NORDVIK

# Kråkåsveien 58

4 soverom | 229.5 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Kråkåsveien 58

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 29 | Om boligen |
| 37 | Nabolagsprofil |
| 39 | Tilstandsrapport |
| 63 | Egenerklæringsskjema |
| 70 | Andre vedlegg |
| 78 | Vedlegg |
| 79 | Kontaktinfo |
| 82 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 85 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 86 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 10.04.2026











# Nøkkelinformasjon

Svær utsiktsbolig i solrike og nydelige omgivelser og i en rolig blindvei. 230 kvm og med garasje i boligen

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 500 000,-** |
| Omkostninger | **163 880,-** |
| Totalpris | **6 663 880,-** |
| BRA-i | **229.5 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1975** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

# En bolig med plass til hele familien og store muligheter for flere soverom om det trengs
# 4 Soverom
# 2 Bad, et av de med badstue
# 2 Stuer
# Overbygget uteplass med fantastisk utsyn
# Integrert garasje i boligen
# Meget god planløsning om man ønsker å ha en skikkelig svigermorsavdeling eller ungdomsavdeling

Heisann, Simen Smith Ringdal fra NORDVIK BOLIG her. Nå har jeg gleden av å presentere klassisk husbankhus på steroider. Dette huset gir deg over 250 kvm med bruksflater og alt er fordelt på 2 etg, så jeg blir ikke overrasket om noen tenker at her er det også plass til en liten svigermorhybel, eller tidenes man-cave.
Huset holder en meget grei standard og har blitt godt vedlikeholdt over alle år. Mye er byttet opp gjennom og nå overlates stafettpinnen til neste familie.
VELKOMMEN

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 90.6 kvm
Total BRA: 118 kvm




















# 1. etasje

## 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.



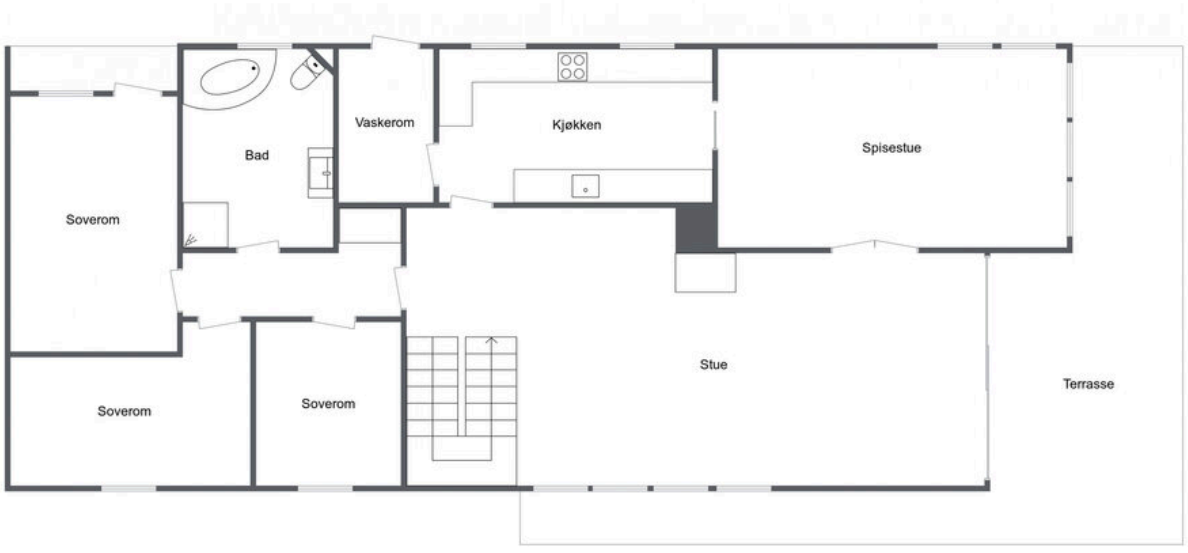








## Overetasje




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.

Når du kommer opp i overetasjen er du i hjertet av huset





I stua har du vedovn som er helt sentralt i eiendommen

Og her er hele veggen et vindu for å kunne se ut på utiskten





Her kan morgenkaffen nytes





Utenfor stuen har du en stor veranda som strekker seg ut over siden

Det er praktisk så slipper man å krangle over hvem som skal få suge til seg solen og se helt til vannet





Romslig kjøkken med
benkeplass på på 2 vegger





Her har du masser av
skapplass

Utsikten fra kjøkkenvinduet





Soverom





Soverommet har balkong

Et bilde som tar deg litt tilbake i tiden















# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
40-0009/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Kråkåsveien 58, 3229 SANDEFJORD
Gnr 46, bnr 428 / Gnr 46, bnr 425 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

**Selger**
Anne Dokken

**Kjøpesum og omkostninger**
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 683 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
1975

**Etasje**
2

**Antall soverom**
4

**Arealer**
BRA-i: 230 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 257 kvm
TBA: 64 kvm

Beskrivelse:

Kråkåsveien 58
1. etasje:
BRA-i: 90.6 kvm. Stue, Dusjbad m/ badstue, Soverom, Gang, Entrè, Innebod, Kjølerom / innebod
BRA-e: 27.4 kvm. Garasje
Total BRA: 118 kvm.
TBA: 26 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 138.9 kvm. Stue, kjøkken, spisestue, soverom 1, soverom2, soverom 3, baderom, vaskerom, mellomgang
Total BRA: 138.9 kvm.
TBA: 38 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Summen av de beskrevne arealer vil ikke tilsvare arealer som er opplyst under posten areal, dette fordi desimal arealer ikke medberegnes osv.
Dette følges beregningsregler i Norsk Standard.

Samtlige rom er målt og står beskrevet under, målene er satt i m2.

1. Etasje
Stue 34 m²
Dusjbad m/ badstue 7.6 m²
Soverom 13.5 m²
Gang 17.4 m²
Entrè 3 m²
Innebod 12 m²
Kjølerom / innebod 2 3.1 m²
Garasje 27.4 m²

2.etasje
Stue 49 m²
Kjøkken 14 m²
Spisestue 22.4 m²
Soverom 1 14.3 m²
Soverom 2 9.6 m²
Soverom 3 9.4 m²
Baderom 9.2 m²

Vaskerom 5 m²
Mellomgang 6 m²

**Solforhold**
Man ligger litt på en topp, så her er det gode solforhold

**Innhold**
Dette her blir litt av en guidet tur gjennom denne meget store eneboligen som ligger fordelaktig til på pynten med et laaaaangt utsyn.

Vi starter med at du allerede før inngangen til huset fikk med deg at her er det en romslig garasje integrert i boligen. En stor port og en sidedør viser at denne garasjen er av det romslige slaget.
Når vi først kommer inn i boligen blir vi møtt av en ganske så vanlig og liten entre som åpner seg opp i en stor gang/hall med plass til både klær og massevis av sko.

Rett frem her finner du husets første bad med toalett og dusj, samt badstue. Denne badstuen her har mest fungert som oppholdssted for påskekyllinger og tilårskommende julenisser. Men om du liker å svette litt, ja da er mulighetene store her inne.
Her ute i hallen finner du også en svær bod med matbod / kjølerom på innsiden. Slike rom er fantastiske å ha i en familiebolig. For lagring får du aldri nok av.

Videre innover i etasjen kommer du til en kjempe TV-stue med utgang til en skjermet uteplass. Dette rommet kan man enkelt finne på å gi en bedre bruk enn dagens.

Og som om ikke dette var nok så kan man gå tvers gjennom dette rommet og komme til denne etasjens siste rom. Dette benyttes i dag som et soverom, men har opp gjennom årene hatt flere funksjonaliteter.
Så jeg blir ikke overrasket om noen ser at her ligger det kanskje en liten svigermorhybel eller ungdomshybel og lurer i fremtiden. Jeg ville hatt et biljardbord, shuffelboard og en dart her nede og virkelig fått laget meg en man-cave av det jålete slaget.

Nå er vi ferdige med denne etasjen og beveger oss opp på hovedplanet. Og det er her jeg virkelig syntes at planløsningen går fra meget god til genial. For til venstre her oppe får du soveromsfløyen med 3 soverom og bad. Alle soverommene er av god størrelse og ligger slik til at du kan velge om du skal stå opp til solen eller legge deg med den.

Fortsetter man i denne etasjen så kommer du til en gedigen stue med plass til store sofagrupper, godstoler, TV-krok og hva enn du måtte ønske å ha i en stue. Her er det store vindusflater som lokker inn mye naturlig lys, samt gir deg en meget hyggelig utsikt til langt utti fjorden. Samtidig som det er massevis av veggplass til både kunst og en stor TV.
Går man rett gjennom stua og skyver skyvedørene til side så entrer du en overbygget uteplass som visker ut skille mellom inne og ute på de fine dagene.
Dette er rett og slett en skikkelig familiestue der det blir plass til alle, både inne og ute.

Så har man kjøkken og spisestue til slutt. Kjøkkenet har to innganger som gjør at du enten kan gå rett fra trappløpet og inn, eller du kan gå via stue og rett inn i spisestua.
Tar man turen inn på kjøkkenet rett fra trappa så ser du den praktiske løsningen med vaskerom, MED utgang til luftebalkong og hage.
Kjøkkenet er langt og har metervis av skap og benkplass på begge sider, mens den naturlige spisestuedelen åpner seg opp med plass til et meget langt langbord og ikke minst mange mennesker. Fellesnevneren for de alle er at her blir utsikten et samtaleemne. For her er veggene fylt opp med vinduer som virkelig lar dette rommet flomme over av lys.

Dette var en kjapp gjennomgang av denne meget store familieboligen der man har plass til mine, dine og våre barn. Dette er boligen som vokser i takt med familien, og som også passer på å ikke være så stor at den blir ukoselig når familien etter hvert krymper litt igjen. Huset er bra, og mulighetene er enda bedre.

Velkommen på visning i en usedvanlig praktisk enebolig.

