NORDVIK

Hemsgata 30

3 soverom | 204 kvm | Enebolig

Velkommen til

Hemsgata 30

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
25 Om boligen
34 Nabolagsprofil
35 Tilstandsrapport
56 Egenerklæringsskjema
62 Andre vedlegg
70 Vedlegg
73 Kontaktinfo
76 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
79 Forbrukerinformasjon om budgivning
80 Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.12.2025

Nøkkelinformasjon



Nytt småbruk med topp standard og en parkmessig hage. Slike eiendommer finnes knapt. 76 mål tomt og isolert låve.MÅ SEES

Prisantydning	**14 500 000,-**
Omkostninger	**363 880,-**
Totalpris	**14 863 880,-**
BRA-i	**204 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Hus med alt på et plan fra 2021
Isolert låve med 3 kjørporter og sidedør fra 2022
Her er det lagt inn store summer for å få til en slik prakteiendom
Landlig og usjenert eiendom, som fortsatt er sentral
Nabo til idrettsanlegg og kun noen steinkast til barnehage og skole
Heisann, Simen Smith Ringdal fra NORDVIK BOLIG her. Nå har jeg gleden av å presentere en eiendom man egentlig ikke vet at finnes. For dette er noe så sjeldent som et helt nytt småbruk. For 5 år gamle småbruk finner du knapt i Sandefjord og omegn. Og med på kjøpet får du en hage anlagt av en lidenskapelig gartner som har satt sammen disse uteområdene til en parkmessig hage der det spirer og gror gjennom de forskjellige deler av sesongen. Så får jordbæråkeren være den daglige luksusen. Denne eiendommen må oppleves

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 204 kvm
Total BRA: 204 kvm

Hemsgata 30



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.






30











Uten tvil husets største rom





Moderne vedovn tett på koselig stue

TV-stue



Soverom





Hoved soverommet er romslig

Moderne baderom



Huset har et vaskerom med WC og dusj





Her har du god plass

Garasjen med Easee ladeboks





Stor og moderne låve med flere porter





Hva skal du bruke denne plassen til? Det er det eget ønske som styrer

Inne i låven har du et pauserom eller lager



Ser du vekk fra byen er det bare skog og natur utover





Oversikt over tomta

Sol hele dagen om været tilsier det



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
40-0075/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hemsgata 30, 3242 SANDEFJORD
Gnr 161, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Selger
Edmund Kristoffersen

Kjøpesum og omkostninger
14 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
362 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
363 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
383 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 863 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 883 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2021

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 204 kvm
BRA-e: 320 kvm
Totalt BRA: 524 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:

Hemsgata 30
1. etasje:
BRA-i: 204 kvm. Stue, kontor, entré, toalettrom, gang, mellomgang, soverom 1, soverom 2, dusjbad 1, dusjbad 2 / vaskerom, garderobe, garasje, kjøkken
Total BRA: 204 kvm.
TBA: 40 kvm. Betong terrasse

Driftsbygning
1. etasje:
BRA-e: 320 kvm. Lagerbygg
Total BRA: 320 kvm.

Solforhold
Gode solforhold hele dagen

Innhold
Slike eiendommer blir fort en meglers drøm å skrive tekst til. Jeg skal prøve og fatte meg i korthet og heller ramse opp litt av kvalitetene du får ved å kjøpe en slik eiendom. La oss starte med at dette er en nyere bolig fra 2021 og med alt på et plan, så her kan du bo til du blir båret ut med tøflene på. Og denne romløsningen gir deg litt av alt. Du har de praktiske løsningene for hverdagen, og du har de litt mer grandiose rommene for besøk og fest. Jeg setter mest pris på at dette er en gjennomtenkt eiendom, der du fort ser at dagens eier har levd et liv der man skal være praktisk, samtididg ha rom for det estetiske.
Denne boligen har flere innganger, men siden dette er et salg så tar vi hovedinngangen, ikke dagliginngangen.

Fra utsiden entrer du boligen via en grei entre som leder deg inn i en større gang. Med flis på gulvet og nok av garderobeplass, så starter det praktiske allerede her. Og som seg hør og bør har man selvfølgelig plassert et gjestetoalett i gangen.

Nå deler boligen seg i to. Der vi tar en kjapp høyre og ut i stua og kjøkkenavdelingen først. For dette her er et grandiost rom med mye lysinnslipp fra alle kanter og selvfølgelig har de et skikkelig bondekjøkken, med det så mener jeg et brukskjøkken med massevis av skapplass og en benk så lang at du har plass til det aller, aller meste her. Har gleder du deg til både og lage hverdagsmaten, samt be inn til fest med familie og venner. For du har

nemlig plass til alle her. Enten du har en eller to rader med lange langbord eller du skal kline til med et gedigent rundt bord som samler alle til et godt måltid og øyekontakt. Huset er like bra til hverdag som til fest.
Fra kjøkkene har man direkte utgang til den overbygde terrassen der du har glasset inn deler av den for å kunne sitte i le og ly. De doble dørene slipper inn rikelig med lys og visker ut skille mellom inne og ute. Her er bonusen at du kan benytte uteområdene selv om det bøtter ned og værgudene viser seg fra sin verste side. Med terrassevarmere her så starter utesesongen veldig tidlig og avsluttes nesten ikke før bakken er hvit av rim og frost. En vedovn strategisk plassert sørger for at det er nok av kos og hygge i rommet.
Etter at du har fylt opp med en stor spisestue så har du fortsatt mange kvadratmeter igjen du må fylle opp. Så her kan man kline til med en stor sofagruppe enten du velger 4+4+4 eller en stor hjørnesofa. Valget er ditt. I tillegg får du også plass til noen godstoler og en TV-krok. Og skulle du ønske deg enda mer tilgang til hagen fra stua så har du flere dører som fører deg rett ut. Fellesnevneren er at uansett hvor du setter deg vil du ha et godt utsyn over landbruk, jorder, skog og natur. Huset ligger slik til på en topp at denne hverdagsluksusen får du overalt.
Innerst i stua ligger et eget rom som ble bygget som et kontor, men har også fungert som et soverom ekstra når man har trengt det.

Nå får vi bevege oss til den andre halvdelen av boligen. Dette får være soveromsavdelingen og den enda mer praktisk delen av huset.

Her får du 2 soverom , som ligger på hver sin side av gangen. Alltid praktisk med litt avstand mellom rommene. Duse farger og delikat blomstrete tapet gir deg den gode og lune følelsen som går gjennom hele huset.
På den ene siden får du et delikat og flislagt bad med alt du behøver i hverdagen med servant, toalett og en stor glassdusj med regnsfallsdusj., mens du på andre siden får et meget stort og praktisk vaskerom/bad. Dette her også her dagens eiere går inn i det daglige. Her kan du komme inn svett og møkkete. Her kommer du rett fra jordet med skitt under skoa, rett fra skogen med gjørme til knærna eller du kommer inn med både møkkete hund og ikke minst skitne barnehageunger med parkdresser og cherox fulle av sand. ingenting biter på dette rommet her. Med flislagte gulv, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Med toalett og med en flott dusjnisje så er dette her virkelig som et grovbad og regne. Jeg vet ikke hvor mange som ønsker seg dette her, men dette er drømmen man kanskje ikke tenkte på at man kunne finne. Et slikt rom løser mye av den praktisk logistikken i hverdagen. For her kan du plassere mangt og mye.
Men det stopper ikke her, helt innerst får du enda et rom med vindu. Dette er i dag et gedigent garderoberom, men jeg ser ikke bortifra at noen kan se for seg enda et soverom her. Du må bare sette opp en liten vegg med dør. Nå er det hjemmet til uttallige jakker, dresser, sko og alskens ting man trenger. Det er også fra dette rommet man går rett ut i garasjen. Så når du skal ut, eller kommer hjem så kan du gå rett ut i garasjen i bare tøflene. Her blir du ikke våt i luggen og du slipper problematikken med regn som øser ned og unger som skal stables inn i bilen. Denne praktisk detaljen kommer du til å elske. Og tenk ikke at dette er en trang liten garasje. Denne her er isolert og med et eget sportrom i bakkant av garasjen. Perfekt for verksted, for skismøring eller hva med et eget treningsrom i garasjen.

Det var hele boligen forklart med få ord, du bør oppleve den, men før du kommer på visningen så må jeg guide deg gjennom låven også. For her snakker vi ikke om en skakk og trekkfull tørkelåve fra 1950 med dører som henger og slenger. Her snakker vi om en ny låve fra 2022 laget med stålramme og sandwichelementer som gir perfekt isolasjon. Vi snakker om en mønehøyde på over 8 meter. Med 3 kjørporter og polert betonggulv. Dagens eier har også laget en liten isolert "inneplass" med et te-kjøkken. Dette blir ditt neste "jugerom" så det er bare å huske på de beste skrønene du ikke har hørt før.
Hvem trenger en slik låve? jeg sier heller, hvem trenger IKKE en slik låve. Her har du plass til alle hobbyene dine. til daglig står det både traktorer og store bobiler her, noen båter., noen biler og fortsatt er det mye plass igjen. Her kan også kjippe alt ut og heller bruke den som en liten idrettshall, et festlokale, et samlingssted og har du andre planer og ideer, ja sett dem ut i live her. Vi gir deg masse plass og med høy kvalitet.

