

Rugveien 6



Velkommen til

Rugveien 6



Salgsoppgaven produsert 25. september 2025

Krokemoa

Familiebolig på krokemoa i barnevennlige og rolige omgivelser! Ta en titt, for nå kan dere lage deres nye familiebolig!

Prisantydning	3 900 000,-
Omkostninger	98 850,-
Totalpris	3 998 850,-
BRA-i	142 kvm
Totalt BRA	205 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1967

Ansvarlig megler	Bjørn Tomas Windal
Telefon	911 17 081
E-post	bt.windal@nordvikbolig.no




6



Kort fortalt

- Velkommen til Rugveien 6!

- Dette er en enebolig i svært rolig og familievennlig område! Boligen rommer blant annet tre soverom, ett bad, vaskerom, ett helt nytt kjøkken fra IKEA og mange rom i kjeller! Boligens kjøkken og stue fikk akkurat en solid modernisering og er klar for å bli tatt i bruk av en ny familie. Mens i kjelleren står det klart for å bli gjort om til det en familie måtte trenge. Her kan du gjøre om for at det kan bli en fantastisk kjellerstue, stort vaskerom og flere soverom. Her ligger muligheten for å lage boligen slik du ønsker!

- Utenfor døren finner du en isolert dobbel garasje fra 2015 med varmepumpe og en enkel garasje. Videre får du en fantastisk hage med muligheter for pergola, uteplasser, trampoline og husker. Alt man kan ønske seg som både liten og stor!

Arealer og innhold

BRA-i:	142 kvm
BRA-e:	63 kvm
Totalt BRA:	205 kvm
TBA:	17 kvm

Beskrivelse

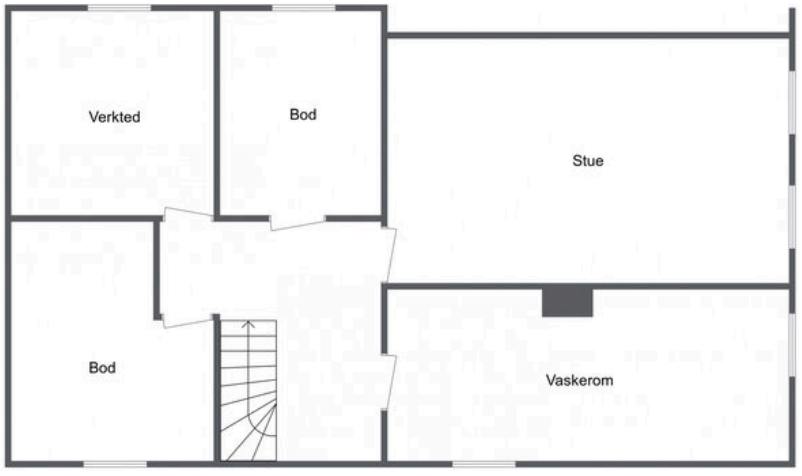
Rugveien 6
Kjeller:
BRA-i: 62 kvm. Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, kjellerstue
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, trapperom, gang, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, dusjbad
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 17 kvm.

Dobbelgarasje
1. etasje:
BRA-e: 46 kvm. Garasje
Total BRA: 46 kvm.

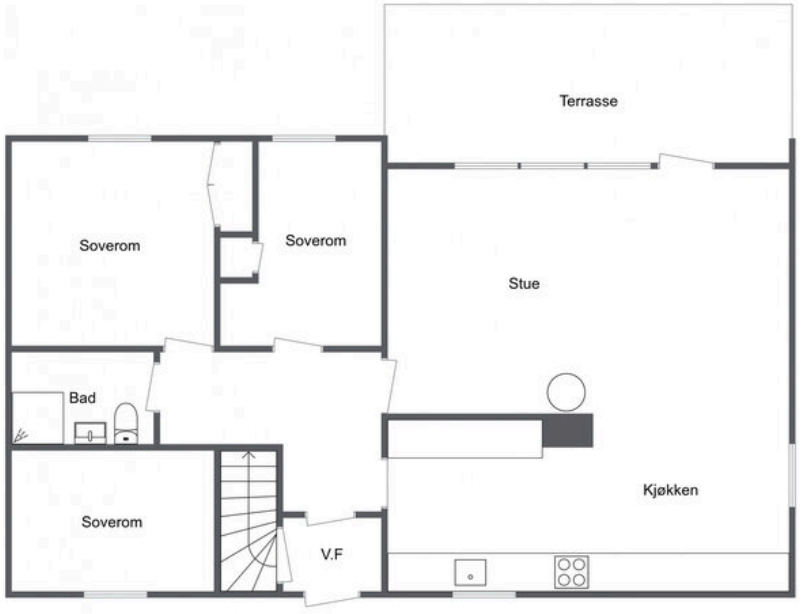
Enkel garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.

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.

Hovedetasje



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

Forklaring av bilde/rommet

Forklaring av bilde/rommet











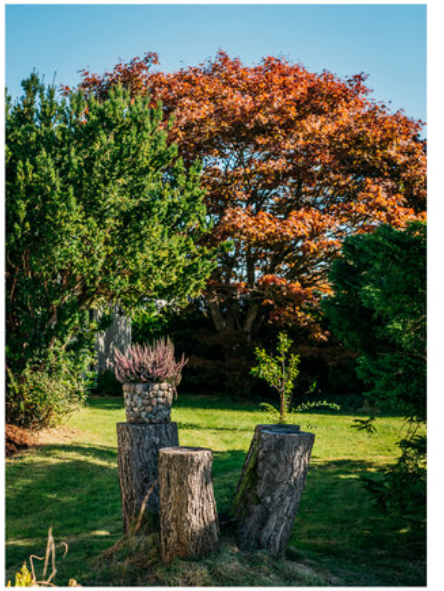














































Informasjon

Rugveien 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
40-0110/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150, bnr 97 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Selgere
Jørn Vindal Fredriksen
Line Haugland

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 998 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 018 050,- (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
1967

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 142 kvm
BRA-e: 63 kvm
Totalt BRA: 205 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:
Rugveien 6
Kjeller:
BRA-i: 62 kvm. Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, kjellerstue
Total BRA: 62 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, trapperom, gang, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, dusjbad

Total BRA: 80 kvm.
TBA: 17 kvm.