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

1. Etasje
Stue 34 m²
Dusjbad m/ badstue 7.6 m²
Soverom 13.5 m²
Gang 17.4 m²
Entrè 3 m²
Innebod 12 m²
Kjølerom / innebod 2 3.1 m²
Garasje 27.4 m²

2.etasje
Stue 49 m²
Kjøkken 14 m²
Spisestue 22.4 m²
Soverom 1 14.3 m²
Soverom 2 9.6 m²
Soverom 3 9.4 m²
Baderom 9.2 m²
Vaskerom 5 m²
Mellomgang 6 m²

**Standard**
TG 3
AVVIK SOM MÅ UTBEDRES
Vaskerom — 2.etg
Årsak til forhøyet TG: Gulvbelegget/tettesjiktet har utgått forventet levetid.
Konsekvens: Risiko for uventede lekkasjer som resultat i svikt i tetteevnen til gulvbelegget.

Balkonger og terrasser
Årsak til forhøyet TG: Opprinnelig bygget etter eldre forskriftskrav (1975). Rekkverket er ikke oppgradert til gjeldende
sikkerhetsnivå. Vedlikeholdsetterslep med fuktbelastning på eksponerte treflater.
Konsekvens: Videre nedbrytning av trevirke ved stolpefot kan svekke rekkverkets stabilitet.

TG 2
AVVIK Å VÆRE OPPMERKSOM PÅ
Dusjbad 1.etg- Mangler korrekt fall mot sluk. Ikke tilstrekkelig oppkant ved dør.
Bad i 2.etg - Mangler korrekt fall mot sluk. Ikke tilstrekkelig oppkant ved dør.
Kjøkken - Fuktinntrengning i sponkjerne gjennom skadet foliering - mindre svellskade registrert.
VVS - Opprinnelige rør fra byggeår, over forventet levetid - risiko for lekkasjer over tid.
Taktekke og beslag - Aldersrelatert nedbrytning av taktekking - taket er over forventet levetid.
Fundament, grunnmur og drenering - Enkelte sprekkdannelser i mur og støpt betongdekke.
Overflater innvendig - Fuktpåvirkning fra terrassedør over tid. Ufagmessig legging av fliser har gitt bom i ganggulv.
Vinduer og dører - Eldre terrassedør på kjøkken med ukjent alder og synlig slitasje som gir usikker fremtidig funksjon.
Pipe og ildsted - Pipe fra byggeåret har overskredet brorparten av forventet levetid.
Ventilasjon - Begrenset tilluft til avtrekksventiler
Fasade/yttervegger - Mangelfull lufting bak kledning og eldre beslagløsninger, typisk for perioden. Enkelte bordganger med
råteskade.
Terrengforhold - Stedvis fall inn mot bygningen, særlig fra fjellterreng.

**Parkering**
Parkering i egen oppkjørsel, eller i egen garasje

**Sammendrag selgers egenerklæring**
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitert bad i ca 2015. Elektriker Andebu elektro Snekker Krismaster.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krismaster

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei
Eventuell kommentar: Krismaster sto for renoveringen

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?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye beslag og kappe i 2020

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Inspeksjon i 2022

**Bygningssakkyndig**
Einar Schau

**Byggemåte**
Grunnmur av lecablokker fra byggeår . betonggulv i 1.etg.
Terreng rundt boligen består av kombinasjon av plane gressplener og fjellterreng med fall mot bygget
Yttervegger med tømmermannskledning, montert uten lufting bak panel, samt er deler av fasaden i 1.etg er forblendet med teglstein.
Tak tekket med betongtakstein.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

**Adgang til utleie**
Det er ikke kjent at det foreligger regler som er til hinder for at eiendommen leies ut.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Om bakgrunnen for beregningene, se WWW.ENERGIMERKING.NO

**Oppvarming**
Vedovn i stue
Vedovn i kjellerstue
Varmepumpe i hver etasje

Ellers 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 15 539,-pr. 2026

Sandefjord kommune har kommet med en prognose for kommunale avgifter for 2026. Dette fordeles slikt:

Renovasjonsgebyr standard - bolig: Kr. 3 900,-
Feiing og tilsyn, årsgebyr: Kr. 282,-
Vann, fast gebyr - bolig: Kr. 1 757,20,-
Vannforbruk, bolig over 70kvm -160m3: Kr. 2 686,40,-
Avløp, fast gebyr - bolig: Kr. 2 024,-
Avløp forbruk, bolig over 70kvm -160m3: Kr. 3 422,40,-

Totalsum prognose for 2026: Kr. 14 072,-

Faktisk fakturert beløp i 2025:

Avløp: Kr. 6 362,34,-
Feiing: Kr. 264,48,-
Renovasjon: Kr. 3 700,08,-
Vann: Kr. 5 212,80-

Sum totalt for 2025: Kr. 15 539,70,-

**Vannavgift**
Kr 5 212,- pr. 01.01.2025
Vannavgiften er inkludert i de kommunale avgiftene

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 555 490,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 221 960,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**TV/Internett/Bredbånd**
Sandefjord Bredband

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 979 kvm (Eiertomt)
Dette er en flott utsiktstomt der man har parkeringsplass og en liten hageflekk i forkant av huset.  Huset ligger høyt i terrenget og har fin natur rundt seg. Herifra ser du langt utover fjorden og inn i horisonten

**Adkomst**
Fra sentrum følger man Gokstadveien og kjører til venstre i rundkjøringen etter Meny Hasle. Følg veien under undergangen. Etter å ha passert avkjøringen til Unneberg, tar man opp veien til høyre som er Kråkåsveien. Boligen ligger på venstre side på toppen

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Det er kort vei til skoler, dagligvarehandel og øvrige tilbud på Haslesenteret. Kort vei til den nye Coop, Europris og andre butikker.
Videre er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder med bl.a. Hjertåsskogen, lysløyper vinters tid og en flott aktivitetspark ved Breidablikk ungdomsskole. Og har man først kommet seg hit så er det jo utallige steder og dra for å enten bli sprek eller bare nyte alt av det fine vi har i Sandefjord
Herifra går man også til byen. Det er bare en sånn passe behagelig tur enten man skal til byen eller hjem fra brygga en sen kveld
Boligen ligger høyt i terrenget og har flott utsyn og meget gode solforhold

**Bebyggelse**
Omkringliggende bebyggelse er preget av store eneboliger med delvis naturtomter

**Offentlig kommunikasjon**
Sjekk WWW.VKT.NO for rutetider

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

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.07.1975.

Det foreligger byggetegninger fra byggeår. Dette stemmer ikke med dagens bruk.
Baderommene i overetasjen er slått sammen til et bad.
Underetasjen er bygg opp og har den samme rominndelingen i dag som fra byggeår.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei

**Regulerings- og arealplaner**
Kommuneplaner

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

Delareal 349 m
Arealbruk Boligbebyggelse
Områdenavn B

Reguleringsplaner

Id 19680002
Navn Kråkåsen
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 17.10.1968
Bestemmelser - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19680002_best.pdf
- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19680002.pdf
Delarealer

Delareal 26 m
Formål Kjørevei

Delareal 323 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse

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

3907/46/428:
05.03.1971 - Dokumentnr: 1027 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:46 Bnr:328

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

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 2D 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.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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.

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: 3,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 234 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og eiendomskarusell kr. 2 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 20 000,-
Visningshonorar/ UANSETT ANTALL kr. 4 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 333 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 10. april 2026

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

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

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

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

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

# Kråkåsveien 58

Nabolaget Hasle/Kråkås/Gokstad - vurdert av 44 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Sande skole (1-7 kl.)** | 276 elever, 13 klasser | 19 min gående, 1.7 km |
| **Gokstad skole (1-7 kl.)** | 327 elever, 20 klasser | 21 min gående, 1.9 km |
| **Unneberg skole (1-7 kl.)** | 107 elever, 7 klasser | 5 min bil, 2.3 km |
| **Byskolen (1-7 kl.)** | 315 elever, 27 klasser | 7 min bil, 2.6 km |
| **Breidablikk ungdomsskole (8-10...** | 459 elever, 27 klasser | 17 min gående, 1.5 km |
| **Skagerak International School** | 170 elever, 9 klasser | 8 min bil, 3.4 km |
| **Sandefjord videregående skole** | 1880 elever | 10 min bil, 3.9 km |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Kråkåsveien** | Linje 138 | 6 min gående, 0.6 km |
| **Sandefjord stasjon** | Linje RE11, RX11 | 5 min bil, 2.3 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | | 11 min bil |

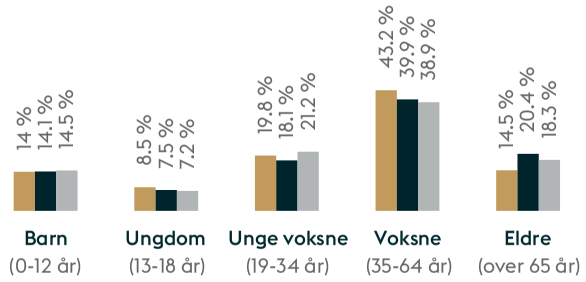
## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Sverstad barnehage (1-5 år)** | 28 barn | 16 min gående, 1.5 km |
| **Prestekragen barnehage (0-6 år...** | 21 barn | 20 min gående, 1.7 km |
| **Breidablikk Kanvas-barnehage (...** | 49 barn | 21 min gående, 1.8 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Haslebakken** | 7 min gående |
| **Meny Haslesenteret** | 10 min gående |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 83/100

**Naboskapet**
Høflige 65/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Frøyas vei Balløkke | 16 min |
| Breidablikk ungdomsskole | 16 min |
| EVO Sandefjord Øst | 21 min |
| Pro Gym Sandefjord | 6 min |

*«Sentralt og landlig»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 87/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

**Støynivået**
Lite støynivå 85/100




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 2026

Tilstandsrapport for bolig

# Kråkåsveien 58, Sandefjord




| Eiendom | Bygning | Byggeår | BRA | BRA-i | BRA-e |
|---|---|---|---|---|---|
| Kråkåsveien 58<br>3229 Sandefjord<br>Gnr: 46 Bnr: 428<br>SANDEFJORD | Enebolig | 1975 | 257 m² | 230 m² | 27 m² |

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnr.** | 202603-070 |
| **Befaring / Rapport** | 26.03.2026 / 31.03.2026 |
| **Tilstede** | Selger og undertegnede |
| **Rapportansvarlig** | Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no |

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter NS 3600:2025 og gir en faglig vurdering av boligens tekniske tilstand på undersøkelsestidspunktet. Vurderingen bygger på det som var synlig og tilgjengelig, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan ha begrenset tilgangen til enkeltområder og overflater. Forholdene ved en eventuell visning kan derfor fremstå annerledes enn under takstmannens gjennomgang og dertil vurderingsgrunnlag.

