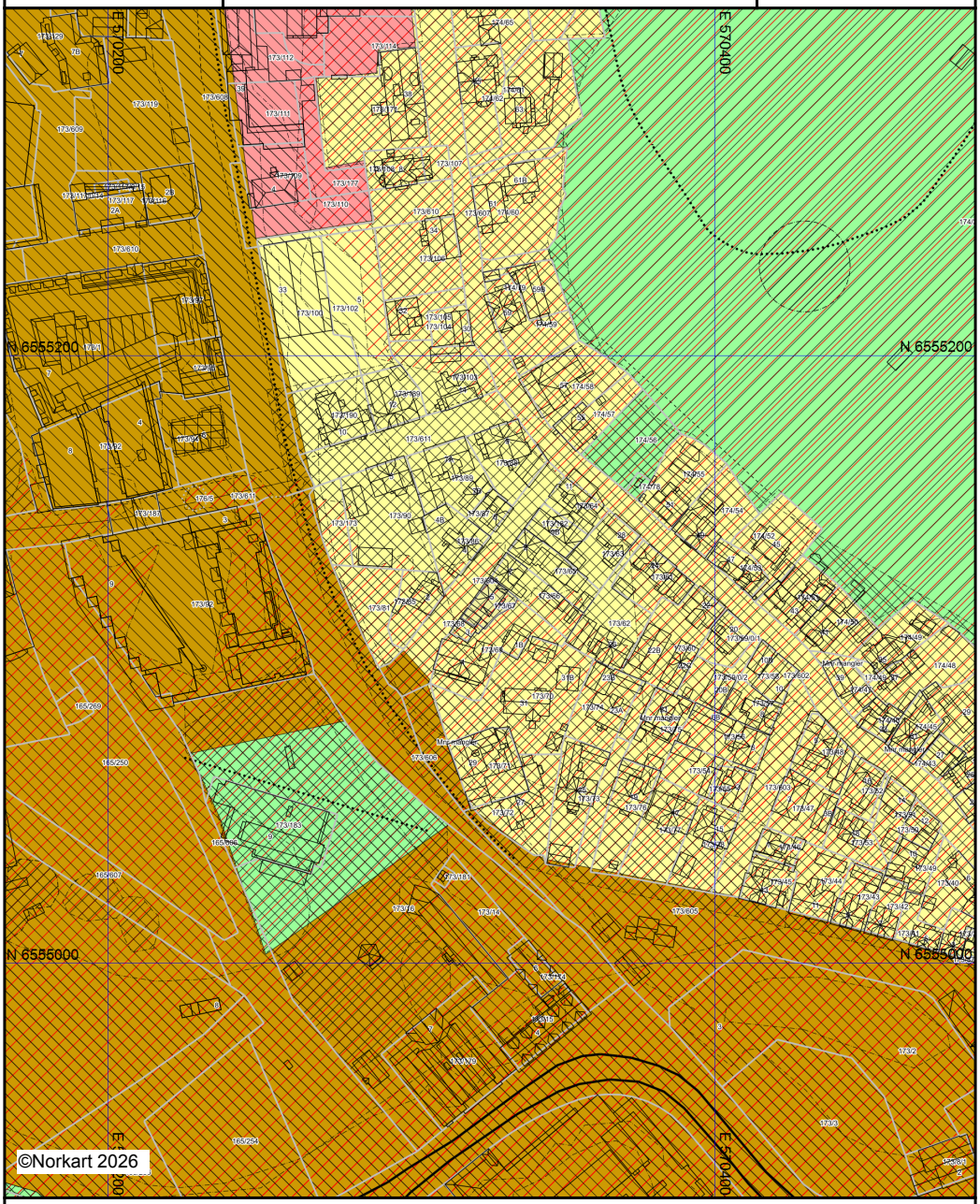
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 173/67
Adresse: Hvalfangergata 5
Utskriftsdato: 23.09.2026
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.

147

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NEDRE DEL AV BJERGGATA I SANDEFJORD KOMMUNE.

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset med stiplet reguleringsgrense og området er regulert til:

Trafikkområder

Friområder

Spesialområder. (Områder av historisk, antikvarisk og kulturell verdi).

§ 2

Trafikkområder.

Garasjer kan oppføres og parkeringsplasser anlegges hvor dette i prinsippet er vist i planen.

§ 3

Spesialområder.

A. Arealanvendelse og utnyttelse.

1. Områdene forutsettes benyttet hovedsaklig til boligformål.
2. Eksisterende forhold mellom boliger og ervervsvirksomhet bør bevares. Det skal ikke etableres ny virksomhet som vil medføre vesentlig økt trafikk eller som vil medvirke til å sjenere, endre eller bryte opp miljøet.
3. Eksisterende utnyttelsesgrad skal opprettholdes.

B. Eksisterende bebyggelse.

1. Husene kan istandsettes, om- og påbygges. Eksisterende fasadekledning, fasadedetaljer, taktekking, piper, vinduer m.m. kan erstattes med tilsvarende eller føres tilbake til en mer opprinnelig situasjon. Husenes dimensjoner, tak- og fasadeutforming, materialbruk og farger skal opprettholdes eller tilbakeføres.
2. Bygningsrådet skal godkjenne skilt og reklamebruk, utvendig belysning, gjerder og murer. Dette skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

C. Bevaringsverdig bebyggelse.

1. Antikvarisk og kultur- historisk verdifull bebyggelse, samt områdenes særpregede miljø og karakter bør bevares.
2. Eksisterende bygninger som inngår i planen er vist med tykk kontur. Samtlige bygninger med slik kontur er vurdert til å være av bygningsmessig og arkitektonisk bevaringsverdig kvalitet.