Ja det var hele eiendommen, og den MÅ SEES. Dette er ikke noe du har sett før, og den kan passe for absolutt alle. Du kan ha den som tidenes beste familiebolig med småbarn. Siden alt er på en flate kan du ha den som et alternativ til leilighet. Og er det en gang du skal kjøpe deg småbruksdrømmen, eller drømmegarasjen så er det nå. Her er alt "nytt" og du flytte rett inn. Jeg vil kalle dette en eiendom med meget god standard.

Arealmåling rom for rom utført av takstmann Einar Schau Tlf. 480 480 00

1.etg
Stue m/ kjøkken: 66kvm
Kontor: 7.8kvm - åpent mot stue
Entrè: 7kvm
Toalettrom: 2.2kvm
Gang: 13kvm
Mellomgang: 10kvm
Soverom1: 7.8kvm - rommet har ikke rømningsvindu
Soverom2: 13kvm - rommet har ikke rømningsvindu
Dusjbad1: 7.4kvm
Dusjbad2/vaskerom: 19kvm
Garderoberom: 11kvm

Garasje: 37kvm - tilgjengelig innenfra

Standard
Avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig > Radon:
Undertegnede har ikke kjennskap til hvorvidt bygget har underliggende radonsikring mot grunn, men da dette var

forskriftskrav på byggetidspunktet er
det å forvente at dette er korrekt utført. Radonmåling ikke foretatt - dog skal det presiseres at det heller ikke er krav om dette selv om tilstandsrapporten
etterspør dette.
Vurdering av avvik:
· Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Konsekvens/tiltak
· Innhent dokumentasjon, om mulig.

Våtrom > 1.etg > Dusjbad 1 > Overflater Gulv:
Gulv av fliser. Oppkantflis til vegg. Begrenset terskeloverhøyde ved dør. Støpt fall retning slik i dusj. Utenfor dusj er det også støpt fall retning dusjnisje på kontrollerte steder, dog er dette fallnivået av varierende omfang.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Konsekvens/tiltak
· Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke
risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet

Våtrom > 1.etg > Dusjbad 1 > Sluk, membran og tettesjikt:
Gulvsluk av plast hvor membran/mansjett er synlig.
Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes
mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette.
Vurdering av avvik:
· Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
Konsekvens/tiltak
· Innhent dokumentasjon, om mulig.

Våtrom > 1.etg > Dusjbad 2 / vaskerom > Overflater vegger og himling:
Vegger av våtromsplater i dusjsone, for øvrig MDF-panel. Slik panel er uegnet brukt i våtrom. Synlig fuktopptak med svell i veggplater under vaskekum,
samt ved toalett, samt i enkelte skruehull utenfor dusjsone.
Målbart fuktopptak i veggplate med svell. For utbedring må platene erstattes - anbefalt erstattet med mer egnet produkt til våtrom.
Himling av malt MDF-panel.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Konsekvens/tiltak
· Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens
konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner

Våtrom > 1.etg > Dusjbad 2 / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Møblering i tilstøtende rom bak dusj medfører at hulltaking pr befaring ikke er foretatt. Ingen tegn til fukt i vegg bak dusj, men fuktopptak i veggplater
utenfor dusj er registrert.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Registert fuktopptak i veggplate i våtrom.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Veggplate i våtrom må skiftes om avviket ønskes utbedret.

Våtrom > 1.etg > Dusjbad 2 / vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Møblering i tilstøtende rom bak dusj medfører at hulltaking pr befaring ikke er foretatt. Ingen tegn til fukt i vegg bak dusj, men fuktopptak i veggplater
utenfor dusj er registrert.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Registert fuktopptak i veggplate i våtrom.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Veggplate i våtrom må skiftes om avviket ønskes utbedret.

Parkering
Parkering på egen tomt, i oppkjørsel, i den integrerte garasjen med direkte adkomst, eller i låven. Og i låven kan du virkelig parkere mange biler, og i flere høyder også om du vil. Takhøyden er der. Bare kjøp deg bukker og stabel klenodiene i etasjer.
Vi kan ikke snakke om plass til biler her, for her har du mer enn nok av plass.

Sammendrag selgers egenerklæring
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Byggetegninger fra bygget ble oppført

Bygningssakkyndig
Einar Schau

Byggemåte
Bygget er fundamentert til grunn med Jackonringmurselementer (eller tilsvarende) med innenforliggende støpt betongplate. Isolerte yttervegger med trekledning montert over luftesjikt med museband i nedkant. Tak er tekket med betongtakstein fra byggeår

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet

fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - rød
Om bakgrunnen for beregningene, se WWW.ENERGIMERKING.NO

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer via elektrisitet med elektrisk varmekabel i kjøkken, stue, toalettrom, gang, bad, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk

Det gjøres oppmerksom på at dersom noen av rommene mangler oppvarmingskilde, overtas boligen slik den fremstår på visning.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk varierer fra husstand til husstand. En enebolig på denne størrelsen estimeres til ca +20.000 KWh. Sjekk gjerne WWW.ENOVA.NO for gode tips og triks for å redusere strømforbruket. Her ligger det også informasjon om støtteordninger

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 123,-pr. 2025

Sandefjord kommune har kommet med en prognose for kommunale avgifter for 2025. Dette fordeles slikt:

Renovasjonsgebyr standard- bolig: kr. 3 700,-
Feiing og tilsyn, årsgebyr: kr. 264,50,-
Vann, fast gebyr - bolig: kr. 1 978,-
Vann, fast gebyr - næring: kr. 1 978,-
Vannforbruk, akonto - næring: kr. 4 262,36,-
Miljøgebyr: kr. 795,50,-
Slam, fast gebyr - bolig: kr. 834,90,-
Vannmåler adm. gebyr: kr. 309,35,-

Total sum for prognose: kr. 14 122,61

Faktisk fakturert beløp i 2024:

Feiing: kr.237,50,-
Renovasjon: kr. 3 412,56,-
Slam: kr. 2 738,08,-
vann: kr. 7 398,50,-

Sum totalt for 2024: kr. 13 786,64,-

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift
Kr 7 399,- pr. 01.01.2024
Vannavgiften er inkludert i de kommunale avgiftene

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 53 319 kvm (Eiertomt)
La oss starte med at dagens eier har et liv bak seg som gartner, det setter en premiss for hele tomta. For dette er en romslig tomt hvor de nærmeste målene er mer som en park, så får du skog og landbruk utover etterhvert som du beveger deg vekk fre selve boligen.
Dette er en tomt i landlige omgivelser. Et godt stelt uteområde med slett hage og masser av planter og blomster. Oppkjørselen er gruset med fin hvit stein. Hagen er omkranset med flott hekk av Hortensiaer mot jordet. Dette har du neppe sett før. Sjekk også treet som står i hagen. Dette er et levende kunstverk
Rundt huset er det lagt steinplater som lager et naturlig uteområde for opphold. Like utenfor kjøkkenet har du en grønnsakshage med plass til å dyrke mye forskjellig.
På høyre side i oppkjørselen har du flere planter mot låven. For her står lavendelen i stram giv akt frem til rosene kommer, og slik er hele tomta. Her er det blomster på blomster og utallige vekster på alle bauer og kanter. Som megler skal jeg ikke gå inn på alle vekstene som popper opp her og der gjennom hele sesongen, men jeg beskriver gjerne noe mer velkjent for meg, og det er rekkene av jordbær som går fra huset og nedover skråningen der sola skinner som mest.

Fra huset har du en trapp et par trinn som går ned til låven, som også fungerer som tidenes levegg for vinden og som i tillegg gir ly for denne drømmen av en hage. Fremsiden av låven er asfalt belagt og har egen avkjøring fra veien. Mellom de 2 avkjøringene på egen tomt har du en liten og godt stelt hage omkranset av tujahekk mot veien og lavendler mot oppkjørslene.

Her har du altså en godt stelt tomt med masse grøntområder og som er praktisk. Perfekt tomt for deg som ønsker godt plass, og å bedrive hagearbeid. Du behøver ikke å være et hagemenneske for å kjøpe denne boligen, men om du er det så kommer du til "dekket bedd" her. Er du mer av den typen som vil la humla suse så er det bare å ha en liten selvgående gressklipper, så kan resten gro ned, for du er jo tross alt på landet.

