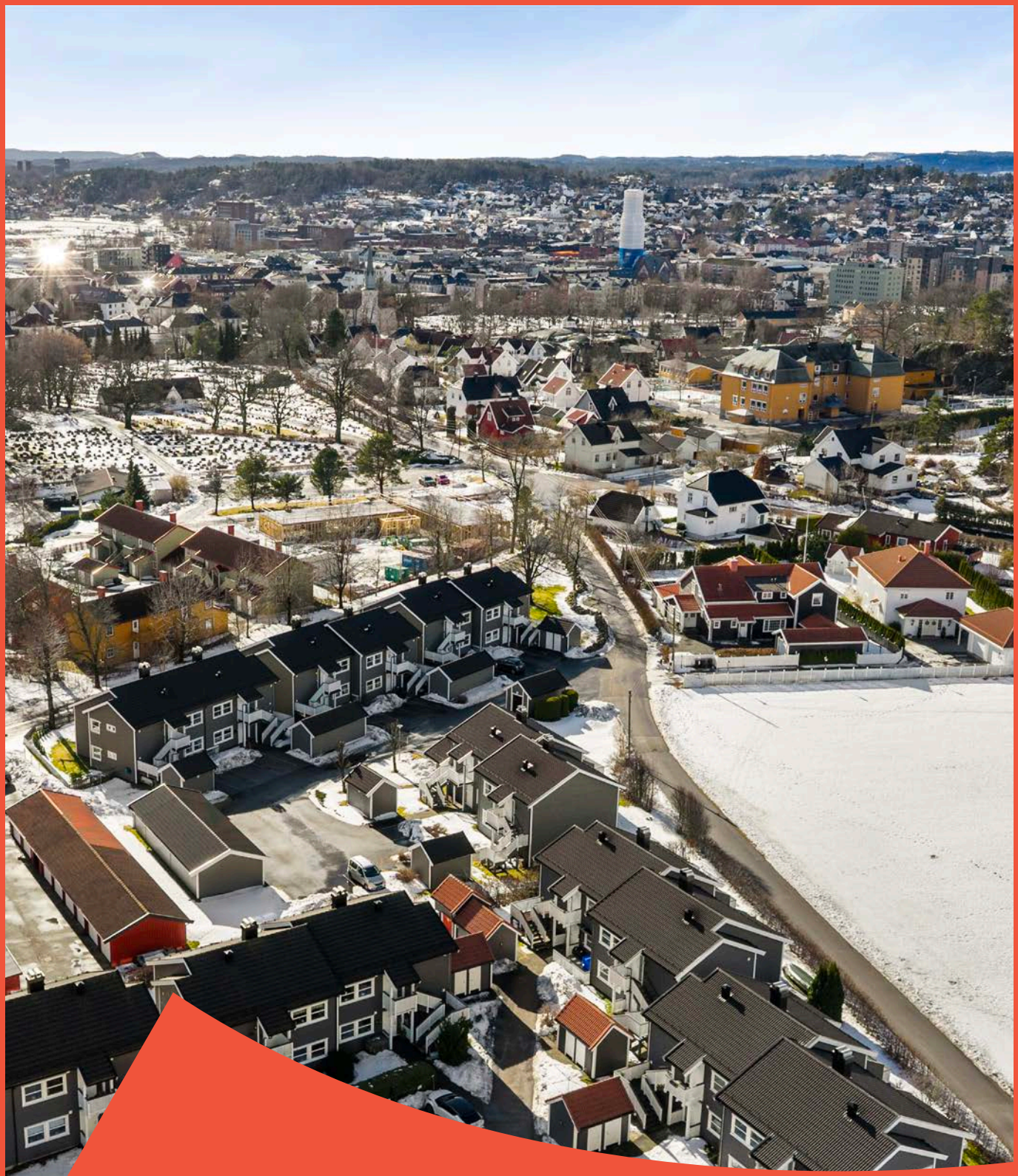


Sverdstadveien 33B,
3216 SANDEFJORD

Prisantydning: kr 2 900 000,-

Eiendomsmegler Norge

Sentrumsnær og pent oppusset 3-roms leilighet i 1.etg. Solrik terrasse. Garasjeplass. Kort vei til sentrum

Adresse
Sverdstadveien 33B,
3216 SANDEFJORD

Område
Breidablikk/Orelund

Prisantydning
kr 2 900 000,-

Nøkkeltall

BRA-i: 76 m²
BRA-e: 20 m²
BRA Total: 96 m²
Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1992
Soverom: 2
Rom: 3

Etasje: 1
Eierform bygning: Andel
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 3963.1 m²

Fellesgjeld: kr 441 027,-
Omkostninger: kr 18 145,-
Totalpris: kr 3 359 172,-
Formuesverdi: kr 749 534,-
Fellesutgifter: kr 6 865,- pr. mnd.



Erik Bryn Johannessen
Eiendomsmegler

Tlf.: 93 03 76 90
Erik.Johannessen@emnorge.no

Eiendomsmegler Norge Sandefjord
Jernbanealleen 27, 3210 SANDEFJORD ,

46 95 30 03



Sverdstadveien 33B, 3216 SANDEFJORD

En sentrumsnær og velholdt 3-roms andelsleilighet med livsløpsstandard i 1.etasje. Leiligheten er godt vedlikeholdt og ble oppusset i perioden 2018-2020, her kan man flytte rett inn. Innvendig har leiligheten en god planløsning og fra stuen er det direkte utgang til en solrik terrasse på 14kvm. Leiligheten inneholder stue, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom, entrè, gang og bod. Det medfølger også en garasjeplass i felles rekke. Ekstern isolert bod på 5 kvm er praktisk for lagring av sportsutstyr eller annet. Fra leiligheten er det kort vei til sentrum i et velholdt og etablert boligområdet på Breidablikk. Boligen har en flott beliggenhet med kort vei til det man skulle trenge i hverdagen, togstasjon, butikker og restauranter.

Forkjøpsrett avklart i forkant, blir derfor ikke benyttet her.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse
Gnr. 44, bnr. 176, ideell andel 1/1
i Sandefjord kommune.Andelsnr. 3 i Sverdstad Borettslag med orgnr. 962369715

Innhold
Leilighet i 1.etasje
1.etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2 og bod.
Det medfølger også en ekstern bod på 5 kvm rett utenfor og garasjeplass.

Det gjøres oppmerksom på at innvendig bod tidligere var delt i 2 boder og i den forbindelse fjernet en vegg. Dette har ingen praktisk betydning da bruken av rommet ikke er endret. Det er også satt opp en levegg på terrassen.

Standard
Flott og velholdt 3-roms andelsleilighet i 1.etasje. Boligen har en flott beliggenhet i et velholdt og etablert boligområde på Breidablikk. Boligen går over 1 etasje og inneholder 2 soverom, stue, kjøkken, bod, entrè og gang. Det medfølger en garasjeplass og en utvendig bod på ca. 5 kvm. Boligen har livsløpsstandard.

Entrè
Her kommer du inn i en innbydende entré med fliser på gulv og tapet på vegger. Det er plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg skotøy i gangen. Rett ved inngangspartiet er det en praktisk sportsbod på 5 kvm som gir ekstra lagringsplass til sesongutstyr m.m.

Stue
Romslig og lys stue med flere møblerings muligheter. Det er nyere parkettgulv og lysmalte flater i tidsriktige fargevalg. Stuen har god plass til sofagruppe og spise gruppe i hver sin sone. I 2018 ble det satt inn ny peisovn med glassfør, perfekt for de kaldere vinterdagene. Fra stuen er det utgang til terrassen på 14 kvm, terrassen ble utvidet og fikk forlenget levegg mot naboen i 2023. Fungerer som en forlengelse av boligen store deler av året. På uteplassen kommer sola på formiddagen, først på plenen og siger gradvis inn på sitteplassen utover dagen/ettermiddagen

Kjøkken
Lekkert kjøkken med kjøkkeninnredning og hvitevarer fra oppgradering i 2018. Innredningen er av grå slette fronter, stein benkeplate og våtromsplate på vegg over kjøkkenbenken for enklere rengjøring. Av integrerte hvitevarer er det kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. På kjøkkenet er det også plass til et spisebord, perfekt frokost- eller middagsplass.

Bad
Lyst og romslig baderom som ble oppgradert i 2022. Badet ble oppgradert med nytt vinylbelegg, baderomsplater på veggene og nytt baderomsutstyr. Det er innredet med stort servantskap, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin samt tørketrommel.

Soverom
Leiligheten har 2 gode soverom. Begge rommene har god plass til tilhørende seng og garderobeskap. Det er parkett på gulvene og malte flater. Et av soverommene blir idag benyttet som ekstra stue. På et av rommene er det stor skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Bod
Ved entreen er det en innvendig bod med mye lagringsplass. Det er også en isolert sportsbod som er på 5 kvm rett ved inngangspartiet som gir ekstra lagringsplass til sesongutstyr m.m.

Areal
BRA - i: 76 m²
BRA - e: 20 m²
BRA totalt: 96 m²
TBA: 14 m²

Boligbygg med flere boenheter
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 76 m² Entré, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2 og bod.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
14 m² Terrasse/balkong

Bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 5 m² Bod

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 15 m² Garasje

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Lovlighet boligbygg med flere boenheter
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Nyere håndverkstjenester (Boligbygg med flere boenheter)
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?JA
Kommentar: Nytt bad

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

Lovlighet garasje

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Nyere håndverkstjenester (Garasje)
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? JA
Kommentar: Ny port

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Knut Grøn Fenger den 19.02.2026, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsakelig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold anses å være del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Bygningssakskyndigs konklusjon
Boligen fremstår normalt godt vedlikehold uten registrerte svekkelser, utover normal slitasje og elde. Ytre vedlikehold besørges av sameiet. Bygningen som er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det vil normalt alltid kunne registreres symptomer på avvik fra normal tilstand; det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Elde og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

For øvrig henvises til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgradering. Tilstandsgradering kan også gis under henvisning til forventet teknisk levetid for bygningsdeler/komponenter og gjenspeile at deler av denne tiden er oppbrukt. Røranlegg og elektro bør vurderes nærmere av fagkyndige ved behov, og er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten siden det er unntatt fra forskriften. Det er kun beskrevet synlig observasjoner, ikke skjulte installasjoner, og kun vurdert utfra alder. Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en tilstandsrapport er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp. Eier opplyser det ikke er kjennskap til lekkasjer eller fuktproblem.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Selv om det ikke er registrert svekkelser er det på grunn av alder "Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert" gitt totalt 4 TG2 som gjelder:
1. Pipe
2. Bad - sluk
3. Vannledninger
4. Avløp

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1992

UTVENDIG
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har liggende bordkledning. Det er etterisolert og ny utvendig panel 2017. Bygningen har aluminiumsbeslåtte malte trevinduer med 2- lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiumsbeslått malt balkongdør i tre. Terrasse i treverk ca. 14 m2 utenfor stuen. Motorisert terrassemarkise med fjernkontroll.

INNVENDIG
Innvendig er det nyere parkettgulv, fliser i entré og vinylbelegg på bad. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Alle overflater ble fornyet og malt 2018. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har elementpipe og nyere peisovn med glassdør fra 2018. Hvite profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i soverom.

VÅTROM
Baderom med gulvbelegg i hulkil og baderomsplater på vegger. Innredet med stort servantskap, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra bod mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein med våtromsplate på vegg over benker. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Det har vært rengjøring av kanaler og service på mekanisk ventilasjon 2026. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. 63A hovedsikring og 9 kurser, alle med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Brannvarslere og håndslukkeapparater.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Følgende bygningsdeler har fått TG IU (ikke undersøkt):
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik:
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/ terrasser når den er snøfri.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Det er ingen registrerte TG3.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Innvendig > Pipe og ildsted
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
Alder og slitasje. Det forutsettes jevnlig besøk av feier, og at det ikke foreligger noen bemerkninger fra siste feierbesøk.
Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak: Avklare tiltak med eventuelle bemerkninger fra feier.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sluket er innunder dusjkabinett.
Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskyndig utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Kommentar selgers egenerklæring:
2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? JA
Renovert baderom utført i 2022. Arbeid utført av faglærte ved Bjørvik - gulv, Olsen & Wallum AS rørleggerarbeid og baderomsinteriør, Turan AS byggtjenester og Sandefjord elektro. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Nytt gulvbelegg, beholdt varmekabler fra tidligere. Nye veggplater, nytt baderomsinteriør og ny varmtvannstank, nytt dusjkabinett og vegghengt toilett, lys/taklampe.