3. For bygninger som er gradert som bevaringsverdige skal søknad om eksteriørmessige endringer som bryter med bygningenes tidstypiske karakter oversendes de antikvariske myndigheter (fylkeskonservatoren) til uttalelse.

4. Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseieres ønske, forutsatt at bygningslovens bestemmelser for øvrig oppfylles.

D. Gjennoppføring av bygninger.

1. Bygningens plassering på tomten og gesims-/mønehøyde avgjøres i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet. Ark og tak - oppbygg er tillatt.

2. Nye bygninger skal som hovedregel ha saltak. Bygningsrådet bestemmer takvinkel, og skal herunder ta hensyn til det som er naturlig for gatebildet og de tilstøtende bygninger.
Taktekkingen skal godkjennes av bygningsrådet.

3. Bygning skal oppføres i tre med bestemmelser som brannstyret finner påkrevet.

4. Som kledning skal nyttes rafte- eller tømmermannspanel.

5. Vinduer og dører bør gis en form som harmonerer med miljøet.

6. Nybygg i gårdsrom må i alminnelighet ikke bygges høyere enn 2 etasjer og bør fortrinnsvis oppføres av brannfaste materialer.

§ 4

Fellesbestemmelser.

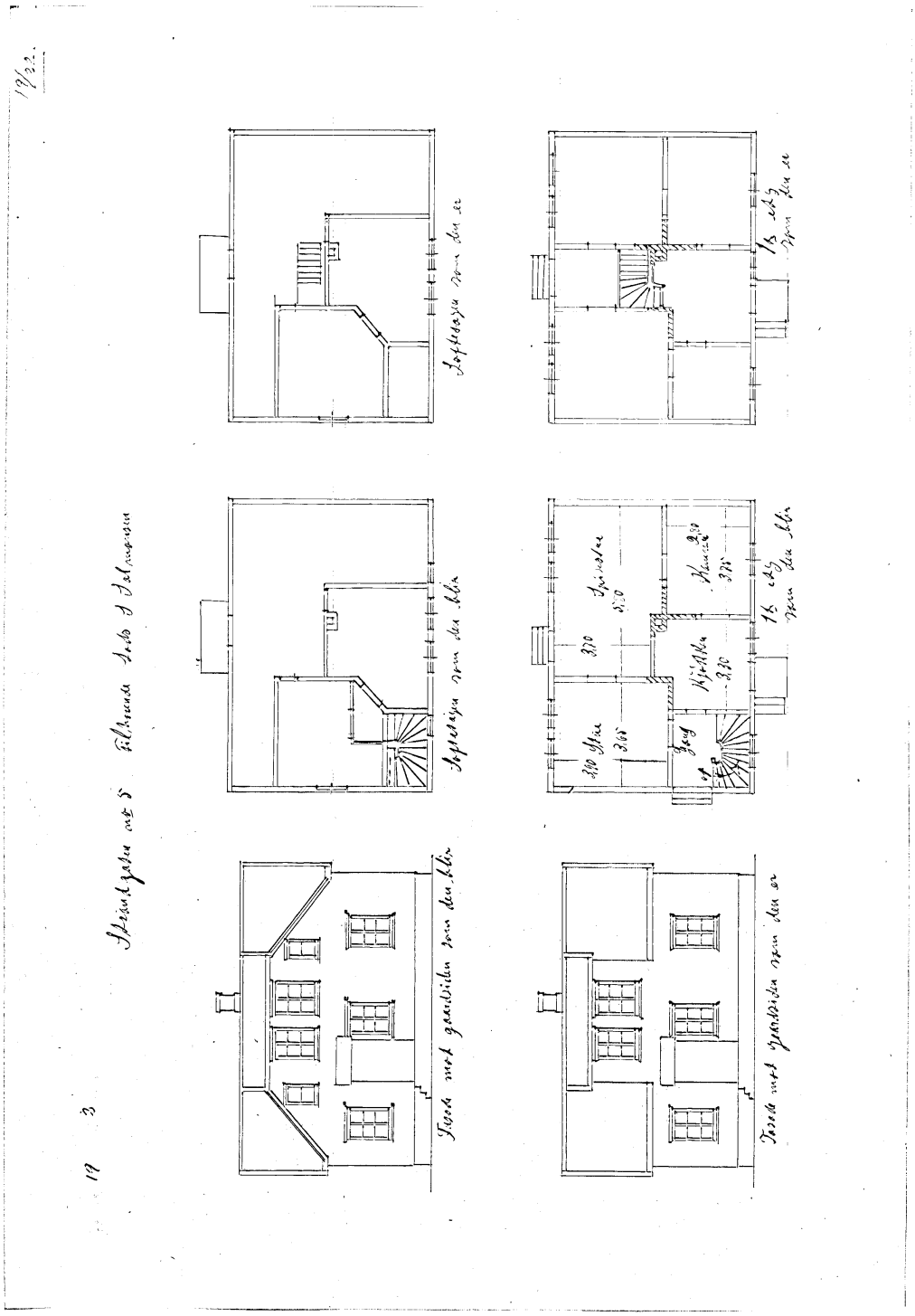
Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen dersom særlige grunner taler for det.

Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

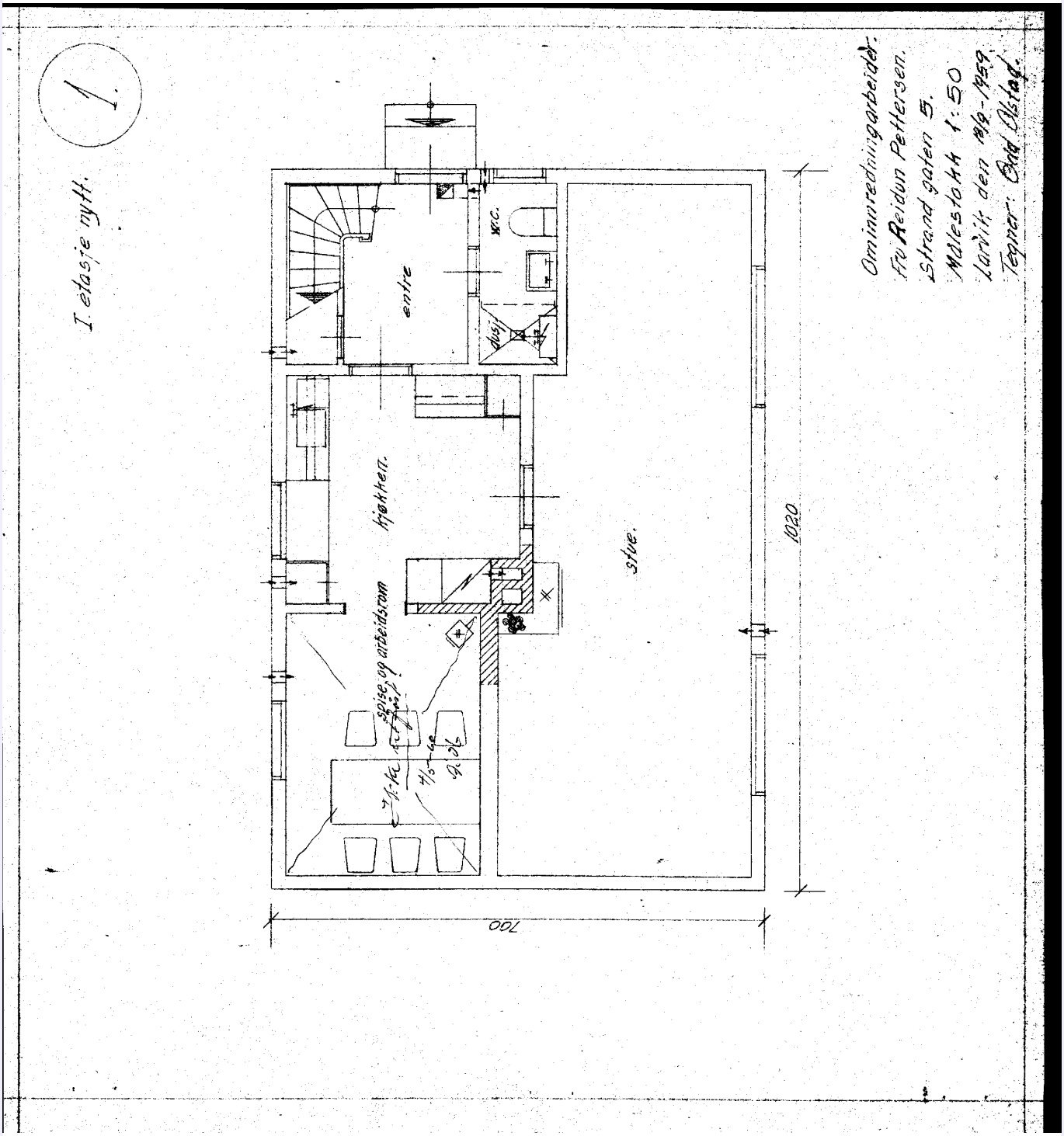
Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg, den31.3.1982

Harald Schulze
e.f.

