

Krokemoveien 107



Velkommen til

Krokemoveien 107



Salgsoppgaven produsert 15. august 2025

Bugården / Krokemoa

Enebolig med romslig tomt, stor dobbelgarasje med kort vei til skole | Stort potensiale | Bugårdsdammen en rusletur unna

Prisantydning	4 990 000,-
Omkostninger	142 400,-
Totalpris	5 132 400,-
BRA-i	152 kvm
Totalt BRA	198 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1924

Ansvarlig megler	Sebastian Ramsdal Lindell
Telefon	454 85 573
E-post	s.lindell@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- • Stor og solrik tomt
- • Oppgradert og modernisert i 1982
- • Kort vei til Bugårdsparken
- • Dobbelgarasje med el.billader
- • Gode solforhold hele dagen
- • Sentrumsnært med gode fasiliteter
- Innholdsrik enebolig på stor tomt, med sjel, og en haug av potensiale. Huset ble modernisert i 1982, og har blitt godt ivaretatt. Her får du 3 etasjer med god planløsning og mange muligheter til å sette ditt eget preg. Boligen byr på en stor og åpen stue, stort kjøkken med plass til familien, samt 4 soverom og 2 bad. Det er flislagt kjellerstue med varmekabler, vaskerom og boder. Ved inngangspartiet ligger en romslig dobbelgarasje, tomten på nærmere 1 mål gir deg godt med plass – perfekt til lek eller sosiale sammenkomster. Dette er en romslig bolig med stort potensial for deg som vil skape et nydelig hjem

Arealer og innhold

BRA-i:	152 kvm
BRA-e:	46 kvm
Totalt BRA:	198 kvm
TBA:	35 kvm

Beskrivelse

Krokemoveien 107
Kjeller:
BRA-i: 36 kvm. Kjellerstue, Vaskekjeller, Gang, 2 Boder og Badstue
Total BRA: 36 kvm.

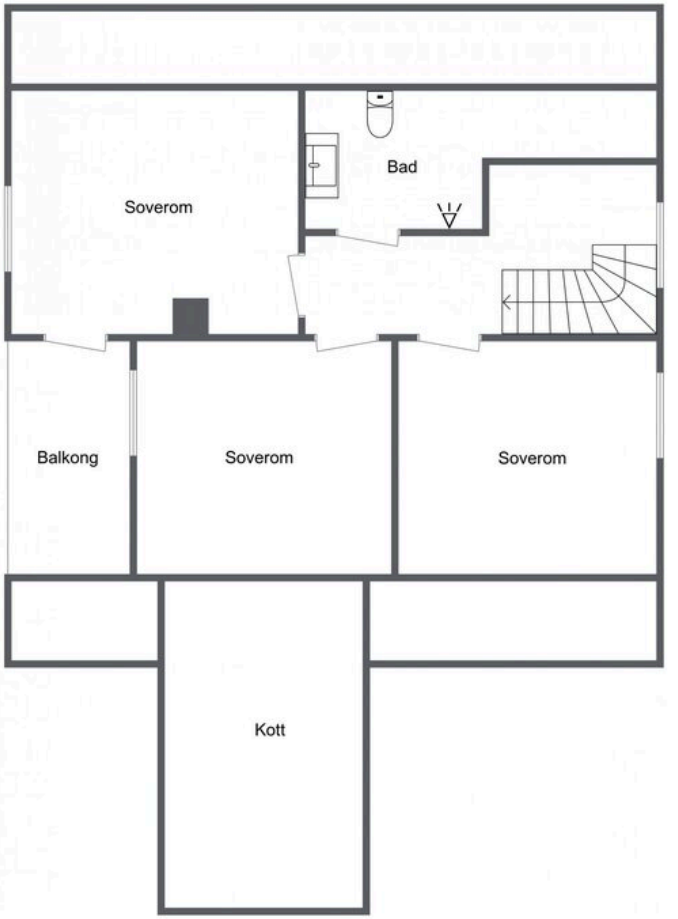
1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Vindfang, Gang m/trapp, Soverom, Bad, 2 Stuer og Kjøkken
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 32 kvm. Veranda

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Gang, 3 Soverom og Bad
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 46 kvm. Garasje og innredet rom
Total BRA: 46 kvm.



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.



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.

Forklaring av bilde/rommet

Forklaring av bilde/rommet

Underetasje



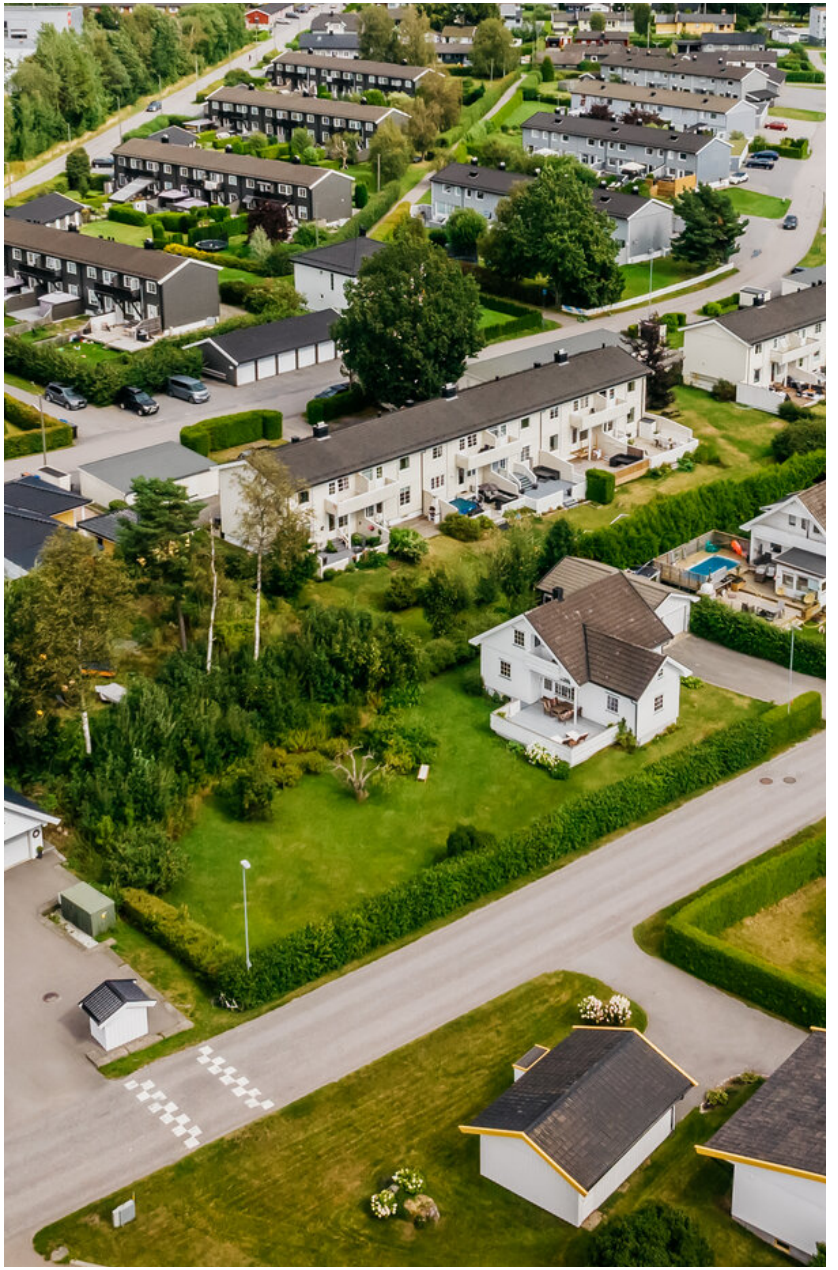
Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.