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? JA
Beskriv feilen og omfanget: Da jeg flyttet inn kom det fukt på gulvet i vindfanget gjennom ytterdøra, ved kraftig regnfall. Dette er reparert og problemet har opphørt.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? JA
Nytt arbeid utført i 2017. Arbeid utført av (Kjenner ikke navnet på firmaet som utførte dette arbeidet. Kan framskaffes hvis behov). Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet (megler kommenterer: Dokumentasjon foreligger hos borettslaget og kan trolig anskaffes ved å kontakte styreleder).
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:
Oppgradering av boligmassen i borettslaget. Nytt tak, ny kledning og isolasjon, nye vinduer og dører.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? JA
Nytt arbeid utført i 2018. Arbeid utført av faglærte ved Sandefjord Elektro. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte:
Oppgradering og utbedring i forbindelse med oppussingsarbeider i boligen.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? JA
Nytt arbeid i 2026. Arbeid utført av faglærte ved VBK. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Rensing av ventilasjonssystemet i borettslaget.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? JA
Skriv opplysningene her:
2018 Pusset opp hele boligen innvendig. Fjernet gipsplatene på vegger i stue og på soverom og byttet ut med "treplater", la parkett på gulvene, rettet opp skjevheter på gulv, monterte nytt kjøkken med

hvitevarer, induksjonsovn og komfyrvakt, innstallerte ny peisovn, bygget skyvedørsgarderobe i hovedsoverom. Oppgradering av det elektriske, monterte hyller i innebod. Oppgraderte vindfanget. Monterte panelovner.
2020 Monterte ny elektrisk markise
2022 Renovering av baderom
2023 Høst- bygget treplatting på uteplassen foran stua og forlenget le veggen mot nabo (ca. 70 cm) og oppgraderte uteplass med fjerning av mørke busker, mm.
2026 Høst- ny elektrisk garasjeport.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Moderniseringer og påkostninger
2018: Pusset opp hele boligen innvendig
2018: Fjernet gipsplatene på vegger i stue og på soverom og byttet ut med "treplater"
2018: La parkett på gulvene, rettet opp skjevheter på gulv.
2018: Monterte nytt kjøkken med hvitevarer, induksjonsovn og komfyrvakt.
2018: Innstallerte ny peisoven.
2018: Bygget skyvedørsgarderobe i hovedsoverom.
2018: Oppgradering av det elektriske.
2018: Monterte hyller i innebod
2018: Oppgraderte vindfanget
2018: Monterte panelovner
2020 Monterte ny elektrisk markise
2022 Renovering av baderom
2023 høst- bygget treplatting på uteplassen foran stua og forlenget le veggen mot nabo (ca 70 cm)og oppgraderte uteplass med fjerning av mørke busker, mm
2026 høst- ny elektrisk garasjeport

Innbo og løsøre
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse, om annet ikke er avtalt eller fremgår av salgsoppgave.
- Mine taklamper er alle knyttet til kontakt og sukkerbit, så eventuell kjøp /overtakelse, må det gjøres egen avtale om. (Selgers intervju)

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen:
-Integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp-induksjon.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddig og rengjort før visning, og at den ikke vil bli ytterligere ryddet og rengjort før overtagelse.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet
Sverdstadveien 33B ligger i et et velholdt og etablert boligområdet på Breidablikk.

Her får du kombinasjonen av rolige og det sentrumsnære. Fra leiligheten er det kort veil til sentrum med flere handelsmuligheter. Hvaltorvet byr på over 50 butikker av alle sorter som gjør hverdagen enkel. Skulle man ha behov for ytterligere servicetilbud har man flere tilbud i Sandefjord sentrum, eller på handelsområde Pindsle. Brygga i Sandefjord byr på mange flotte restauranter som Brygga 11, Del Mare og Kokeriet. Fra kaia går også fergen til Strømstad, som gjør grensehandelen enkel og lett tilgjengelig.

Det er kort veil til både skole og barnehage med nærmeste barnehage bare 900 meter fra leiligheten. Sande barneskole ligger 500 meter fra leiligheten som gjør hverdagen enkel. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med nærmeste busstopp bare 700 meter fra boligen. Det er også verdt å nevne at det er kort veil til Sandefjord togstasjon med avganger mot både Skien/ Porsgrunn og Oslo. Sandefjord Lifthavn er bare en kort kjøretur unna og byr på avganger både innenlands og utenlands. For de som ønsker å koble av i naturen er Mølleråsen utsiktspunkt bare en kort vei fra leiligheten.

Tomt
3963.1 m², eiet
Felles tomt i borettslaget. Pent opparbeidet tomt med asfaltert gårdsplass og hage med prydbusker, plen og blomsterbed.

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

Parkering
Garasjeplass (nr. 2) følger med boligen. Kostnaden knyttet til garasjen betales gjennom felleskostnadene.

Bebyggelsen
Området består primært av flerbruksboliger, eneboliger og landbruk.

Barnehage/Skole/Fritid
Eiendommen sogner til Sande barneskole ca. 500 meter fra boligen og Breidablikk ungdomsskole. Det er også verdt å nevne at det er kort vei til Sandefjord Videregående Skole og Skagerak International School.

Barnehager: Videre finnes det flere populære barnehager i nærheten.
- Barnas Have (0-5 år) ca. 0,9 km unna boligen
- Trudvang barnehage (0-6 år) ca. 1 km unna boligen
- Breidablikk Kanvas-barnehage (1-5 år) ca. 1,2 km unna boligen

Skolekrets
Eiendommen sogner til Sande barneskole skolekrets. Dersom skoletilbud er avgjørende, ta kontakt med Sandefjord kommune for mer informasjon

Offentlig kommunikasjon
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Briskeveien Nedre Haslevei og ligger ca. 700 meter fra leiligheten. Fra Sandefjord sentrum er det direkteavgang med buss til Oslo. I tillegg er det togstasjon med jevnlige avganger. Fra Sverdstadveien er det ca. 15 min til sentrum til fots og ca. 11 min til Sandefjord Lufthavn. Det er også kort vei til Larvik, Tønsberg og Drammen.

ENERGI

Oppvarming
Nyere peisovn fra 2018. Elektriske varmekabler på bad. Panelovner.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/ fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 8571 kWh for år 2025. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter
Ikke angitt - C

ØKONOMI

Formuesverdi primær
Kr 749 534 pr 2025

Formuesverdi sekundær
Kr 2 998 137 pr 2025

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

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

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Andre utgifter
Kjøper tegner eget forsikring, strøm-, internett- og eventuelt alarmabonnement, kostnaden vil variere i henhold til avtaler og vilkår som inngås.
Det er inngått strømavtale for boligen med produktet "Norgespris". Avtalen innebærer en fast pris på 50 øre per kilowattime, og har bindingstid fram til 31.12.2026.

TV/Internett/Bredbånd
Sandefjord Bredbånd er leverandør.

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Dette betyr derimot ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige (bla. er oppføring, påbygging og tilbygging meldepliktig).
Det foreligger midlertidig brukstillatese datert 11.05.92. Brukstillatelsen gjelder hele bygningen, gjenstående arbeid er:
- Fullføring av utvendige boder.
-Innkassing av sanitære installasjoner må oppfylle kravene i byggeforskrift 1987 kap. 52:32.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
11.05.1992.

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

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til Grav- og urnelund og tilhører reguleringsplan Orelund gravlund, datert 19.03.2015. Eiendommen er også regulert til Boliger, Anlegg for lek, Bolig/forretning/kontor og tilhører reguleringsplan Sverdstad gård, datert 13.09.1994. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger også i et uregulert område, godkjent som Grav og urnelund - nåværende, Boligbebyggelse - nåværende, Fortettingssone og Ras- og skredfare som er en del av Kommuneplanens

arealdel 2023.

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

Offentligrettslig pålegg
Det kan komme fremtidige krav om installasjon av vannmåler i Sandefjord kommune.

Legalpant
Borettslaget har legalpant for forfalte, ikke betalte felleskostnader for inntil 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Det vises for øvrig til vedtekter og husordensregler. For andelsboliger er det borettslaget som er hjemmelshaver til selve eiendommen. Andelseierne har hjemmel til en andel i borettslaget og borett knyttet til denne.

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

3907/44/176:
30.03.1992 - Dokumentnr: 2478 - Rettigheter iflg. skjøte
Sandefjord kommune har rett til å kjøpe ubebygget grunn m v
Kommunen kan kjøpe ubebygd tomt til kommunale/ offentlige formål. Reglene beskriver hvordan prisen beregnes. Naboeiendom er evt. tillatt å bygge garasje eller uthus helt i nabogrensen. Kommunen kan også pålegge at tomten gjerdes inn. Beplantning ved veikryss må ikke være høyere enn 60 cm. Servitutten omfatter også bestemmelser fastsatt av Sandefjord bystyre 27.03.1984 og 31.03.1987, som regulerer tilbakekjøpsrett og forkjøpsrett innenfor et bestemt tidsrom. Megler har, med henvisning til lov om løysingsretter, vurdert disse rettighetene som tidsutløpt. Det kan imidlertid ikke utelukkes at en tilbakekjøps- eller forkjøpsrett fortsatt gjelder. Interessenter bes derfor kontakte megler for ytterligere opplysninger.

30.03.1992 - Dokumentnr: 2478 - Best. om vann/ kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Sandefjord kommune skal ha rett til åå ha egne eller andre offentlige ledninger og kabler over tomten uten vederlag, og til å vedlikeholde disse. Ved skade på beplantning skal dette erstattes. Ved ledning- eller kabelbrudd er kommunen berettiget til øyeblikkelig inngripen.

14.08.1990 - Dokumentnr: 5832 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:44 Bnr:1
Registrering av grunn i 1990.

26.03.1992 - Dokumentnr: 2307 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere
Grensejustering i 1992.

19.12.1994 - Dokumentnr: 8308 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere
Grensejustering i 1994.

01.01.2020 - Dokumentnr: 17053 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:44 Bnr:176
Omnummerering ved kommuneendring i 2020.

01.01.2024 - Dokumentnr: 366807 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:44 Bnr:176
Omnummerering ved kommuneendring i 2024.

Adgang til utleie
Det vises til borettslagsloven § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget/aksjelaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §§ 5-4, 5-5 og 5-6.
En andelseier som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen. Eieren kan også leie ut hele boligen i opptil 30 døgn i året.
Med godkjenning fra styret kan andelseieren leie ut for opptil 3 år dersom andelseieren selv eller nærstående har bodd i boligen minst ett av de to siste år.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
For sokkelleilighet/utleiedel/hybel som skal benyttes til utleie plikter eier å fremlegge radonrapport, jfr. Strålevernforskriften. Det foreligger pr. dags dato ingen rapport og selger er ikke kjent med at det har vært foretatt målinger tidligere. Der hvor det er påvist radonnivå som overskrider grensene i strålevernforskriften, kan kommunen pålegge utleier å rette/utbedre forholdet. Det kan også gis pålegg om å dokumentere radonnivåene der dette ikke er gjort. Kjøper overtar ansvar og risiko for eventuelle pålegg som gjelder radon i utleiedel.

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

BOENHETEN

Felleskostnader pr. mnd
Kr 6 865

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader inkluderer:
- Avdrag felleslån
- Felleskostnader drift
- Renter felleslån
- Garasjeplass nr.2

Felleskostnader drift inkluderer; TV/bredbånd, kommunale avgifter, felles forsikringer, strøm til fellesarealer, reparasjon/vedlikehold, forretningsførerhonorar, styrehonorar m.m.