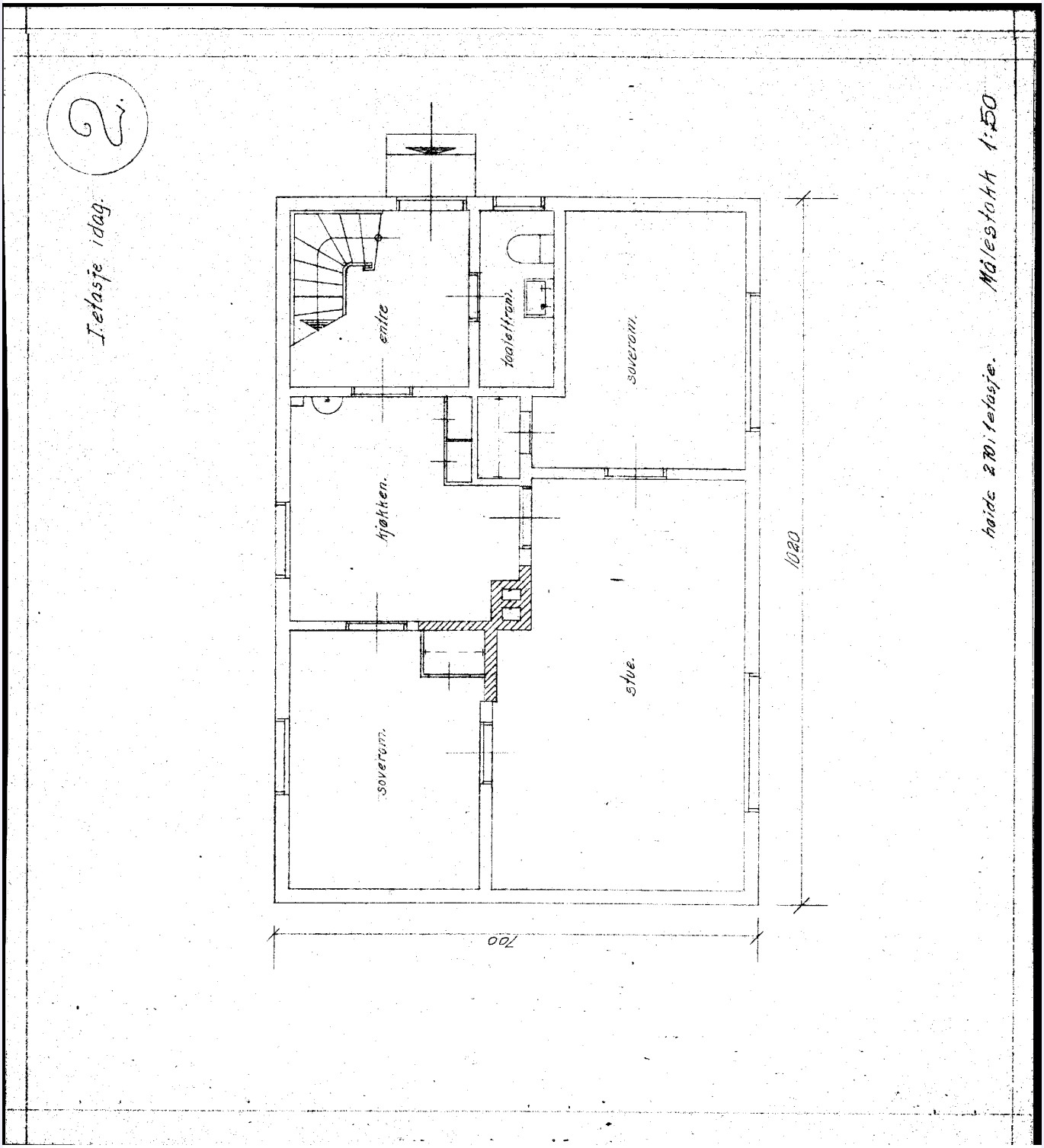
Vedlegg: Byggetegninger 1922



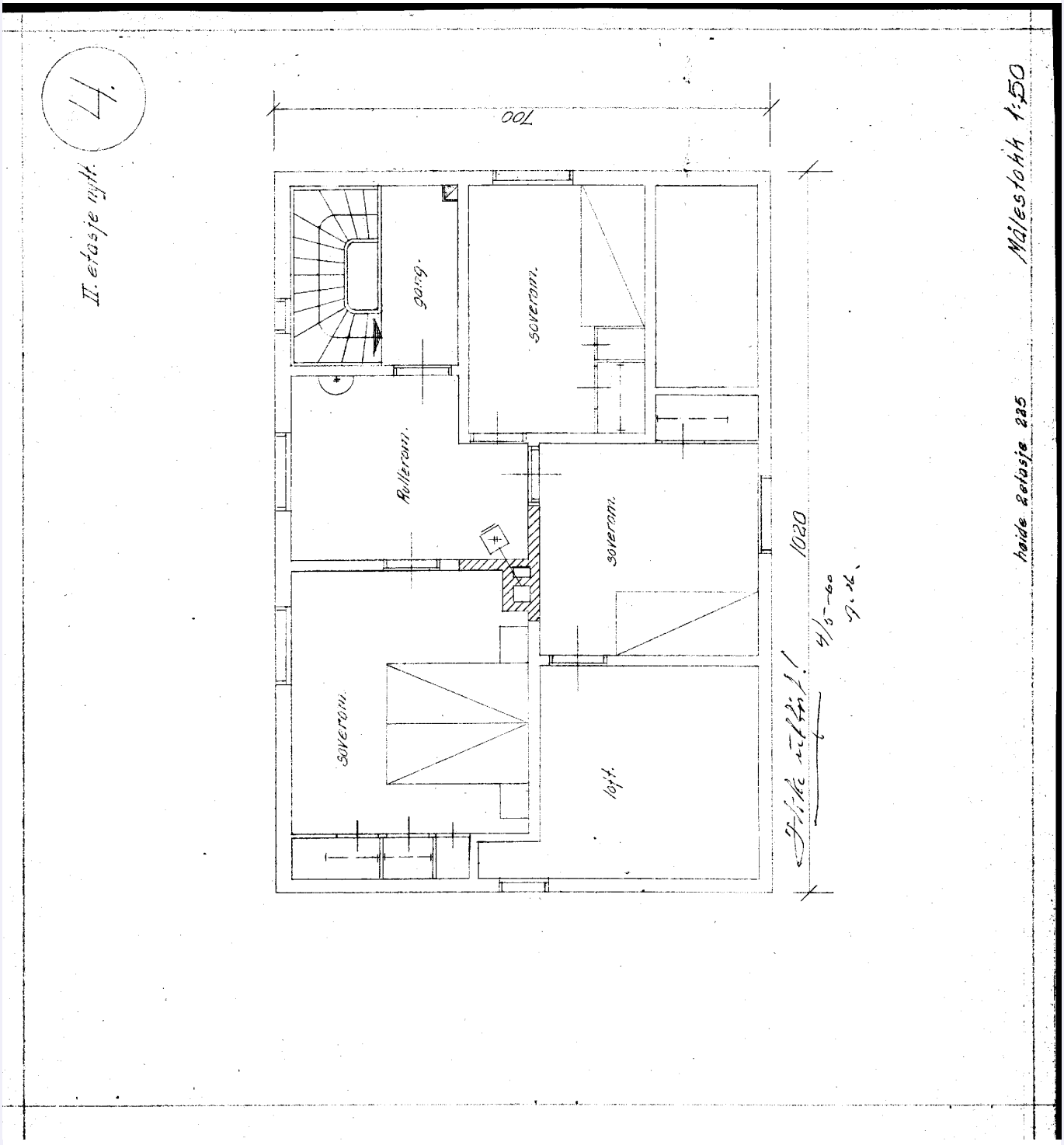
Vedlegg: Byggetegninger ominnredning 1959