Forklaring av bilde/rommet




































Brasilien
Caffè

Informasjon

Krokemoveien 107

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
40-0087/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149, bnr 48 (ideell andel 1/1) / Gnr 149, bnr 49 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Selgere
Arne Christensen
Kari Sofie Christensen
Aina Serine Christensen
Jan Martin Christensen
Inger Christensen
Marie Christensen

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
16 300,- (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
124 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)

---

126 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
142 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---

5 116 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 132 400,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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
1924

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 152 kvm
BRA-e: 46 kvm
Totalt BRA: 198 kvm
TBA: 32 kvm

Beskrivelse:
Krokemoveien 107
Kjeller:
BRA-i: 36 kvm. Kjellerstue, Vaskekjeller, Gang, 2 Boder og Badstue

Total BRA: 36 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Vindfang, Gang m/trapp, Soverom, Bad, 2 Stuer og Kjøkken
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 32 kvm. Veranda

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Gang, 3 Soverom og Bad
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 46 kvm. Garasje og innredet rom
Total BRA: 46 kvm.

Ikke målbare arealer:
Gulvareal (GUA) er målt i det innerste arealet på soverommene og på bad. Det er også foretatt måling i loft over stue, hvor det er lagringsplass, men med for lav takhøyde til å inngå i måleverdige arealer.

Arealer i kneloft er ikke målt, da dette ikke anses som naturlig å oppmåle.

Badstue har for lav takhøyde for målbart areal (1,86 m).

Solforhold

Romslig tomt med sol hele dagen.

Innhold

Velkommen til en flott enebolig ved Bugården med en hage som virkelig er noe utenom det vanlige. Her finner du bugnende frukttrær og bærbusker med moreller, epler, rips og mye mer – perfekt for både store og små. Hagen er romslig, med plass til både trampoline, fotballmål og hyggelige hageprosjekter.

Garasjen er stor og romslig, og gir deg både parkering og god lagringsplass. Inneholder også et stort flott gjesterom med egen inngang.

Når du kommer inn, møtes du av en praktisk entré med trapp videre til hovedetasjen. Kjelleren har egen nedgang og byr på ekstra arealer som gir mange muligheter – enten til oppbevaring, hobby eller tilpasning etter dine behov.

Boligen ble modernisert i 1982, og det er kun deler av grunnmuren som stammer fra opprinnelige 1924. Dermed får du et hus som er solid og gjennomgående fra 80-tallet, samtidig som du kan sette ditt eget preg på interiør og løsninger.

I hovedetasjen finner du en romslig stue med egen spisestuedel innerst, og utgang til en stor veranda på ca. 31 kvm. Her kan du grille og nyte lange sommerkvelder med utsikt over den frodige hagen. Fra stuen er det også adkomst til et stort kjøkken med plass til både matlaging og et hyggelig frokostbord.

Andre etasje byr på tre gode soverom, stort lagringsloft og et bad. Rommene gir en god atmosfære og passer like godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Hovedsoverommet har utgang til vestvendt, overbygget balkong. Herifra har du full oversikt over den frodige hagen.

I kjelleren får du mange muligheter – enten du drømmer om en hyggelig hjemmekino, et flott treningsrom eller en ungdomsavdeling med egen "bule".

Alt i alt er dette en bolig som byr på mye plass, fleksible løsninger og et stort potensial for deg som ønsker å sette ditt eget preg over tid. Med en god planløsning, romslig tomt og innholdsrike etasjer er dette en eiendom som virkelig bør oppleves. Velkommen til visning!

Standard

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Utvendig > Vinduer:
Malt trevindu med 3-lags isolerglass fra 1988 på kjøkken.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: Kjøkkenvinduet har råteskade.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Kjøkkenvindu må skiftes ut.
Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Innvendig > Innvendige trapper:
Tretrapp til kjeller. Håndløper montert mot vegg.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell:
Badet i 1. etg. er fra 1982. Badet har tidligere hatt badekar, men dette er senere erstattet med dusjkabinett. Ifølge opplysninger har det aldri vært dusjet direkte på vegger. I 2018 ble rommet delvis oppgradert med ny innredning bestående av nedfelt servant, speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Overflatene består av respatexplater på vegger, malt trepanel i himling og vinylbelegg med oppkant på gulv. Oppvarming skjer via elektriske varmekabler i gulv, samt veggmontert panelovn. Rommet har mekanisk avtrekksvifte i vegg fra 2018 og tilluftspalte under dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vindu av tre er plassert i våtsonen. Påvist ufagmessig utførelse av vinylbelegg/klemring. Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell:
Badet i 2. etg. er fra 1982. Rommet har i hovedsak vært benyttet som toalettrom, og dusjen har ifølge opplysninger vært minimalt brukt. Vegger er belagt med fliser, himlingen består av malte takessplater, og gulvet har vinylbelegg med oppkant mot vegg. Rommet er innredet med servant, speilskap, gulvmontert

toalett og dusjhjørne. Oppvarming skjer via ribberørsovn. Det er lufteventil i himling og tilluftspalte under dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En flis på vegg har falt av. Luftrom under belegg i dusjsonen, samt sprekk i belegg. Fuktmerker i takplate rundt ventil. Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende avtrekksvifte gir fare for kondens og muggsoppskader.
Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Parkering

Egen dobbelgarasje og gårdsplass.

Gateparkering etter gjeldende regler.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: 2024 Installert El bil lader i Garasjen av autorisert elektriker

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Nei
Eventuell kommentar: 2024 Nye garasjeporter, utført av Kjells Markiser

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
Eventuell kommentar: 2 fliser løsnet på bad loft

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?
- Ja
Beskriv: Utbedring Krokemoveien med gang og sykkelvei

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Byggemåte

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein på hovedtak, og asfaltpapp

over vindfang fra 1982. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1982. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra 1982. Ytterkledningen ble sist malt i 2023. Taktypen er saltak med plassbygde takstoler i tre og undertak av sponplater. Loftet er isolert med mineralull.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1979 i kjeller, 1978-1999 i 1. etasje. og 1999 i 2. etasje. Malt trevindu med 3-lags isolerglass fra 1988 på kjøkken. Teak ytterdør med sidefelt av glass. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 1979 og 1980.

Balkong på 3 m² med utgang fra soverom i 2. etasje. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående malt rekkverk på 91 cm. Terrasse på 32 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert kreosotsøyler ned til grunn. Stående malt rekkverk på 82 cm.
Trapp til terrasse i trykkimpregnert tre. Malt rekkverk.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer (Brunevarer er en tradisjonell samlebetegnelse på radio- og fjernsynsapparater med mer som handelsvare).

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.
Det foreligger kun en bruksenhet i boligen.