Bygningsdeler vurderes med tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store avvik som krever utbedring).

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens forfatning, men er ikke en uttømmende fasit. Den skal leses som en kvalifisert veiledning — tilstandsvariasjoner utover det avdekkede vil kunne forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.

Skann for kjøperportal

# Sammendrag

*Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes fra side 5.*

## Generelt

Enebolig over to plan oppført på fin eiertomt i Sandefjord. Boligen ble oppført i 1975 og med sine 51 år har boligen nådd en alder hvor forventet levetid for flere bygningsdeler er utgått. Økt vedlikeholdsbehov påregnes sammenlignet med nyere boliger.

## Planløsning

1.etg har soverom, stue, gang, innebod, kjølerom/innebod, dusjbad med badstue, entré og utvendig tilgjengelig garasje. 2.etg består av tre soverom, baderom, mellomgang, stue, vaskerom, kjøkken og spisestue. Bruksslitasje i samsvar med boligens alder.

## Byggemetode

Grunnmur av lecablokker fra byggeår med brorparten av levetiden medgått. Sprekker registrert i betonggulv og grunnmur i 1.etg, anslått forårsaket av mindre bevegelser over tid - omfanget anses ikke bekymringsverdig. Tradisjonell drenering eller fuktsikring er ikke registrert.
Terreng rundt boligen består av kombinasjon av plane gressplener og fjellterreng med fall mot bygget. Nedgravd parafintank opplyses sanert i 2019.
Yttervegger med tømmermannskledning fra byggeår, montert uten lufting bak panel, samt er deler av fasaden i 1.etg er forblendet med teglstein.
Tak tekket med betongtakstein fra byggeår - ingen kjente pågående lekkasjer, men brorparten av forventet levetid er medgått.

## Kjøkken og våtrom

Kjøkken i normalt godt fungerende stand - ingen større avvik registrert.
Boligen har totalt tre våtrom - bad i 1. og 2.etg oppusset i 2010, samt et vaskerom med eget utgang til terreng er i opprinnelig stand fra byggeåret.

## Tekniske anlegg

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Innvendige vannledninger av kobber fra byggeår med medgått forventet levetid - dog ingen kjente lekkasjer.
Oppvarming via luft/luft-varmepumpe, vedfyring samt varmekabeler og panelovner.
El.anlegg oppgradert med nytt sikringsskap som oppgis oppgradert i 2010.

## Tiltaksoversikt

Følgende årstall er oppgitt av selger. Enkelte årstall kan avvike fra det faktiske, men er ment å gi en pekepinn for alder.
1994 - Ny parkett på kjøkken
2000 - Etterisolert loft
2000 - Montert nye peiser
2010 - Delvis renovert bad 1. etasje og 2. etasje
2011 og 2016 - Skiftet et stort antall vinduer og terrasseskyvedør
2015 - Takstein rengjort og impregnert av fagpersoner
2015 - Oppdaget lekkasje rundt pipe, ble utbedret av fagpersone
2016 - Skiftet tre vinduer samt terrasseskyvedør
2020 - Nye gulvbord på veranda utenfor stue

Spørsmål til rapporten? Ta gjerne kontakt: takst@schau.no

## Om tilstandsrapporten

**Rapportens rammer**

| | |
|---|---|
| **Formål** | Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0–3) for hver bygningsdel. |
| **Omfang** | Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet. |
| **Begrensninger** | Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder. |
| **Kjøpers undersøkelsesplikt** | I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter. |
| **Dokumentasjonsgrunnlag** | Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer). |

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer. Kontakt: takst@schau.no

## Eiendomsopplysninger

### Kråkåsveien 58, 3229 Sandefjord

Gnr 46 / Bnr 428 · SANDEFJORD

| | | |
|---|---|---|
| Byggeår<br>**1975 (BF69)** | Boligtype<br>**Enebolig** | BRA<br>**257 m²** |
| Oppvarming<br>**Varmepumpe / Vedfyring og elektrisk i form av varmekabeler og panelovner** | Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | Vann / Avløp<br>**Offentlig / Offentlig** |
| Hjemmelshaver<br>**Se meglers prospekt** | Tilstede / oppl.<br>**Selger og undertegnede** | — |

Byggemåte

**Bygget er fundamentert grunn med dekke av plasstøpt betong. Bærende yttervegger i reisverk med tømmermannskledning, samt partier med teglsteinsforblending. Takkonstruksjon av fagverkstakstoler utvendig tekket med betongtakstein.**

| | |
|---|---|
| **Flomfare** | Lav — eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder |
| **Jord-/fjellskredfare** | Ikke kartlagt for dette området |
| **Kvikkleirefare** | Lav — området har lav kartlagt aktsomhet for kvikkleire |
| **Radon aktsomhet** | Moderat til lav aktsomhet |
| **Vegtrafikkstøy** | Moderat trafikk (ÅDT 8400 / 50 km/t) |
| **Høyde over havet** | 50 moh |
| **Terrengvurdering** | Jevnt terreng |
| **Terrengfall mot eiendom** | Fra V (+2.7m), SV (+1.6m), N (+1.2m), NV (+0.9m) |
| **Fall mot grunnmur** | V-vegg: 4.0% |
| **Vær ved befaring** | 11.6 °C, delvis skyet, 3.3 m/s (NV), 43 % luftfuktighet |
| **Nedbør** | 48t: 5.7 mm |

*Værforhold ved befaring dokumenteres da nedbør, temperatur og luftfuktighet kan påvirke visuelle observasjoner av fukt, kondens og overflatetilstand. Nedbørsdata gir kontekst for fuktmålinger utført under befaringen. Geografisk data er hentet fra offentlige registre og kartdata. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme. For bindende informasjon henvises til relevante myndigheter.*

## Dokumentkontroll

Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygningssakkyndige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

| | |
|---|---|
| Selgers egenerklæring | Ikke framlagt |
| Godkjente bygningstegninger | Framlagt |
| *Kun mindre endringer, eksempelvis er to mindre bad slått sammen til ett større bad i 2.etg* | |
| Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18) | Ikke framlagt |
| Kursfortegnelse (§ 2-18) | Framlagt |
| Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19) | Ikke relevant |
| FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1) | Ikke relevant |
| Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9) | Ikke framlagt |
| Radonmåling (§ 2-14) | Ikke framlagt |
| Energiattest (Energimerkeforskriften) | Framlagt |
| *Utarbeides av undertegnede* | |

## Om kostnadsanslag (TG 3)

Kostnadsanslag for TG 3-forhold er sjablonmessige anslag basert på erfaringstall og gir en indikasjon på omfanget av nødvendige utbedringer. Anslagene inkluderer materialer og arbeid, men ikke eventuell prosjektering, byggesøknad eller uforutsette forhold.

Faktiske kostnader kan avvike vesentlig fra sjablonmessige anslag. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra kvalifiserte håndverkere før beslutning om utbedring.

*Alle kostnadsanslag er oppgitt inkl. merverdiavgift (mva). Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.*

## Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

| | | |
|---|---|---|
| TG 0 | **Ingen avvik**<br>– bygningsdeler | Tilfredsstillende tilstand. Ingen tegn til skade eller slitasje utover det som er normalt for byggets alder. Ingen tiltak nødvendig. |
| TG 1 | **Mindre eller moderate avvik**<br>(5) bygningsdeler | Normal aldersslitasje. Avvikene har liten praktisk betydning og krever ingen tiltak nå. |
| TG 2 | **Avvik å være oppmerksom på**<br>(12) bygningsdeler | Avvik som bør planlegges utbedret. Kan medføre redusert funksjon eller økt vedlikeholdsbehov over tid. Årsak og konsekvens beskrives. |
| TG 3 | **Avvik som må utbedres**<br>(2) bygningsdeler | Alvorlige avvik som krever utbedring. Årsak, konsekvens og estimert kostnad oppgis. Innhent anbud fra håndverker for eksakt pris. |

| | | |
|---|---|---|
| TG IU | **Ikke undersøkt** – bygningsdeler | Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives. Det bør vurderes om egen undersøkelse er nødvendig. |

## Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

### TG 3 Avvik som må utbedres — 2 KP

| | |
|---|---|
| **Vaskerom — 2.etg** | Gulvbelegget/tettesjiktet har utgått forventet levetid. |
| **Balkonger og terrasser** | Tegn til påbegynt råteskade i rekkverkstolpe. |

### TG 2 Avvik å være oppmerksom på — 12 KP

| | |
|---|---|
| **Dusjbad — 1.etg** | Mangler korrekt fall mot sluk. Ikke tilstrekkelig oppkant ved dør. |
| **Bad — 2.etg** | Mangler korrekt fall mot sluk. Ikke tilstrekkelig oppkant ved dør. |
| **Kjøkken** | Fuktinntrengning i sponkjerne gjennom skadet foliering - mindre svellskade registrert. |
| **VVS** | Opprinnelige rør fra byggeår, over forventet levetid - risiko for lekkasjer over tid. |
| **Taktekke og beslag** | Aldersrelatert nedbrytning av taktekking - taket er over forventet levetid. |
| **Fundament, grunnmur og drenering** | Enkelte sprekkdannelser i mur og støpt betongdekke. |
| **Overflater innvendig** | Fuktpåvirkning fra terrassedør over tid. Ufagmessig legging av fliser har gitt bom i ganggulv. |
| **Vinduer og dører** | Eldre terrassedør på kjøkken med ukjent alder og synlig slitasje som gir usikker fremtidig funksjon. |
| **Pipe og ildsted** | Pipe fra byggeåret har overskredet brorparten av forventet levetid. |
| **Ventilasjon** | Begrenset tilluft til avtrekksventiler |
| **Fasade/yttervegger** | Mangelfull lufting bak kledning og eldre beslagløsninger, typisk for perioden. Enkelte bordganger med råteskade. |
| **Terrengforhold** | Stedvis fall inn mot bygningen, særlig fra fjellterreng. |

## Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

| Etasje | BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 118 m² | 90.6 m² | 27.4 m² | — | 26 m² | — |
| 2. etasje | 138.9 m² | 138.9 m² | — | — | 38 m² | — |
| **Sum** | **257 m²** | **230 m²** | **27 m²** | **—** | **64 m²** | **—** |

*__BRA__ = Samlet bruksareal (BRA-i + BRA-e + BRA-b) · __BRA-i__ = Innvendig bruksareal · __BRA-e__ = Eksternt bruksareal (eks. ekstern bod) · __BRA-b__ = Innglasset balkong · __TBA__ = Terrasse-/balkongareal (åpent) · __GUA__ = Gulvareal under 1,9 m takhøyde · __ALH__ = Areal med takhøyde under 1,9 m (utenfor BRA) · Måleregler iht. NS 3940:2023*

| 1. etasje | m² |
|---|---|
| Stue | 34 m² |
| Dusjbad m/ badstue | 7.6 m² |
| Soverom | 13.5 m² |
| Gang | 17.4 m² |
| Entrè | 3 m² |
| Innebod | 12 m² |
| Kjølerom / innebod 2 | 3.1 m² |
| Garasje | 27.4 m² |

| 2. etasje | m² |
|---|---|
| Stue | 49 m² |
| Kjøkken | 14 m² |
| Spisestue | 22.4 m² |
| Soverom 1 | 14.3 m² |
| Soverom 2 | 9.6 m² |
| Soverom 3 | 9.4 m² |
| Baderom | 9.2 m² |
| Vaskerom | 5 m² |
| Mellomgang | 6 m² |

## Selgers godkjenning av rapporten

Selger har lest gjennom rapporten og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer, uten anmerkninger.

## Fundament, grunnmur og drenering — TG 2

*NS 3600:2025 § A.3.21 — Dekker grunnmur og fundamenter med kontroll for riss, sprekker, fuktskjolder og setningsskader. Drenering og terrengfall bort fra bygningen vurderes.*

Grunnmur av lecablokker fra byggeår med brorparten av forventet levetid medgått. Ingen tradisjonell drenering eller fuktsikring er registrert. Sprekker registrert i betonggulv og grunnmur i 1.etg, anslått forårsaket av mindre bevegelse.

Støpt betongdekke på mark utenfor stue med løse skiferfliser og tresøyler ført ned i betong fra overliggende veranda.

| | |
|---|---|
| **Tilstand**<br>TG 2 | Pusset grunnmur med synlige riss/sprekk i puss utvendig og innvendig, samt sprekker i støpt betongdekke. Sprekkene/Rissene fremstår å være av begrenset omfang, ergo forventes ingen større setningsproblematikk.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Enkelte sprekkdannelser i mur og støpt betongdekke.<br>**Konsekvens:** Ingen umiddelbare konsekvenser av vesentlighet, dog vil sprekker i mur typisk trekke fuktighet. |
| **Fukt**<br>TG 2 | Drenering fra byggeår med utgått levetid. Ingen synlige tegn til fuktinntrengning eller utfelling registrert ved befaring.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Utvendig fuktsikring av mur mot høyere liggende terreng er medgått.<br>**Konsekvens:** I nedbørsperioder vil det være et vanntrykk mot murer der hvor terreng er høyere. |

***Kvikkleirefare:*** *Lav — grunnforholdene tilsier lav fare for kvikkleireskred*
***Grunnforhold:*** *Bart fjell*

*Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.*



Foto 1



Foto 2



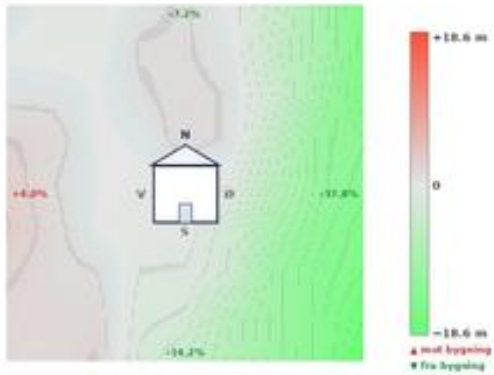
Foto 3

## Terrengforhold TG 2

*NS 3600:2025 § A.3.22.3 — Dekker terrengforhold rundt bygningen med kontroll av fall bort fra grunnmur og drenering. Overvannshåndtering og fuktsikring av grunnmuren vurderes.*

Terreng rundt boligen består av kombinasjon av plane gressplener og fjellterreng med fall mot bygget. Nedgravd parafintank opplyses sanert i 2019. Terrengforholdene gir stedvis utilstrekkelig fall bort fra grunnmur.

| | |
|---|---|
| **Terrengforhold, fall og overvannshåndtering**<br>TG 2 | Kombinasjon av plane gressplener, samt fjellterreng med fall mot bygget. Ikke alle lokasjoner er kontrollert grunnet begrenset tilkomst.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Utilstrekkelig terrengfall bort fra grunnmur med stedvis fall inn mot bygningen fra fjellterreng.<br>**Konsekvens:** Vann kan samle seg mot grunnmuren og gi fuktbelastning på underliggende konstruksjoner. |




| Vegg | Helning | Vurdering |
|---|---|---|
| Nord | -7.2% (-4.1°) | Fall fra vegg |
| Øst | -37.8% (-20.7°) | Fall fra vegg |
| Sør | -14.2% (-8.1°) | Fall fra vegg |
| Vest | +4.0% (+2.3°) | **Fall mot vegg — risiko** |

Terrengkartet viser områdemålte høydenivåer og er ikke nødvendigvis representativt for de nærmeste meterne inn mot bygget. Lokale terrengopparbeidelser hensyntas ikke. Illustrasjonen og fallopplysningene synliggjør de overordnede fallretningene som vil påvirke bygget ved kraftig nedbør og overvannshåndtering.

Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

## Etasjeskiller — TG 1

*NS 3600:2025 § A.2.11 — Dekker etasjeskillere og gulv på grunn med måling av planavvik (rettskinn over 2 m) og visuell kontroll av bæreevne fra etasjen under. Knirk ved normal gange registreres.*

Etasjeskiller av trebjelkelag i standard konstruksjon fra byggeår. Konstruksjonen fremstår i tilfredsstillende stand med normal aldersslitasje. Det registreres riss og mindre sprekker i grunnmur, samt våtrom med manglende fall til sluk og ikke-våtromsgodkjente overflater, noe som tilsier økt oppmerksomhet mot fuktbelastning på bjelkelaget over tid.

| | |
|---|---|
| **Planavvik (skjevheter)**<br>TG 1 | Etasjeskillere med normal slitasje tilpasset alder og bruk. |
| **Bæreevne**<br>TG 1 | Bygningsdel viser normal slitasje tilpasset alder og bruk. |
| **Knirk**<br>TG 1 | Bygningsdel viser normal slitasje tilpasset alder og bruk. |

## Innvendige trapper — TG 1

*NS 3600:2025 § A.2.10 — Dekker innvendige trapper med kontroll av trinn, rekkverk og understell. Oppstigningshøyde, ganglinje og håndløper vurderes mot gjeldende krav i TEK og NS 3600.*

Innvendige trapp av tre med åpne trinn og trevange. Håndløper, stolper og spiler i tre. Trappen fremstår i god stand uten registrerte skader eller knirk.

| | |
|---|---|
| **Trapper – Samlet vurdering**<br>TG 1 | Trinn og festepunkter fremstår intakte uten synlig slitasje av vesentlighet. Vertikalavstand mellom åpne trinn overstiger anbefalte minstemål for sikring mot gjennomfall. |



Foto 4

## Fasade/yttervegger — TG 2

*NS 3600:2025 § A.3.17 — Dekker fasadekledning, fuger og puss med kontroll for fuktskader, råte og sprekker. Stikktaking utføres på typiske skadesteder som nedkant panel og rundt vinduer.*

Yttervegger med tømmermannskledning fra byggeår. Kledningen er montert uten lufting bak panel. Deler av fasaden i 1.etg er forblendet med teglstein. Forventet levetid for kledningen er medgått, og det er påvist råteskader i enkeltbord samt fuktutslag i teglmur der klatreplanter og jord ligger inn mot fasaden.

| | |
|---|---|
| **Yttervegg – Konstruksjon**<br>TG 1 | Overgang kledning mot grunnmur og rundt vinduer erfaringsmessig utsatt for fuktinntrengning i 70-tallsboliger. |
| **Yttervegg – Kledning**<br>TG 2 | Trepanel fra perioden med normal aldersslitasje. Erfaringsmessig vanlig med avflassing og begynnende råte i utsatte partier - noe som også er registrert på minst en lokasjon. Kledningen ligger stedvis ned mot betong - det vil gi fuktopptak over tid.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Mangelfull lufting bak kledning og eldre beslagløsninger, typisk for perioden. Enkelte bordganger med råteskade.<br>**Konsekvens:** Risiko for skjult fuktskade i stenderverk bak kledning. Råteskadet kledningsbord bør byttes. |



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

## Vinduer og dører — TG 2

Vinduer i 1.etg er i hovedsak skiftet i 2011 og 2016, herunder fire vinduer, fem vinduer i spisestue samt terrasseskyvedør. Ytterdør opplyses skiftet i 2016 og fremstår i tilfredsstillende stand. Eldre terrassedør på vaskerom av ukjent alder er fungerende, men slitt. Skiftede vinduer og dører fremstår med normal bruksslitasje for alder.