Andel Fellesgjeld
Kr 441 027
Fellesgjeld pr. dato 16.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av felleslån

Lånenummer: 16368380907, DNB Bank ASA
Andel av saldo pr. 16.02.2026: 441 027
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 16.02.2026: 7 056 425
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.06.2045)
Flytende rente, kvartalsvise terminer.
Ingen vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Kommentar fellesgjeld
Spesifikasjon av felleslån

Lånenummer: 16368380907, DNB Bank ASA
Andel av saldo pr. 16.02.2026: 441 027,-
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.02.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Total saldo per 16.02.2026: 7 056 425,-
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.06.2045)
Flytende rente, kvartalsvise terminer.
Ingen vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Hvis borettslaget har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Andel fellesformue
Kr 66 961
Andel fellesformue pr. dato 31.12.2025

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn
Sverdstad BorettslagOrgnr. 962369715

Om borettslaget
Sverdstad borettslag
Org nr. 962 369 715

Sverdstad borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører. Borettslaget består av 16 andeler. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nr. SP561520. Snømåking og blomsterstell/ klipping av gress og hekk er dekket av felleskostnadene.
Felleslånet i borettslaget er knyttet til ferdigstillelse av en større rehabilitering som innebar skifte/etterisolert kledning, skifte av tak/takstein samt nye vinduer og dører.
Det må påregnes 1 dugnad årlig, ofte i mai. Da ryddes, lukes og vaskes det søppeldunker mm. Borettslaget avslutter gjerne med hyggelig samling/ bespisning i etterkant, i gapahuken på uteplassen. Hver og en har også ansvar for måking utenfor egne dører.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er medlem av Borettslagenes Sikringsfond. Dette innebærer at andelseiere ikke er solidarisk ansvarlig for hverandres andel av fellesgjeld.
Tilbyder er i Klare Finans AS.

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere, og dernest medlemmer i boligbyggelaget borettslaget er tilknyttet. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst og blir ikke benyttet av noen her.

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Kjøper bærer selv risikoen for godkjenning. Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget, med unntak av juridiske personer som nevnt i burettslagslova § 4-2.

Vedtekter/husordensregler
Vedtekter, regnskap, budsjett, husordensregler, årsberetning og protokoll fra siste generalforsamling må leses før budgivning. Kjøper/andelseier plikter å følge borettslagets husordensregler og vedtekter.

Kun fysiske personer kan eie andeler i borettslaget, med unntak av juridiske personer som nevnt i burettslagslova § 4-2.

Regnskap/budsjett
Regnskap 2024: kr. 240 048
Budsjett 2025: kr. 194 579

Budsjett for 2026/regnskap for 2025 foreligger ikke enda. Styreleder opplyser at det ikke er planer om økte kostnader pr. idag eller andre store prosjekter.

Dyrehold
Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven. Eventuell klage fra annen beboer på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Beboernes forpliktelser og dugnader
1 dugnad i borettslaget, ofte i mai. Rydder, luker og vasker søppeldunker mm. Avslutter gjerne med

hyggelig samling/bespisning i etterkant, i gapahuken på uteplassen. Hver og en har også ansvar for måking utenfor egne dører.

Forretningsfører
USBL Sandefjord

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning
Kr 2 900 000

Fellesgjeld
Kr 441 027

Totalpris
Kr 3 359 172

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 900 000,00 (Prisantydning)
441 027,00 (Andel av fellesgjeld)
---
3 341 027,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 255,00 (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
8 800,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)
---
9 345,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
18 145,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

---
3 350 372,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
3 359 172,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglers vederlag
Meglerforetakets vederlag dekkes av selger, og følgende er avtalt:
Provisjon: 1,80 % av salgssum (minimum kr. 49 000,00,-).
Tilretteleggingsgebyr: kr. 8 900,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 900,-
Markedsføringspakke: kr. 23 900,-
Visning/overtakelse: pr. stk (MAX 75000) kr. 2 400,- pr. stk.
Grunnbok, elektroniske tjenester og kundekontroll: kr. 2 900,-
Salgsoppgave stor pakke 10 stk. (valgfritt)kr. 1 800,–
Betalingsutsettelse kr. 3 500,-

Selger dekker i tillegg følgende utlegg:
Sikringsobligasjon: kr. 545,-.
Innhenting av opplysninger fra kommune: kr. 3 700,-
innhenting av opplysninger fra forretningsfører: kr. 5 000,-

Alle beløp er inkl.mva.

Kunden står fritt til å trekke oppdraget ubegrunnet i hele oppdragsperioden. Det eneste kunden blir belastet dersom eiendommen ikke selges er eventuelle avtalte utlegg, utgifter til innhenting av eiendomsinformasjon samt kr. 10 000,- i honorar for arbeidet megler har utført med oppdraget.
I avtalen som er inngått om salg av denne eiendommen er det avtalt at Eiendomsmegler Norge har krav på vederlag og utlegg selv om ikke handelen kommer i stand.

Forsikring
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer: SP561520

Selger
Anne-Lise Steen-Firing

Oppdragsanvarlig
Erik Bryn Johannessen
Eiendomsmegler
Erik.Johannessen@emnorge.no
Tlf: 930 37 690

Ansvarlig megler
Erik Bryn Johannessen
Eiendomsmegler
Erik.Johannessen@emnorge.no
Tlf: 930 37 690

Eiendomsmegler Norge, Sandefjord , Jernbanealleen 27, 3210 SANDEFJORD

Tlf: 469 53 003
Organisasjonsnummer: 9404 34 254

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

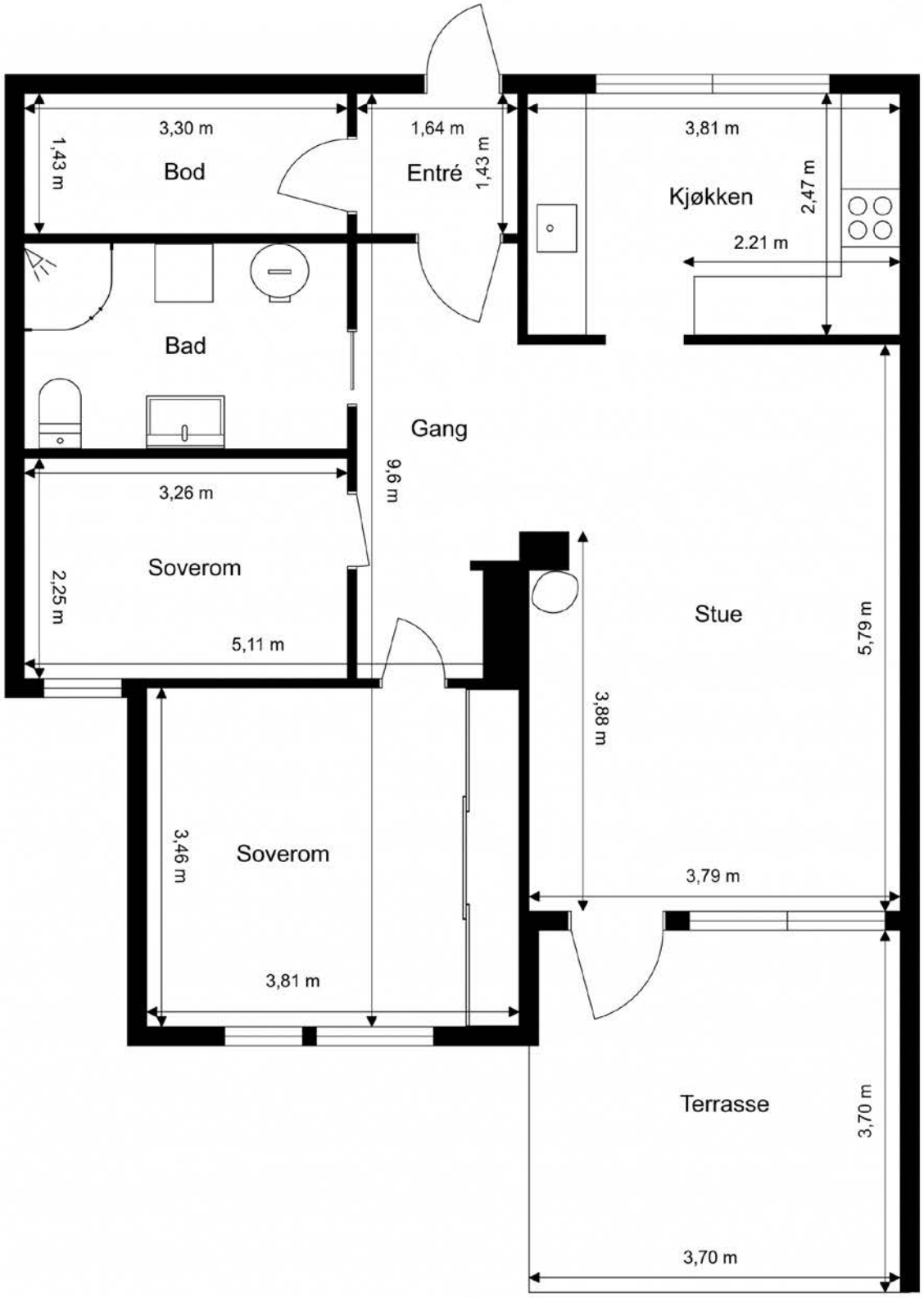
Oppdragsnummer
64260008

Salgsoppgavedato
03.03.2026

Plantegning

Sverdstadveien 33 B, 3216 Sandefjord

1. Etasje



FGTAKST



Romslig og lys stue med flere møblerings muligheter. Det er nyere parkettgulv og lysmalte flater i tidsriktige fargevalg.



Stuen har god plass til sofagruppe og spise gruppe i hver sin sone.



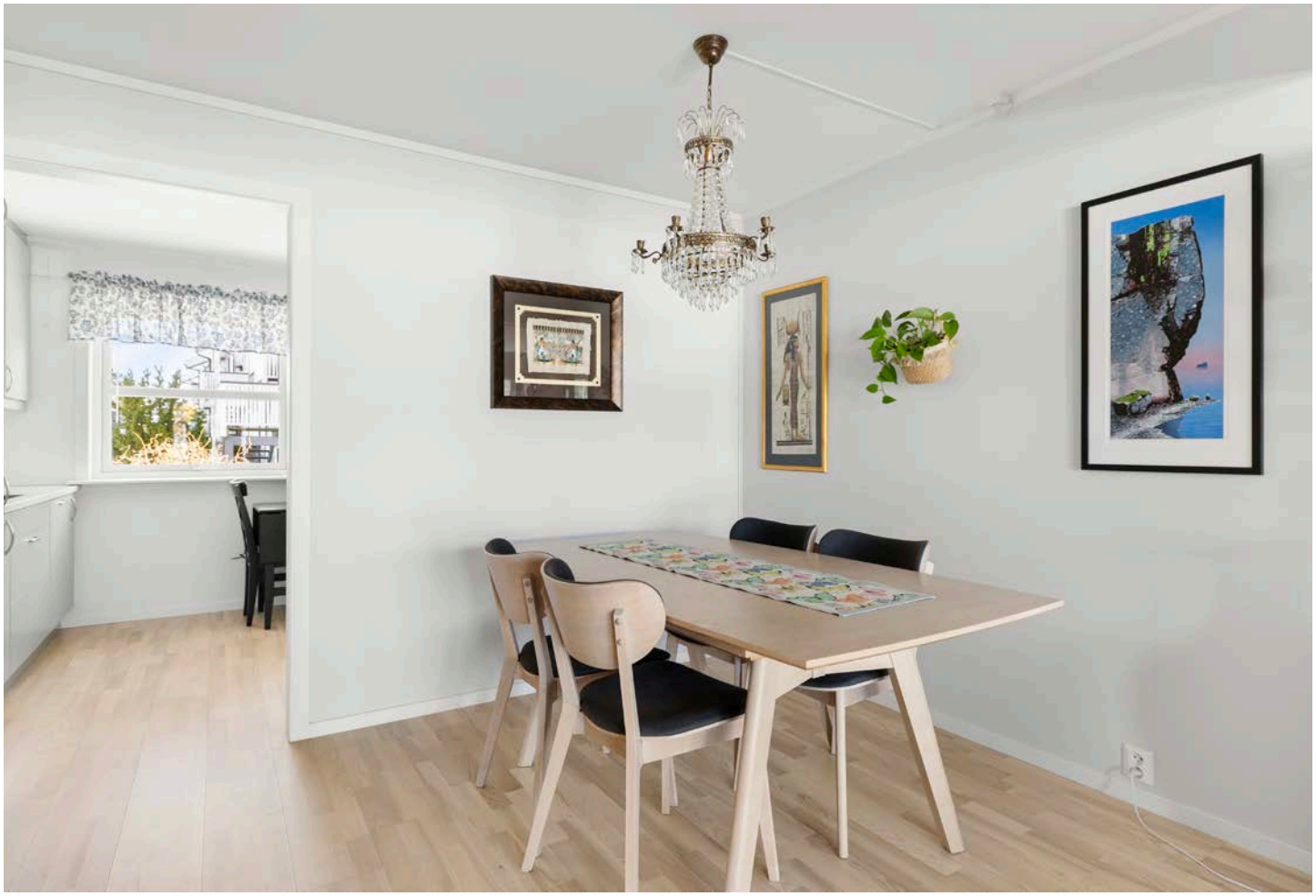




Fra stuen er det utgang til terrassen på 14 kvm.