Man står fritt til å leie ut hele eller deler av boligen. Ved eventuell utleie er det kjøpers ansvar å sette seg inn i eventuelle skattemessige konsekvenser og lovlighet ved utleie. Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Vedovn i stua

Elektrisk oppvarming

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 15 058,-pr. 2025

Sandefjord kommune har kommet med en prognose for kommunale avgifter for 2025. Denne ser slik ut:

Renovasjonsgebyr standard - bolig: kr. 3 700,-
Feiing og tilsyn, årsgebyr: kr 264,50,-
Vann, fast gebyr - bolig: kr. 1 978,-
Vannforbruk, bolig: kr. 3 017,60,-
Avløp, fast gebyr - bolig: kr. 2 270,10,-
Avløp forbruk, bolig: kr. 3 827,20,-

Sum: kr. 15 057,40,-

Faktiskt fakturert i 2024:

Avløp: kr. 6 042,-
Feiing: kr. 237,50,-
Renovasjon: kr. 3 412,56,-
Vann: kr. 4 539,.

Sum totalt for 2024: kr. 14 231,06,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 050 000,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 200 000,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF
Polisenr: 6510664

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 983 kvm (Eiertomt)
Flat og godt opparbeidet tomt med blant annet pæretrær, solbær- og ripsbusker, epletrær og moreller. Her er det bare for barna at leke fritt. Tomten er så å si helt flat og her er det masse plass for de små å boltre seg.

Adkomst

Fra sentrum kjører man opp Sandefjordsveien, Peder Bogensgate og videre opp Krokemoveien, huset ligger på høyre hånd.

Det vil bli godt skiltet med "Til Salgs" plakat og visningsskilt fra NORDVIK på annonserte visninger

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Barnevennlig og aktivt nærmiljø
Bugården er kjent som et svært barnevennlig og trivelig område, hvor de fleste naboer er barnefamilier. Her kan du bo i rolige omgivelser, samtidig som du har alle servicefunksjoner og et rikt aktivitetstilbud like i nærheten.

Alt innen sport og fritid
Bugården byr på et bredt spekter av aktiviteter for både store og små. Her finner du fotballbaner på både gress, kunstgress og grus, ishall, svømmehall med flere bassenger, ridebaner og tennisbaner både inne og ute. På Pindsle, ett steinkast unna finner du en stor flott Paddeltennishall og ett aktivitetssenter for barn og barnefamilier.

Er du glad i friluftsliv, byr nærområdet på akebakker, lekeplasser, frisbeegolf, skiløyper og flotte turstier. Bugårdsparken, Andedammen og Briskeskogen er populære samlingspunkter for både små og store.

Skole og oppvekst
Innen kort gangavstand finner du barnehager, barneskole, ungdomsskole og videregående skole – alt du trenger i hverdagen for en trygg og enkel oppvekst.

Sentralt
Fra Krokemoa er det kort vei til Sandefjord sentrum, og til Pindsle Handelspark. Det er meget behagelig med Sandefjord Lufthavn Torp, kun 12-13 minutter kjøretur unna.

Bebyggelse

Bugården er et veletablert område med en blanding av rekkehus, atriumhus og eneboliger.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har gode bussforbindelser, og det er kort vei til jernbanestasjonen – perfekt for deg som ønsker fleksibel transport i hverdagen.

Skoler og barnehager

Se nabolagsprofil for avstand til nærliggende tilbud.
Det finnes flere barnehager og skoler i nærheten. Se nabolagsprofilen for detaljert avstand, eller ta kontakt med skolekontoret i Sandefjord kommune for mer informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommens art: Tilbygg - enebolig datert 25.06.1982.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tenginger, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk.
Følgende avvik fra tegninger fra 1979:
- I første etasje er det som i dag er spisestua tegnet inn som soverom.
- I andre etasje er det som i dag er de to innerste soverommene definert som loft.
- I kjeller er kjellerstua tegnet som hobbyrom og badstue og rom for dusjkabinett tegnet som matbod.

Ved henvendelse til Sandefjord Kommune har ikke de gitt megler noe informasjon om dette er søkt om eller om de har vært i kontakt med kommunen vedr. dette. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?
- Ja

Har eiendommen vannmåler?
- Nei

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?
- Ja

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?
- Nei

Ankomst fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 20220010
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delareal 669 m
KPHensynsonenavnH220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 898 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB

Delareal 133 m
KPHensynsonenavnH210
KPStøy Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 20200024
Navn: Fv. 3054 Gang og sykkelanlegg langs Krokemoveien
Plantype: Detaljregulering
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 16.01.2021

Delareal 197 m
BestemmelsesområdeMidlertidig bygge- og anleggsområde

Delareal 197 m
Formål Boligbebyggelse
Feltnavn o_B

Delareal 60 m
Formål Sykkelanlegg
Feltnavn o_SS

Delareal 79 m
Formål Gangveg/gangareal/gågate
Feltnavn o_SGG

Delareal 21 m
RPHensynsonenavnH140_
RPSikring Frisikt

Delareal 5 m
Formål Kjøreveg
Feltnavn o_SV

Delareal 38 m
Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg
Feltnavn o_SVT

Reguleringsplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 20200024
Navn:
Status:
Plantype:

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet da den ene parsellen av eiendommen er ubebygget.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/149/48:
17.10.1942 - Dokumentnr: 1851 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
Drensgraving

06.09.1954 - Dokumentnr: 2576 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

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

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

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 hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

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

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.

Sandefjord kommune skal bygge gang og sykkelvei utenfor boligen. Dette medfører at noe av tomten vil forsvinne, hvor mye er ikke helt klart hos kommunen enda, men ifølge vedlagt kart i salgsoppgaven så er det snakk om at det vil komme nærmere husveggen enn i dag. Dette vil gi de små en tryggere og bedre vei til skolen, noe som vil fremstå mer innbydende på sikt.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 990,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

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. 3 900,-.

**Kostnad for gjennomføring av oppgjør og for at betaling av Oppdragstakers vederlag utsettes til gjennomføring av oppgjør.

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.
-Selgers egenerklæringsskjema
-Tilstandsrapport
-Energiattest
-Div. kommunal info/kart

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. september 2025

Ansvarlig megler

Sebastian Ramsdal Lindell, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 45485573

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Krokemoveien 107

Krokemoveien 107

Nabolaget Krokenskogen - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Krokemoa skole (1-7 kl.) 343 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Moe skole (1-10 kl.) 138 elever, 16 klasser	5 min 2.3 km
Haukerød skole (1-7 kl.) 420 elever, 20 klasser	5 min 2.4 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl... 352 elever, 19 klasser	11 min 1 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 184 elever, 8 klasser	6 min 2.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min 1.7 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	14 min 6.3 km

Offentlig transport

Ringveien Krokmoveien Linje 03, 135	1 min 0.1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	7 min 3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	13 min

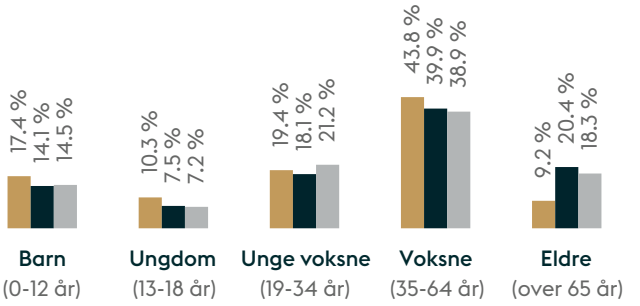
Barnehager

Krokusen barnehage (0-5 år) 26 barn	4 min 0.4 km
Krokemoa barnehage (0-5 år) 62 barn	7 min 0.4 km
Krokenskogen Kanvas-barnehage ... 51 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Meny Pindsle	12 min
Coop Extra Pindsle	14 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Krokmoa Skole Gym sal	5 min
Bugårdsparken Bugårdshallen id...	10 min
PDL Center Sandefjord	15 min
Sporty24 Sandefjord	5 min

«Utrolig barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100



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
Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 149, bnr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 27.08.2025 **Rapportdato:** 28.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21248-1639 **Referansenummer:** RQ2301

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Rudland Kvilhaug **Vår ref:**

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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

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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 48
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over 1,5 etasje med kjeller, opprinnelig oppført i 1924. Garasjen ble oppført i 1984.
Boligen ble totalrenovert og tilbygget i 1982, og de fleste bygningsdeler er fra denne tiden med unntak av enkelte oppgraderinger, herunder overflater, baderomsinnredning og kjøkkenfornying. Utvendige vann- og avløpsrør ble fornyet i 2014. I 2024 ble det installert elbillader samt montert to nye leddporter i garasjen.