Vedlegg: Byggetegninger ominnredning 1959



Vedlegg: Byggetegninger ominnredning 1959



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3907-173/67, Hvalfangergata 5, 3210 SANDEFJORD

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	14.09.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

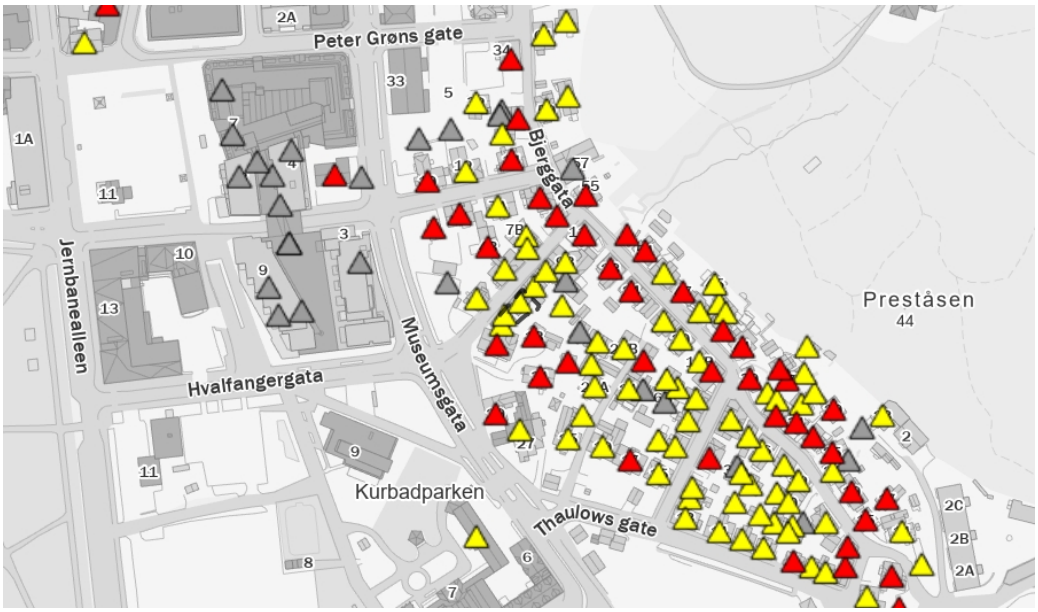
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.65 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.71 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.4 km
Flomfaresoner	14.09.2026	Ikke funnet	0.2 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.09.2026	Ikke funnet	0.1 km
Kvikkleire	14.09.2026	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	14.09.2026	Ikke funnet	29.2 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	0 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.1 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	14.09.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	14.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

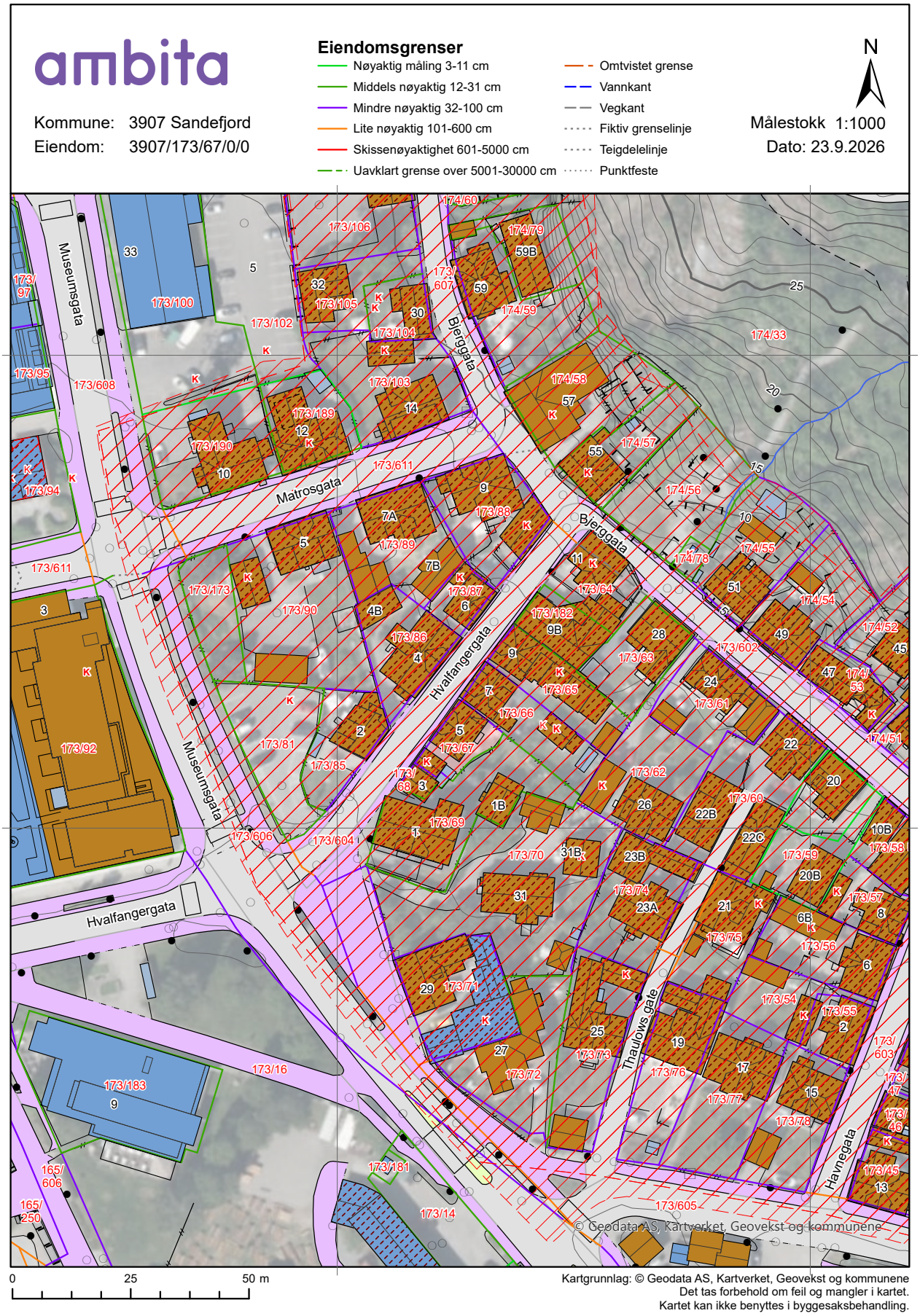
Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