Dobbelgarasje
1. etasje:
BRA-e: 46 kvm. Garasje
Total BRA: 46 kvm.

Enkel garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Framlagt tegninger er av eldre dato. Disse stemmer ikke 100% med den faktiske innredningen og bruk pr idag. Slike avvik er ikke uvanlig for eldre bygg.

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Enkelte tiltak foretatt - ikke framlagt dokumentasjon

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
Kommentar: Kjeller har ikke tilstrekkelig rømningsvei / lysinnslipp

Innhold

Boligen inneholder:
- 1.etg: Entré, trapperom, gang, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, dusjbad
- Kjeller: Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, kjellerstue

På tomten ligger det en frittliggende dobbel garasje samt en enkel garasje.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Ventilasjon
- Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygningsdeler som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger av stenderverkskonstruksjoner. Dette er moderne tids byggemetode hvor stendere/stoler av konstruksjonsmaterialer (treverk) er vertikalt montert mot bunnsvill mot grunnmur og toppsvill mot bjelkelag eller takkonstruksjonen. Luftvolumet mellom stenderne er fylt med isolasjonsmaterialer – typisk levert av Glava eller Rockwool. Ytterveggene vurderes til å ha 10 cm isolasjonsmateriale i kjernen – dette kan ikke konkluderes med absolutt sikkerhet og avvik kan forekomme. Flere fasader er utvendig påført med lufting museband og nyere liggende kledning - konkret alder er for undertegnede ikke kjent. Synlige luftspalte med museband bak kledning. Som vist på vedlagte foto sees blemmer i kledning - påregn utbedring. Partier med stående panel fra byggeår - denne har utgått forventet levetid og må påregnes skiftet. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Påregn utskfitning av flere partier kledning. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Påregn utskfitning av flere partier kledning.
- Utvendig > Vinduer: Huset har vinduer av ulik alder - enkelte nye med isolerglass og rammeverk av PVC fra 2019. Øvrige vinduer er jevnt over eldre og må påregnes byttet grunnet elde og slitasje. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Eldste vinduer må påregnes byttet. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Eldste vinduer må påregnes byttet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Rom Under Terreng: Kjelleren er delvis innredet med ett bruksrom, samt forøvrig grovboder. Til tross for at bygget har en form for utvendig fuktsikring og drenering, vil denne over tid svekkes og fuktpåvirkning av betong oppstå. Fuktpress underfra vil medføre fuktopptak i betong som således kapillært trekkes videre gjennom betongsjikt og inn til kjellerens overflater. Det skal merkes at innredet areal under terreng er å anse som en risikokonstruksjon. En risikokonstruksjon av årsak som nevnt ove – fukt fra terreng vil kunne trenge gjennom betongkonstruksjon og således bli stående i lukkede, påforede trekonstruksjoner i innrede rom. Intet kan konstateres med sikkerhet uten å åpne konstruksjonen eller foreta inngripende fuktmålinger, men erfaringsmessig kan fuktpåvirket trevirke finnes bak påforede vegger og under oppforede gulv. Ventilasjon av kjeller skjer via ventiler med naturlig avtrekk. En tilstrekkelig gjennomtrekk i kjelleren skjer ikke og luftfuktigheten kan stige over tid. Det anbefales å skape god ventilering av kjellere under terreng. Synlige saltutslag og fuktskjolder i kjellerveggen, samt målbart fuktopptak. Påregn fuktpåvirket trevirke i innredet areal. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' Vurdering av avvik: • Det er avvik: Målbart fuktnivå i kjellervegger. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Påregn å fjerne påført trevirke i kjeller, samt bør forbedret ventilering anlegges. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
-Innvendig > Radon: Randonmåling ikke foretatt. Det kan ikke forventes å være utført radonsikrende tiltak på oppføringsåret. Det forelå ikke krav til radonsikring pr byggeår - ei
heller er det krav til radonmåling i eneboliger pr idag.

Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

For utfyllende byggeteknisk beskrivelse henvises det til vedlagte boligsalgsrapport

utarbeidet av Schau Takst AS. Ved eventuelle spørsmål av byggeteknisk art, oppfordres interessenter til å ta kontakt direkte med Takstmann.

Alle interessenter oppfordres til og lese gjennom tilstandsrapporten grundig og besikte eiendommen. Det er en rekke av vurderingene som har tilstandsgrad 1, 2 og 3.
Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje eller i den enkle garasjen. Ellers har du god plass i gårdsplassen, ved siden av den enkle garasjen og gateparkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Listen er hentet fra tilstandsrapporten laget av Scahu Taksering AS.
Følgende er en en kronologisk oversikt over flere av tiltakene
foretatt de seinere år:
*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger
1996-Ny terrassedør i stue
2004-Ny 200liter vv-tank
2010-2012-Bad oppusset
2015-Montert luft-til-luft varmepumpe
2019-Enkelte nye PVC-vinduer
2025-Ny kjøkkeninnredning fra IKEA

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010/12 ble badet pusset opp på egen innsats. Gulvbelegget ble ikke rørt men smøre menbran over belegget, ny varme kabel og støp ble utført av Søndre Elektro. Litex plater på vegger Egen innsats på fils.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Eksisterende gulvbelegg ikke rørt
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010/12 ble badet pusset opp på egen innsats. Gulvbelegget ble ikke rørt, ny varme
kabel og støp ble utført av Søndre Elektro. Egen innsats på fils.
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: Byggmester Odd Anders Liverød har byttet tak. Papp og lekter er byttet 2009
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Litt fukt på yttervegg kjeller
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søndre Elektro 2012 Ing: Pettersen avd. Sandefjord 2025
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt av og kloakk inn til huset. Utført av Kristoffer Landmark Org.nr. 986018034
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppført ny dobbel garasje oppført ca 2015. Usikker på hvem som har oppført den, bygge søkt. Søndre Elektro har lagt opp strøm til den, ny kurs.
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)
Ja
Beskriv: Fukt i yttervegg kjeller. Salt utslag på yttervegg kjeller
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Tank fjernet, opplegg innendørs intakt.