| | |
|---|---|
| **Vinduer (innvendig)**<br>TG 1 | Brorparten av vinduer i 1.etg opplyses skiftet i 2011 og 2016. Vinduer fremstår i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje. Minst ett vindu registreres å ha noe utglidning av sammenføyning i rammehjørne. Se foto. Intet akutt problem - men vinduet bør overvåkes over tid. |
| **Dører (innvendig)**<br>TG 2 | Ytterdør opplyses skiftet i 2016 og fremstår i tilfredsstillende stand. Eldre terrassedør på vaskerom av ukjent alder, fungerende men slitt.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Eldre terrassedør med ukjent alder og synlig slitasje gir usikker fremtidig funksjon.<br>**Konsekvens:** Kan gi økt energitap og redusert tetthet. Må påregnes skiftet. |
| **Utvendig vurdering**<br>TG 1 | Brorparten av vinduer, terrasseskyvedør og ytterdør i 1.etg opplyses skiftet i 2011 og 2016. Utvendig tilstand fremstår tilfredsstillende med normal bruksslitasje. |



Foto 9



Foto 10

## Takkonstruksjon/loft — TG 1

*NS 3600:2025 § A.2.6 — Dekker loft og takkonstruksjon med kontroll av isolasjon og lufting. Tegn på fukt, råte og mugg registreres, og tilgjengelighet og atkomstforhold vurderes.*

Takkonstruksjonen er en opprinnelig tresperrekonstruksjon fra byggeår, utført i henhold til byggeskikk typisk for perioden. Loftsvolumet er uinnredet og benyttes til lagring. Konstruksjonen fremstår i tilfredsstillende stand med mindre avvik, uten tegn til vesentlige skader eller svekkelser.

| | |
|---|---|
| **Konstruksjon**<br>TG 1 | Helvalmet takstolkonstruksjon i tre med spikerplateforbindelser fremstår i forventet tilstand for byggeår. Lokale misfarginger på undertak ved sperrer, forenlig med tidligere utbedret lekkasje rundt pipe (2015). Ingen synlige tegn til aktiv fukt eller råte pr befaring. TG er satt med bakgrunn i alder. |
| **Ventilasjon**<br>TG 1 | Ventilering av takkonstruksjonen registreres via luftespalte ved raft. Begrenset kontrollomfang for fullgod vurdering av ventileringsforholdene i hele takflaten. |
| **Loft**<br>TG 1 | Kaldt loft med etterisolert gulv (opplyst ca. 2000). Tilkomst via luke med stige. Loftet benyttes til oppbevaring. TG er satt med bakgrunn i alder. |



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

## Taktekke og beslag — TG 2

*NS 3600:2025 § A.3.18 — Dekker taktekning, beslag, takrenner og nedløp med kontroll for slitasje og skader. Undertak og takkonstruksjonens ventilasjon vurderes, og takstiger med snøfangere kontrolleres.*

Taktekking av takstein fra byggeår. Opplyses rengjort og impregnert av fagpersoner i 2015. Brorparten av forventet levetid er medgått for samtlige takkomponenter. Taket er kun vurdert fra terreng med begrenset detaljgrad.

| | |
|---|---|
| **Taktekning/belegg**<br>TG 2 | Taktekning fra perioden med all forventet levetid medgått. Erfaringsmessig vanlig med sprø og porøs overflate.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Aldersrelatert nedbrytning av taktekking, over forventet levetid.<br>**Konsekvens:** Risiko for vanninntrengning ved nedbør og snøsmelting. |
| **Beslag og gjennomføringer**<br>TG 1 | Beslag og renner med normal aldersslitasje. Erfaringsmessig vanlig med noe korrosjon og løse skjøter etter 50 år. Tidligere lekkasje rundt pipe oppgis å være utbedret av fagpersoner. Fortsatt synlige, tørre skjolder på loft. |
| **Nedløp og takrenner**<br>TG 2 | Takrenner og nedløp fra byggeår. All forventet levetid er medgått. Kun vurdert fra terreng.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Aldersrelatert slitasje på takrenner og nedløpsrør med overskredet forventet levetid.<br>**Konsekvens:** Risiko for lekkasje og utilstrekkelig bortledning av overvann fra tak. |
| **Undertak/ventilasjon**<br>TG 2 | Undertakspapp fra byggeår med all forventet levetid medgått. Ikke vurdert. Alder legges til grunn for TG.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Aldersrelatert svekkelse av undertak og ventileringsforhold i takkonstruksjon fra byggeår.<br>**Konsekvens:** Risiko for fuktoppsamling i takkonstruksjonen med påfølgende skader på trevirke. |

## Balkonger og terrasser — TG 3

*NS 3600:2025 § A.3.19 — Dekker balkonger og terrasser med kontroll av konstruksjon, fukt, avrenning og tettesjikt. Rekkverk oppgis som opplysning — ingen tilstandsgrad settes.*

Veranda på ca. 36 kvm utenfor stue i 2.etg med trekonstruksjon og rekkverk av liggende bordganger. Selger opplyser at gulvbord er skiftet i 2020. Begynnende nedbrytning registreres ved rekkverksstolpefot, og rekkverkshøyde på 83 cm er vesentlig under gjeldende krav.

Takoverbygget balkong på ca. 2,3 kvm utenfor vaskerom.

Betongdekke med skiferdekke utenfor 1.etg. Flere løse skiferheller, samt løse fuger.

| | |
|---|---|
| **Balkong, veranda, terrasse og platting**<br>TG 3 | Rekkverkshøyde målt til 83 cm. Vesentlig under dagens krav på 1,0 m for balkonger med fallhøyde over 0,5 m. Begynnende nedbrytning ved stolpefot med flassing av maling og mose/begroing, samt tegn til påbegynt råteskader i enkelte rekkverkstolper. Trekonstruksjon fra 1975 med slitasje over tid.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Opprinnelig bygget etter eldre forskriftskrav (1975). Rekkverket er ikke oppgradert til gjeldende sikkerhetsnivå. Vedlikeholdsetterslep med fuktbelastning på eksponerte treflater.<br>**Konsekvens:** Videre nedbrytning av trevirke ved stolpefot kan svekke rekkverkets stabilitet.<br>**Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva) |



Foto 15



Foto 16



Foto 17

## Dusjbad — 1.etg

TG 2

*1. etasje*

*NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.*

Dusjbad beliggende i boligens 1.etg. Rommet opplyses oppusset på 2010-tallet, årstall er omtrentlig. Ingen dokumentasjon på utførelse. Innenfor dusjbadet finnes en badstue som benyttes til lagring - overflater og installasjoner i badstuen er ikke mulig å vurdere.

Gulv og vegger av keramiske fliser. Av installasjoner finnes vegghengt toalett med armstøtter, porselensservant på søyle og dusjhjørne med glassdører.

Ingen synlig membran eller slukmansjett ved sluk. Ikke fall til sluk i dusj eller ved terskel. Ingen terskeloverhøyde ved dør og ingen membranoppkant. Dusjsokkel høyere enn terskel, ergo vil lekkasjevann enklere renne ut av rommet enn til sluk.

Ventilasjon i form av ventil i vegg.

| | |
|---|---|
| **Vegger og himling**<br>TG 1 | Keramiske fliser på vegger. Fuger fremstår intakte. Normal slitasje for alder. |
| **Gulv**<br>TG 2 | Keramiske gulvfliser. Fuger fremstår intakte. Normal bruksslitasje. Ikke korrekt fall til sluk. Ikke korrekt oppkalt ved dørterskel.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Mangler korrekt fall mot sluk. Ikke OK oppkalt ved dør.<br>**Konsekvens:** Vann vil kunne bli stående på gulv. Risiko for at vann renner ut av rommet ved lekkasjer. |

| | |
|---|---|
| **Vegger og himling**<br>TG 1 | Keramiske fliser på vegger. Fuger fremstår intakte. Normal slitasje for alder. |
| **Sluk, membran og tettesjikt**<br>TG 2 | Plastsluk med klemring. Membran ikke synlig. Membran ikke synlig ved terskel. Mangel av synlighet for membran på disse to lokasjoner betyr ikke at det ei finnes.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Ukjent tilstand på membran. Mulig svikt i tettesjikt ved sluk og/eller terskel.<br>**Konsekvens:** Forhøyet risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. |
| **Vann- og avløpsledninger**<br>TG 1 | Synlige rørføringer fremstår uten lekkasje. Servant og toalett tilkoblet uten synlige avvik. |
| **Ventilasjon**<br>TG 2 | Ventilasjonsventil i vegg. Fremstår i tilfredsstillende stand.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Rommet har kun naturlig ventilasjon. Anbefaler montasje av avtrekksvifte.<br>**Konsekvens:** Risiko for kondensering som resultat av høy luftfuktighet over tid. Kondensering kan medføre skader. |
| **Utstyr og innredning**<br>TG 1 | Vegghengt toalett med armstøtter, porselensservant på søyle, dusjhjørne med glassvegger/dører. Fremstår i tilfredsstillende stand. |
| **Fuktmåling og hulltaking**<br>TG 2 | Vegg mot våtrom er henholdsvis to yttervegger, en vegg mot badstue, samt en vegg mot gang hvor det finnes kjerne av murverk. Hulltaking for fuktmåling inne i vegg ikke.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Foretatt overflatefuktsøk i rommet - noe varierende fuktnivå i gulv indikerer tegn til fuktighet, men dette kan vel så mye være som resultat av et naturlig fuktnivå i det støpte betongdekke mot mark.<br>**Konsekvens:** Forhøyet risiko for fuktighet i tilstøtende konstruksjoner grunnet alder, mangel av korrekt membranutførelse, samt fuktopptrekk fra grunn. |



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21

## Vaskerom — 2.etg

TG 3

*2. etasje*

*NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.*

Vaskerom fra byggeår beliggende innenfor kjøkken, samt med terrassedør til utvendig trapp som fører til terreng. Rommet framstår å være i opprinnelig stand fra byggeår. Rommet er ikke registrert med fuktproblemeatikk, men all forventet levetid er medgått og avvik utover hva som ble avdekket pr befaring må påregnes.