Ved forespørsel til Sandefjord Kommune om eiendomsdata(grunneiendom) for beregnet areal og

historisk oppgitt areal for eiendommen har Sandefjord Kommune oppgitt 0 m2.
Ifølge matrikkelrapporten fra Sandefjord kommune ved punktet: Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32) er beregnet areal oppgitt til å være 49 059 m2 for gårdsnummer 161 og bruksnummer 4,6,9,10,23 med arealmerknaden: Hjelpelinje vegkant (VE). Se vedlagt kart hvor grensen fremkommer for denne eiendommen. For eiendommen med gårdsnummer 161, bruksnummer 61 er det oppgitt ett beregnet areal på 1 019 m2, se vedlagt kart hvor grensen fremkommer for denne eiendommen.. For eiendommen med gårdsnummer 161, bruksnummer 35 er det oppgitt ett beregnet areal på 3 241 m2, se vedlagt kart hvor grensen fremkommer for denne eiendommen.. Det gjøres oppmerksom på at tomteareal og eiendomsgrenser er lite og mindre nøyaktig iht. matrikkelrapporten fra Sandefjord Kommune.

Kjøper må påregne at arealet er ett cirka areal på 53 319 kvm. Informasjon er hentet fra Matrikkel rapport, mottatt av Sandefjord kommune og kartløsningen til Sandefjord Kommune. Dette er ikke en sikker kilde.
Det tas derfor spesifikt forbehold om at arealets størrelse kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Alle tomte grenser er ikke oppmålt og koordinatfestet. Ifølge Matrikkelbrevet og kartløsningen til Sandefjord kommune er arealet ca. 53 319 m². Det er usikkert om det er riktig areal, men det er en indikasjon på tomtens størrelse. Det anbefales at kjøper gjennomfører oppmålingsforretning. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det indikerte arealet på om lag ca. 53 319 m² er kjøpers ansvar og risiko.

Adkomst
Fra sentrum tar du Sandefjordsveien opp til Haukerød. Ta så mot Runarhallen og kjør så forbi Parkeringen på baksiden av hallen. Herfra følger du veien forbi "skileiken". Ta så til høyre over broa. Der ligger eiendommen på din venstre hånd.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Landlig med kort vei til sentralt på Haukerød. Hemsgata 30 er kort vei gange og sykkel til både barnehager, barneskole og Wang ungdomsskole. Det er kort veil til Runar som har alt av aktivitetstilbud for barn og for voksne. Her har du skianlegg, masser av fotballbaner og to haller med styrkerom. Det er også en skokk av turstier og joggeruter inne i Runarskogen. Sandefjords nye storstue for langrenn har akkurat åpnet på nabotaomta, så her er det ufattelig gode muligheter for trikkeskinnespor rett ut fra egen hage. Det er bare å vente med å ta på seg skiene til du har passert den lille gata. I området er det lite trafikk og du har ingen naboer tett innpå deg.
Rundet deg har du jorder og gårdshus. Like over broen har du tettere bebyggelse med eneboliger og det er her du er i tjukkeste Haukerød-land. Et fantastisk sted å vokse opp på. Her får ungene massevis av lekekamerater, og de voksne får en hverdagskabal som går opp. For bor man har så går alle rundt overalt. Du går til barnehagem, barneskolen, idrettsanlegget og butikken. Og blir du sulten på noe kjapp fastfood eller kina, ja da går du til Jafs eller Snacks1

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelsen er stort sett eneboliger og gårds eiendommer.

Offentlig kommunikasjon
Sjekk WWW.VKT.NO for rutetider

Skoler og barnehager
Se nabolagsprofil for avstand til nærliggende tilbud.
Ta kontakt med skolekontoret i Sandefjord kommune, tlf. 33416000 for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger ferdigattest for det gamle bygget fra 1966.
Nye bygget fra 2021 har ferdigattest fra 2021.

Vei, vann og avløp
Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?
- Ja

Har eiendommen vannmåler?
- Ja

Er det etablert privat utslipp?
- Ja
Merknad: Minirenseanlegg

Foreligger det pålegg på eiendommen?
- Nei
Merknad: Påsikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning.

Adkomst fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Id 20220010
Navn Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.09.2023
Delarealer:

Delareal 27 285 m
KPHensynsonenavn H310
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 2 633 m
KPHensynsonenavn H190
KPSikring Andre sikringssoner

Delareal 2 633 m
KPAngittHensyn Hensyn landskap
KPHensynsonenavn H550

Delareal 2 135 m
Arealbruk Spredt boligbebyggelse, Framtidig
Områdenavn LSB

Delareal 46 924 m
Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
Områdenavn LL

Delareal 28 871 m
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn H530

Delareal 3 778 m
KPHensynsonenavnH220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner
Id 20070009
Navn E18 Stokke grense - Langåker
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.12.2007
Delarealer:

Delareal 313 m
Formål Midlertidig trafikkområde

Delareal 313 m
Formål Jord- og skogbruk
Feltnavn L1

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig.

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr.

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

1967/990122-1/29:
27.02.1967 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Vedr. Sandar el-verk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1994/7974-1/29:
06.12.1994 ERKLÆRING/AVTALE
Leie av grunn til skiløyper i 10 år med rett til fornyelser
Rettighetshaver: IDRETTSLAGET RUNAR
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommuneplaner, i den grad slik plan strider mot kommuneplanens innhold.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer med faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte takst og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Eiendommen vaskes ikke ytterligere etter utflytting, kun normalt renhold vil bli foretatt såfremt ikke annet fremsettes i bud.

OVERTAGELSE: Her ønsker selgeren en lang overtagelse, snakk med megleren nærmere om dette punktet.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Ta en prat meg megler i forkant av bud. I utgangspunktet ønsker selger en lang overtagelsestid. Så her vil du om ønskelig få god tid til å klaregjøre ditt nye liv med låve og stor tomt.

Sentrale lover
Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under

transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i

Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 3,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 504 000,-
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og eiendomskarusell kr. 2 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 20 000,-
Visningshonorar/UANSETT ANTALL kr. 6 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (kan være tillegg for låve) kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 598 790,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 000,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. januar 2026

Megler
Simen Smith Ringdal, Daglig leder / Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92012680

Meglerforetaket
Nordvik Sandefjord
Jernbanealleen 13
3210 SANDEFJORD
Juridisk navn: Meglerhuset Sandefjord AS
Org. nr.: 932434504

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Meglerhuset Sandefjord AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hemsgata 30

Skoler

Haukerød skole (1-7 kl.) 420 elever, 20 klasser	12 min 1.1 km
Moe skole (1-10 kl.) 138 elever, 16 klasser	21 min 1.9 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 184 elever, 8 klasser	11 min 1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	7 min 3.2 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	15 min 7.3 km

Sport

Runarhallen	11 min
Haukerød idrettspark	11 min
PDL Center Sandefjord	20 min
Sporty24 Sandefjord	22 min

Offentlig transport

Laskenkrysset Linje 161	12 min 1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	8 min 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	11 min

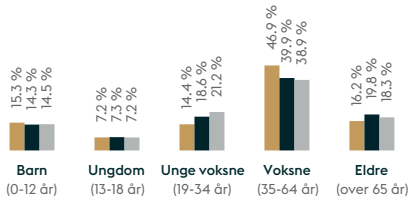
Barnehager

Veslehaven barnehage (0-5 år) 103 barn	7 min 0.6 km
Haukerød barnehage (1-5 år) 38 barn	17 min 1.5 km
Svartås barnehage (1-5 år) 48 barn	20 min 1.8 km

Dagligvare

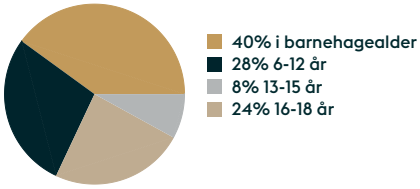
Kiwi Laskentunet	12 min
Rema 1000 Haukerød	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Klavenes	111	46
Kommune: Sandefjord	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