Det bør spesielt nevnes at våtrom fra før 1997 har oversteget forventet levetid og automatisk gis TG3. Disse er derfor ikke nærmere undersøkt.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for taktekking, nedløp/renner, vinduer, ytterdører, innvendige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og drenering. Utskifting av disse bygningsdelene bør vurderes i nær fremtid.

Boligen gir ellers et godt helhetsinntrykk i forhold til alder, men med et visst renoveringsbehov. Tilstanden vurderes samlet sett som normal med referanse til byggeår. Det må påregnes kostnader til generelt vedlikehold og utskifting av bygningsdeler i tråd med deres normale levetid. For mer detaljer vises til beskrivelsen av de enkelte bygningsdeler.
Det presiseres at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brann er strengere enn de som gjaldt da bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein på hovedtak, og asfaltpapp over vindfang fra 1982.
Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1982.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra 1982.
Ytterkledningen ble sist malt i 2023.
Taktypen er saltak med plassbygde takstoler i tre og undertak av sponplater. Adkomst til kneloft skjer via kottdører fra bad og ett av soverommene. Loftet er isolert med mineralull.
Over de innredede rommene er takkonstruksjonen lukket, og det er derfor ikke mulig å foreta inspeksjon uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført. Fra kneloft fremstår lufting over rommene å være korrekt utført, med synlig luftespalte mellom isolasjon og undertak.
Videre lufting til gesimser.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1979 i kjeller, 1978-1999 i 1. etg. og 1999 i 2. etg.
Malt trevindu med 3-lags isolerglass fra 1988 på kjøkken.
Teak ytterdør med sidefelt av glass.
Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 1979 og 1980.
Balkong på 3 m² med utgang fra soverom i 2. etg.
Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående malt rekkverk på 91 cm.
Terrasse på 32 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert kreosotsøyler ned til grunn.
Stående malt rekkverk på 82 cm.
Trapp til terrasse i trykkimpregnert tre. Malt rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulver har laminat, parkett, belegg og flis.
Vegger har malte panelplater, trepanel, malt stie og tapet.
Tak har malte takessplater og malt MDF-panel.
Etasjeskillere består av trebjelkelag, tekket med plater og isolert etter byggemåte. Gulv mot grunn er av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er montert vedovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.
Elementpipe fra 1982 med pusslag. Sotluke i kjellerstue og feieluke på soverom i 2. etg.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.
Gulv består av betong, tekket med fliser i kjellerstue. Vegger er oppført i pusset betongblokker og betong, samt innforede vegger med trepanel. Det er foretatt hulltaking i kjellerstue. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i spikerslag til trepanel, men grunnet plassering ble det ikke målt i bunn av veggkonstruksjonen.
Det bemerkes at rom under terreng generelt regnes som en risikokonstruksjon, da de er avhengige av velfungerende utvendig drenering og tettesjikt for å hindre at fukt trekker inn i grunnmur.
Mangelfull drenering kan medføre fukt- og råteskader over tid.
Det er innvendig tretrapp mellom etasjene. Teppelagt i trinn.
Det er montert rekkverk.
Det er innvendige finerdører og profilerte tredører i kjeller.
Dører er eldre, men fungerer bra.

VÅTROM Gå til side

Badet i 1. etg. er fra 1982. Badet har tidligere hatt badekar, men dette er senere erstattet med dusjkabinett. Ifølge opplysninger har det aldri vært dusjet direkte på vegger. I 2018 ble rommet delvis oppgradert med ny innredning bestående av nedfelt servant, speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.
Overflatene består av respatexplater på vegger, malt trepanel i himling og vinylbelegg med oppkant på gulv.
Oppvarming skjer via elektriske varmekabler i gulv, samt veggmontert panelovn.
Rommet har mekanisk avtrekksvifte i vegg fra 2018 og tilluftspalte under dør.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Badet i 2. etg. er fra 1982. Rommet har i hovedsak vært benyttet som toalettrom, og dusjen har ifølge opplysninger vært minimalt brukt.
Vegger er belagt med fliser, himlingen består av malte takessplater, og gulvet har vinylbelegg med oppkant mot vegg.
Rommet er innredet med servant, speilskap, gulvmontert toalett og dusjhjørne. Oppvarming skjer via ribberørsovn.
Det er lufteventil i himling og tilluftspalte under dør.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
Fuktmåling er foretatt fra knevegg uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har originale skrog fra 1982. Det ble utført kjøkkenfornying omkring 2015 med utskifting av fronter og

Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 48
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Beskrivelse av eiendommen

benkeplater. Innredningen består av profilerte fronter, benkeplate i høytrykkslaminat samt benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.
Flislagt mellom benk og overskap fra 1982.
Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Badstue med inngang fra kjellerbod.
Gulv av betong med støpejernsluk.
Vegger og tak med trepanel.
Badstuedør av tre med glassfelt.
Sittebenker av tre i to høyder.
Montert ventil ned ved gulvet til bod og lufteventil i tak.
Det er montert elektrisk badstueovn av typen Tylø.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er av kobber fra 1982.
Stoppekran plassert i badstuevegg i kjeller.
Innvendig avløp er av plast fra 1982, og noe soilrør i eldre del.
Stakeluke i vaskekjeller.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og veggventiler i kjeller.
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer opptimalt når gardiner blir trukket foran vindu.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Vedovn i stue.
Termostatstyrte varmekabler i kjellerstue og trinnstyrte varmekabler på bad i 1. etg.
Veggmonterte panelovner.
Varmtvannsbereder på 152 liter fra 1982, plassert i vaskekjeller.
Sikringsskap er plassert i trappegang.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur.
Enkelte taknedløp er ført til oppstikkende drensrør og ut til bakken.
Grunnmur fra byggeår oppført av betong/sparestein. Grunnmur fra 1982 av letttbetongblokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Boligen ligger i svakt hellende terreng mot vei. Stor gressplen og asfaltert gårdsplass.
Det er standard vann- og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige som ble skiftet i 2014 av firma.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg datert august 1979.

I 1. etasje stemmer tegningene i hovedsak med dagens bruk, med unntak av at to stuer er slått sammen. Videre er stue mot nord tegnet som soverom med tilkomst fra gang. Kjøkken er på tegningene vist med tilkomst fra gang, mens dagens løsning har tilkomst fra stue.