| | |
|---|---|
| **Vegger og himling**<br>TG 2 | Plater med pussimiterte overflatebehandling. Ikke våtromsgodkjent overflatemateriale på vegger. Himling med plater. Ingen synlig fuktsikring.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Eldre utførelse fra byggeår som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.<br>**Konsekvens:** Risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjon ved vannpåkjenning. |
| **Gulv**<br>TG 2 | Vinylbelegg med oppbrett mot vegger. Normal bruksslitasje med riper i overflaten. Ikke fall retning sluk.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Mangler fall retning sluk.<br>**Konsekvens:** Risiko for stående fuktighet på gulv som forringer materiale over tid.<br>**Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva) |
| **Sluk, membran og tettesjikt**<br>TG 3 | Eldre plastsluk med synlig korrosjon i skruer for klemming. Vinylbelegg med oppbrett fungerer som tettesjikt, men levetiden er utgått.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Gulvbelegget/tettesjiktet har utgått forventet levetid.<br>**Konsekvens:** Risiko for uventede lekkasjer som resultat i svikt i tetteevnen til gulvbelegget.<br>**Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva) |
| **Vann- og avløpsledninger**<br>TG 1 | Synlige avløpsrør under utslagsvask. Fremstår i tilfredsstillende stand for alder. |
| **Ventilasjon**<br>TG 2 | Avtrekksventil med snortrekk på vegg. Fremstår i tilfredsstillende stand.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Elektrisk avtrekksvifte anbefales montert.<br>**Konsekvens:** Mangel av mekanisk ventilasjon kan gi forhøyet luftfuktighet |
| **Utstyr og innredning**<br>TG 1 | Utslagsvask i stål og opplegg til vaskemaskin montert. Normal bruksslitasje. |
| **Fuktmåling og hulltaking**<br>TG 2 | Ingen tilgjengelig vegg å foreta hulltaking fra. Det er foretatt alternativ fuktsøk med måler i rommets overflater, samt med piggelektrode i himling underfra. Ingen fuktavvik avdekket.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Alder tilsier at avvik må forventes.<br>**Konsekvens:** Til tross for mangel av registrerte fuktavvik, foreligger risiko for fuktpåvirkning av tilstøtende konstruksjoner grunnet tettesjiktets alder. |



Foto 22



Foto 23



Foto 24

## Bad — 2.etg

TG 2

*2. etasje*

*NS 3600:2025 § A.2.1 — Dekker gulv, vegger og himling i bad og vaskerom, inkludert fuktmåling og hulltaking for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader. Vanntett sjikt, sluk og rørgjennomføringer kontrolleres.*

Baderom i 2.etg sist gang oppusset i 2010. Rommet har flislagte overflater, samt montert både hjørneboblekar og dusjkabinett. Noe varierende fuktnivå i gulv registrert, dog vurderes dette til å ha et omfang forårsaket av normal bruk av rommet / bruksvann.

| | |
|---|---|
| **Vegger og himling**<br>TG 1 | Keramiske fliser på vegger. Malt himling. Fuger fremstår intakte. Normal bruksslitasje. |
| **Gulv**<br>TG 2 | Keramiske gulvfliser. Ikke registrert korrekt fall mot sluk. Ingen terskeloverhøyde ved dør til gang. Slitt fugeovergang ved dørterskel.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Manglende terskeloverhøyde og utilstrekkelig fall mot sluk.<br>**Konsekvens:** Ved vannsøl eller lekkasje vil vann kunne bli stående på gulv. Da rommet har to sluk er det antagelig liten risiko for at vann vil renne ut av rommet. |
| **Sluk, membran og tettesjikt**<br>TG 2 | To gulvsluk, begge minimalt tilgjengelige — ett under hjørnebadekar og ett under kabinett. Membran ikke synlig. Manglende terskeloverhøyde ved dør svekker tettesjiktets funksjon.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Sluk ikke tilgjengelig forfullgod inspeksjon. Manglende terskeloverhøyde.<br>**Konsekvens:** Kan ikke verifisere slukenes tilstand eller membrantilslutning. Forhøyet risiko for vannlekkasje ut av rommet. |

| | |
|---|---|
| **Vegger og himling**<br>TG 1 | Keramiske fliser på vegger. Malt himling. Fuger fremstår intakte. Normal bruksslitasje. |
| **Vann- og avløpsledninger**<br>TG 1 | Synlige blandebatterier på servant og badekar fremstår i tilfredsstillende stand. Ingen synlige lekkasjer. |
| **Ventilasjon**<br>TG 1 | Elektrisk avtrekksvifte montert i vegg. Fremstår i tilfredsstillende stand. |
| **Utstyr og innredning**<br>TG 1 | Hjørnebadekar med bobledyser, dusjkabinett, vegghengt toalett med innbygget sisterne, servantinnredning. Normal bruksslitasje. |
| **Innfelte installasjoner**<br>TG 2 | Vegghengt toalett med innbygget sisterne. Fremstår i tilfredsstillende stand.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Ikke synliggjort lekkasjeåpning fra vegginnbygget sisterne.<br>**Konsekvens:** Kan medføre følgeskader dersom lekkasje i sisterne oppstår. |
| **Fuktmåling og hulltaking**<br>TG 2 | Vegg mot våtrom er delvis yttervegg og delvis vegg mot gang og soverom. Hulltaking for fuktmåling inne i vegg ikke utført grunnet påviste rørføringer i vegg det knyttes usikkerhet rundt føringsvei til. Ved kompenserende løsning er det målt noe varierende fuktnivå i gulv ved søk med instrument.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Foretatt overflatefuktsøk i rommet — noe varierende fuktnivå i gulv indikerer tegn til fuktighet, men dette kan vel så mye være som resultat av overflatefukt etter dusjing etc.<br>**Konsekvens:** Forhøyet risiko for fuktighet i tilstøtende konstruksjoner grunnet alder, mangel av korrekt membranutførelse. |



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29

## Kjøkken — TG 2

*NS 3600:2025 § A.2.2 — Dekker kjøkkenets overflater, benkeplate og synlig rørsystem, inkludert fuktmåling under oppvaskbenk. Sluk, ventilasjon og gulvets tilstand for knirk og bom undersøkes.*

Kjøkken med innredning som vurderes å være skiftet på seint 1990/tidlig 2000-tallet. Normalt godt fungerende - moderat slitasjegrad.

| | |
|---|---|
| **Overflater – Vegger og himling**<br>TG 1 | Vegger av malte plater/glassfiberstrie og himlng av malte Takess.plater. Keramiske fliser over benk. Normal aldersslitasje som forventet etter medgått tid, og overflatebehandling har passert forventet levetid. |
| **Overflater – Gulv**<br>TG 1 | Parkett fra 1994 med enkel sprekkdannelser - resultat av naturlig bruksslitasje. |
| **Ventilasjon**<br>TG 1 | Avtrekkshette over platetopp montert. Normal aldersslitasje etter medgått tid. |
| **Vann-/avløp**<br>TG 1 | Vask og blandebatteri framstår OK. Stengeventiler montert under vask. Vannstopper ikke observert montert - heller ikke krav pr byggeår. |
| **Innredning og utstyr**<br>TG 1 | Kjøkkeninnredning med heltre eikefronter i tilfredsstillende stand. Normal aldersslitasje. Komfyrvakt ikke observert montert. |
| **Benkebeslag og avtrekk**<br>TG 2 | Foliert benkeplate med synlig mindre svell etter fuktbelastning ved vaskekum og oppvaskmaskin. Sponkjerne er minimalt eksponert.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Fuktinntrengning i sponkjerne gjennom skadet foliering over tid.<br>**Konsekvens:** Videre fuktopptak og forverring. |
| **Benkebereder**<br>TG 1 | Komfyr med keramisk platetopp registreres. Fremstår i tilfredsstillende stand. |



Foto 30



Foto 31

## Overflater innvendig — TG 2

*NS 3600:2025 § A.2.4 — Dekker øvrige innvendige rom med vegger, himling, gulv og listverk. Bom, knirk og synlige skader registreres, og eventuelle planavvik vurderes.*

Boligens innvendige overflater framstår jevnt over i normalt godt stand. Moderat slitasjegrad.

| | |
|---|---|
| **Overflater – Vegger og himling**<br>TG 1 | Vegger av tapetserte plater og himling av Takess-plater og trepanel. Normal slitasje for alder. |
| **Overflater – Gulv**<br>TG 2 | Parkett ved terrassedør i 2. etg med synlige fuktmerker, flassing av lakk og åpne skjøter. Bom i enkelte gulvfliser i entré 1. etg med tegn til ufagmessig utførelse.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Fuktpåvirkning fra terrassedør over tid. Ufagmessig legging av fliser.<br>**Konsekvens:** Videre nedbrytning av parkett hvis ikke utbedret. Løse fliser kan sprekke ved belastning. |



Foto 32



Foto 33

## Skadedyr — TG 1

*NS 3600:2025 § A.2.15 — Dekker synlige tegn på skadedyr, råte og fuktkrevende insekter i hele boligen. Særlig fokus på krypkjeller, loft og utsatte trekonstruksjoner.*

Ingen synlige tegn på skadedyr eller fuktkrevende insekter registrert ved befaring. Alder og dertil fuktbelastning er noe som generelt kan øke risiko for fuktkrevende insekter over tid.

| | |
|---|---|
| **Skadedyr og fuktkrevende insekter**<br>TG 1 | Ingen synlige tegn på skadedyr registrert ved befaring. |

## Pipe og ildsted — TG 2

*NS 3600:2025 § A.2.9 — Dekker pipe og ildsted innvendig med kontroll av spjeld, røykinntak og synlige sprekker. Pipehode og beslag på taket kontrolleres fra utsiden.*

Lecapipe fra byggeår med peisinnsats i stue.

| | |
|---|---|
| **Pipe og ildsted – Samlet vurdering**<br>TG 2 | Gulvplate av ildfast materiale foran ildstedet. Feieluke i underetasje med synlig sprekk i puss over luken. Ingen synlige sprekker eller skader på peisomramming i stue.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Pipe fra byggeåret har overskredet brorparten av forventet levetid.<br>**Konsekvens:** Skjulte skader i pipeløpet kan ikke utelukkes, noe som kan medføre røyklekkasje og brannfare. |