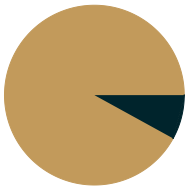
Ladepunkt for el-bil

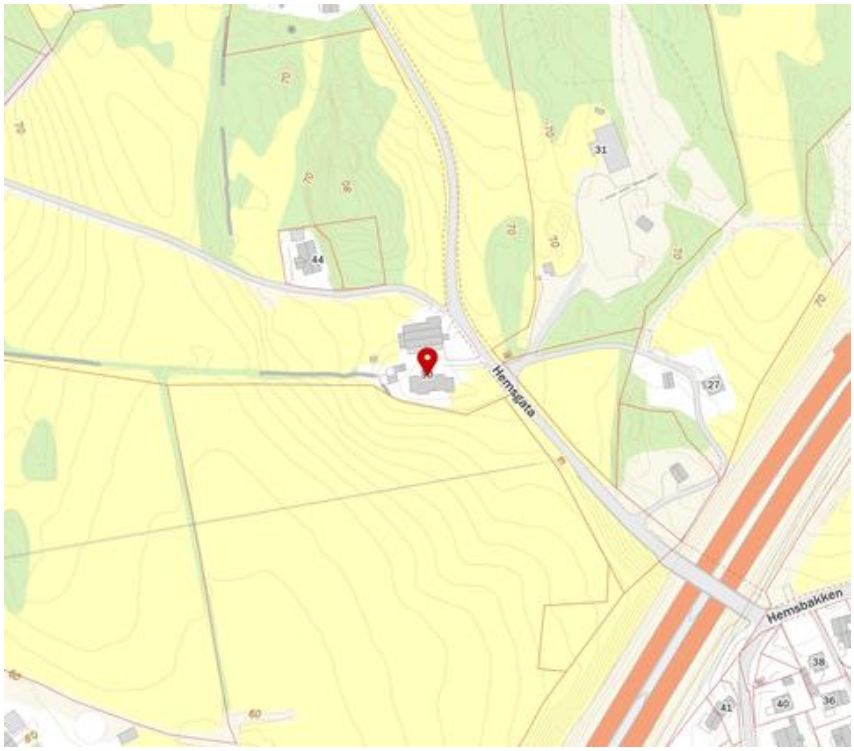
Kiwi Laskentunet	12 min
Rema 1000 Haukerød	13 min

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Enebolig
Hemsgata 30, 3242 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 161, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 524 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 10.12.2025 **Rapportdato:** 16.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20166-2272 **Referansenummer:** BI8409

Autorisert foretak: Schau Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Einar Schau

schau|takst as

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

Schau Takst AS

Schau Takst AS er et uavhengig, lokalt selskap som leverer bygningstekniske ingeniørtjenester og et bredt spekter av taksering- og tilstandsvurderinger. Siden oppstarten i 2009 har vi levert et betydelig antall tilstandsrapporter i forbindelse med boligsalg, primært i søndre Vestfold og deler av Telemark.

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelse som gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.
Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer på takst@schau.no eller via SMS til 48048000.

Ansvarsforsikring via FrendeForsikring.

Rapportansvarlig



Einar Schau
Uavhengig Takstingeniør
einar@schau.no
480 48 000

schau|takst as

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Hemsgata 30, 3242 SANDEFJORD
Gnr 161 - Bnr 4
3907 SANDEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

GENERELT
Stor enebolig over ett plan beliggende stor småbruksinspisert eiertomt i Sandefjord. Eiendommens bygningsmasse består av bolighuset nybygget i 2021, samt stor driftsbygning fra 2022 nevnt i neste punkt.

SIDEBYGG
På eiendommen står oppført et 320 kvm stort (20 x 16m) driftsbygg/låve oppgitt nyoppført i 2022. Bygningen er bygget med støpt betongplate på mark, rammeverk av stål med isolerte sandwichelementer, samt montert tre stk moterisete leddporter, flere vinduer, samt ei enkeltfløyet dør. Innvendig er det bygget et trebygg med toalettrom, samt enkelt spisesrom med te-kjøkken. Her er det innlagt vann- og avløp, samt har bygget strøm. Nedsstøpt flere gulvsluk i bygget. Bygningen framstår solid og velbygget og har en vesesentlig bruksverdi. Selger oppgir en byggekost lik ca 4.500.000,-
Sidebygget er ikke vurdert i henholt til Avhendlingsloven / NS3600, men er medtatt i Tilstandsrapportens arealoversikt.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER
Planløsningen består av stue med kjøkken, kontor, entrè, toalettrom, gang, mellomgang, 2x soverom 2x dusjbad hvorav ett med vaskeromsfasiliterer og utgang direkte til terreng, garderoberom, samt innvendig tilkomst direkte til garasje.
De innvendige overflater består eksempelvis av laminat og fliser på gulv, vegger av tapetserte plater, samt himlinger av MDF-panel. Boligen besitter normalt god innvendig standard. Slitasjegraden er moderat - ergo i henhold til hva som kan forventes i en bolig av respektive alder.

BYGGEMETODE
Bygget er fundamentert til grunn med Jackon-ringmurselementer (eller tilsvarende) med innenforliggende støpt betongplate. Ingen tegn til setningsproblematikk/sprekkdannelser er registrert.
Isolerte yttervegger med trekledning montert over luftesjikt med museband i nedkant. Vinduer og terrassedører framtår i normalt god stand. Tak er tekket med betongtakstein fra byggeår.
Ca 40kvm stort hellelagt areal utenfor stue hvorav deler av dette er takoverbygget, samt montert skjermvegg mot hovedveien. Hvor arealgrensen for hellelagt areal skal settes kan diskuteres, totale areal er større enn det oppgitte 40kvm - ingen naturlig skille fra naturlig «terrasseareal» og hellelagt del av hagen.

KJØKKEN OG VÅTROM
Boligen har romslig dusjbad, samt stort vaskerom med dusj - begge våtrommene er oppgitt utført av Stokke Rør AS med tilhørende underentreprenører.
Kjøkkeninnredning fra IKEA i åpen løsning med stue - normalt god stand.

TEKNISK ANLEGG
Boligen er tilkoblet kommunalt vann, samt avløp til privat mini-renseanlegg med videre avrenning til sandfiltergrøft.
El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være slik det ble ferdigstilt av fagpersoner i oppføringsåret.

Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med elektrisk varmekabel i kjøkken, stue, toalettrom, gang, bad, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

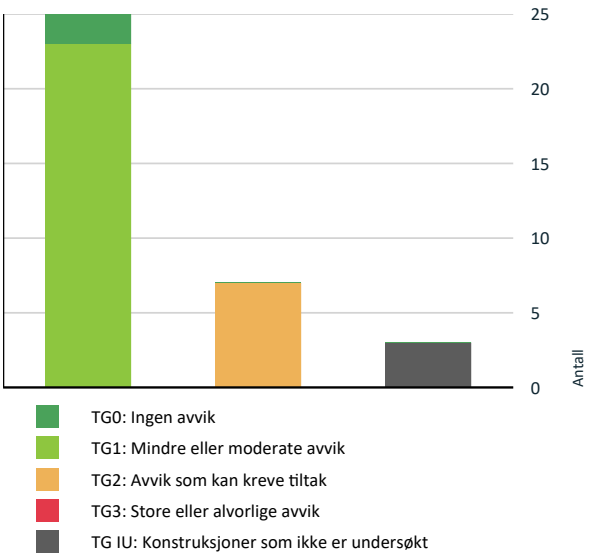
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Driftsbygning

• 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.

Våtrom > 1.etg > Dusjbad 1 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Dusjbad 2 / vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Dusjbad 2 / vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Dusjbad 2 / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Dusjbad 2 / vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Dusjbad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1.etg > Dusjbad 1 > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2021

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra terrengnivå og takfot – dette gir en naturlig begrensning i detaljgrad av vurderingen.
Boligens tak er tekket med betongtakstein fra byggeår.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastisert stål i opprinnelig stand fra byggeår.
Ingen vesentlige negative avvik er registrert, men det skal presiseres at brorparten av rennene er vurdert fra terrengnivå og at det således kan forekomme «ikke optimalt» fall som medfører at løv, barnåler, mose og tilsvarende vil bli liggende igjen. Uavhengig av alder og type renner anbefales det å foreta regelmessig rens av takrennene for å unngå tiltettinger.

Snøfangere montert.
Stigetrinn til pipe er montert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av stenderverkskonstruksjoner. Dette er moderne tids byggemetode hvor stendere/stoler av konstruksjonsmaterialer (treverk) er vertikalt montert mot bunnsvill mot grunnmur og toppsvill mot bjelkelag eller takkonstruksjonen. Luftvolumet mellom stenderne er fylt med isolasjonsmaterialer – typisk levert av Glava eller Rockwool.
Ytterveggene vurderes til å ha 20 cm isolasjonsmateriale i kjernen – dette kan ikke konkluderes med absolutt sikkerhet og avvik kan forekomme.

Kledning av type liggende vestlandskledning med luftespalte og museband i sjiktet inn mot vindsperre. Kledningen framstår hel og pen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mindre loftsluke i garasje uten tilkomst pr befaring. Selger opplyser at takverket består av fagverkstakstoler (W-takstoler) med lufting i takutstikk.

TG:IU er satt grunnet den begrensede kontrollmulighet.



TG 1 Vinduer

Postvinduer med trelags isolerglass i god stand fra byggeår. Normalt god stand.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

To stk tofløyede terrassedører i stue, samt enkeltfløyet terrassedør på dusjbad2/vaskerom. Begge dører framstår normalt godt fungerende.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ca 40kvm stort hellelagt areal utenfor stue hvorav deler av dette er takoverbygget, samt montert skjermvegg mot hovedveien. Hvor arealgrensen for hellelagt areal skal settes kan diskuteres, totale areal er større enn det oppgitte 40kvm - ingen naturlig skille fra naturlig «terrasseareal» og hellelagt del av hagen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Som det innledningsvis opplyses under "Premisser", ble befaringen utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen.