Bygningssakkyndig

Schau Takst As

Byggemåte

Tradisjonell enebolig over ett plan og kjeller beliggende i veletablerte boligområde i Sandefjord. Bygget ble oppført i 1967 og bærer en kombinasjon av både opprinnelige bygningsdeler, samt med utført flere oppgraderingstiltak både inn- og utvendig. Som i en hver brukt bolig vil det også her måtte påregnes oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer.

SIDEBYGG
46kvm stor dobbel garasje fra 2015 oppført med støpt betongplate på mark, yttervegger av isolert stenderverk. kke tilkomst til loft, dog tak tekket med takstein. Montert varmepumpe i garasjen. Mangler puss på ringmur av leca. Svell i mdf for sidedør i garasjen. 17kvm stor garasje fra byggeår bebygget inn mot huset. Eldre og slitt. Gjennomgående høyt vedlikeholdsbehov, samt sprekkdannelser i betongdekket forventet forårsaket av sig/bevegelse i grunn. Decra-plater på tak. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER
Planløsningen i hovedetasjen består av entrè, kjellernedgang, gang, kjøkken, stue, 3x soverom og dusjbad. Kjeller har ei kjellerstue og 4x boder. De innvendige overflater består eksempelvis av laminat på gulv, vegger av malte plater og panel, samt MDF-panel og malte plater i himlinger. Boligen besitter normalt grei innvendig standard, dog foreligger et naturlig oppussingsbehov i flere rom; som typisk er for en brukt bolig av respektive alder.

BYGGEMETODE
Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder med støpt betongplate på mark, grunnmurer av blokker og utvendig fuktsikring fra byggeår. Synlige saltutslag og fuktskjolder i kjellerveggen, samt målbart fuktopptak. Yttervegger av stenderverk med fasader er utvendig påforet med lufting museband og nyere liggende kledning - konkret alder er for undertegnede ikke

kjent. Huset har vinduer av ulik alder - enkelte nye med isolerglass og rammeverk av PVC fra 2019. Øvrige vinduer er jevnt over eldre og må påregnes byttet grunnet elde og slitasje. Tak er tekket med betongtakstein som antydes å være skiftet i ca 2013-2015 - betydelig restevetid er å forvente. 17kvm stor veranda utenfor stue. Gulvdekke av nyere terrassebord over eldre dekke av betong. Lavt rekkverk ivaretar ikke høydekrav til rekkverk.

KJØKKEN OG VÅTROM
Kjøkken beliggende i boligens 1.etasje ble oppgrader med ny innredning og hvitevarer i 2025. Dusjbad er av selger oppgitt oppusset i ca 2010-2012. Deler av arbeidet er oppgitt utført av ufaglærte, ergo foreligger ikke dokumentasjon.

TEKNISK ANLEGG
Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Nyere vannledning av plast, eldre avløp av støpejern. Innvendig røranlegg er en kombinasjon av eldre og nyere. El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være delvis oppgradert med blant annet nyere automatsikringer, samt nye kabler og kontaktpunkter i blant annet stue og kjøkken. Foreligger samsvarserklæringer på utførte arbeider. Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, lufttil- luft varmepumpe, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk.

Følgende er en en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år:
*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger
1996-Ny terrassedør i stue
2004-Ny 200liter vv-tank
2010-2012-Bad oppusset
2015-Montert luft-til-luft varmepumpe
2019-Enkelte nye PVC-vinduer
2025-Ny kjøkkeninnredning fra IKEA

Det skal påminnes at bygget er ca 60år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes

Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

For utfyllende byggeteknisk beskrivelse henvises det til vedlagte boligsalgsrapport utarbeidet av Schau Takst AS. Ved eventuelle spørsmål av byggeteknisk art, oppfordres interessenter til å ta kontakt direkte med Takstmann.

Alle interessenter oppfordres til og lese gjennom tilstandsrapporten grundig og besikte eiendommen. Det er en rekke av vurderingene som har tilstandsgrad 1, 2 og 3.
Tilstandsgradene tilsier hvilken tilstand et objekt har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader og hva de angir, se vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer er inkludert i handelen: platetopp, stekeovn, micro, ventilator og kjøleskap. Ingen øvrige hvitevarer medfølger.

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.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, luft-til-luft varmepumpe, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris. Dette kan endres seg og vil bli informert om så fort megler blir informert av selger.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 058,-

Kommunale avgifter fordeler seg slik iht. Sandefjord Kommune:
Renovasjonsgebyr standard - Bolig: kr. 3 700,-

Feiing og tilsyn, årsgebyr: kr. 264,50,-
Vann, fast gebyr - Bolig: kr. 1 978,00,-
Vannforbruk: kr. 3 017,60,-
Avløp, fast gebyr-bolig:kr. 2 2710,10,-
Avløp forbruk: kr. 3 827,20,-

Antatt Sum: kr. 15 057,40,-for kommunale avgifter.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 87616083

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 878 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel, prydebusker og romslig plen. På tomten står det også en frittliggende dobbel garasje og en enkel garasje. Her får du god plass til trampoline, sandkasse, huske stativ og alt annen en barnefamilie vil eller måtte trenge. For de voksene er det bare å finne plassen med best oversikt og solforhold så har du funnet ut hvor du skal tilbringe tiden ut.