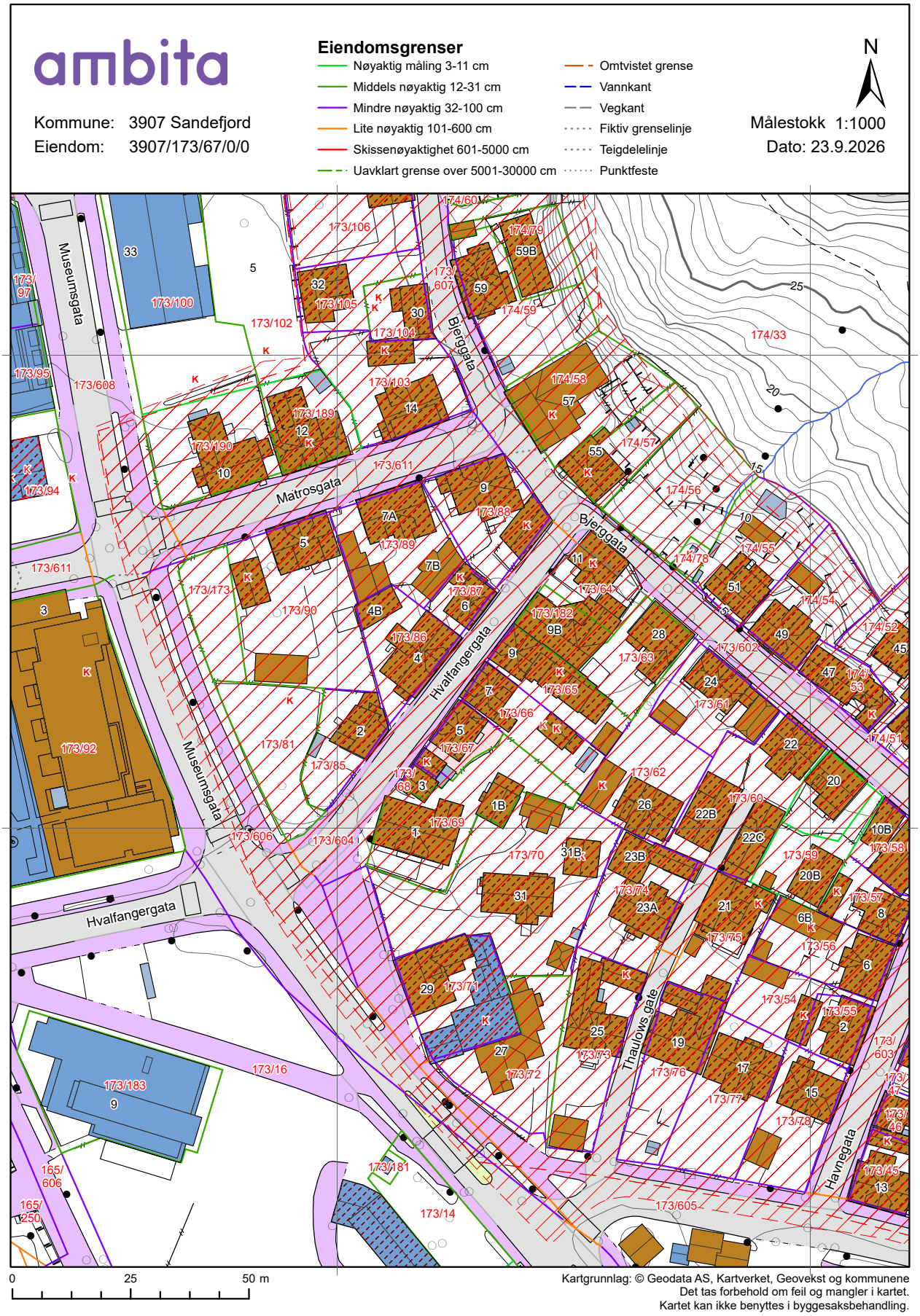
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