Gulv av laminat og fliser.
Vegger av tapetserte plater.
Himling av MDF-panel.

Boligen besitter normalt god innvendig standard. Slitasjegraden er moderat - ergo i henhold til hva som kan forventes i en bolig av respektive alder.

TG 2 Radon

Undertegnede har ikke kjennskap til hvorvidt bygget har underliggende radonsikring mot grunn, men da dette var forskriftskrav på byggetidspunktet er det å forvente at dette er korrekt utført. Radonmåling ikke foretatt - dog skal det presiseres at det heller ikke er krav om dette selv om tilstandsrapporten etterspør dette.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipestokk av lecaelementer (eller tilsvarende fabrikat) i opprinnelig stand fra byggeår med utvendig fasademontasje. Utvendig Sotluke.

I stue er montert en Contura peisovn over underlagsmateriale av ildfast materiale.

Selger opplyser å ikke kjenne til negative forhold rundt verken pipestokk eller ildsted.
Pipestokken tekniske tilstand hva gjelder eksempelvis innvendige forhold er ikke vurdert av undertegnede.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETG > DUSJBAD 1

Generell

Dusjbad i opprinnelig stand fra byggeår beliggende med skyvedør fra hovedsoverom. Rommet er opplyst bygget av Stokke Rør AS og skal i sin helhet være utført av fagpersoner.

Det foreligger ikke dokumentasjon på de utførte arbeider.



1.ETG > DUSJBAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av våtromsplater.
Himling av malt MDF-panel.

Framstår OK

1.ETG > DUSJBAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Oppkantflis til vegg. Begrenset terskeloverhøyde ved dør. Støpt fall retning slik i dusj. Utenfor dusj er det også støpt fall retning dusjnisje på kontrollerte steder, dog er dette fallnivået av varierende omfang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



1.ETG > DUSJBAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast hvor membran/mansjett er synlig.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



1.ETG > DUSJBAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes stort dusjhjørne, servant med skapinnredning, samt vegghengt toalett.

1.ETG > DUSJBAD 1

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg, samt mulighet til å lufte via vindu. Tilluftspalte under dørblad.

1.ETG > DUSJBAD 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet skyvedørsløsning mot soverom, fast garderobeskapløsning på soverom er ikke hulltaking foretatt i denne veggene. Vegg bak servanter er yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved alternativ fuktmåling er det ikke avdekket negative fuktavvik.
For å oppnå TG:1 må det legges til rette for hulltaking.

1.ETG > DUSJBAD 2 / VASKEROM

Generell

Kombinert stort dusjbad og vaskerom i opprinnelig stand fra byggeår beliggende med dør fra gang, samt terrassedør til gårdsplass. Rommet er opplyst bygget av Stokke Rør AS og skal i sin helhet være utført av fagpersoner.

Det foreligger ikke dokumentasjon på de utførte arbeider.

Tilstandsrapport



1.ETG > DUSJBAD 2 / VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av våtromsplater i dusjsone, for øvrig MDF-panel. Slik panel er uegnet brukt i våtrom. Synlig fuktopptak med svell i veggplater under vaskekum, samt ved toalett, samt i enkelte skruehull utenfor dusjsone.
Målbart fuktopptak i veggplate med svell. For utbedring må platene erstattes - anbefalt erstattet med mer egnet produkt til våtrom.

Himling av malt MDF-panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.



1.ETG > DUSJBAD 2 / VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. Oppkantflis til vegg. Begrenset terskeloverhøyde ved dør. Støpt fall retning slik i dusj. Ikke sluk i gulv utenfor dusj, og grunnet sokkel for dusjskyvedør vil i praksis lekkasjevann utenfor dusj raskere kunne renne ut av rommet enn til sluket.
Tegn til membran trukket opp til dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport





1.ETG > DUSJBAD 2 / VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast hvor membran/mansjett er synlig.

Det er ikke framlagt dokumentasjon på Utførelse av Uavhengig Kontroll på renoveringstidspunktet, men dette er det dokument som i stor grad finnes mellom prosjektets profesjonelle parter og således er det ikke naturlig at eier selv besitter dette.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

1.ETG > DUSJBAD 2 / VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes stort dusjhjørne, vaskekum i stål, opplegg til vaskemaskin, varmtvannstank, samt vegghengt toalett.

1.ETG > DUSJBAD 2 / VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via boligens ventilasjonsanlegg, samt mulighet til å lufte via vindu. Tilluftspalte under dørblad.

1.ETG > DUSJBAD 2 / VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Møblering i tilstøtende rom bak dusj medfører at hulltaking pr befaring ikke er foretatt. Ingen tegn til fukt i vegg bak dusj, men fuktopptak i veggplater utenfor dusj er registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registert fuktopptak i veggplate i våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Veggplate i våtrom må skiftes om avviket ønskes utbedret.

KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken beliggende i åpen løsning med stue. Rommets innredning er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Gulv av enstavs laminat.
Vegger av tapetserte plater. Fliser på vegg mellom over- og underskap
Himling av MDF-panel.

Innredningen har fronter av , skrog av foliert spon, samt benkeplate av heltre eik.
Integrerte hvitevarer av samme alder som innredning.

Trykkvannsrør av plast og kobber, samt avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.

Komfyrvakt og vannstopper er montert.
Som forventet har innredningen noe slitasje, dog ikke utover hva som må forventes ved «normal bruk» i en slik tidsperiode.

Brukstilstanden oppleves god.



1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Rommet er ventilert via ventilator over stekeovn med utblåsning til yttervegg.

SPESIALROM

1.ETG > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Separat toalettrom med dør fra gang nær inngangsparti.
Rommet er i opprinnelig stand fra byggeår og framstår med fagmessig utførelse.

Gulv av fliser.
Vegger av tapetsete plater.
Himling av MNDF-panel.

Av installasjoner finnes vegghengt toalett og servant.
Rommet er ventilert via ventil tilkoblet ventilasjonsanlegget, samt finnes tilluftspalte ved flat dørterskel.
Det vegghengte toalettets vegginnbyggede sisterne er ikke drenert til rommet, det oppgis å være anlagt overløpsløsning til skål.

Ingen avvik utover normal, begrenset slitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

På vegg i dusjbad2/vaskerom finnes koblingsskap for rør-i-rør-system. Skapet er drenert til rom med sluk – dette medfører at prinsippet med systemet ivaretas i skapet ved en eventuelle lekkasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/PVC fra byggeår. Disse har erfaringsmessig svært god forventet levetid. Ingen lekkasjer registrert.

TG Ki Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg på loft var ikke tilgjengelig for kontroll pr befaring, men oppgis å ha årlig kontroll for filterskifte og gjennomgang.



TG 1 Varmtvannstank

200 liter varmtvannstank fra byggeår plassert i rom med sluk. Tilkoblet strøm via fast anlegg med bryter. Underlag av fliser over støpt betong. Tanken har statistisk god forventet restlevetid.
Ingen lekkasjeproblematikk registrert.

TG 1 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.

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

Elektrisk anlegg i opprinnelig stand fra byggeår.
Selger oppgir at ingen arbeider ved anlegge er utført som ufaglært egeninnsats.
Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførte arbeider.

Spørsmål til eier

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Ja, oppgis å eksistere. Forelå ikke pr undertegendes befaring.

3. 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?
Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

10. 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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler i ganghimling som undertegnede mener å være tilkoblet fast anlegg/220v, dog er ikke denne demontert og tilkoblingsløsning kan ikke konkluderes med sikkerhet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

2.
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygget er oppført med støpt plate på mark over dekke av drenerende grusmasser, ergo ingen tradisjonelle drenering og fuktsikring. Vann vil renne under bygget. Ingen tegn til fuktbelastning av bygget, tross en svært fuktig høst 2025.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygget er fundamentert til grunn med Jackon-ringmurselementer (eller tilsvarende) med innenforliggende støpt betongplate. Ingen tegn til setningsproblematikk/sprekkdannelser er registret.

TG 0 Terrengforhold

Svakt skrånende tomt. Det registreres stedvis noe fall mot murer - dette bør forsøkes endret for å begrense fuktbelastning mot bygget.

Ingen kjent flomrisiko basert på informasjon i kommuneplan.
Ingen kjent rasfare basert på informasjon i kommuneplan.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann, samt er avløp ført til privat minirenseanlegg på eiendommen. Selger opplyser at anlegget er godt fungerende. Kjøper vil få driftsinformasjon direkte fra selger.



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.