Adkomst

Fra sentrum. Kjør mot Krokenskogen og videre oppover og følg Krokemoveien helt til Rugveien kommer på høyre side. Følg Rugveien ca. 50 meter. og sving til venstre inn til boligen.
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven.
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til flotte Krokemoa. Et mekka for barn og voksne. Her bor du sentralt, men likevel litt i utkanten av byen. Her har man nesten alt som er. I tillegg til et rolig nabolag har du også kort vei til barne-, ungdoms- og videregående skole, samt mange barnehager. Det er faktisk så kort til barneskole at barna kan krype eller rulle til skolen.
Antageligvis er det også Sandefjords største tetthet av lekeplasser i området, men her oppe blir det fort sport som er det som fyller dagene. Innenfor et skikkelig drøyt steinkast finner du Pingvinhallen som er innendørs tennisbaner, med tilhørende utendørs grusbaner. Det er en flerbrukshall, ridebaner, innendørs bueskytebane, ishockeyhall, fotballbaner både med gress, kunst og grus. Du har svømmehall med flere bassenger og du har Jotunhallen som er en flerbrukshall som har flasket opp mang en Norgesmester. For ikke å glemme at Bugården har

både Andedammen og den legendariske Briskeskogen med akebakker og slenghuske om den fortsatt henger der. I di siste årene har stedet også blitt ett yndet mål for discgolf folket. Klubber som Sandefjord Ballklubb og STIF er breddeklubber med et rikt tilbud til barn og unge der man kan utfolde seg i et trygt og sportslig miljø.
Man har også kort vei til RUNAR som har alt fra breddeidrett, toppidrett og flotte skiløyper og turløyper. Nå som SF har rykket opp i det gode selskap kan du også høre både gledesbrølene og de høylytte sukkene i frustrasjonen som kommer fra stadioen. Her lar du bilen stå når du skal ta del i all det sportslige dette området har å by på. Bilen kan du også la stå når du skal gjøre dine handler. Her bor du like ved Pindsle som er Sandefjords handelsmekka enten du skal ha sportsartikler, fiskeutstyr, elektronikk, matvarer eller kanskje en ny bil.

Dette er en bolig som har kort vei til nesten alt, det er på Krokemoa det skjer.

Offentlig kommunikasjon

Se nabolagsprofil for avstand til de forskjellige tilbudene. Gå gjerne inn på VKT.no for mer detaljert informasjon om offentlig kommunikasjon for området.

Skoler og barnehager

Se nabolagsprofil for avstand til nærliggende tilbud. Spør gjerne meg om du har ytterligere spørsmål om dette
Ta kontakt med skolekontoret i Sandefjord kommune, tlf. 33 41 60 00 for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra Sandefjord Kommune for eiendommen datert 18.01.1967 for arbeidets art: enebolig, 4 rom, kjøkken, bad og WC.

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

Den frittliggende doble garasjen ble søkt om i 2015 med melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt. Garasjen er under 50 kvm og kan dermed søkes ved forenklet søknad. Sandefjord kommune har stemplet denne med saksbehandlers initialer og arkiv nummer.

Rommet hobbyerom på bygningstegningen som i dag benyttes som kjellerstue oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom/ varig oppholdsrom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom/ varig oppholdsrom må det søkes om bruksendring.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 20220010
Navn Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.09.2023
Delarealer Delareal 878 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB

Kommentar fra Sandefjord Kommune vedr. regulerings- og arealplaner: 20230016 Krokemoveien 126 Det er igangsatt et reguleringsarbeid for Krokemoveien 125, gbnr. 150/56. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for 36 boenheter på to etasjer, parsellhager, sansehager, og muligheter for energilagring innenfor planområdet. Det planlegges for varierte boligstørrelser med felles møteplasser. Planområdet er på rundt 4 dekar.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/150/97:
28.08.1975 - Dokumentnr: 5456 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEBYGGET GRUNN TIL KOMMUNALT ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK

28.08.1975 - Dokumentnr: 5456 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM VANN OG KLOAKKLEDNINGER M.V

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

Kommentar fra feievesenet i Sandefjord Kommune:
04.04.24 - Tilsyn.
30.06.16 - Feiing.
Avvik og anmerkninger:
Anmerkning: Røykløp - Plassering: -. Type: Teglskorstein. Produsent: Ukjent.
Modell: Teglskorstein (feierluke)
Beskrivelse: Feierluken er enkel

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.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.
Eiendommen vaskes ikke ytterligere etter utflytting, kun normalt renhold vil bli foretatt såfremt ikke annet fremsettes i bud.

Det gjøres oppmerksom på at selger og megler har en personlig relasjon, men denne relasjonen er ikke omfattet av egenhandelsforbudet i eiendomsmeglingsloven.

Overtagelse

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum – estimert til kr. 44 850,-
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og eiendomskarusell kr. 2 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - Uansett antall kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 134 440,- 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. 3 900,-.

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 29. september 2025

Ansvarlig megler

Bjørn Tomas Windal, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91117081

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.

Vedlegg

Rugveien 6

Rugveien 6

Nabolaget Grubbestad/Krokemoa vestre - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Krokemoa skole (1-7 kl.) 343 elever, 18 klasser	2 min 0.2 km
Moe skole (1-10 kl.) 138 elever, 16 klasser	6 min 2.5 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl... 352 elever, 19 klasser	15 min 1.4 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	4 min 2.2 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	16 min 6.8 km

Offentlig transport

Ringveien Krokmoveien Linje 03, 135	4 min 0.4 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	8 min 3.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	12 min

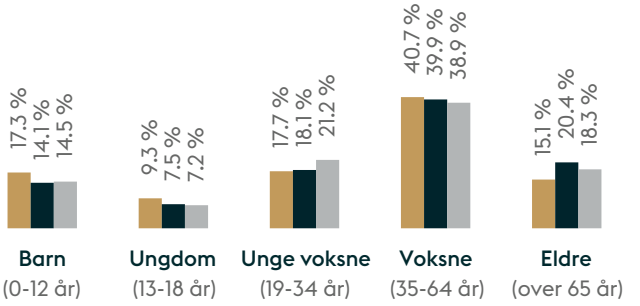
Barnehager

Krokusen barnehage (0-5 år) 26 barn	5 min 0.5 km
Krokemoa barnehage (0-5 år) 62 barn	10 min 0.9 km
Krokenskogen Kanvas-barnehage ... 51 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Meny Pindsle	14 min
Coop Extra Pindsle	16 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grubbestad/Krokemoa vestre	777	292
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Krokmoa Skole Gym sal	7 min
Krokskogen Nærmiljøanlegg skat...	12 min
PDL Center Sandefjord	17 min
Sporty24 Sandefjord	6 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 83/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fredriksen, Jørn Vindal	9578-5999-4-1959807	2025-09-25 14:20:08
Haugland, Line	9578-5999-4-1364624	2025-09-25 14:35:15

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. sep. 2025

Oppdragsnummer
40-0110/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Jørn Vindal Fredriksen, Line Haugland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juli 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87616083
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010/12 ble badet pusset opp på egen innsats. Gulvbelegget ble ikke rørt men smøre menbran over belegget, ny varme kabel og støp ble utført av Søndre Elektro. Litex plater på vegger Egen innsats på fils.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Eksisterende gulvbelegg ikke rørt

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010/12 ble badet pusset opp på egen innsats. Gulvbelegget ble ikke rørt, ny varme kabel og støp ble utført av Søndre Elektro. Egen innsats på fils.