Foto 34



Foto 35

## Ventilasjon — TG 2

*NS 3600:2025 § A.2.12 — Dekker ventilasjonsanlegget med kontroll av luftstrøm, kanalføring og balanse mellom tilluft og avtrekk. Mekanisk vifte og filter kontrolleres.*

Boligen har i all hovedsak naturlig ventilasjon, som typisk for byggeåret. Dette kan ikke måles mot dagens moderne løsninger. Så kommer han

| | |
|---|---|
| **Tilluft og luftskifte**<br>TG 2 | Ventilasjonsløning fra byggeår. Begrenset med tilluftsventiler i yttervegger.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Begrenset tilluft til avtrekksanlegget.<br>**Konsekvens:** Kan gi utilstrekkelig luftskifte. |
| **Kjøkken, toalett og rom med avtrekk**<br>TG 1 | Avtrekkskanaler fra byggeår, erfaringsmessig med fettavleiringer og redusert kapasitet etter lang driftstid. |

## VVS — TG 2

*NS 3600:2025 § A.2.13/A.3.22 — Dekker synlige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og oppvarmingsanlegg. Lekkasjetegn, korrosjon og eventuelle oljetanker vurderes. Utvendige vann- og avløpsledninger, septik og slamavskiller, samt skillet mellom kommunale og private tilkoblinger kontrolleres.*

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Innvendige vannledninger av kobber fra byggeår med all forventet levetid medgått. Ingen kjente lekkasjer pr befaring. Avløpsrør av plast/PVC fra byggeår med stakeluke i bod i 1.etg.

| | |
|---|---|
| **Vannledninger**<br>TG 2 | Vannrør fra byggeår med all forventet levetid medgått. Erfaringsmessig vanlig med begynnende korrosjon i skjulte rørføringer.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Opprinnelige rør fra byggeår, over forventet levetid.<br>**Konsekvens:** Risiko for vannlekkasje med følgeskader på konstruksjon. |
| **Avløpsledninger**<br>TG 2 | Avløpsrør av plast/PVC fra byggeår. Levetiden er utgått, og utskiftning må påregnes.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Opprinnelige rør fra byggeår, over forventet levetid.<br>**Konsekvens:** Risiko for vannlekkasje med følgeskader på konstruksjon. |
| **Varmtvannsbereder/varmesentral**<br>TG 1 | Varmtvannsbereder er OSO Super S 200 på 198 liter fra 2013. Tilkoblet strøm via støpsel, ikke fast anlegg slik kravet tilsier. Sluk i umiddelbar avstand til tank. |
| **Varmepumpe**<br>TG 1 | Fujitsu luft-til-luft varmepumpe. Innedel montert på vegg. Fremstår i tilfredsstillende stand. |
| **Vannledninger (utvendig)**<br>TG 2 | Stikkvannledning inn fra kommunalt nett av kobber fra byggeår.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Medgått forventet levetid.<br>**Konsekvens:** Risiko for lekkasjer. |
| **Avløpsledninger (utvendig)**<br>TG 2 | Avløpsrør av plast/PVC fra byggeår. Ingen kjente lekkasjer, men innerst i garasje registreres noe kondensskjolder i himlingsplater rundt rørgjennomføring. Dette framstår tørt pr i dag, men bør overvåkes over tid.<br>**Årsak til forhøyet TG:** Medgått forventet levetid.<br>**Konsekvens:** Risiko for lekkasjer. |



Foto 36



Foto 37



Foto 38

## Elektrisk anlegg

Nytt sikringsskap på 2010-tallet i følg selger. Varmekabler er fra byggeår, men termostater er nyere. El.bil-lader montert i garasje. Eldre ESWA elektrisk takvarme er frakoblet og kan ikke brukes. Varmematter oppgitt synlig under isolasjon på loft. Dokumentasjon på el.anlegget ikke framlagt. Kursoversikt i el.skap er håndskrevet.



Foto 39



Foto 40

## Branntekniske forhold

Røykvarsler og brannslukker/pulverappart montert.

## Radon

Radonsikring ikke anlagt - ikke krav pr byggeår. Radonmåling ikke foretatt - ikke krav i eneboliger benyttet av eier selv.

***Radon aktsomhet:*** *Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.*

*Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.*

## Garasje — TG 1

*NS 3600:2025 § A.3.22.8 — Dekker frittstående bygninger som garasje, carport og uthus med kontroll av konstruksjon, taktekking og vegger. Port, dører og brannskille mot boligen vurderes.*

Integrert garasje med pussede lecablokkvegger, støpt betonggulv og himling av plater på trekonstruksjon. Garasjen fremstår i forventet stand for alder, men begrenset innsyn til vegger og gulv grunnet lagring.

| | |
|---|---|
| **Garasje, bod, naust (uten varig opphold)**<br>TG 1 | Integrert garasje med pussede lecablokkvegger, støpt betonggulv og himling av plater på trekonstruksjon. Fremstår i forventet stand for alder. Begrenset innsyn til vegger og gulv grunnet lagring. |



**Foto 41**

## Forbehold og ansvarsbegrensning

| | |
|---|---|
| **1.** | Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon. |
| **2.** | Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte. |
| **3.** | Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse. |
| **4.** | Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten. |
| **5.** | Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet. |

## Om avhendingsloven

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hjemmel i Forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850, sist endret 16. desember 2025, i kraft 1. januar 2026). Forskriften er gitt med hjemmel i avhendingslova § 3-10 og har som formål å sikre at boligkjøpere får et betryggende og pålitelig informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Avhendingslova regulerer kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Et sentralt prinsipp er at selger har opplysningsplikt om forhold ved boligen som kan ha betydning for kjøper, og at kjøper på sin side har undersøkelsesplikt. Forskriften stiller konkrete minstekrav til hva en tilstandsrapport skal inneholde, slik at begge parter i en bolighandel kan stole på at rapporten gir et riktig bilde av boligens tilstand. Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av både helårs- og fritidsboliger.

Forskriften fastsetter blant annet krav til at den bygningssakkyndige skal være uavhengig av partene i bolighandelen, og ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Rapporten skal skrives på et tydelig og forbrukervennlig språk, og kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Forskriften definerer hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, hvilke målinger som skal gjøres, og at det for vesentlige og alvorlige avvik skal redegjøres for årsak, konsekvens og estimert utbedringskostnad.

Forskriften stiller særskilte krav til undersøkelse av våtrom, herunder fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv for å avdekke skjulte fuktskader. Hulltaking kan kun unnlates under nærmere bestemte vilkår, for eksempel dersom våtrommet er utført i henhold til Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og dette kan dokumenteres. Videre skal boligens arealer måles i henhold til NS 3940:2023, og det skal opplyses om eventuelle lovlighetsmangler, branntekniske forhold og andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

En godkjent tilstandsrapport har rettslig virkning: kjøperen regnes for å kjenne til de forholdene som tydelig fremgår av rapporten, jf. avhendingslova § 3-10. Dette innebærer at rapporten er et viktig juridisk dokument som både beskytter selger mot uberettigede reklamasjoner og gir kjøper et reelt grunnlag for å vurdere boligens tilstand og risiko. Selv om rapporten har mindre avvik fra forskriftens krav, kan den likevel ha rettslig virkning dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6.

## Om NS 3600:2025

Tilstandsanalysen i denne rapporten er gjennomført i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig», utgitt av Standard Norge. Standarden bygger på den generelle metodikken i NS 3424 for tilstandsanalyser av byggverk, men er spesielt utviklet for boliger som omsettes mellom privatpersoner. Standarden ble første gang utgitt i 2013, revidert i 2018, og vesentlig oppdatert i 2025-utgaven som følge av endringer i Forskrift til avhendingslova.

NS 3600:2025 definerer en systematisk og etterprøvbar metode for å vurdere den tekniske tilstanden til en bolig. Metoden innebærer at den bygningssakkyndige gjennomgår boligen rom for rom og bygningsdel for bygningsdel, og vurderer tilstanden opp mot et referansenivå som tar hensyn til bygningsdelens alder, materialvalg og forventet levetid. Resultatet uttrykkes gjennom tilstandsgrader fra TG 0 (ingen avvik) til TG 3 (store eller alvorlige avvik). Dersom en bygningsdel ikke kan undersøkes, angis dette med TGIU (ikke undersøkt) sammen med en begrunnelse og en vurdering av om bygningsdelen er skadeutsatt.

Standarden dekker et bredt spekter av undersøkelsespunkter fordelt på innvendige forhold (våtrom, kjøkken, overflater, vinduer og dører, etasjeskillere, trapper, loft, pipe og ildsted, ventilasjon og VVS), utvendige forhold (fasade og yttervegger, tak og taktekning, terreng og drenering, grunnmur og fundamenter) samt spesielle vurderinger av elektrisk anlegg, branntekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og branntekniske forhold gis det ikke tilstandsgrad, men en forenklet vurdering som grunnlag for å avgjøre om ytterligere fagkyndig kontroll er nødvendig.

For våtrom stiller standarden særlige krav til fuktmåling og hulltaking i vegger og gulv. Dokumentasjon for våtrom vurderes med egen tilstandsgrad, og standarden angir detaljerte kriterier for når hulltaking kan unnlates. Standarden inneholder også et normativt tillegg for aldersvurdering av bygningsdeler, som bidrar til at bygningssakkyndige gir mest mulig like vurderinger og at potensielle kjøpere får informasjon om forventet gjenværende levetid og mulige tiltak.

For alle registrerte avvik skal den bygningssakkyndige beskrive symptomer, vurdere sannsynlig årsak og mulige konsekvenser, og anbefale tiltak. Ved alvorlige avvik (TG 3) skal det i tillegg gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring. Dersom årsaken til et avvik ikke kan fastslås, skal det anbefales ytterligere undersøkelser. Forhold som kan medføre fare for liv og helse skal varsles umiddelbart til eier.