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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg	204			204	40
SUM	**204**				**40**
SUM BRA	**204**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg	Stue, kontor, entré, toalettrom, gang, mellomgang, soverom 1, soverom 2, dusjbad 1, dusjbad 2 / vaskerom, garderobe, garasje, kjøkken		

Kommentar

1.etg
Stue m/ kjøkken: 66kvm
Kontor: 7.8kvm - åpent mot stue
Entrè: 7kvm
Toalettrom: 2.2kvm
Gang: 13kvm
Mellomgang: 10kvm
Soverom1: 7.8kvm - rommet har ikke rømningsvindu
Soverom2: 13kvm - rommet har ikke rømningsvindu
Dusjbad1: 7.4kvm
Dusjbad2/vaskerom: 19kvm
Garderoberom: 11kvm

Garasje: 37kvm - tilgjengelig innenfra

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nybygget 2021

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Driftsbygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg		320		320	
SUM		**320**			
SUM BRA	**320**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg		Lagerbygg	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygget 2022

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	167	37
Driftsbygning	0	320

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Einar Schau	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	161	4		0	76000 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

Adresse
Hemsgata 30

Hjemmelshaver
Kristoffersen Edmund

Bygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår oppgitt av selger

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristoffersen, Edmund	9578-5997-4-1669030	2025-07-11 10:04:08

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. jul. 2025

Oppdragsnummer
40-0075/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hemsgata 30, 3242 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Edmund Kristoffersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0000000
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Byggetegninger fra bygget ble oppført

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 40-0075/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kristoffersen, Edmund	**2025-07-11**

Identifikasjon

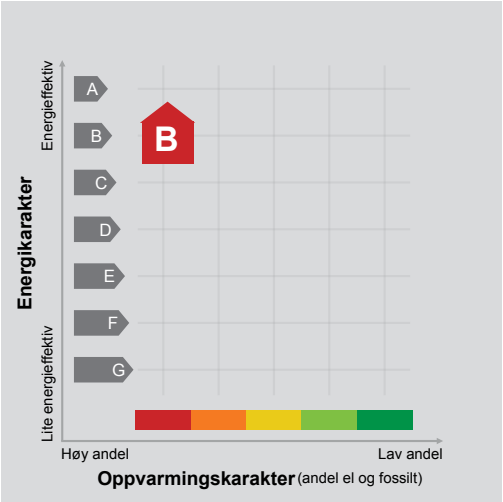
bankID Kristoffersen, Edmund

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hemsgata 30
Postnummer	3242
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	161
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300809336
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-242519
Dato	22.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	204
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Sandefjord kommune

Ledningskart

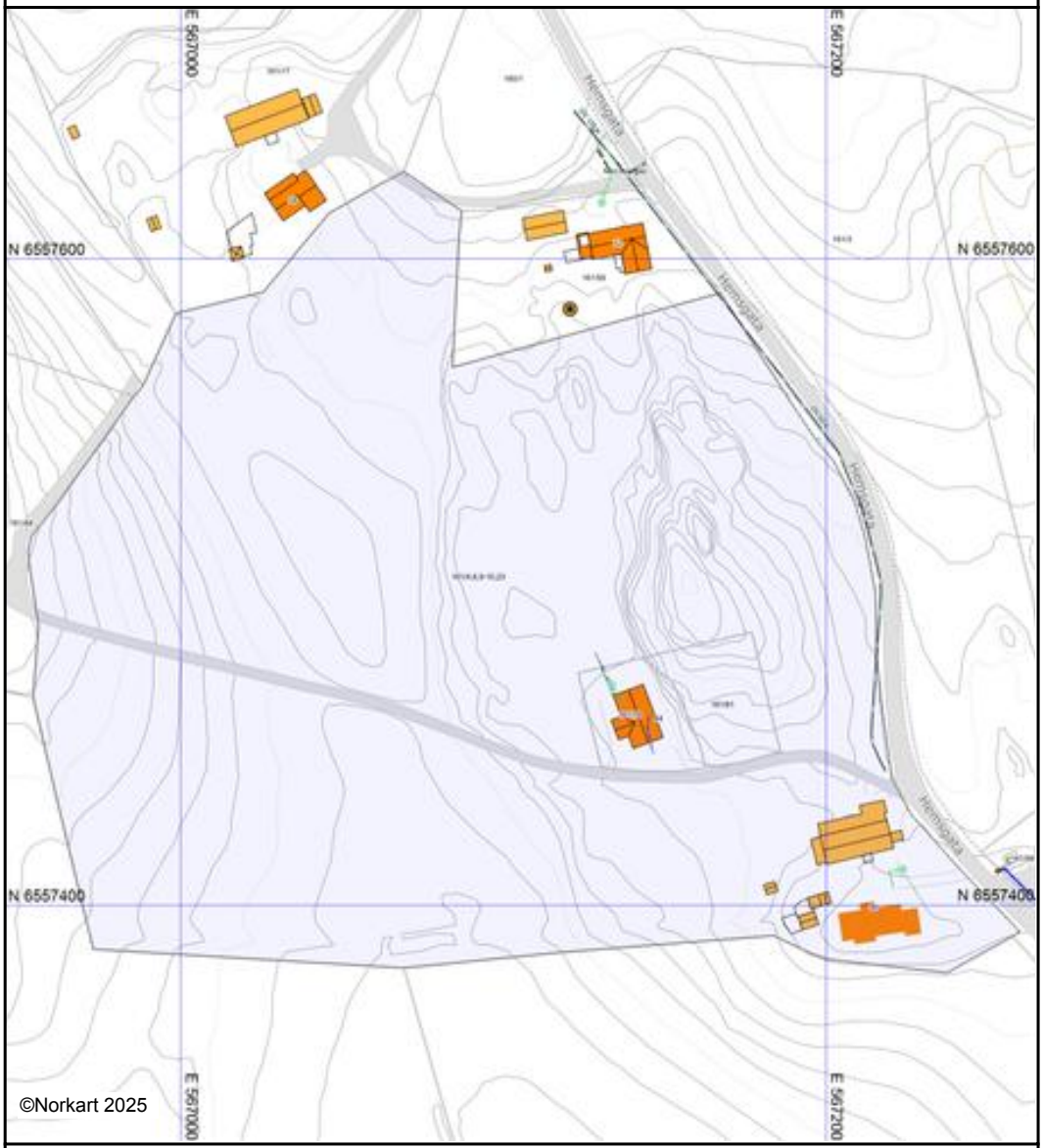
Eiendom: 161/4
Adresse: Hemsgata 30
Dato: 26.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant
Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk

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.