I 2. etasje er det på tegningene inntegnet loftstue der det i dagens bruk er innredet med to soverom.

I kjeller er det tegnet inn hobbyrom der det i dagens bruk er innredet som kjellerstue.

Det foreligger ikke opplysninger om at de utførte endringene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod eller hobbyrom) til hoveddel (f.eks. soverom, bad eller kjellerstue) er meldepliktig.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

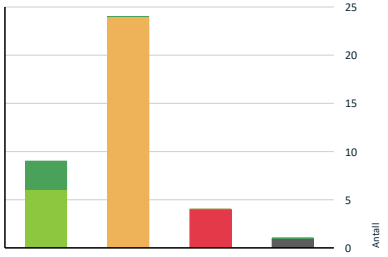
To boder i bakkant av garasje der en er tegnet med tilkomst fra garasjen er innredet til stort oppholdsrom med inngang fra sidedør.

Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 48
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Sammendrag av boligens tilstand

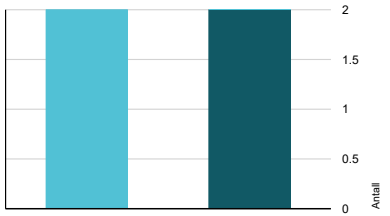
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er utfylt av fullmakt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 48
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1924

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra rekvirent.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein på hovedtak, og asfaltpapp over vindfang fra 1982.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1982.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Avflassing av enkelte vindusbeslag og under terrassedør.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Beslagene er naturlig å skifte samtidig som montering av nye vinduer.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra 1982.
Ytterkledningen ble sist malt i 2023.

Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 48
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det mangler musesperre i en hjørnekasse.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med lufting, men ved evt bytting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt.

Det anbefales nærmere undersøkelser i underkant av kledning og i hjørnekasser, samt montering av musesperre der dette mangler. Manglende eller utilstrekkelig tetting mot mus i nedre del av ytterveggen medfører risiko for skadedyrinntregning.



Mangler musesperre i hjørnekasse.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen er saltak med plassbygde takstoler i tre og undertak av sponplater. Adkomst til kneloft skjer via kottdører fra bad og ett av soverommene. Loftet er isolert med mineralull.

Over de innredede rommene er takkonstruksjonen lukket, og det er derfor ikke mulig å foreta inspeksjon uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført. Fra kneloft fremstår lufting over rommene å være korrekt utført, med synlig luftespalte mellom isolasjon og undertak. Videre lufting til gesimser.

Vurdering av avvik:
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Undertaket består av sponplater, som i dag anses som en risikokonstruksjon da materialet er fuktømfintlig. Spikerhull og gjennomføringer øker risikoen for fuktinntrengning og skader.

Enkelte asfaltplater som er benyttet som luftespalte har bøyd seg, noe som gir begrenset luftgjennomstrømning mot undertaket.
I kneloft mot syd er lufting til gesims lukket igjen med isolasjon, noe som er feil utførelse.

På et soverom i 2. etg. er det eldre merker på vegg etter en lekkasje mot himling. Ukjent om dette er utbedret. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering må forbedres.

Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen/underliggende himling. Ved rehabilitering bør både undertak og luftespalter utbedres eller utskiftes for å sikre varig og tilstrekkelig ventilasjon, samt redusere risiko for fuktskader.



Ikke luft i nedre del mot gesims.



Redusert luftespalte mot undertak.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1979 i kjeller, 1978-1999 i 1. etg. og 1999 i 2. etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad
på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.
Vindu på soverom mot øst i 2. etg. er vanskelig å åpne/lukke.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

TG 3 Vinduer - 2

Malt trevindu med 3-lags isolerglass fra 1988 på kjøkken.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenvinduet har råteskade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenvindu må skiftes ut.
Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råteskadet vindu.

Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 48
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Teak ytterdør med sidefelt av glass.
Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 1979 og 1980.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt da over halvparten av forventet brukstid er passert.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterdørene er jevnlig vedlikeholdt og fungerer som de skal i dag, men ut fra alder og normal levetid må det påregnes behov for tiltak over tid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 3 m² med utgang fra soverom i 2. etg.
Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående malt rekkverk på 91 cm.

Terrasse på 32 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert kreosotsøyler ned til grunn.
Stående malt rekkverk på 82 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Utvendige trapper

Trapp til terrasse i trykkimpregnert tre. Malt rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat, parkett, belegg og flis.
Vegger har malte panelplater, trepanel, malt stie og tapet.
Tak har malte takessplater og malt MDF-panel.

Enkelte overflater er fornyet i nyere tid.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe gliper i skjøter og mindre skade på takessplater på soverom og i kjellerstue.
Merker i tapet etter en eldre lekkasje på soverom.
Misfarging i gulvbelegg i gang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Rennemerker etter lekkasje.



Misfarging av gulvbelegg.



Gliper og liten skade i takessplate.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av trebjelkelag, tekket med plater og isolert etter byggemåte. Gulv mot grunn er av betong. Retningavvik er kontrollert, og det ble registrert generelt mindre avvik og lokale svanker i gulvene innenfor ca. ±11 mm som som vurderes som normalt i forhold til alder og bygningstype.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 26 mm gjennom hele, og 11 mm innenfor 2 m i hovedsoverom i 2. etg.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 48
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.
Elementpipe fra 1982 med pusslag. Sotluke i kjellerstue og feieluke på soverom i 2. etg.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast stein har sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.



Sprekker i ildfast stein.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv består av betong, tekket med fliser i kjellerstue. Vegger er oppført i pusset betongblokker og betong, samt innforede vegger med trepanel. Det er foretatt hulltaking i kjellerstue. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i spikerslag til trepanel, men grunnet plassering ble det ikke målt i bunn av veggkonstruksjonen.

Det bemerkes at rom under terreng generelt regnes som en risikokonstruksjon, da de er avhengige av velfungerende utvendig drenering og tettesjikt for å hindre at fukt trekker inn i grunnmur. Mangelfull drenering kan medføre fukt- og råteskader over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Indikert fukt og synlig saltutslag i murflater.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.





TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig tretrapp mellom etasjene. Teppelagt i trinn.
Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i trinn på 13,5 cm og i rekkverk på 20 cm er over dagens krav på 10 cm.
Rekkverkshøyde på 84, 5 cm er under dagens krav på 90 cm.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Stor åpning i trinn.



Stor åpning i rekkverk.

TG 3 Innvendige trapper - 2

Tretrapp til kjeller. Håndløper montert mot vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører - 2

Gjelder enkelte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til hovedsoverom i 2. etasje og en dør til kjellerbod går i karm

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 1 Innvendige dører

Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 48
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport

Det er innvendige finerdører og profilerte tredører i kjeller.