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: Byggmester Odd Anders Liverød har byttet tak. Papp og lekter er byttet 2009

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

Nei

Eventuell kommentar: Litt fukt på yttervegg kjeller

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Søndre Elektro 2012 Ing: Pettersen avd. Sandefjord 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt av og kloakk inn til huset. Utført av Kristoffer Landmark Org.nr. 986018034

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppført ny dobbel garasje oppført ca 2015. Usikker på hvem som har oppført den, bygge søkt. Søndre Elektro har lagt opp strøm til den, ny kurs.

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)

Ja

Beskriv: Fukt i yttervegg kjeller. Salt utslag på yttervegg kjeller

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

Eventuell kommentar: Tank fjernet, opplegg innendørs intakt.

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: 40-0110/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Haugland, Line	**2025-09-25**	**Fredriksen, Jørn Vindal**	**2025-09-25**

Identifikasjon

bankID Haugland, Line

Identifikasjon

bankID Fredriksen, Jørn Vindal

Signicat

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 150, bnr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 19.09.2025 **Rapportdato:** 24.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20166-2213 **Referansenummer:** CY1860

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

schau|takst as

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

Schau Takst AS

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

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

Ansvarsforsikring via FrendeForsikring.

Rapportansvarlig

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

schau|takst as

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

GENERELT
Tradisjonell enebolig over ett plan og kjeller beliggende i veletablerte boligområde i Sandefjord. Bygget ble oppført i 1967 og bærer en kombinasjon av både opprinnelige bygningsdeler, samt med utført flere oppgraderingstiltak både inn- og utvendig. Som i en hver brukt bolig vil det også her måtte påregnes oppgraderinger og vedlikehold i årene som kommer.

SIDEBYGG
46kvm stor dobbel garasje fra 2015 oppført med støpt betongplate på mark, yttervegger av isolert stenderverk. kke tilkomst til loft, dog tak tekket med takstein. Montert varmepumpe i garasjen. Mangler puss på ringmur av leca. Svell i mdf for sidedør i garasjen.
17kvm stor garasje fra byggeår bebygget inn mot huset. Eldre og slitt. Gjennomgående høyt vedlikeholdsbehov, samt sprekkdannelser i betongdekket forventet forårsaket av sig/bevegelse i grunn. Decra-plater på tak.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

PLANLØSNING OG INNVENDIGE OVERFLATER
Planløsningen i hovedetasjen består av entrè, kjellernedgang, gang, kjøkken, stue, 3x soverom og dusjbad. Kjeller har ei kjellerstue og 4x boder.
De innvendige overflater består eksempelvis av laminat på gulv, vegger av malte plater og panel, samt MDF-panel og malte plater i himlinger. Boligen besitter normalt grei innvendig standard, dog foreligger et naturlig oppussingsbehov i flere rom; som typisk er for en brukt bolig av respektive alder.

BYGGEMETODE
Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder med støpt betongplate på mark, grunnmurer av blokker og utvendig fuktsikring fra byggeår. Synlige saltutslag og fuktskjolder i kjellerveggen, samt målbart fuktopptak.
Yttervegger av stenderverk med fasader er utvendig påført med lufting museband og nyere liggende kledning - konkret alder er for undertegnede ikke kjent.
Huset har vinduer av ulik alder - enkelte nye med isolerglass og rammeverk av PVC fra 2019. Øvrige vinduer er jevnt over eldre og må påregnes byttet grunnet elde og slitasje.
Tak er tekket med betongtakstein som antydes å være skiftet i ca 2013-2015 - betydelig restevetid er å forvente.
17kvm stor veranda utenfor stue. Gulvdekke av nyere terrassebord over eldre dekke av betong. Lavt rekkverk ivaretar ikke høydekrav til rekkverk.

KJØKKEN OG VÅTROM
Kjøkken beliggende i boligens 1.etasje ble oppgrader med ny innredning og hvitevarer i 2025.
Dusjbad er av selger oppgitt oppusset i ca 2010-2012. Deler av arbeidet er oppgitt utført av ufaglærte, ergo foreligger ikke dokumentasjon.

TEKNISK ANLEGG
Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Nyere vannledning av plast, eldre avløp av støpejern. Innvendig røranlegg er en kombinasjon av eldre og nyere.
El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være delvis oppgradert med blant annet nyere automatsikringer, samt nye kabler og kontaktpunkter i blant annet stue og kjøkken. Foreligger samsvarserklæringer på utførte arbeider.
Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet med panelovner, luft-til-luft varmepumpe, samt vedfyring i ovn tilkoblet byggets pipestokk.

Følgende er en en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år:
*oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger
1996-Ny terrassedør i stue
2004-Ny 200liter vv-tank
2010-2012-Bad oppusset
2015-Montert luft-til-luft varmepumpe
2019-Enkelte nye PVC-vinduer
2025-Ny kjøkkeninnredning fra IKEA

Det skal påminnes at bygget er ca 60år gammelt og at den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Generell informasjon – gjelder alle tilstandsrapporter fra Schau Takst AS. Teksten er ikke spesifikk for boligen omtalt i denne konkrete tilstandsrapporten.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova, og har som formål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn.
Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler bygger på visuelle observasjoner, målinger og tilgjengelig informasjon, og presenteres på en balansert måte som skal gi et realistisk bilde av boligens tilstand på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapporten er et hjelpemiddel i bolighandelen, men erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt.