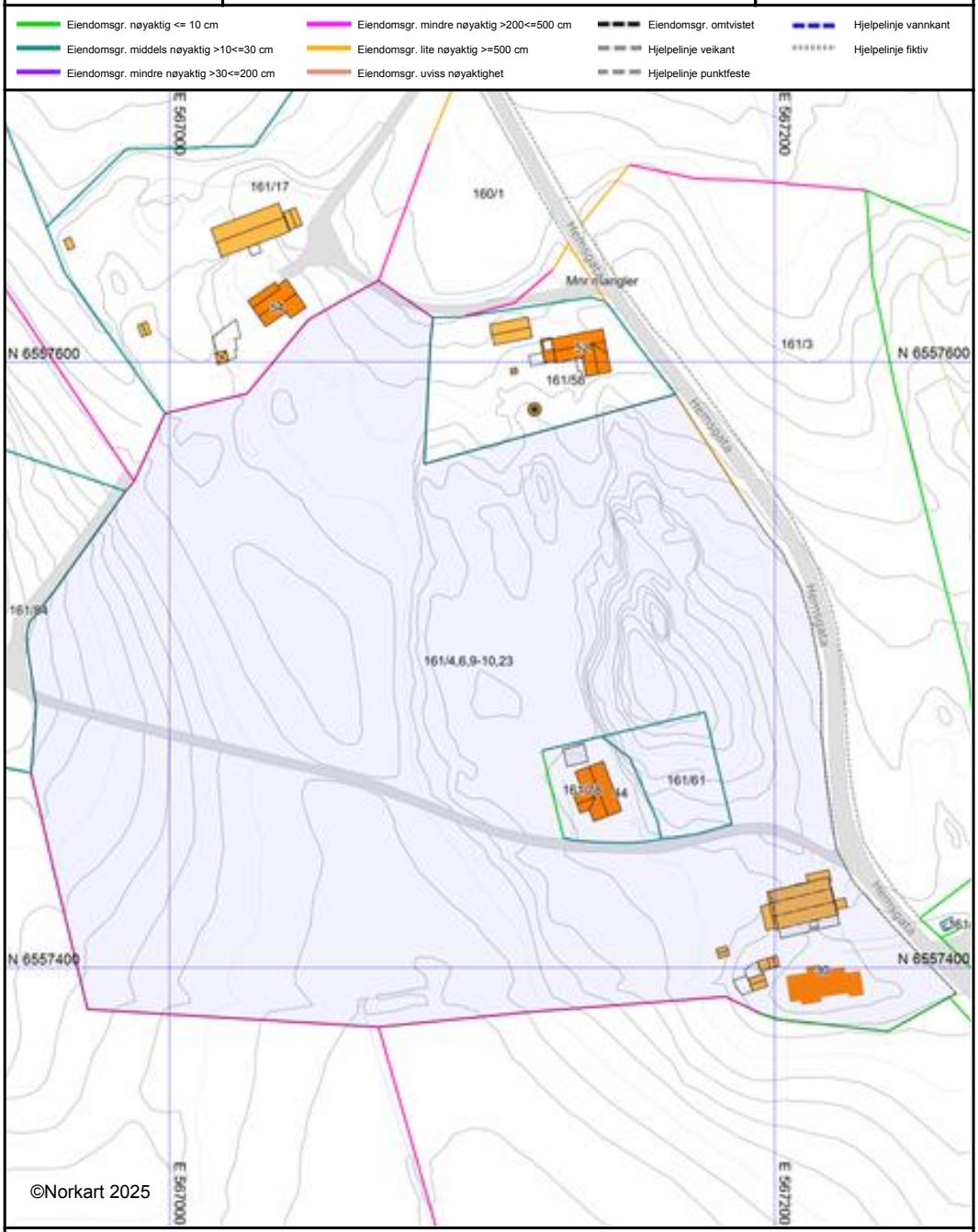
Sandefjord kommune

Grunnkart

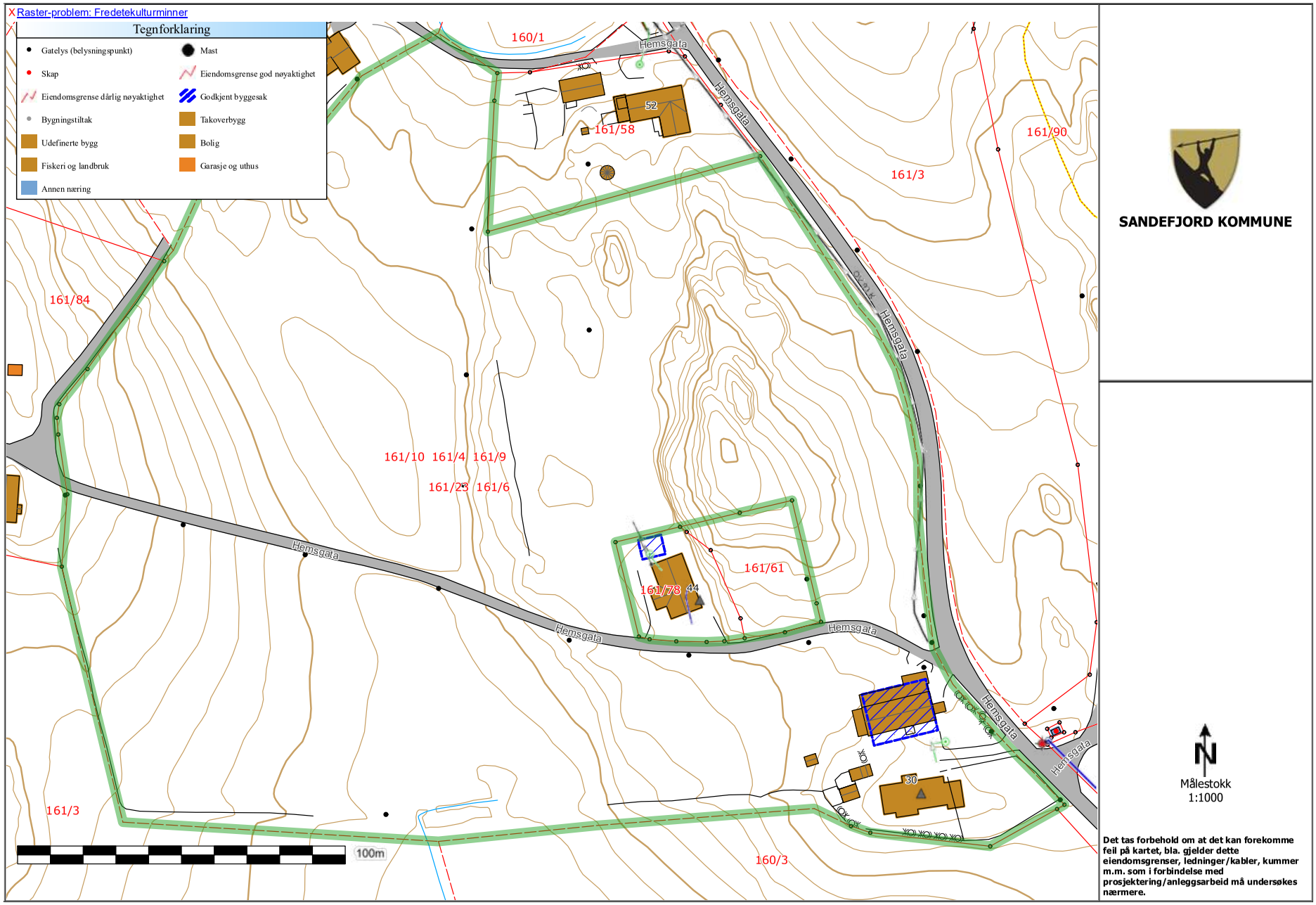
Eiendom: 161/4
Adresse: Hemsgata 30
Utskriftsdato: 26.06.2025
Målestokk: 1:2000