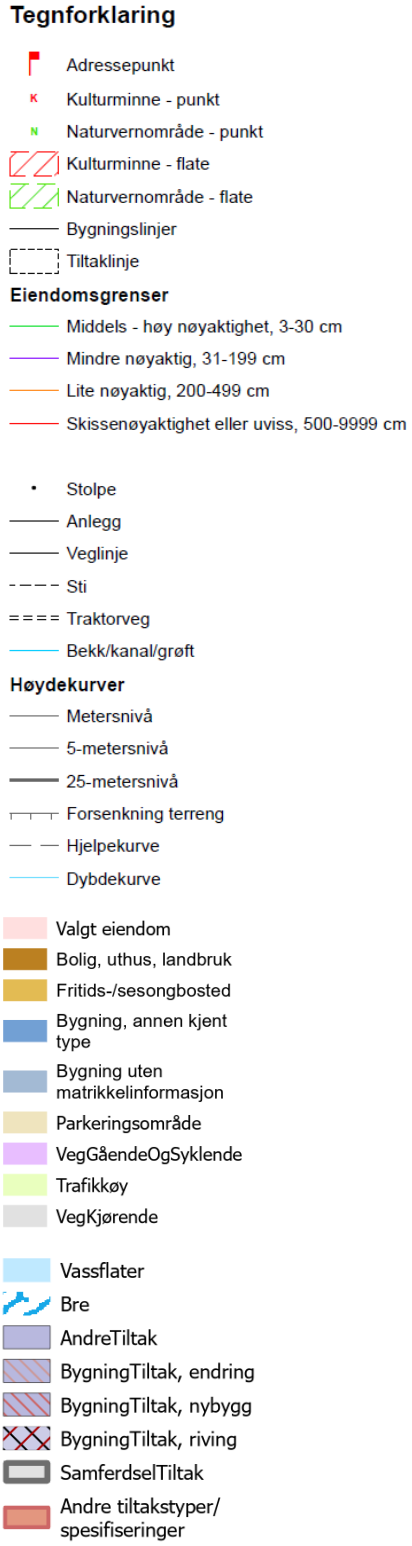
Vedlegg: Eiendomskart



Vedlegg: Eiendomskart



Vedlegg: Eiendomskart



Vedlegg: Matrikkelkart

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Sandefjord	3907	-	173	/	67	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

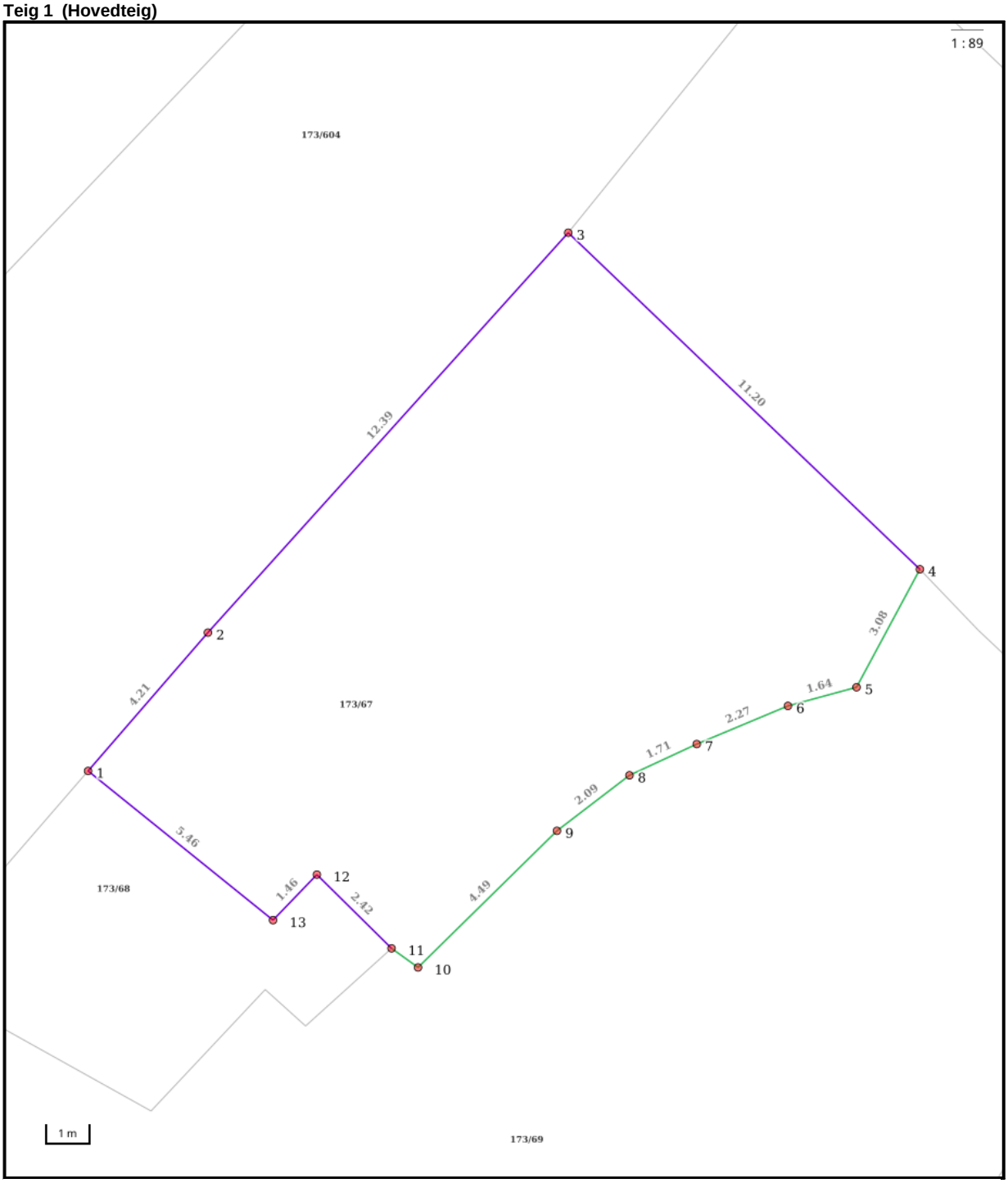
Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Matrikkelkart

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Matrikkelkart

Areal og koordinater

Areal: 156,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 555 113,78	570 316,43	4,21m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 555 117,20	570 318,89	12,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 555 127,12	570 326,32	11,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 555 120,13	570 335,07	3,08m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
5	6 555 117,29	570 333,87	1,64m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 555 116,72	570 332,33	2,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 555 115,66	570 330,32	1,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 555 114,80	570 328,84	2,09m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 555 113,38	570 327,30	4,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 555 109,96	570 324,39	0,74m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 555 110,34	570 323,75	2,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 555 111,88	570 321,88	1,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 555 110,74	570 320,97	5,46m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Riktig
GJENPART
bekreftes
Sandefjord kommune