Det gjøres oppmerksom på at befaringen normalt gjennomføres i en møblert bolig, der innredning og innbo kan hindre full tilgang til alle flater og konstruksjoner. Det må derfor påregnes at enkelte forhold ikke lar seg vurdere, og slike skjulte forhold kan ikke omtales i rapporten.
Informasjonen som inngår i rapporten bygger, der det er aktuelt, på selgers egne opplysninger, dokumentasjon fra offentlige registre og eventuelle fremlagte kvitteringer, vedlikeholdslogger eller annen relevant dokumentasjon. Der slike kilder ikke foreligger, må vurderinger baseres på observasjoner og skjønn.
Det gjøres oppmerksom på at det alltid vil være en viss grad av usikkerhet knyttet til informasjonsgrunnlaget.
Rapporten må derfor ikke oppfattes som en garanti eller en

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Beskrivelse av eiendommen

absolutt fasit, men som en profesjonell vurdering basert på tilgjengelig informasjon og undersøkelse på befaringstidspunktet.
Det presiseres at bygninger oppført etter tidligere tekniske forskrifter (før TEK17), ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav. Dette kan gi avvik og forhøyede tilstandsgrader selv om bygningsdelen fungerer godt og er vedlikeholdt.

Boligens fremtoning på visning eller ved overtakelse vil kunne avvike fra tidspunktet for befaring, og rapporten må vurderes i lys av dette.

Kjøper anbefales å gjøre en grundig egenvurdering av eiendommen, og søke ytterligere faglig bistand der det vurderes som nødvendig. Spørsmål om rapporten kan rettes kostnadsfritt til undertegnede innen rimelighetens grenser, på takst@schau.no eller SMS til 48048000.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Framlagt tegninger er av eldre dato. Disse stemmer ikke 100% med den faktiske innredningen og bruk pr idag. Slike avvik er ikke uvanlig for eldre bygg.

Dobbelgarasje

• Det foreligger ikke tegninger

Enkeltgarasje

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

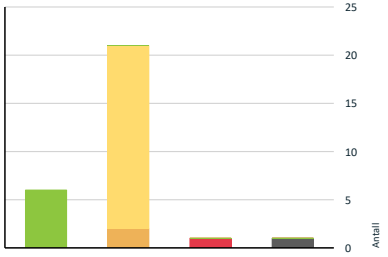
Framlagt tegninger er av eldre dato. Disse stemmer ikke 100% med den faktiske innredningen og bruk pr idag. Slike avvik er ikke uvanlig for eldre bygg.

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Sammendrag av boligens tilstand

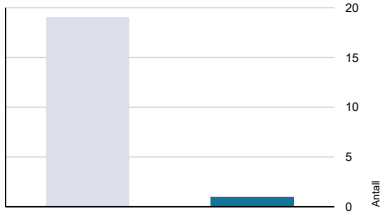
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1.etg > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår oppgitt av selger

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra terrengnivå – dette gir en naturlig begrensning i detaljgrad av vurderingen.
Boligens tak er tekket med betongtakstein som antydes å være skiftet i ca 2013-2015.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastisert stål opplyst skiftet i ca 2013-2015.
Ingen vesentlige negative avvik er registrert, men det skal presiseres at brorparten av rennene er vurdert fra terrengnivå og at det således kan forekomme «ikke optimalt» fall som medfører at løv, barnåler, mose og tilsvarende vil bli liggende igjen. Uavhengig av alder og type renner anbefales det å foreta regelmessig rens av takrennene for å unngå tiltettinger.

Snøfangere ikke montert.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av stenderverkskonstruksjoner. Dette er moderne tids byggemetode hvor stendere/stoler av konstruksjonsmaterialer (treverk) er vertikalt montert mot bunnsvill mot grunnmur og toppsvill mot bjelkelag eller takkonstruksjonen. Luftvolumet mellom stenderne er fylt med isolasjonsmaterialer – typisk levert av Glava eller Rockwool.
Ytterveggene vurderes til å ha 10 cm isolasjonsmateriale i kjernen – dette kan ikke konkluderes med absolutt sikkerhet og avvik kan forekomme.

Flere fasader er utvendig påført med lufting museband og nyere liggende kledning - konkret alder er for undertegnede ikke kjent. Synlige luftspalte med museband bak kledning. Som vist på vedlagte foto sees blemmer i kledning - påregn utbedring.

Partier med stående panel fra byggeår - denne har utgått forventet levetid og må påregnes skiftet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregn utskfitning av flere partier kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påregn utskfitning av flere partier kledning.

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilkomst til loft via luke med nedfellbar stige.

Boligen har en takkonstruksjon i opprinnelig stand fra byggeår. Konstruksjonen består av fagverkstakstoler i konstruksjonsvirke / treverk. Konstruksjonen er en rammekonstruksjon hvor alle av takstolens elementer er vesentlig for dens bæreevne og stabilitet. Det registreres ikke at diagonalstaver eller andre konstruksjonselementer er fjernet eller svekket i vesentlig grad.

På det tidspunkt bygget ble oppført forelå annen praksis og teori for dimensjonering av blant annet snølast. Dette vil over tid ha medført at nedbøyninger av konstruksjonen har oppstått med dertil målbare skjevheter. Konsekvens av slike avvik skal ikke dramatiseres, men de skal bemerkes. Det er en vesentlig differanse mellom «noe nedbøyning» og bruddgrensetilstand og det er ikke grunn til å forvente funksjonssvikt.

Konstruksjonen er isolert med ca 10 cm isolasjon i horisontal/skråsjikt mellom kaldt loft og oppvarmet boligetasje

Konstruksjonen er ikke luftet med spalter ved takutstikk/gesims – dette kan gi noe kondensering mot overflater på loft.