Vesentlige endringer i 2025-utgaven omfatter endrede kriterier for tilstandsgrader med innarbeidede bærekraftsvurderinger, nye krav til dokumentasjonskontroll for våtrom, skadedyr og fuktkrevende insekter som eget undersøkelsespunkt, og krav til at lyd- og støyforhold ved boligen skal opplyses. Standarden gjøres juridisk bindende gjennom Forskrift til avhendingslova § 2-23.

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Anna Dokken | 9578-5998-4-1022925 | 2026-03-27 12:10:46 |

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
27. mars 2026

Oppdragsnummer
40-0009/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Kråkåsveien 58, 3229 SANDEFJORD

**Meglerfirma**
Nordvik Sandefjord

**Selgere**
Anne Dokken

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. januar 1991

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 1234567890
Forsikret i: Storebrand

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rehabilitert bad i ca 2015. Elektriker Andebu elektro Snekker Krismaster

---

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Krismaster

---

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Krismaster sto for renoveringen

---

**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?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nye beslag og kappe i 2020

---

**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:** Inspeksjon i 2022

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

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

Nei

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

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?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 40-0009/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Anna Dokken** | **2026-03-27** |

Identifikasjon

Anna Dokken

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Kråkåsveien 58, 3229 SANDEFJORD** | |
| Dato for energimerking<br>**31.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-276965** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**162445766** |
| Gårdsnummer<br>**46** | Bruksnummer<br>**428** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1975** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**257,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**230,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**214,03 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**215,46 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**49 556 kWh** |




# Kråkåsveien 58, 3229 SANDEFJORD

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Kråkåsveien 58, 3229 SANDEFJORD

## Tiltak

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: 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 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: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: 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 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 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sandefjord kommune

# Ledningskart

Eiendom: 46/428
Adresse: Kråkåsveien 58
Dato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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




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

SANDEFJORD KOMMUNE
BYARKITEKTKONTORET
3200 Sandefjord
Telefon 033 ⌀ 65150

# FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 37 / 75.

Eiendom: Kråkåsveien 28 og 28 A

Gårdsnr. 46 bruksnr. 425 i Sandefjord

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide enebolig
1. etasje: 5 rom, kjøkken, bad og wc.
Underetasje: Peisestue, gjesterom, wc, dusj og badstue

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Anmerkninger:

Sandefjord, den 8. juli 1975.

bygningssjef.

Åge Pettersen

Sandefjord kommune

# Grunnkart

Eiendom: 46/428
Adresse: Kråkåsveien 58
Utskriftsdato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




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

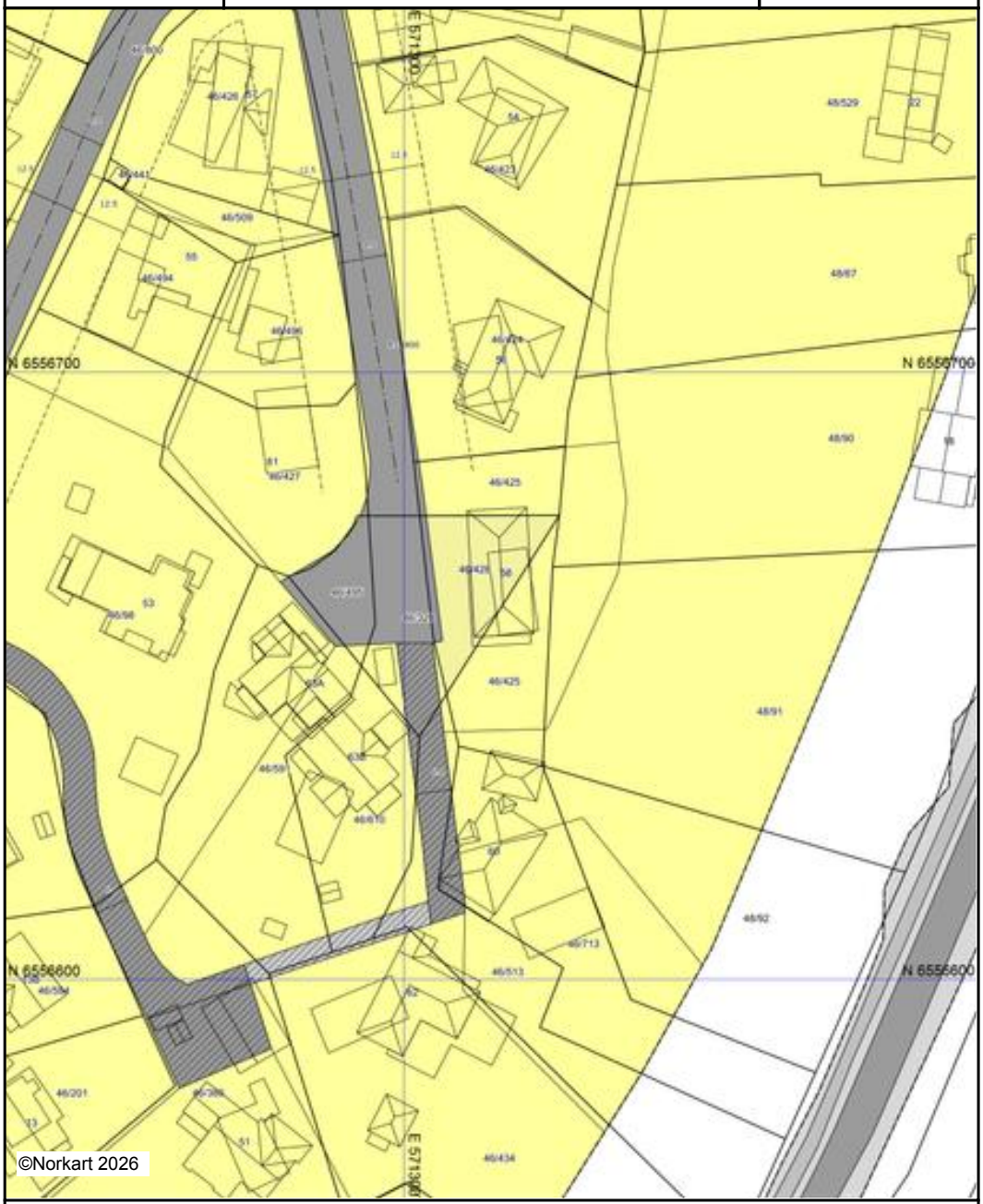
Sandefjord kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 46/428
Adresse: Kråkåsveien 58
Utskriftsdato: 27.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

Velkommen til

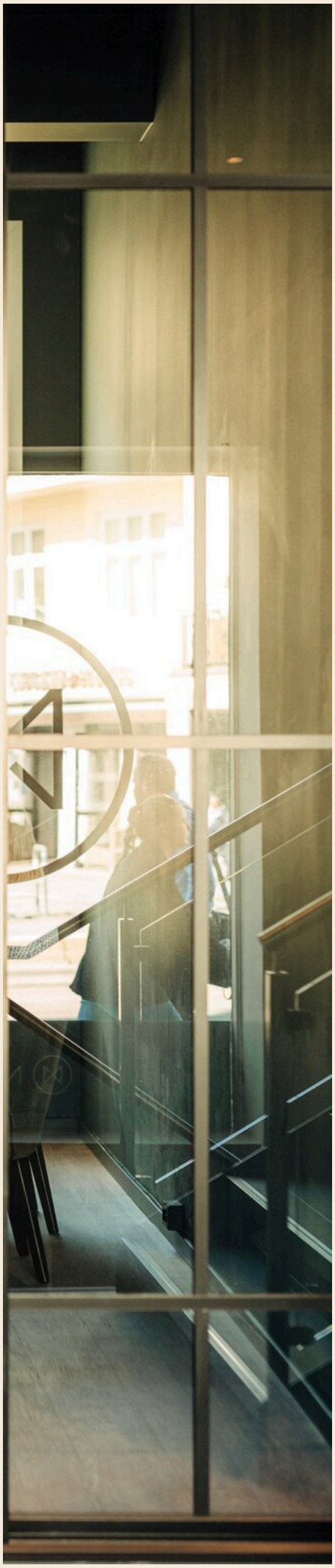
# Nordvik Sandefjord

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

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

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

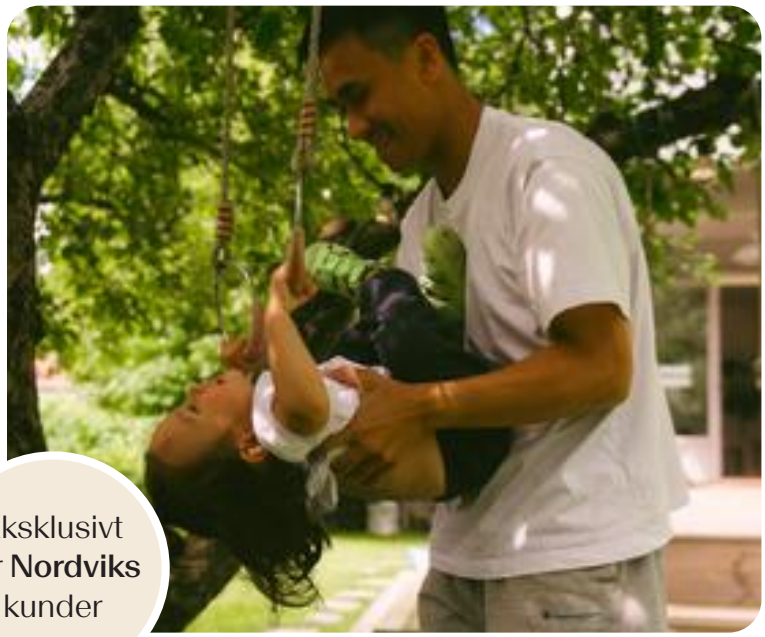
Jernbanealleen 13, 3210 SANDEFJORD
NordvikSandefjord@nordvikbolig.no
**33 47 33 00**



NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## 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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

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

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 40-0009/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kråkåsveien 58 3229 SANDEFJORD
Matrikkel: Gnr 46, bnr 428 i Sandefjord kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


**Simen Smith Ringdal**

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