I 2018 ble det satt inn ny peisovn med glassfør, perfekt for de kaldere vinterdagene.



Her kan man invitere familie og venner til en hyggelig middag.



Lekkert kjøkken med kjøkkeninnredning og hvitevarer fra oppgradering i 2018.



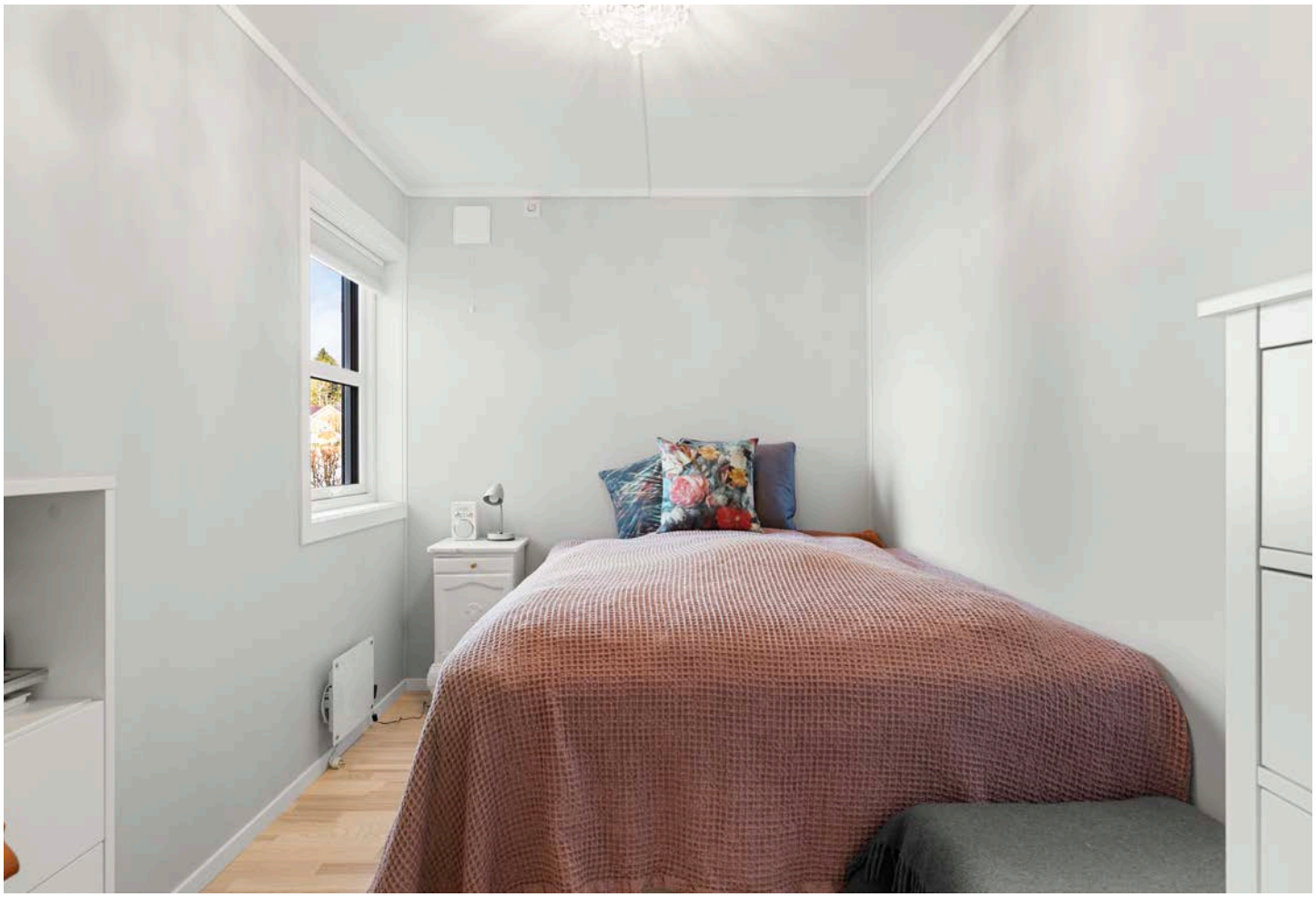
Innredningen er av grå slette fronter, stein benkeplate og våtromsplate på vegg over kjøkkenbenken for enklere rengjøring.



På kjøkkenet er det også plass til et spisebord, perfekt frokost- eller middagsplass.



Her kommer du inn i en innbydende entré med fliser på gulv og malte flater. Det er plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg skotøy i gangen.



Leiligheten har 2 gode soverom. Begge rommene har god plass til tilhørende seng og garderobeskap.



Et av soverommene blir i dag benyttet som ekstra stue. På et av rommene er det stor skyvedørsgarderobe med speilfronter.



Her har man muligheten til å innrede etter behov, om det er gjesterom, hjemmekontor eller en ekstra stue.



Lyst og romslig baderom som ble oppgradert i 2022.



Det er innredet med stort servantskap, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin samt tørketrommel.



Velkommen inn!



Fra stuen er det utgang til terrassen på 14 kvm, terrassen ble utvidet og fikk forlenget levegg mot naboen i 2023.



Rett ved inngangspartiet er det en praktisk sportsbod på 5 kvm som gir ekstra lagringsplass til sesongutstyr m.m.



Det medfølger også en garasjeplass i felles rekke.



Meny Hasle med tilhørende Floriss butikk gjør handelen enkel.



Sande barneskole er ca. 500 meter fra boligen.

Nabolagsprofil

NABOLAGET PASSER SPESIELT GODT FOR

Familier med barn
Etablerere
Godt voksne

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hvidtgården p-hus, Sandefjord	11 min
Clarion Collection Hotel Atlantic	12 min

SPORT

Sande skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Byskolen ballbane Ballspill	15 min 1.3 km
Pro Gym Sandefjord	12 min
EVO Sandefjord Vest	18 min

VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	15 min
Vitusapotek Sandefjord	8 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Haslebakken Post i butikk	9 min 0.8 km
Coop Prix Sperretorvet Post i butikk, PostNord	11 min 1 km

SITAT FRA LOKALKJENT

«Breidablikk er landlig samtidig som det har sentral beliggenhet.»

OFFENTLIG TRANSPORT

Briskeveien Nedre Haslevei Linje 138, 139	7 min 0.7 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	11 min 1 km
Sandefjord lufthavn Torp	11 min

KVALITETER

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
91	82	70
Veldig trygt	Veldig bra	Godt vennskap

SKOLER

Sande skole (1-7 kl.) 276 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Byskolen (1-7 kl.) 315 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Mokollen skole (1-10 kl.) 79 elever, 7 klasser	4 min 2.2 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 327 elever, 20 klasser	5 min 2.3 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 459 elever, 27 klasser	15 min 1.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	6 min 2.5 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	9 min 3.9 km

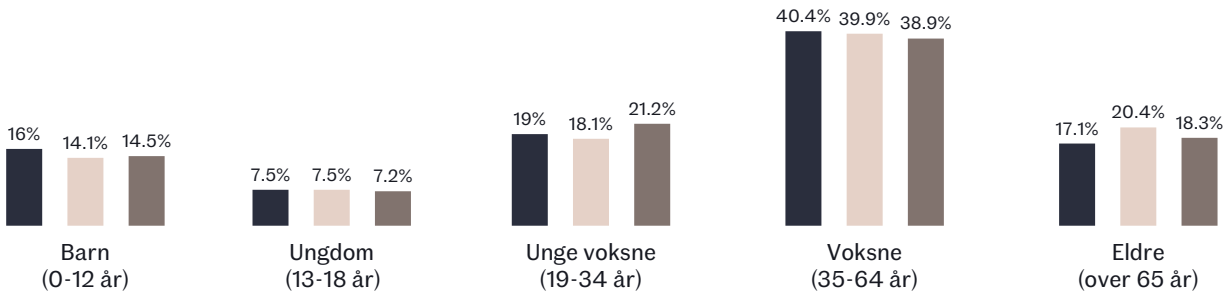
BARNEHAGER

Barnas Have (1-5 år) 50 barn	10 min 0.9 km
Trudvang barnehage (0-6 år) 72 barn	12 min 1 km
Breidablikk Kanvas-barnehage (1-5 år) 49 barn	14 min 1.2 km

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

Nabolagsprofil

BEFOLKNING

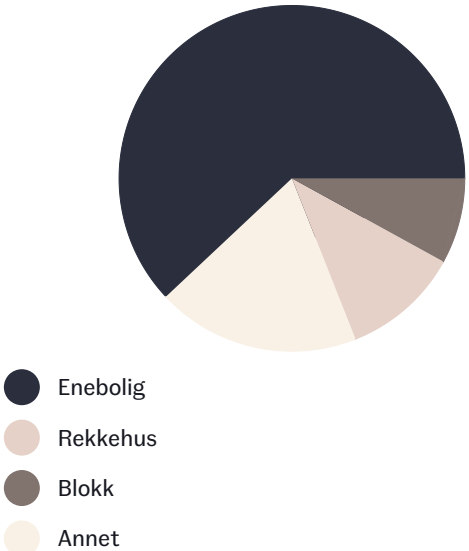


OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDNINGER
Breidablikk	1 071	452
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