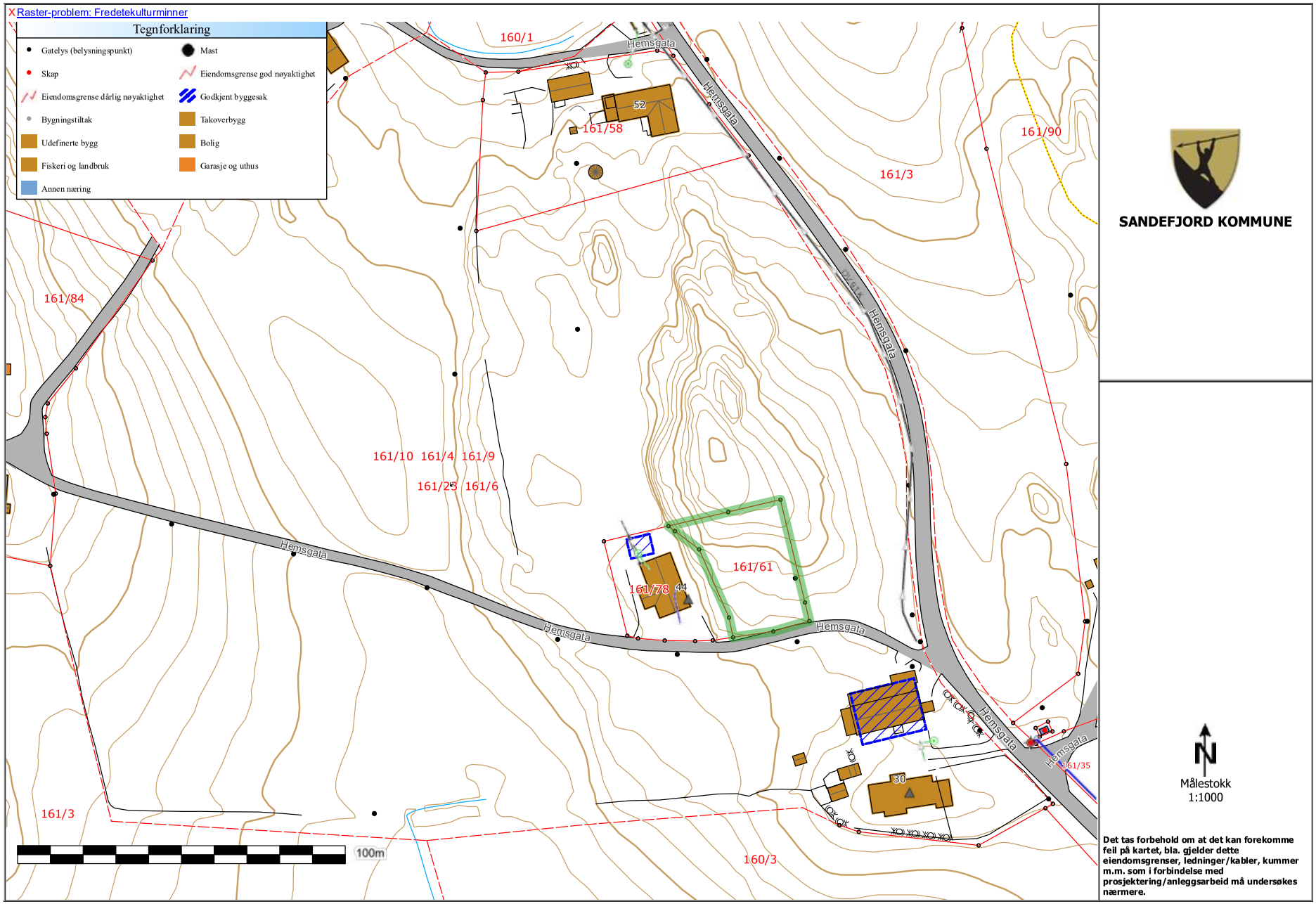
N

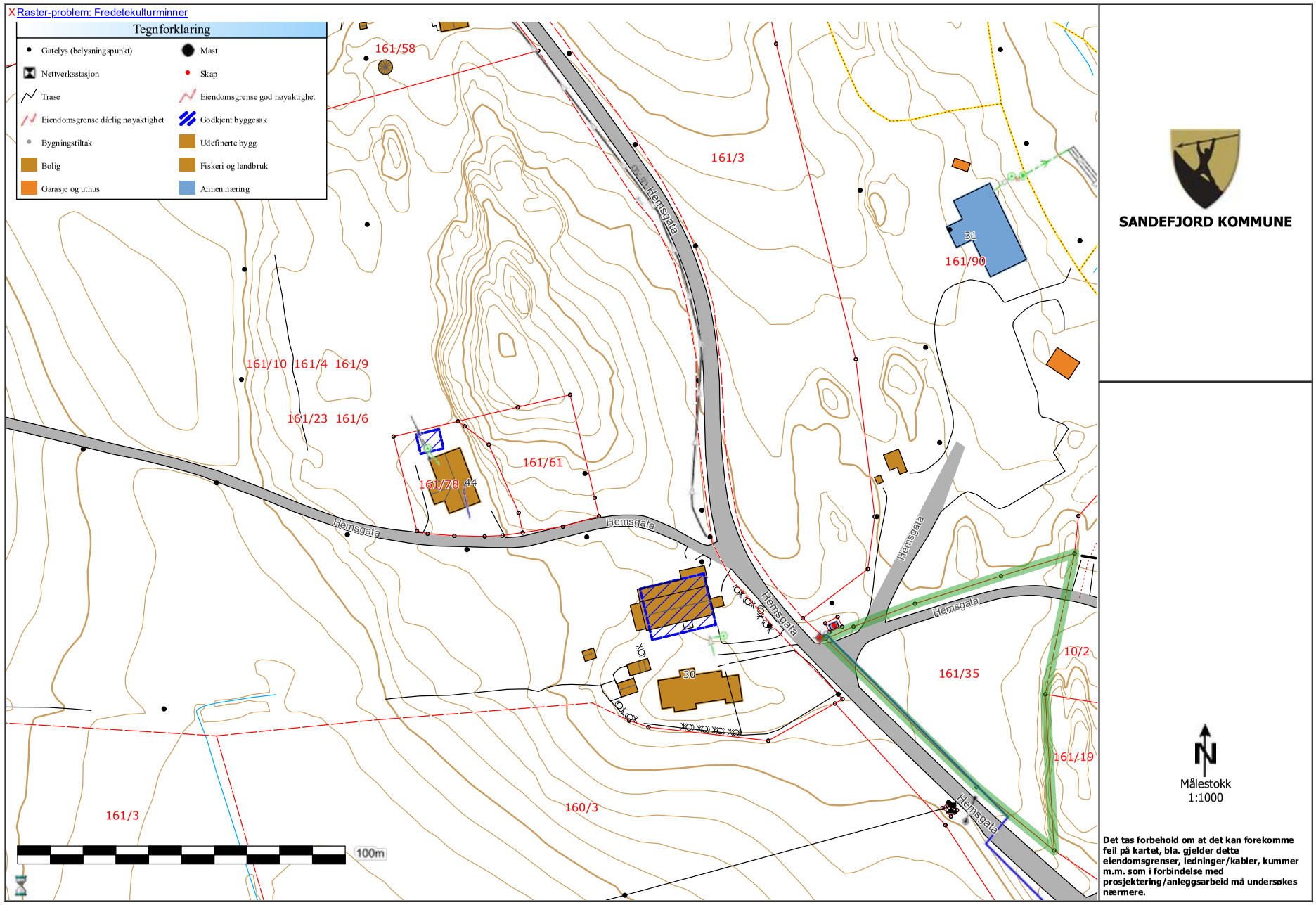
UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.


X Raster-problem: Fredetekulturminner
Tegnforklaring
Gatelys (belysningspunkt)
Mast
Skap
Eiendomsgrense god nøyaktighet
Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
Godkjent byggesak
Bygningstiltak
Takoverbygg
Udefinerte bygg
Bolig
Fiskeri og landbruk
Garasje og uthus
Annen næring
160/1
Hemsgata
52
161/58
161/90
161/3
161/84
161/10 161/4 161/9
161/23 161/6
161/61
161/78 44
30
160/3
100m
SANDEFJORD KOMMUNE
Målestokk
1:1000
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.


X Raster-problem: Fredetekulturminner
Tegnforklaring
Gatelys (belysningspunkt)
Mast
Skap
Eiendomsgrense god nøyaktighet
Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
Godkjent byggesak
Bygningstiltak
Takoverbygg
Udefinerte bygg
Bolig
Fiskeri og landbruk
Garasje og uthus
Annen næring
160/1
Hemsgata
52
161/58
161/90
161/3
161/84
161/10 161/4 161/9
161/23 161/6
161/61
161/78 44
30
161/35
160/3
100m
SANDEFJORD KOMMUNE
Målestokk
1:1000
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.


Raster-problem: Fredetekulturminner
Tegnforklaring
Gatelys (belysningspunkt)
Mast
Nettverksstasjon
Skap
Trase
Eiendomsgrense god nøyaktighet
Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
Godkjent byggesak
Bygningstiltak
Udefinerte bygg
Bolig
Fiskeri og landbruk
Garasje og uthus
Annen næring
161/58
161/3
161/90
31
161/10
161/4
161/9
161/23
161/6
161/61
161/78
44
Hemsgata
30
161/35
10/2
161/19
160/3
161/3
100m
SANDEFJORD KOMMUNE
Målestokk
1:1000
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Velkommen til

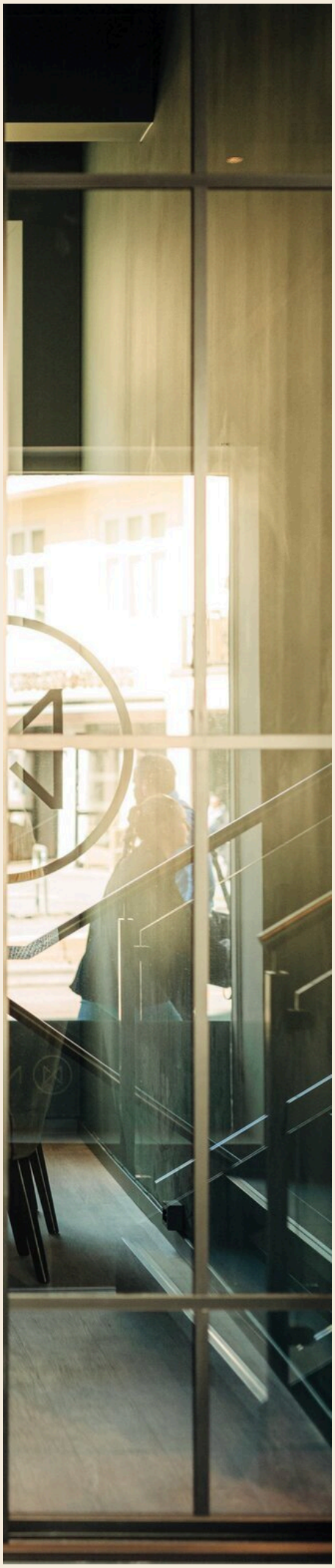
Nordvik Sandefjord

Nordvik Sandefjord er eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner alle Sandefjords kriker og kroker. Fra Andebus dype skoger til Granholmens sandstrand, via Stokkes bøkeskog og begge øyenes svaberg.

Vi vet hva som rører seg i markedet av både selgere og kjøpere og vi skal passe på at disse finner hverandre. Vi er din heldigitale eiendomsmegler som ikke har låst oss til hverken ett område eller en prisgruppe. Vår kunnskap skal komme deg som kunde til gode, og hos oss vil du møte et helkompetent meglerteam som ivaretar deg fra A til Å.

Vi skal vise deg at valg av riktig megler, til riktig bolig er det avgjørende for et godt salg.

Jernbanealleen 13, 3210 SANDEFJORD
NordvikSandefjord@nordvikbolig.no
33 47 33 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 40-0075/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hemsgata 30 3242 SANDEFJORD
Matrikkel: Gnr 161, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Simen Smith Ringdal

Daglig leder / Salgsleder /
Eiendomsmegler MNEF
Meglerhuset Sandefjord AS
s.smith@nordvikbolig.no
920 12 680