MÅLEBREV 15500
JOURNALNR. 97.145

TINGLYST
07. JAN. 1998
SANDEFJORD SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 124

SANDEFJORD KOMMUNE

MÅLEBREV

med grensejustering

OVER

GNR 173 BNR 69

UTSTEDT AV OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN
I HENHOLD TIL KARTFORRETNING

Doknr: 124 Tinglyst: 07.01.1998 Emb. 029
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Den 11.11.1997 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70 holdt kartforretning ~~over~~ med grensejustering over

GNR 173 BNR 69

Forretningen ble rekvirert av Kongensgate 15 A/S (eier av 173/69),
Eilif Kaasa (eier av 173/67)
Solveig og Gunnar Holand (eiere av 173/70).

Bestyrer ved forretningen var Eirik Ottesen.

Merknader: Det er foretatt justering av grensen mellom 173/69, 173/67 og 173/70).
Ved justeringen overføres:
45 m2 grunn fra 173/69 til 173/67,
1 m2 grunn fra 173/69 til 173/70.

Ved forretningen møtte som parter: Eilif Kaasa (173/67), Aksel Holm for Kongensgate 15 A/S (173/69) og Solveig Holand for seg selv og Gunnar Holand (173/70).

Denne kartforretningen erstatter tidligere kartforretning over 173/69, avholdt 17.11.1859, målebrev nr. 2/37.

Eiendommens areal er beregnet til 613 M^2

Kartet på neste side viser eiendommens beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer.

Sandefjord, den 06 JAN. 1998

Bestyrer.

Oppmålingssjef.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

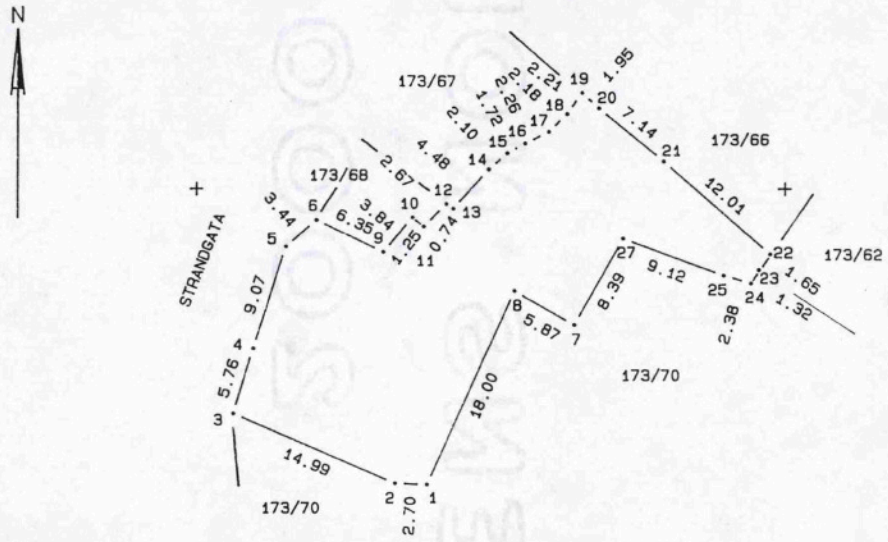
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1998/124/29
Attesteringstidspunkt 2026-10-21 14:05

M Å L E B R E V K A R T NR. 15500

OVER GNR 173 BNR 69 I SANDEFJORD

M=1: 500 KARTBLAD H17 H3 AREAL 613 M^2



KOORDINATER

	X	Y			X	Y	
S	125791	-28024		21	125802.34	-28010.29	RØR
6	125797.36	-28039.81	HUSHJ	22	125794.46	-28001.22	STOLPE
9	125794.62	-28034.08	HUSHJ	23	125793.12	-28002.19	T-JERN
10	125797.58	-28031.63	HUSHJ	24	125791.98	-28002.86	V-JERN
11	125796.80	-28030.65	HUSHJ	25	125792.64	-28005.15	HUSHJ
12	125798.71	-28028.79	HUSHJ	27	125795.77	-28013.71	
13	125798.32	-28028.16	HUSHJ	7	125788.45	-28017.82	HUSHJ
14	125801.66	-28025.16	V-JERN	8	125791.31	-28022.94	HUSHJ
15	125803.04	-28023.59	V-JERN	1	125774.90	-28030.35	V-JERN
16	125803.86	-28022.08	V-JERN	2	125775.02	-28033.04	RØR
17	125804.87	-28020.05	V-JERN	3	125780.94	-28046.82	JORDMRK
18	125806.40	-28018.49	V-JERN	4	125786.45	-28045.15	HUSHJ
19	125808.21	-28017.22	GJERDE	5	125795.09	-28042.40	HUSHJ
20	125806.90	-28015.79	RØR				

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2865260380 / Ellen Thuve Berntsen, tlf. 41432411
Hvalfangergata 5, 3210 Sandefjord
Gnr. 173, bnr. 67 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

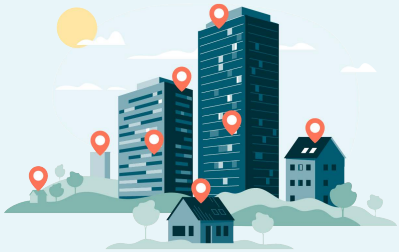
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2865260380
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.10.2026

Ellen Thuve Berntsen
Eiendomsmegler

414 32 411
ellen.berntsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216, 3201 SANDEFJORD

eiendomsmegler1.no