Dører er eldre, men fungerer bra.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i 1. etg. er fra 1982. Badet har tidligere hatt badekar, men dette er senere erstattet med dusjkabinett. Ifølge opplysninger har det aldri vært dusjet direkte på vegger. I 2018 ble rommet delvis oppgradert med ny innredning bestående av nedfelt servant, speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Overflatene består av respatexplater på vegger, malt trepanel i himling og vinylbelegg med oppkant på gulv.
Oppvarming skjer via elektriske varmekabler i gulv, samt veggmontert panelovn.
Rommet har mekanisk avtrekksvifte i vegg fra 2018 og tilluftspalte under dør.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vindu av tre er plassert i våtsonen. Påvist ufagmessig utførelse av vinylbelegg/klemring.
Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



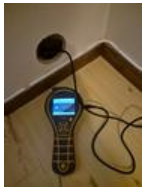


1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i 2. etg. er fra 1982. Rommet har i hovedsak vært benyttet som toalettrom, og dusjen har ifølge opplysninger vært minimalt brukt.
Vegger er belagt med fliser, himlingen består av malte takessplater, og gulvet har vinylbelegg med oppkant mot vegg.
Rommet er innredet med servant, speilskap, gulvmontert toalett og dusjhjørne. Oppvarming skjer via ribberørsovn.
Det er lufteventil i himling og tilluftspalte under dør.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En flis på vegg har falt av. Luftrom under belegg i dusjsonen, samt sprekk i belegg. Fuktmerker i takplate rundt ventil.
Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende avtrekksvifte gir fare for kondens og muggsoppskader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra knevegg uten å påvise unormale forhold.

Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 48
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har originale skrog fra 1982. Det ble utført kjøkkenfornying omkring 2015 med utskifting av fronter og benkeplater. Innredningen består av profilerte fronter, benkeplate i høytrykkslaminat samt benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.
Flislagt mellom benk og overskap fra 1982.
Det er frittstående kjøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med inngang fra kjellerbod.
Gulv av betong med støpejernsluk.
Vegger og tak med trepanel.
Badstuedør av tre med glassfelt.
Sittebenker av tre i to høyder.
Montert ventil ned ved gulvet til bod og lufteventil i tak.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Badstuen er kun bygget delvis ifht preaksepterte løsninger, som et rom i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke registrert noe unormalt innvendig i badstue, men bruken er avgjørende for videre levetid.
Skal rom benyttes så bør det påregnes tilfredsstillende lufting rundt det hele ihht anvisning, ikke kun over tak.
Om ikke så kan dette medføre kondensskade i konstruksjonen.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Det er montert elektrisk badstueovn av typen Tylø.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber fra 1982.
Stoppekran plassert i badstuevegg i kjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra 1982, og noe soilrør i eldre del.
Stakeluke i vaskekjeller.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og veggventiler i kjeller.
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer opptimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

TG RU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Vedovn i stue.
Termostatstyrte varmekabler i kjellerstue og trinnstyrte varmekabler på bad i 1. etg.
Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 152 liter fra 1982, plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 48
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.



TG 2 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.

Sikringsskap er plassert i trappegang.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fremvist samsvarserklæring for elbil lader og overspenningsvern i 2024.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon og alder på elanlegget, samt at det ikke foreligger tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Eldre automatsikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



TG 0 Branntekniske forhold

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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Kjøpt nytt etter befaring.

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

Byggegrunn

Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 48
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.
Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur.

Enkelte taknedløp er ført til oppstikkende drensrør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Etablering av grunnmursplast mot grunnmur og drensledninger lukker avvik.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur fra byggeår oppført av betong/sparestein. Grunnmur fra 1982 av letttbetongblokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i grunnmur ved inngangsparti, og sprekk i pusslag på eldre del.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.
Sprekkene bør jevnlig overvåkes for å avdekke eventuell videre utvikling.



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i svakt hellende terreng mot vei. Stor gressplen og asfaltert gårdsplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.
Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.
Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



Svakt hellende terreng mot bolig.



Svakt hellende terreng mot bolig.

TG 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Det er standard vann- og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige som ble skiftet i 2014 av firma.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 48
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1984

Kommentar
Årstall gravert i støp.

Standard
Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbelgarasje med innredet rom i bakkant, oppført i 1984. Garasjedelen utgjør 30 m², mens innredet rom med egen inngang utgjør 15,4 m². Gulvet består av betong, tekket med laminat i det innredede rommet.

Vegger består av uisolert bindingsverk i garasjedelen, og isolerte vegger som er platet/tapetsert i det innredede rommet.
Utvendig er garasjen kledd med stående bordkledning.
Saltakkontruksjon tekket med dobbelkrummet takstein, med renner og nedløp i plast, samt israfter i plastbelagt stål.

I 2024 ble det montert to leddporter av stål med elektriske portåpnere.
Det er to malte sidedører av tre, samt vinduer med enkelglass og ett vindu med 2-lags isolerglass.
Garasjen har innlagt strøm med lys, kontaktpunkter og elbillader installert i 2024.

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

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

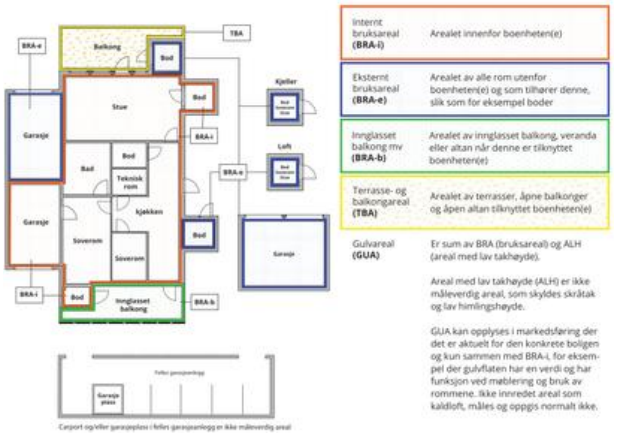
Hva er måleverdig areal?

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 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

Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 48
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	80			80	32		80
2. etasje	36			36	3	28	64
Kjeller	36			36			36
SUM	**152**				**35**	**28**	**180**
SUM BRA	**152**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Gang m/trapp, Soverom, Bad, Stue 1, Stue 2, Kjøkken		
2. etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjeller	Kjellerstue, Vaskekjeller, Gang, Bod 1, Bod 2, Badstue		

Kommentar

Gulvareal (GUA) er målt i det innerste arealet på soverommene og på bad. Det er også foretatt måling i loft over stue, hvor det er lagringsplass, men med for lav takhøyde til å inngå i måleverdige arealer.
Arealer i kneloft er ikke målt, da dette ikke anses som naturlig å oppmåle.

Badstue har for lav takhøyde for målbart areal (1,86 m).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg datert august 1979.

I 1. etasje stemmer tegningene i hovedsak med dagens bruk, med unntak av at to stuer er slått sammen. Videre er stue mot nord tegnet som soverom med tilkomst fra gang. Kjøkken er på tegningene vist med tilkomst fra gang, mens dagens løsning har tilkomst fra stue.

I 2. etasje er det på tegningene inntegnet loftstue der det i dagens bruk er innredet med to soverom.

I kjeller er det tegnet inn hobbyrom der det i dagens bruk er innredet som kjellerstue.

Det foreligger ikke opplysninger om at de utførte endringene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod eller hobbyrom) til hoveddel (f.eks. soverom, bad eller kjellerstue) er meldepliktig.

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: Montering av ny kurs og overspenningsvern i sikringsskap i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer i kjellerstue er for små for godkjente rømningsvinduer og dagslys.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: To boder i bakkant av garasje der en er tegnet med tilkomst fra garasjen er innredet til stort oppholdsrom med inngang fra sidedør.

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: Montert elbil lader og garasjeporter i 2024.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	139	13
Garasje	15	31

Kommentar

Enebolig — I kjeller er kjellerstue og gang valgt å medregnes som P-rom. To boder og vaskekjeller er regnet som s-rom.