Egen bil
Gående

BOLIGMASSE

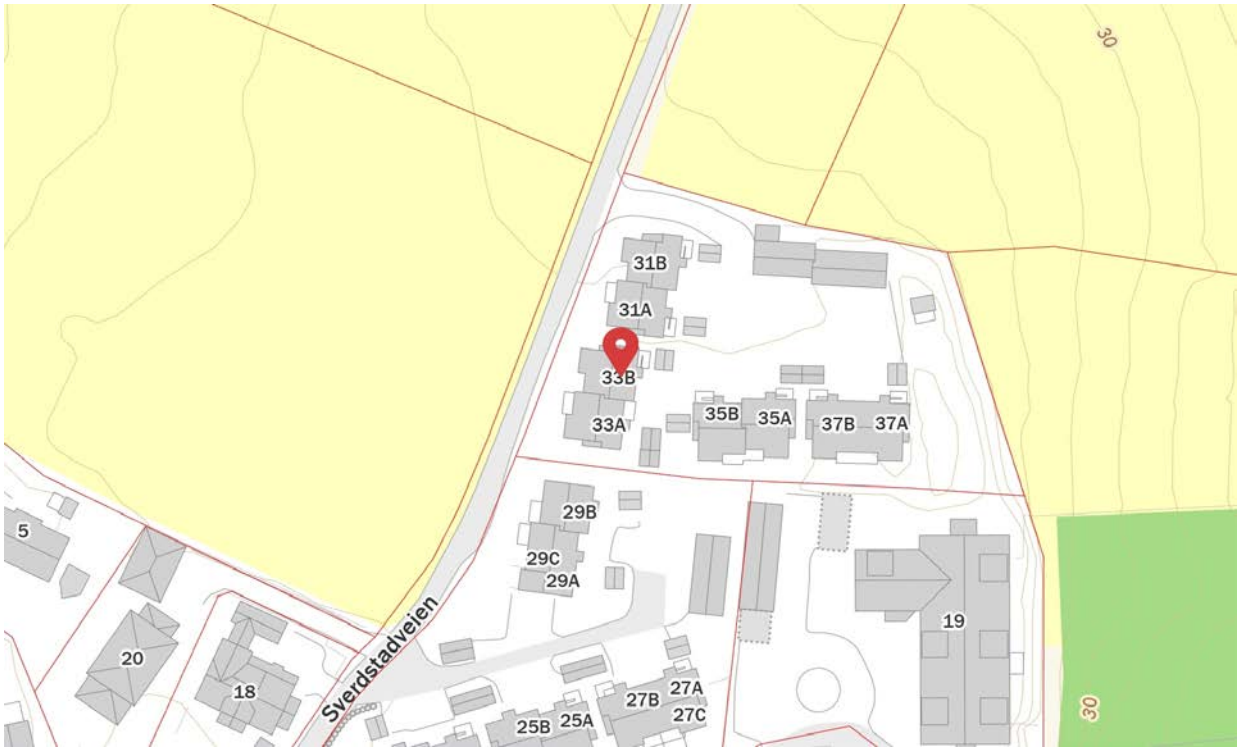


KVALITETER

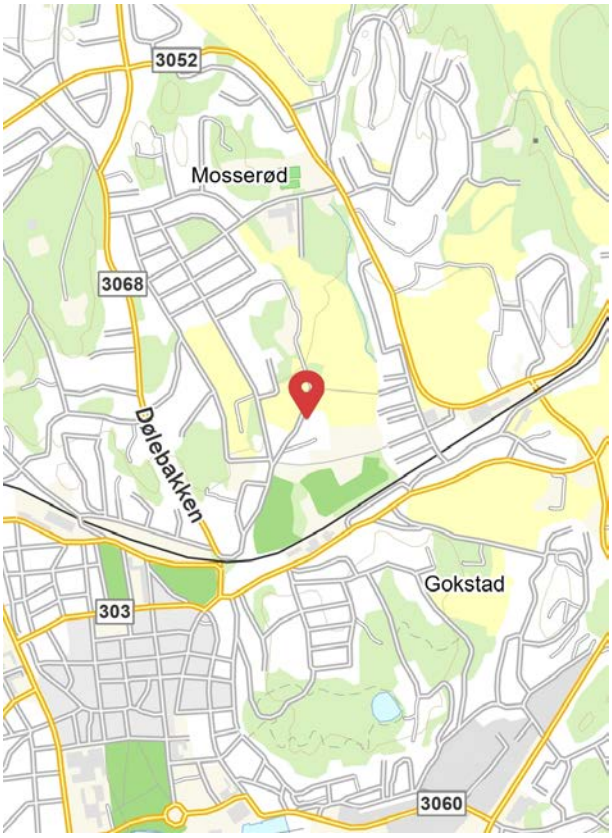
Turmulighetene	Støynivået	Kvalitet på barnehagene
91	91	91
Nærhet til skog og mark	Lite støynivå	Veldig bra

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

Nabolagsprofil







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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sverdstadveien 33 B, 3216 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 44, bnr. 176
Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 22.02.2026 **Oppdragsnr.:** 10059-1891 **Referansenummer:** VW9752

Autorisert foretak: FG Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Fenger Knut Grøn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

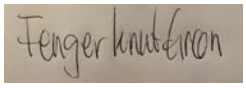
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

FG Takst AS

FGTAKST

Rapportansvarlig



Fenger Knut Grøn

fenger@fgtakst.no

928 08 956





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår normalt godt vedlikehold uten registrerte svekkelser, utover normal slitasje og elde. Ytre vedlikehold besørges av sameiet. Bygningen som er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Det vil normalt alltid kunne registreres symptomer på avvik fra normal tilstand; det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Elde og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

For øvrig henvises til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgradering. Tilstandsgradering kan også gis under henvisning til forventet teknisk levetid for bygningsdeler/komponenter og gjenspeile at deler av denne tiden er oppbrukt. Røranlegg og elektro bør vurderes nærmere av fagkyndige ved behov, og er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten siden det er unntatt fra forskriften. Det er kun beskrevet synlig observasjoner, ikke skjulte installasjoner, og kun vurdert utfra alder. Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en tilstandsrapport er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp. Eier opplyser det ikke er kjennskap til lekkasjer eller fuktproblem.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Selv om det ikke er registrert svekkelser er det på grunn av alder "Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert" gitt totalt 4 TG2 som gjelder :

1. Pipe
2. Bad - sluk
3. Vannledninger
4. Avløp

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har liggende bordkledning. Det er etterisolert og ny utvendig panel 2017. Bygningen har aluminiumsbeslåtte malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiumsbeslått malt balkongdør i tre. Terrasse i treverk ca 14 m2 utenfor stuen. Motorisert terrassemarkise med fjernkontroll.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det nyere parkettgulv, fliser i entré og vinylbelegg på bad. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Alle overflater ble fornyet og malt 2018. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har elementpipe og nyere peisovn med glassdør fra 2018. Hvite profilerte innerdører.
Skyvedørsgarderobe i soverom.

VÅTROM Gå til side

Baderom med gulvbelegg i hulkil og baderomsplater på vegger. Innredet med stort servantskap, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra bod mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein med våtromsplate på vegg over benker. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Det har vært rengjøring av kanaler og service på mekanisk ventilasjon 2026. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. 63A hovedsikring og 9 kurser, alle med automatsikringer.

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

Brannvarslere og håndslukkeapparater.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Bod

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

Boligbygg med flere boenheter

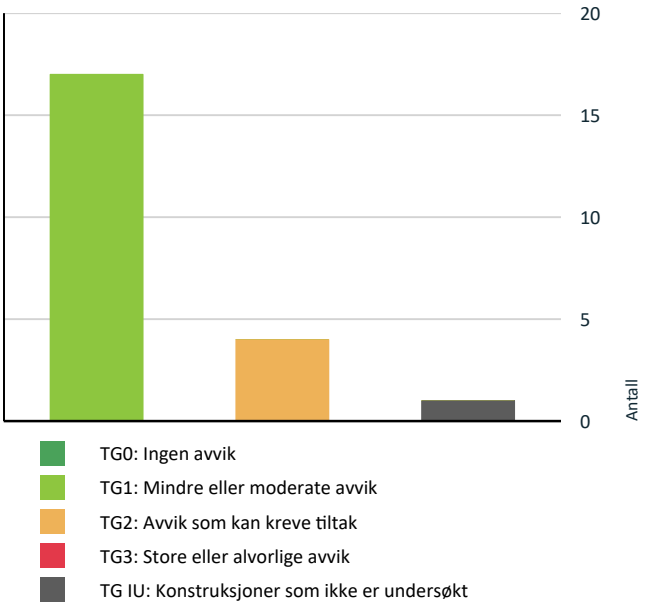
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. (oppdragsgiver må lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding til takstmann om evt. feil og mangler). Tilstandsrapporten er basert på registreringer under befaring og opplysninger fra eier. Eventuelle forhold som eier ikke har gitt opplysning om er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Alder og slitasje. Det forutsettes jevnlig besøk av feier, og at det ikke foreligger noen bemerkninger fra siste feierbesøk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er innunder dusjkabinett.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1992

Kommentar
I følge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet i 1. etasje. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Etterisolert og ny utvendig kledning. Nye 3-lags vinduer. Nytt undertak, papp, sløyfer og lekter med ny betongtakstein. Alle takrenner, nedløp og beslag ble skiftet. Ny membran på balkong. Terrassemarkise med sveiv. Ny inngangsdør og balkongdør.
2018	Modernisering	Totalrenivering innvendig med nye parkettgulv, nye plater på innvendige vegger og malt alle overflater. Ny kjøkkeninnredning og hvitevarer. Ny peisovn med glassdør. Ny skyvedørsgarderobe. Montert hyller i bod. Oppdatert elektrisk med nye kurser til kjøkken.
2021	Modernisering	Ny motorisert terrassemarkise.
2022	Modernisering	Oppussing av baderom med nytt vinylbelegg, baderomsplater på vegger og nytt baderomsutstyr.
2023	Modernisering	Ny større terrasse utenfor stuen og med forlenget levegg mot nabo.
2026	Modernisering	Rengjøring av ventilasjonskanaler og mekanisk avtrekk.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har liggende bordkledning. Det er etterisolert og ny utvendig panel 2017.

TG 1 Vinduer

Bygningen har aluminiumsbeslåtte malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og aluminiumsbeslått malt balkongdør i tre.

Årstall: 2017 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i treverk ca 14 m2 utenfor stuen. Motorisert terrassemarkise med fjernkontroll.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det nyere parkettgulv, fliser i entré og vinylbelegg på bad. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Alle overflater ble fornyet og malt 2018.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og nyere peisovn med glassdør fra 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Alder og slitasje. Det forutsettes jevnlig besøk av feier, og at det ikke foreligger noen bemerkninger fra siste feierbesøk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avklare tiltak med eventuelle bemerkninger fra feier.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i soverom.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Generell

Baderom med gulvbelegg i hulkil og baderomsplater på vegger. Innredet med stort servantskap, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg i hulkil. Rommet har elektriske varmekabler fra byggeår. Fall mot sluk er målt til ca 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 25 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er innunder dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med stort servantskap, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra bod mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

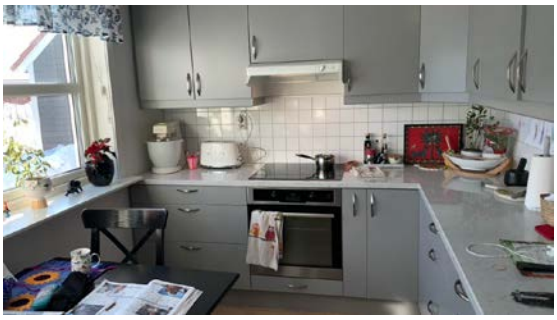
ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein med våtromsplate på vegg over benker. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det har vært rengjøring av kanaler og service på mekanisk ventilasjon 2026.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

63A hovedsikring og 9 kurser, alle med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018 Nye kurser i forbindelse med ny kjøkkeninnredning

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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



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

⚠ 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.