Flere eldre fuktskjolder rundt pipe, gjennomføringer, samt kondensskjolder ved takutstikk.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Synlige, eldre fuktskjolder

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Fuktskjoldene forventes å ha oppstått før bytte av taktekke.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Huset har vinduer av ulik alder - enkelte nye med isolerglass og rammeverk av PVC fra 2019. Øvrige vinduer er jevnt over eldre og må påregnes byttet grunnet elde og slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldste vinduer må påregnes byttet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldste vinduer må påregnes byttet.

TG 2 Dører

Terrassedør fra 1996 framstår fungerende, dog er slitasje tilstede og brorparten av forventet levetid er medgått.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasje tilstede og brorparten av forventet levetid er medgått.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påregn bytte på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

17kvm stor veranda utenfor stue. Gulvdekke av nyere terrassebord over eldre dekke av betong. Lavt rekkverk ivaretar ikke høydekrav til rekkverk.

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

Generell elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

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

Generell elde og slitasje - påregn vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Som det innledningsvis opplyses under "Premisser", ble befaringen utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen. Som i alle boliger kan noen typer overflatebehandling framstå som utidsmessige og noe generell oppussing bør påregnes - dette er en smakssak som må vurderes etter egne ønsker og behov.

Gulv av laminat.
Vegger av malte tapet, plater og panel.
Himling a MDF-panel og malte plater.

Boligen besitter normalt grei innvendig standard, dog foreligger et naturlig oppussingsbehov i flere rom; som typisk er for en brukt bolig av respektive alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generell elde og slitasje - påregn noe materialutskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Generell elde og slitasje - påregn noe materialutskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Foto viser fuktsvell i laminat.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskiller er oppbygget av trebjelkelag isolert med typisk opp mot 20cm isolasjon underliggende kledd med trepanel/plater, samt platet med gulvspon i overkant. Et bjelkelag er i utgangspunktet et plant underlag for parkett, laminat etc, men over tid vil materialsvekkelse medføre en teoretisk nedbøyning. Det medfører at man ved måling kan registrere en minimal ujevnhet i planet. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Radon

Randonmåling ikke foretatt. Det kan ikke forventes å være utført radonsikrende tiltak på oppføringsåret. Det forelå ikke krav til radonsikring pr byggeår - ei heller er det krav til radonmåling i eneboliger pr idag.

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Pipestokk av teglstein i opprinnelig stand fra byggeår.
Pipestokken tekniske tilstand hva gjelder eksempelvis innvendige forhold er ikke vurdert av undertegnede.

Mangler dekke av ildfast materiale under sotluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er delvis innredet med ett bruksrom, samt forøvrig grovboder.
Til tross for at bygget har en form for utvendig fuktsikring og drenering, vil denne over tid svekkes og fuktpåvirkning av betong oppstå.
Fuktpress underfra vil medføre fuktopptak i betong som således kapillært trekkes videre gjennom betongsjikt og inn til kjellerens overflater.

Det skal merkes at innredet areal under terreng er å anse som en risikokonstruksjon. En risikokonstruksjon av årsak som nevnt ove – fukt fra terreng vil kunne trenge gjennom betongkonstruksjon og således bli stående i lukkede, påforede trekonstruksjoner i innrede rom. Intet kan konstateres med sikkerhet uten å åpne konstruksjonen eller foreta inngripende fuktmålinger, men erfaringsmessig kan fuktpåvirket trevirke finnes bak påforede vegger og under oppforede gulv.

Ventilasjon av kjeller skjer via ventiler med naturlig avtrekk. En tilstrekkelig gjennomtrekk i kjelleren skjer ikke og luftfuktigheten kan stige over tid. Det anbefales å skape god ventilering av kjellere under terreng.

Synlige saltutslag og fuktskjolder i kjellerveggen, samt målbart fuktopptak. Påregn fuktpåvirket trevirke i innredet areal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Målbart fuktnivå i kjellervegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påregn å fjerne påforet trevirke i kjeller, samt bør forbedret ventilering anlegges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport





VÅTROM

1.ETG > DUSJBAD

Generell

Dusjbad er av selger oppgitt oppusset i ca 2010-2012. Deler av arbeidet er oppgitt utført av ufaglærte, ergo foreligger ikke dokumentasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier





1.ETG > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger av fliser. Framstår å være utført av ufaglært. Selger opplyser at Litex-membranplater er montert bak fliser.
Himling av panel.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1.ETG > DUSJBAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv av fliser. God terskeloverhøyde ved dør.. Ikke korrekt fall til sluk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG > DUSJBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapport

Gulvsluk fra byggeår, samt opprinnelige vinylbelegg. I forbindelse med oppussingen i ca 2010 opplyses det å være lagt ny smøremembran over det opprinnelige vinylbelegget.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Av installasjoner finnes toalett, servant med skapinnredning, samt dusjkabinett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

1.ETG > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte på vegg, samt ventil med naturlig avtrekk. Ikke anlagt tilluftspalte under dørblad.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETG > DUSJBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke hulltaking grunnet påviste rørføringer i vegg.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må legges til rette for hulltaking /åpning av vegg for å oppnå TG:1. Uavhengig av fuktforhold i vegg, må det uansett påregnes renovering av våtrommet da sluk er fra byggeår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken beliggende i boligens 1.etasje.
Rommets innredning er fra 2025.

Gulv av laminat.
Vegger av malte plater.
Himling av Takess-plater.

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Innredningen har fronter av malt MDF, skrog av foliert spon, samt benkeplate av foliert..

Integrerte hvitevarer av samme alder som innredning.

Trykkvannsrør av plast (rør i rør) og avløpsrør av plast – ingen lekkasjer registrert.

Vannstopper med sensor montert
Komfyrvakt montert.

Brukstilstanden oppleves god.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige trykkvannsrør av kobber er delvis eksponert som åpent anlegg i blant annet underetasjen, samt enkelte nyere i plast (rør i rør-system). Ingen lekkasjer registrert. Selger kjenner heller ikke til noen form for lekkasjeproblematikk ved anlegget.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Avløpsrør

Avløpsrør av plast/PVC, samt støpejernsoil fra byggeår. Disse har erfaringsmessig god forventet levetid, men all forventet levetid for eldste rør er medgått. Ingen lekkasjer registrert.