Garasje

Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 48
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Bjørn Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	149	48		0	897.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Krokemoveien 107

Hjemmelshaver
Christensen Arnljot Martin

Siste hjemmelsovergang

År
1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.06.1982	Det foreligger ferdigattest på tilbygg datert 25.06.1982.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	25.08.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fremvist tegninger fra tilbygg av bolig fra August 1979.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	
2	28.08.2025	
3	01.09.2025	
4	01.09.2025	
5	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 48
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149 - Bnr 48
3907 SANDEFJORD

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RQ2301

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Christensen, Jan Martin	9578-5999-4-1104084	2025-07-10 22:45:15

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
10. jul. 2025

Oppdragsnummer
40-0087/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Jan Martin Christensen, Inger Christensen, Arne Christensen, Marie Christensen, Kari Sofie Christensen, Aina Serine Christensen

Fullmektige
Jan Martin Christensen for Inger Christensen, Arne Christensen, Marie Christensen, Kari Sofie Christensen, Aina Serine Christensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 1987

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Arnljot Martin Christensen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Arnljot Martin Christensen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6510664
Forsikret i: if

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

Eventuell kommentar: 2024 Installert El bil lader i Garasjen av autorisert elektriker

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

Eventuell kommentar: 2024 Nye garasjeporter, utført av Kjells Markiser

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

Eventuell kommentar: 2 fliser løsnet på bad loft

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?
Nei

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?

Ja

Beskriv: Utbedring Krokemoveien med gang og sykkelvei

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: 40-0087/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Christensen, Jan Martin	**2025-07-10**

Identifikasjon

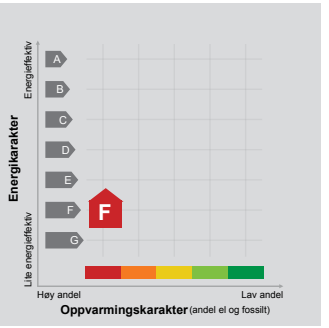
bankID Christensen, Jan Martin

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Krokemoveien 107
Postnummer	3244
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162452959
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-154181
Dato	12.08.2025



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)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning

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	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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.

Plikten 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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Kvittering for levert ordre: 1046929

Oppdragsnummer: 40-0087/25
Matrikkel: 3907/149/48/0/0
Adresse: Krokemoveien 107, 3244 SANDEFJORD
Ordre bestilt: 2025-07-10 10:29:38
Ordre ferdig: 2025-07-22 09:05:13

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke	3166,-
Total	3166,-

Sandefjord kommune

Ledningskart

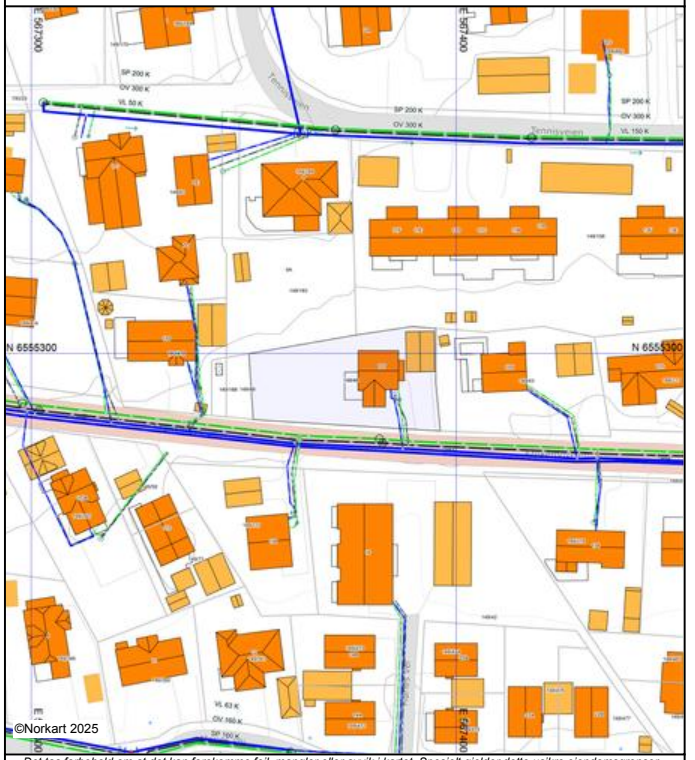
Eiendom: 149/48
Adresse: Krokemoveien 107
Dato: 10.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

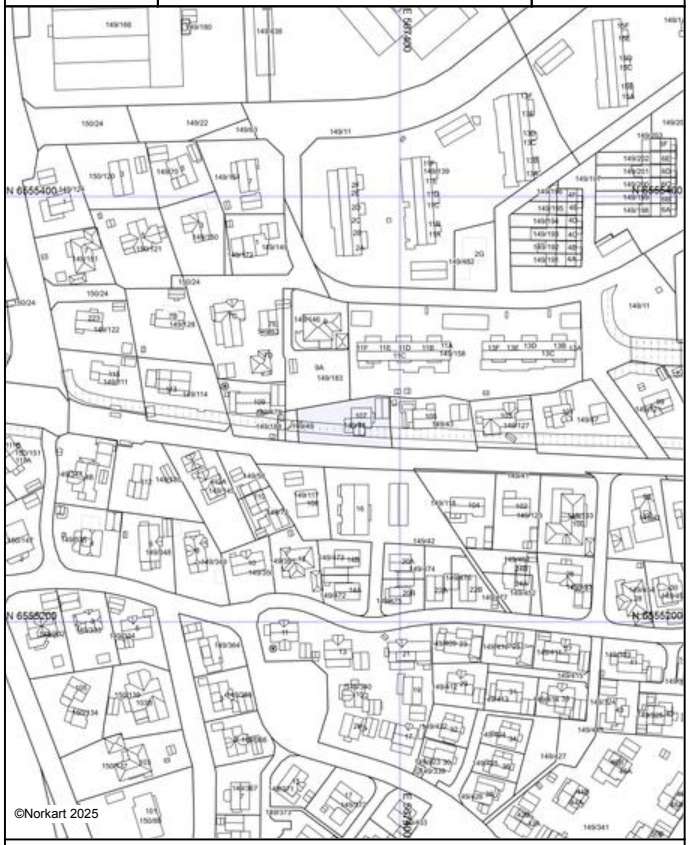
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