Brannvarslere og håndslukkeapparater.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
1992

Kommentar
I følge Eiendomsverdi

Standard
Enkel isolert lagringsbod i treverk. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold. Boden er ikke vurdert ytterligere siden dette går utover minimumskravet i forskriften.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse
Garasje Bod

Byggeår
1992

Kommentar
I følge Eiendomsverdi

Standard
Garasje i fellesanlegg i treverk. Motorisert aluminium leddheiseport med fjernåpner. Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold. Garasjen er ikke vurdert ytterligere siden dette går utover minimumskravet i forskriften.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering

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

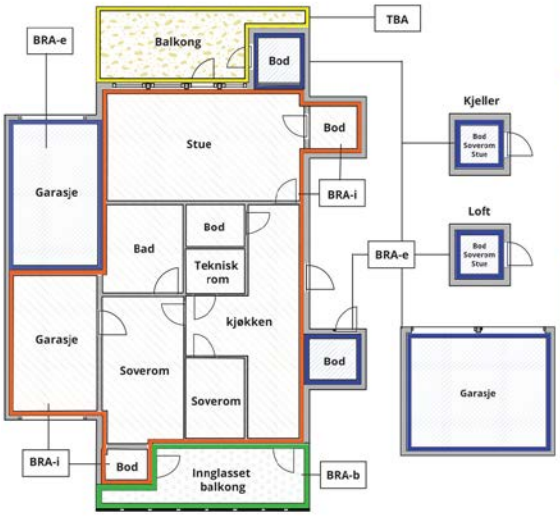
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	76			76	14
SUM	**76**				**14**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bad

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny port

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Fenger Knut Grøn	Takstingeniør
	Anne-Lise Steen-Firing	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	44	176		0	3936.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sverdstadveien 33 B

Hjemmelshaver
Sverdstad Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SVERDSTAD BORETTSLAG	962369715			Steen-Firing Anne-Lise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 1. etasje med rolige omgivelser på Sverdstad ca 1,2 km nord for Sandefjord sentrum. Dagligvareforretninger, skoler og barnehager i nærheten. Kort vei til sentrum og offentlig kommunikasjon. Flotte turmuligheter i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt opparbeidet med asfaltert gårdsplass og hage med prydbusker, plen og blomsterbed.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VW9752

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Sverdstadveien 33B, 3216 SANDEFJORD

17 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sverdstadveien 33B	Sverdstadveien 33B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra og med januar 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Steen-Firing, Anne-Lise

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Renovert baderom

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt gulvbelegg, beholdt varmekabler fra tidligere Nye veggplater, nytt baderomsinteriør og ny varmtvannstank, nytt dusjkabinett og vegghengt toilett, lys/taklampe

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørvik - gulv, Olsen & Wallum AS rørleggerarbeid og baderomsinteriør, Turan AS byggtjenester, Sandefjord elektro

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Da jeg flyttet inn kom det fukt på gulvet i vindfanget gjennom ytterdøra, ved kraftig regnfall.
Dette er reparert og problemet har opphørt

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2017

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppgradering av boligmassen i borettslaget Nytt tak, ny kledning og isolasjon, nye vinduer og dører

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kjenner ikke navnet på firmaet som utførte dette arbeidet. Kan framskaffes hvis behov

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Oppgradering og utbedring i forbidelse med oppussingsarbeider i boligen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sandefjord elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Rensing av ventilasjonssystemet i borettslaget

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VBK

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

2018 Pusset opp hele boligen innvendig
Fjernet gipsplatene på vegger i stue og på soverom og byttet ut med
"treplater", la parkett på gulvene, rettet opp skjevheter på gulv, monterte nytt kjøkken med hvitevarer, induksjonsovn og komfyrvakt, innstallerte ny peisoven, bygget skyvedørsgarderobe i hovedsoverom. oppgradering av det elektriske, monterte hyller i innebod
Oppgraderte vindfanget
Monterte panelovner
2020 monterte ny elektrisk markise
2022 Renovering av baderom
2023 høst- bygget treplatting på uteplassen foran stua og forlenget le veggen mot nabo (ca 70 cm)og oppgraderte uteplass med fjerning av mørke busker, mm
2026 høst- ny elektrisk garasjeport

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67299180

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Steen-Firing, Anne-Lise	**2026-02-17**

Identification

bankID Steen-Firing, Anne-Lise

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Steen-Firing, Anne-Lise	17/02-2026 20:04:45	BANKID

enova

Energiattest



Adresse	
Sverdstadveien 33B, 3216 SANDEFJORD	
Dato for energimerking **20.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261926**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8183201**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **176**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1992**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **76,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
171,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
172,71 kWh/m²	**13 741 kWh**



Sverdstadveien 33B, 3216 SANDEFJORD

Detaljering

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

Sverdstadveien 33B, 3216 SANDEFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedtekter

for **Sverdstad Borettslag** org nr **962 369 715,**

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.11.91, endret den 06.05.04. Sist endret den 16.04.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sverdstad Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Sandefjord kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner etthundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler i Sverdstad Borettslag

Vedtatt av styret: 08.10.2024

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.
Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken
23:00-06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.
Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00-20:00.
- I helg og på helligdager klokken 10:00-18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Takrennene på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, varmepumpe, vinduer, dører eller lignende.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i innvendige vegger, rør, andre større innvendige endringer eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslaget eiendom, inklusive fellesarealene.
Beboerne skal kildesortere etter angitte søppelkonteinere ,og for øvrig i henhold til kommunens retningslinjer for kildesortering. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkonteinere.
Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Ved behov for oppbevaring av private gjenstander på fellesarealer, kan man søke styret om dispensasjon for dette.
Mat (også fuglemat) skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
Alle sørger for at bryter til utelys er på til enhver tid.

5. Kjøring og parkering

Motorkjøretøy parkeres på oppmerkede og angitte plasser for parkering. De som eventuelt er tildelt garasje parkerer i garasje på egen plass og/eller foran egen garasjeplass. Øvrige andelseiere får bruksrett til hver sin oppmerkede parkeringsplass, fordelt etter anvisning fra styret. Resterende oppmerkede parkeringsplasser disponeres som gjesteparkering.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven.
Eventuell klage fra annen beboer på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.
Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret i borettslaget.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



INNKALLING 2025

Sverdstad Borettslag

Torsdag 15.05.2025 kl. 19:30
Storgata 1, Sandefjord - øverste etasje

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling 2025

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Sverdstad Borettslag.

Tid og sted: Torsdag 15.05.2025 kl. 19:30
Storgata 1, Sandefjord - øverste etasje

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Valg

- 4.1 Valg av leder
- 4.2 Valg av 1 medlem til styret
- 4.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 4.4 Valg av valgkomité

5 Andre saker - ingen andre saker til behandling

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven §§ 7-3 og 7-10.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr 50 000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Det godkjennes et styrehonorar på kr 50 000,-.

4. Valg

I henhold til vedtektene skal borettslaget ha et styre bestående av styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Sittende styre består av følgende – personer på valg er markert med 'x':
x Styreleder - Paal Elliott Thoresen
Styremedlem - Anne-Lise Steen-Firing
x Styremedlem - Vivi-Ann Dorp
x Varamedlem - Trygve Johansen
x Varamedlem - Liv Grethe Rolin

Interessenter eller forslag til kandidater meldes til styret før møtet, alternativt fremmes som benkeforslag på møtet. Det er ikke et krav å være eier eller beboer i borettslaget for å stille som kandidat.

4.1 Valg av leder

Styreleder Paal Elliott Thoresen er på valg, men stiller ikke til gjenvalg. Kjerstin Alise Fjeldstad og Hilde Gustavsen har meldt seg som kandidater til vervet.

Sittende styre innstiller på å fremme Kjerstin Alise Fjeldstad som kandidat til vervet som ny ekstern styreleder. Kandidaten presenteres kort på generalforsamlingen.

Det nåværende styret gis samtidig fullmakt til å inngå avtale med den som blir valgt som ny styreleder. Hovedtrekkene i avtalens vilkår og omfang presenteres på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Kjerstin Alise Fjeldstad velges som ekstern styreleder for en periode på 2 år.

Styret gis samtidig fullmakt til å inngå avtale med vedkommende, hvor vilkår og omfang fastsettes, herunder et årlig honorar på kr 30 000,-, utbetalt halvårlig.

Dersom styreleder fratrer før perioden er fullført, skal honoraret justeres forholdsmessig og i samsvar med den faktiske tjenestetiden.

4.2 Valg av 1 medlem til styret

Anne-Lise Steen-Firing er ikke på valg. Vivi-Ann Dorp er på valg, og er villig til å ta gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Vivi-Ann Dorp gjenvelges som styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Varamedlemmene skal velges på nytt hvert år. Liv Grethe Rolin tar gjenvalg, mens Trygve Johansen ønsker å fratre. Marit Svendsrød er villig til å påta seg vervet som varamedlem til styret

Forslag til vedtak: Liv Grethe Rolin og Marits Svendsrød velges som varamedlemmer til styret, begge for 1 år.

4.4 Valg av valgkomité

En valgkomité er et frivillig, selvstendig organ som formelt kan velges av generalforsamlingen. Valgkomiteens oppgave er å foreslå aktuelle styrekandidater, og har ingen formell beslutningsmyndighet, men kan bidra til en enda bedre valgprosess.

Styret er av den oppfatning at det er tilstrekkelig at styret selv utfører de oppgaver som ellers ville ligget til en valgkomite.

Forslag til vedtak: Det velges ikke noen valgkomité.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**850 547**	**894 194**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	240 048	183 532
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-52 908
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-138 415	-174 270
B. Årets endring disponible midler	**101 633**	**-43 646**
C. Disponible midler	**952 181**	**850 547**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	985 459	890 012
Kortsiktig gjeld	-33 278	-39 465
C. Disponible midler	**952 181**	**850 547**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sverdstad Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 298 352	1 176 864	1 311 068	1 309 155
Sum leieinntekt		**1 298 352**	**1 176 864**	**1 311 068**	**1 309 155**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 298 352**	**1 176 864**	**1 311 068**	**1 309 155**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 050	4 935	4 935	7 050
Styrehonorar	2	50 000	35 000	50 000	50 000
Driftskostnad					
Energikostnad		9 326	7 851	8 000	10 000
Kostnad eiendom/lokale	4	110 454	38 744	89 000	106 000
Kommunale avgifter/renovasjon		201 981	186 607	205 300	222 200
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	705	0	0	5 750
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 494	250	2 400	2 100
Reparasjon og vedlikehold	7	43 229	132 672	100 000	68 000
Revisjonshonorar		5 143	4 913	5 000	5 200
Forretningsførerhonorar		41 673	39 538	41 700	43 300
Andre honorar	8	5 453	0	0	3 000
Kontorkostnad		1 865	744	1 000	1 200
TV/bredbånd		79 248	76 608	76 608	79 500
Kontingent og gaver		4 800	4 800	4 800	4 800
Forsikring		83 387	78 511	83 400	91 600
Andre kostnader	9	7 651	8 861	9 273	9 200
Sum kostnad		**653 458**	**620 033**	**681 416**	**708 900**
Driftsresultat		**644 894**	**556 831**	**629 652**	**600 255**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		36 540	30 844	0	0
Rentekostnad		441 386	404 144	455 555	405 676
Netto finansposter		**404 846**	**373 300**	**455 555**	**405 676**
Årsresultat		**240 048**	**183 532**	**174 097**	**194 579**
Overført til/fra annen egenkapital		240 048	183 532	0	0
SUM OVERFØRINGER		**240 048**	**183 532**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sverdstad Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	1 503 225	1 503 225
Bygninger	3	6 963 306	6 963 306
Påkostninger	3	146 658	146 658
Sum anleggsmidler		**8 613 189**	**8 613 189**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		22 513	20 525
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		962 946	869 487
Sum omløpsmidler		**985 459**	**890 012**
SUM EIENDELER		**9 598 648**	**9 503 201**

Balanse 2024 Sverdstad Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		**1 600**	**1 600**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 138 530	898 481
Sum opptjent egenkapital		**1 138 530**	**898 481**
Sum egenkapital	**10**	**1 140 130**	**900 081**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	7 251 704	7 390 119
Borettsinnskudd		1 038 400	1 038 400
Garasje innskudd		135 136	135 136
Sum langsiktig gjeld		**8 425 240**	**8 563 655**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		30 098	31 822
Påløpne renter		2 239	0
Annen kortsiktig gjeld		941	7 643
Sum kortsiktig gjeld		**33 278**	**39 465**
Sum gjeld		**8 458 518**	**8 603 120**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 598 648**	**9 503 201**
Pantstillelser	12	8 425 240	8 563 655

Sted:_____ Dato:_____

Paal Elliott Thoresen Styreleder	Vivi-Ann Dorp Styremedlem	Anne-Lise Steen-Firing Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	672 768	588 416
3609 Leie parkering	9 600	9 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	436 384	392 608
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	179 600	186 240
Sum	**1 298 352**	**1 176 864**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	4 935
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	50 000	35 000
Sum	**57 050**	**39 935**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt	Bygning	Infrastruktur elbillader
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 503 225	6 963 306	172 158
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 503 225	6 963 306	172 158
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	25 500
Bokført verdi pr.31.12:	1 503 225	6 963 306	146 658
Anskaffelsesår :	1992	1992	2023
Antatt levetid i år :			

Borettslaget består av 16 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 3 939 kvm. G.nr 44, b.nr 176 i Sandefjord kommune.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polise nr. SP561520.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6391 Snømåking/strøing/feiing	56 292	38 594
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	54 162	150
Sum	**110 454**	**38 744**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens e-post	705	0
Sum	**705**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	999	0
6540 Inventar	0	250
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	495	0
Sum	**1 494**	**250**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	4 625	28 275
6603 Vedlikehold elektro	0	178
6605 Vedlikehold fellesanlegg	6 179	7 750
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	95 270
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	5 750	0
6641 Malerarbeider	23 878	0
6648 Vedlikehold dører og porter	2 798	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	1 199
Sum	**43 229**	**132 672**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 453	0
Sum	**5 453**	**0**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	273	167
7719 Møter, div. styret	0	6 037
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 825	1 500
7770 Betalingskostnader	953	965
7773 Omkostninger innkreving	1 100	192
7790 Andre kostnader	500	0
Sum	**7 651**	**8 861**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 600	0	1 600
Sum innskutt egenkapital	**1 600**	**0**	**1 600**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	898 481	240 049	1 138 530
Sum opptjent egenkapital	**898 481**	**240 049**	**1 138 530**
Sum egenkapital	**900 081**	**240 049**	**1 140 130**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Nordea Bank ABP, Filial i Norge**
Formål:	Rehabilitering.	Rehabilitering
Lånenummer:	**16368380907**	**62728239404**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2015
Rentesats:	5.65 %	6.20 %
Betingelser:	Fytende rente | Innfrielse 30.06.2045	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2045	14.05.2024
Opprinnelig lånebeløp:	7 390 119	9 300 000
Lånesaldo 01.01:	0	7 390 119
Avdrag i perioden:	138 415	7 390 119
Opptak i perioden:	7 390 119	0
Lånesaldo 31.12:	**7 251 704**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	6 163 867	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368380907	16	453 232	7 251 712

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	7 386 840
Innskuddskapital	1 038 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**8 425 240**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**8 613 189**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 1 200 000. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Sverdstad Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sverdstad Borettslag

Styreleder	Paal Elliott Thoresen (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Vivi-Ann Dorp (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Anne-Lise Steen-Firing (sign.)	23.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Sverdstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sverdstad Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: HBQIM-FD2VA-UVZ5O-ZLU4J-0LQ2S-RU0XD

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HBQIM-FD2VA-UVZ5O-ZLU4J-0LQ2S-RU0XD

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-25 12:58:00 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: HBQIM-FD2VA-UVZ5O-ZLU4J-0LQ2S-RU0XD

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 15.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sverdstad Borettslag torsdag 15.05.2025 kl. 19:30.
Storgata 1, Sandefjord - øverste etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Jon Dahl, Boligbyggelaget Usbl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Jon Dahl, Boligbyggelaget Usbl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mari Svendsrød

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 8
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr 50 000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Det ble godkjent et styrehonorar til intern fordeling på kr 50000,-

4. Valg

4.1 Valg av leder

Kjerstin Alise Fjeldstad og Hilde Gustavsen har meldt seg som kandidater til vervet.

Sittende styre innstiller på å fremme Kjerstin Alise Fjeldstad som kandidat til vervet som ny ekstern styreleder. Kandidaten presenteres kort på generalforsamlingen sammen med hovedtrekkene i avtalens vilkår og omfang.

Styrets forslag til vedtak:
"Kjerstin Alise Fjeldstad velges som ekstern styreleder for en periode på 2 år.

Styret gis samtidig fullmakt til å inngå avtale med vedkommende, hvor vilkår og omfang fastsettes, herunder et årlig honorar på kr 30 000,-, utbetalt halvårlig.

Dersom styreleder fratrer før perioden er fullført, skal honoraret justeres forholdsmessig og i samsvar med den faktiske tjenestetiden."

Vedtak:
Valgt ble: Kjerstin Alise Fjeldstad for 2 år.

4.2 Valg av 1 medlem til styret

Anne-Lise Steen-Firing er ikke på valg. Vivi-Ann Dorp er på valg, og er villig til å ta gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Vivi-Ann Dorp for 2 år.

4.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Liv Grethe Rolin tar gjenvalg, mens Trygve Johansen ønsker å fratre. Marit Svendsrød er villig til å påta seg vervet som varamedlem til styret

Vedtak:
Valgt ble: Liv Grethe Rolin for 1 år.
Valgt ble: Marit Svendsrød for 1 år.

4.4 Valg av valgkomité

En valgkomité er et frivillig, selvstendig organ som formelt kan velges av generalforsamlingen uten å inneha noen formell beslutningsmyndighet. Styret er av den oppfatning at det er tilstrekkelig at styret selv utfører de oppgaver som ellers ville ligget til en valgkomité.

Vedtak:
Valgt ble: Utgår / styre utfører denne oppgaven videre.

5. Andre saker - ingen andre saker til behandling

Vedtak:
Ingen andre saker som krever vedtak.

15/5-2025

Møteleder

Marit Svendsrød
Protokollvitne

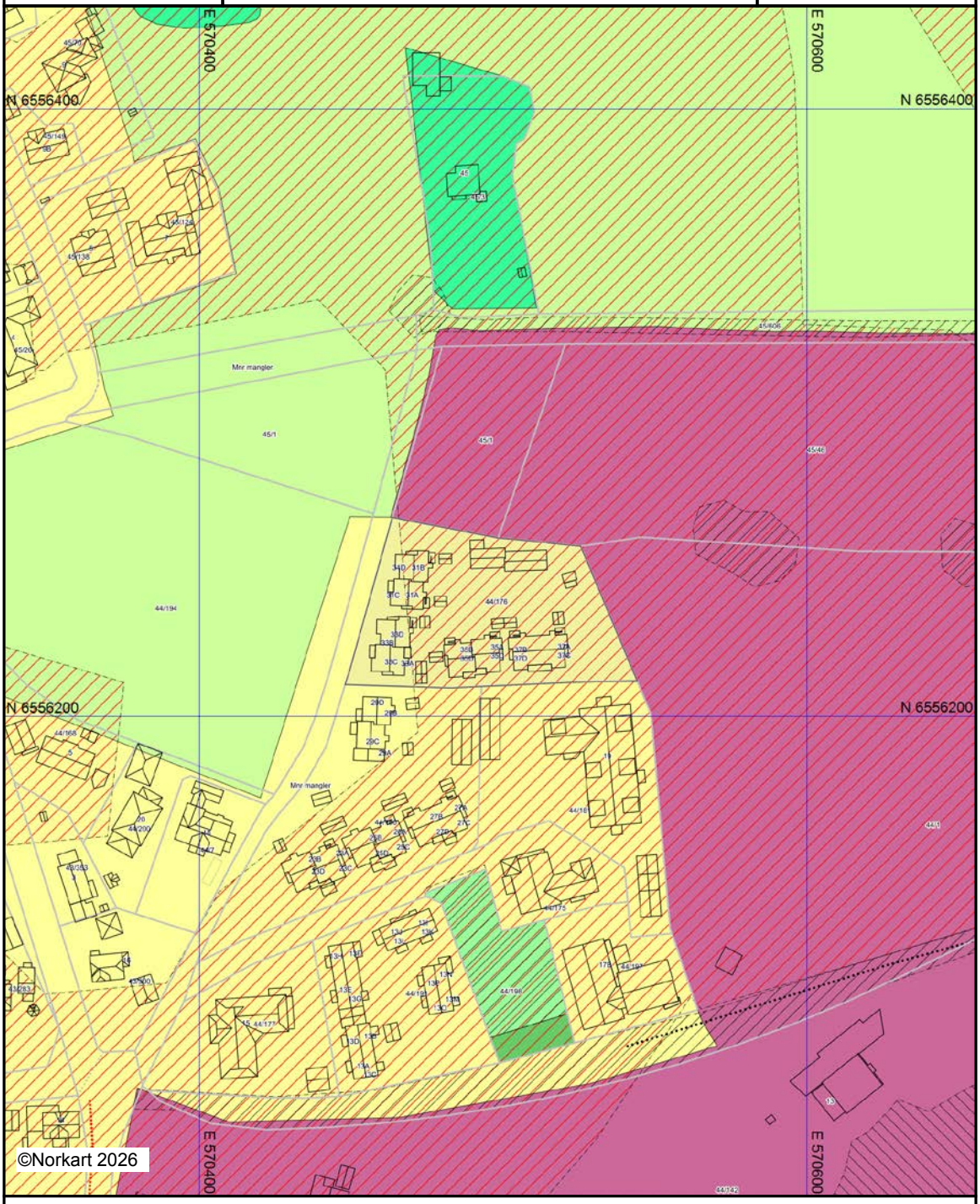
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 44/176
Adresse: Sverdstadveien 33B
Utskriftsdato: 16.02.2026
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.

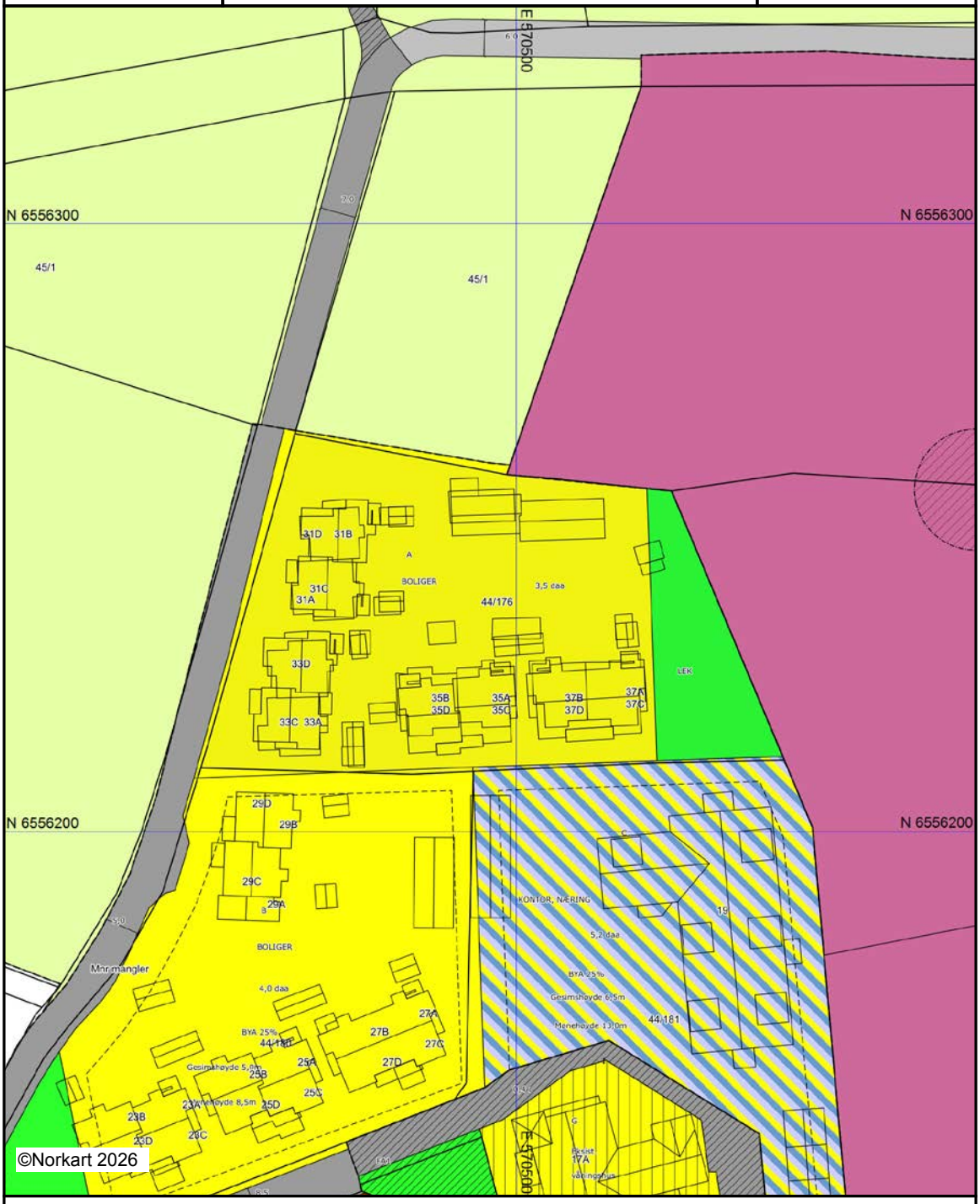
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/176
Adresse: Sverdstadveien 33B
Utskriftsdato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