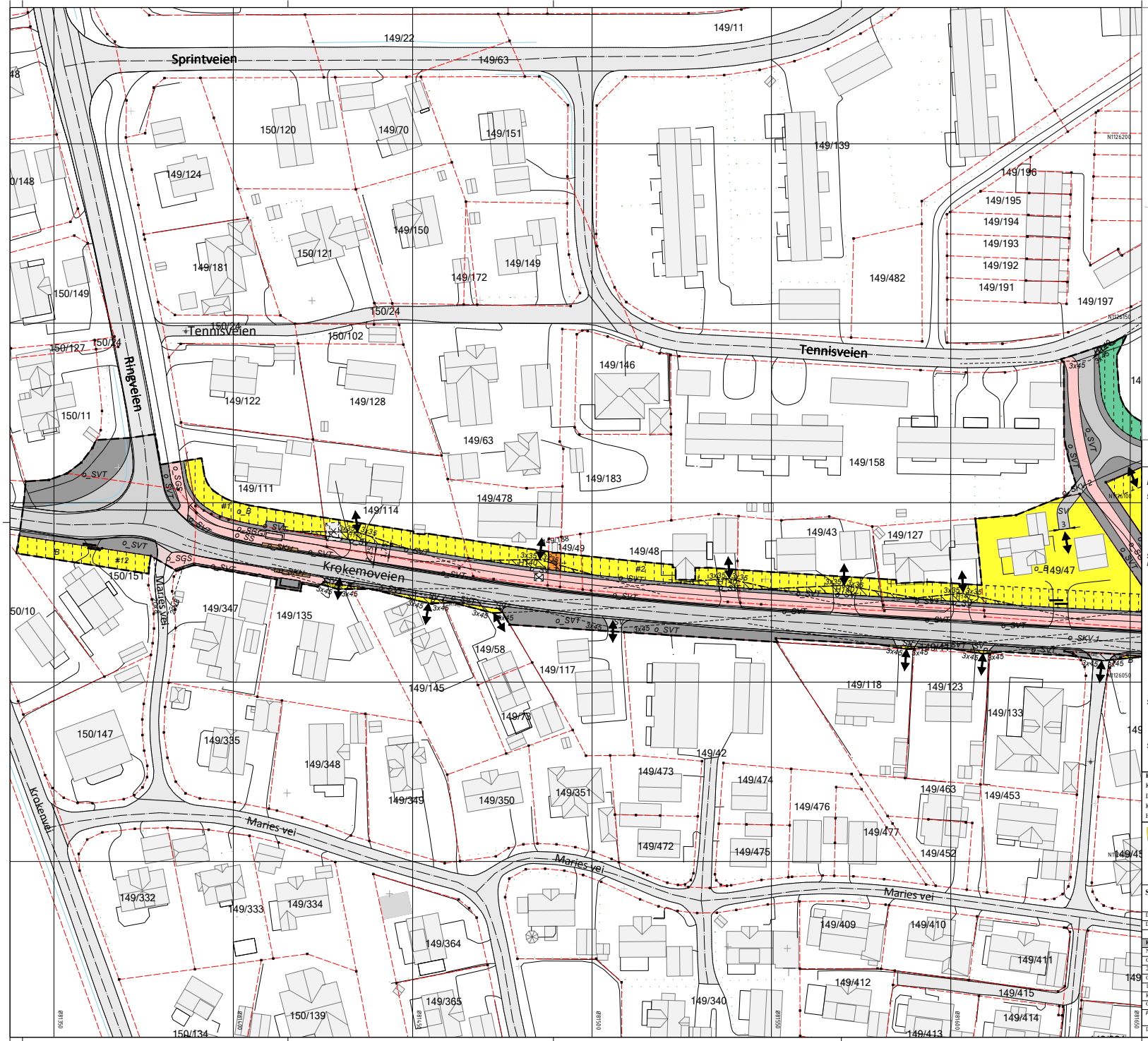
Eiendom: 149/48
Adresse: Krokemoveien 107
Utskriftsdato: 10.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B — Boligbebyggelse
- BKT — Øvrige kommunaltekniske anlegg
- FL — Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SV — Privat vei
- SKV — Kjørevei
- SGS — Gang-/sykkelvei
- SGG — Gangvei/gangareal
- SS — Sykkelanlegg
- SVT — Annen veigrunn - tekniske anlegg
- SKH — Kollektivholdeplass
- P — Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- TV — Turvei
- F — Friområde

§12-6 - Hensynssoner

- H140 — Frisikt
- H370 — Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

§12-7 - Bestemmelseområder

- Midlertidig bygge- og anleggsområde og flomveger

Linjesymbol

- Grense for sikringssone
- Grense for faresone
- Planens begrensning
- Formålgrense
- Midlertidig bygge- og anleggrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm

Punktsymboler

- Vegstenging/fysisk sperre
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Statens Kartverk
Dato for basiskart:	24.11.20
Koordinatsystem:	Euref89NTM10
Høydegrunnlag:	NN2000
Ekvidistanse:	1m
Kartmålestokk:	1:500 (A1)

0 12.5 25m

N

Sandefjord kommune

Detaljregulering

Fv.3054 Gang og sykkelanlegg langs Krokemoveien

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 3804_20200024

Forslagsstiller: Vestfold og Telemark fylkeskommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

			SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato 10.10.2022	Revisjon	Revidert etter offentlig ettersyn			
Dato 20.09.2023	Revisjon	Plankart 2 og 3 endret etter klagebehandling se HMP- vedtak i sak 151/23 - Endring på GBNR 127/75	151/23	20.09.2023	RR
Kommunestyret sitt vedtak			108/22	20.12.2022	RR
Ny 2. gang behandling					
Offentlig ettersyn fra ..... til					
2. gangs behandling			189/22	23.11.2022	RR
Offentlig ettersyn fra 01.06.2022 til 15.08.2022					
1. gangs behandling			104/22	01.06.2022	RR
Kunngjøring av oppstart av planarbeid				12.01.2021	
Oppstartsmøte				12.11.2020	

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Vestfold og Telemark Fylkeskommune

TEGNNR	DATO	SIGN
R001	30.03.22	crival

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Rådmann Dato — Plansjef

PLANSEKSJON

Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 149/48
Adresse: Krokemoveien 107
Utskriftsdato: 10.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

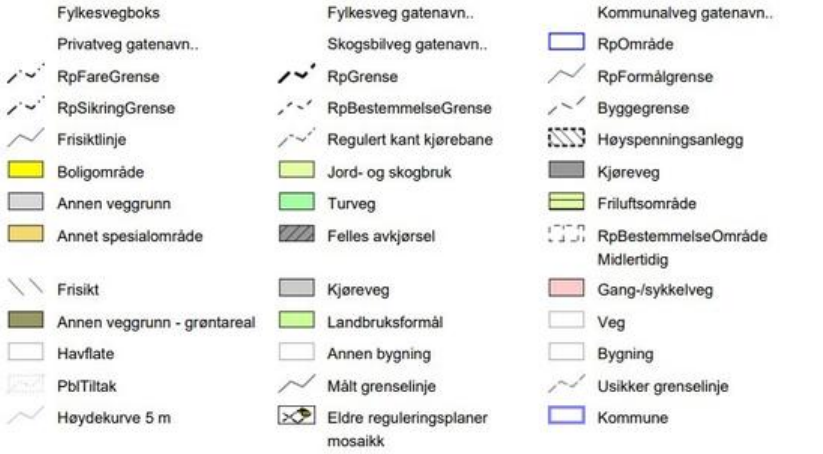
UTM-32



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

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Sandefjord

Jernbanealleen 13, 3210 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.

nordvikbolig.no/sandefjord

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.

33 47 33 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

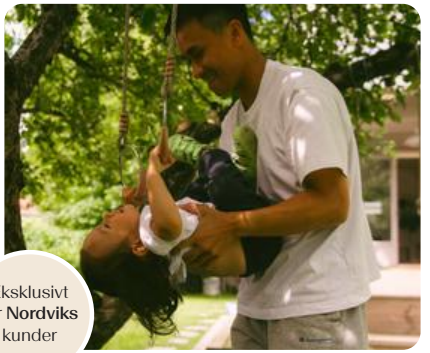
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 40-0087/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Krokemoveien 107 3244 SANDEFJORD

Betegnelse: Gnr 149, bnr 48 (ideell andel 1/1) / Gnr 149, bnr 49 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no