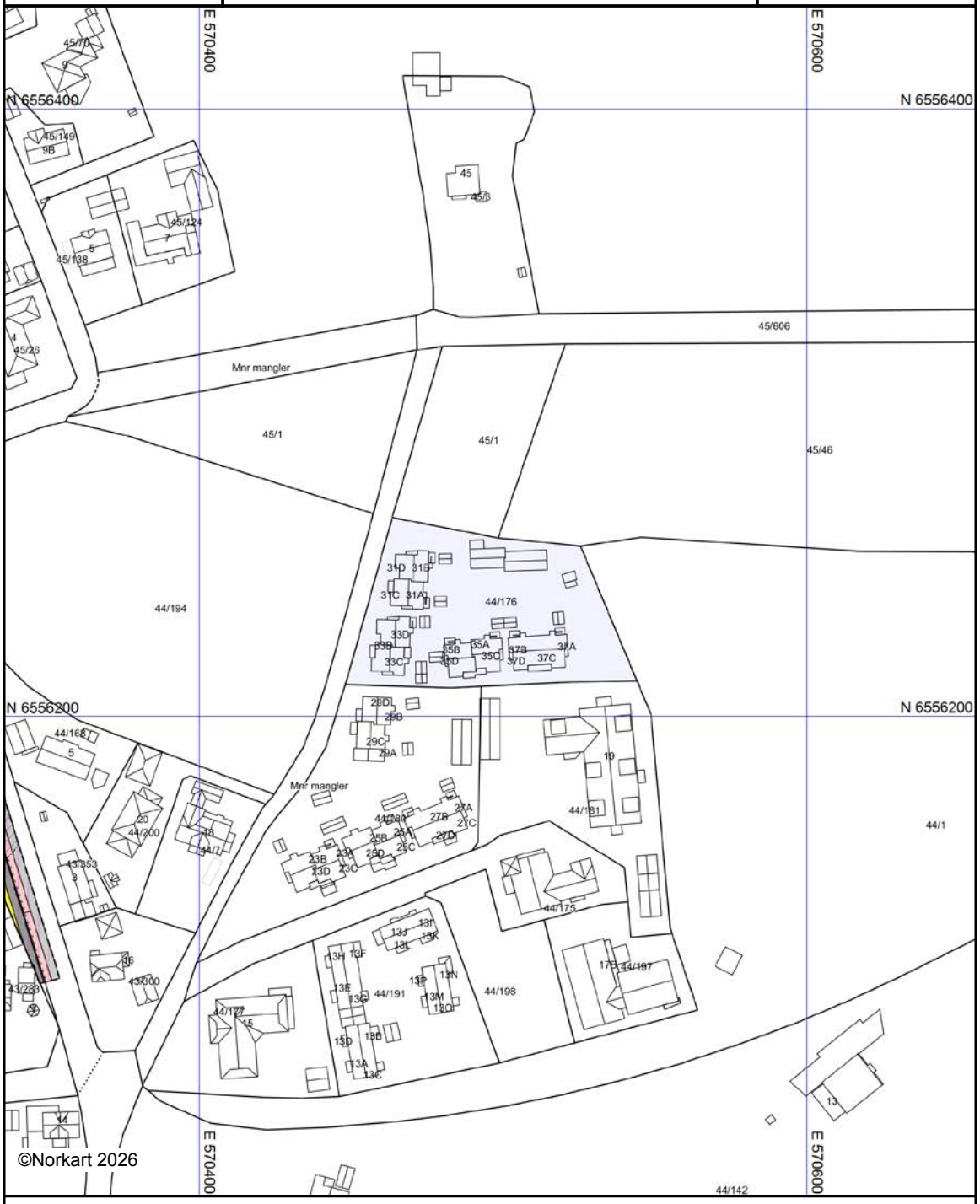
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 44/176
Adresse: Sverdstadveien 33B
Utskriftsdato: 16.02.2026
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.

Sandefjord kommune

Ledningskart

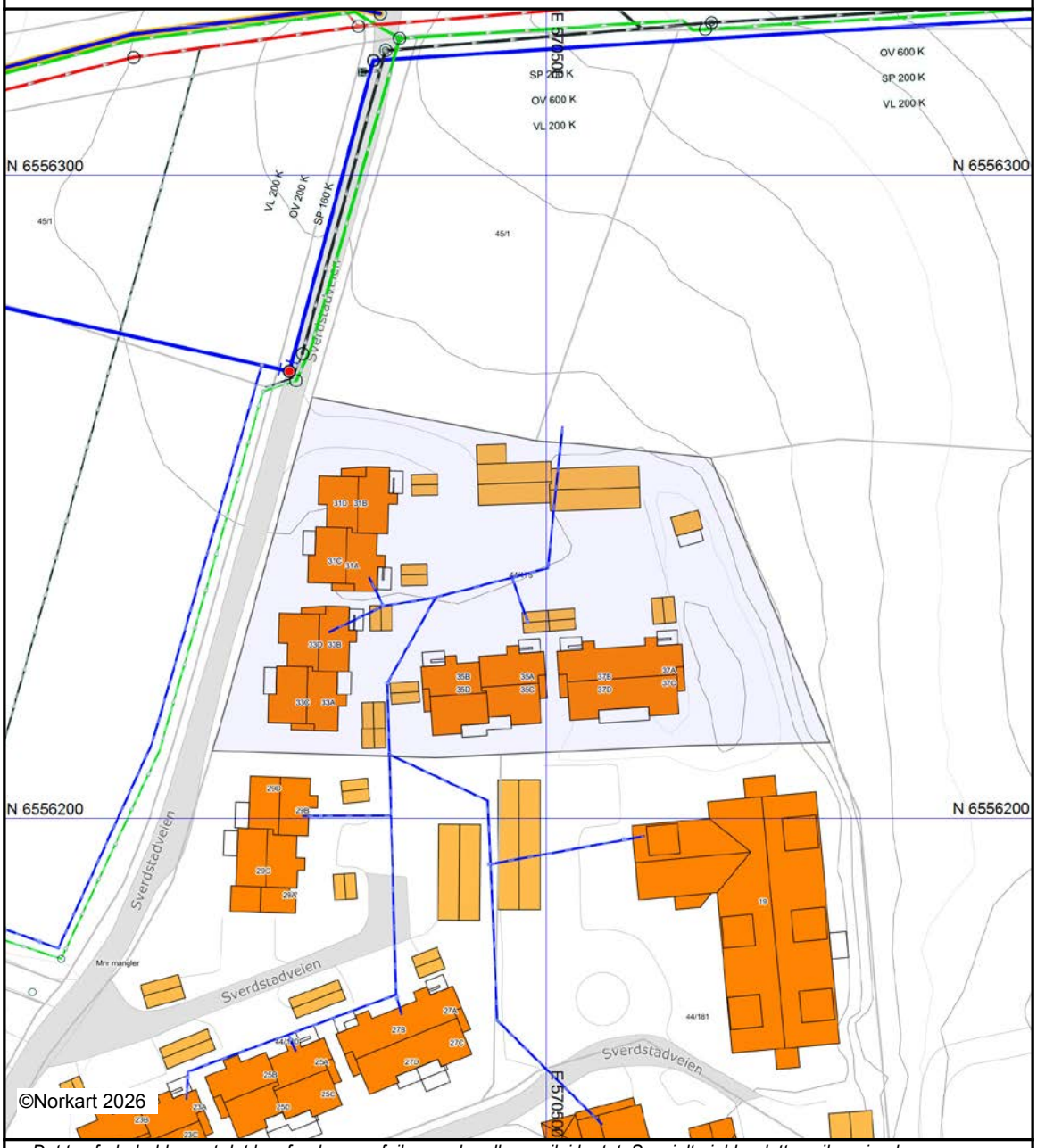
Eiendom: 44/176
Adresse: Sverdstadveien 33B
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Returneres til:

REGISTRERT
SANDEFJORD SORENSKRIVERKONTOR
30. MAR 1992
DAGBOKNR. 2478

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0706	Sandefjord kommune	44	176			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [x] Nei

Beskaffenhet:
[x] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [x] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 102.750,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [x] Nei

Omsetningstype:
[x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
	SANDEFJORD KOMMUNE	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
9,6| 23 |6,9| 7, 1,5, ,	SVERSTAD BORETTSLAG A/L	

Doknr: 2478 Tinglyst: 30.03.1992 Emb. 029
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

1. Kommunen skal kunne kjøpe ubebygget grunn til kommunalt eller annet offentlig bruk for kr.35,- pr. kvm. Beløpet skal omregnes i forhold til endringer i den offentlige levekostnadsindeks. Utgangspunktet for forholdsberegningen skal være den 15.03.92 . Hvis levekostnadsindeksen ikke lenger utarbeides, foretas omregningen i forhold til endringer i levekostnadsnivået. Hvis partene ikke blir enige om hvordan levekostnadsnivået er forandret, holdes skjønn om dette.

   I tillegg til grunnprisen, betales erstatning etter vanlige ekspropriasjonsrettslige regler for beplantning m.v.

   Kommunen skal ha rett til å ha egne eller andre offentlige ledninger og kabler over tomten uten vederlag, og til å vedlikeholde disse. Skade på beplantning m.v. ved nedleggelse eller vedlikehold erstattes.

   Hvis en ikke blir enige om erstatningen, holdes skjønn. Kommunen kan påbegynne arbeid uten å avvente skjønnet. Nødvendige beskrivelser opptas - om nødvendig tas fotografier. ./.

Normalt skal det gis varsel minst 14 dager før kommunen benytter retten til besiddelsestagelse, men ved ledning- og kabelbrudd er kommunen berettiget til øyeblikkelig inngripen.

2. Det skal ikke kunne nektes at eieren av naboeiendom setter opp uthus eller garasje helt inntil grensen når bygningsrådet finner dette hensiktsmessig.

3. Det kan pålegges eieren å gjerde inn tomten med gjerde som godkjennes av bygningsrådet. Høyde på beplantning mot veikryss må ikke overstige 60 cm regnet fra nivået i midt vei.

4. For øvrig gjelder regler vedtatt av Sandefjord bystyre 27.03.1984 og 31.03.1987, hvor bl.a. er inntatt bestemmelser om tilbakekjøpsrett og forkjøpsrett etter takst for kommunen i et nærmere angitt tidsrom.

   Tilbakekjøpsretten og forkjøpsretten skal ha prioritet etter lån i Den Norske Stats Husbank.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Underskrift

Sted, dato: Sandefjord, den 19.03.92

Utstederes underskrift 7)

SANDEFJORD KOMMUNE

Per Foshaug
Ordfører

Ole Jacob Olsen Hj.dok-utskrift

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.

5) Det er bare opplysninger som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt føres på skjøtets side 2.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte.
Dersom ingen av de 3 alternativene er krysset av, og hjemmelshaver er en fysisk person, må en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle, jf. ektefelleloven.

7) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Løsøre- og tilbehørsliste

Gjeldene fra januar 2020

I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen, jfr. avhl. §3-5. Loven definerer ikke hva som omfattes av innredning og utstyr eller hva som regnes som fastmontert eller særskilt tilpasset.

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

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen.
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilde**r som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/ flatskjermer med
   tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsugermedfølger** med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.

..forts. neste side

11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende
    trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger** uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus
    e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Hvor mye kan jeg låne?

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



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



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

Sparebanken Norge

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 800 kr
Selveierleilighet og rekkehus	12 600 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	18 000 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 500/6 300/7 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Budskjema

Eiendom:
Sverdstadveien 33B, 3216 SANDEFJORD. Gnr. 44, bnr. 176, andelsnr. 3 i Sverdstad Borettslag med orgnr. 962369715 i Sandefjord kommune

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

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

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

Dato/sted	Dato/sted
Signatur	Signatur

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Eiendomsmegler Norge

Eiendomsmegler Norge Sandefjord
Jernbanealleen 27, 3210 SANDEFJORD ,

46 95 30 03