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventilasjon

Boligen har avtrekk på kjøkken og bad, forøvrig kun naturlig ventilasjon. Dette er ikke tilstrekkelig i henhold til dagens byggekrav, men sett mot byggetiden er løsningen OK.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

200 liter varmtvannstank fra 2004 plassert i rom med sluk.Underlag av betong. Tilkoblet strøm via støpsel.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være delvis oppgradert med blant annet nyere automatsikringer, samt oppgraderinger knyttet til varmekabel, samt blant annet kabler og kontaktpunkter i stue og kjøkken.

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

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Branntekniske forhold

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler montert.
Brannslukker finnes - ukjent alder.
Det foreligger ikke brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er hovedsakelig fundamentert mot løsmasser bestående av det som forventes å være drenerende stein/grusmasser over marine avsettinger av ulik drenerende funksjon.
Fundamenteringen kan anslås å være utført i henhold til byggepraksis i oppføringsåret, men faktiske løsning kan ikke kontrolleres innenfor kontrollomfanget i denne rapporten.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Basert på boligens alder er det grunn til å konkludere av grunnmurer er utvendig fuktsikret med Gudron og grunnen drenert med betong- eller teglsteinsrør.
Gudron var datidens asfaltbaserte smøremembran som hadde tettende funksjon på murens betongoverflater. Det er all grunn til å forvente at dette membransjiktet er slitt bort og at korrekt fuktsikring således ikke er ivaretatt.
Drensrørene vil også erfaringsmessig ha nedsatt funksjon da disse typisk fylles med finstoff (jord og sand) eller røtter fra vegetasjon. Kombinasjonen av disse forhold gir en drenering med sviktende funksjonsevne.
Det bør gis særlig fokus på å føre takvann fra takrennenedløp bort fra arealet rundt grunnmurer

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Overvåk fuktnivå i kjeller i perioder med mye nedbør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer oppført av betongkonstruksjoner fra byggeår. Muren er utvendig pusset over terrengnivå – om muren er pusset under terrengnivå kan ikke konstateres, men det forventes å være utført poretetting av muren.
I innredet kjellerareal er grunnmursveggene påført innvendig med sannsynlighet for isolasjonssjikt. Blokkene har ingen isolasjonssjikt, utover blokkenes naturlige, minimale isolasjonsevne.
På kontrollerte deler av muren er ingen større setningssprekker eller skader resultat av jordtrykk avdekket. Mindre sprekker/riss oppstått av mindre bevegelser er ikke gitt oppmerksomhet.

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrengforhold

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett.

Vannledning av plast er markant nyere enn byggeår.
Avløp eldre.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

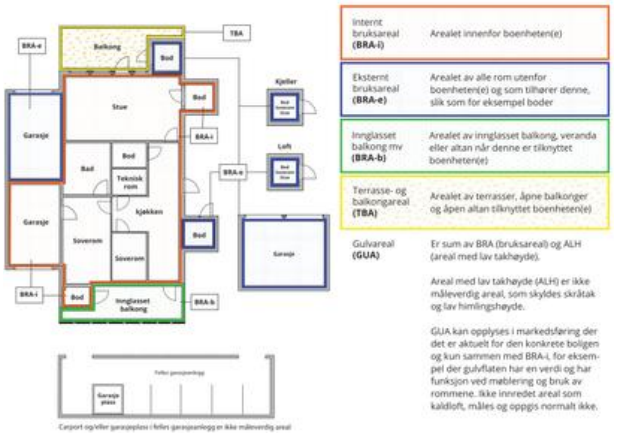
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	62			62	
1.etg	80			80	17
SUM	**142**				**17**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, kjellerstue		
1.etg	Entré, trapperom, gang, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, dusjbad		

Kommentar

Kjeller
Bod1: 8.9kvm
Bod2: 9.2kvm
Bod3: 7.7kvm
Bod4: 14.6kvm

Kjellerstue: 21.4kvm

1.etg
Entrè: 1.5kvm
Kjellernedgang: 1.6kvm
Gang: 6.8kvm
Kjøkken: 17kvm
Stue: 24.3kvm
Soverom1: 7.3kvm
Soverom2: 11.4kvm
Soverom3: 7kvm
Dusjbad: 3kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Framlagt tegninger er av eldre dato. Disse stemmer ikke 100% med den faktiske innredningen og bruk pr idag. Slike avvik er ikke uvanlig for eldre bygg.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Enkelte tiltak foretatt - ikke framlagt dokumentasjon

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjeller har ikke tilstrekkelig rømningsvei / lysinnslipp

Dobbelgarasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Enkeltgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Framlagt tegninger er av eldre dato. Disse stemmer ikke 100% med den faktiske innredningen og bruk pr idag. Slike avvik er ikke uvanlig for eldre bygg.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	101	41
Dobbelgarasje	0	0
Enkeltgarasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2025	Einar Schau	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	150	97		0	878.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rugveien 6

Hjemmelshaver

Fredriksen Jørn Vindal, Haugland Line

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2025

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse

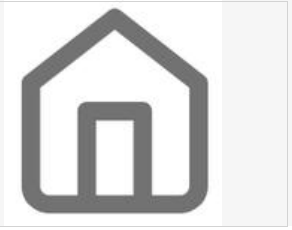
Byggeår
2015

Kommentar
Byggeår oppgitt av megler

Standard

Vedlikehold

Enkeltgarasje



Anvendelse

Byggeår
1967

Kommentar
Byggeår oppgitt av selger

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	
2	24.09.2025	Kommentar om tegninger
3	24.09.2025	Lagt til info om komfyrvakt
4	25.09.2025	Korrigert info om el.anlegg, samt korrigert alder på bad

For gyldighet på rapporten se forside

Rugveien 6, 3223 SANDEFJORD
Gnr 150 - Bnr 97
3907 SANDEFJORD

Schau Takst AS
Bregneveien 5
3292 STAVERN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 150/97
Adresse: Rugveien 6
Dato: 11.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

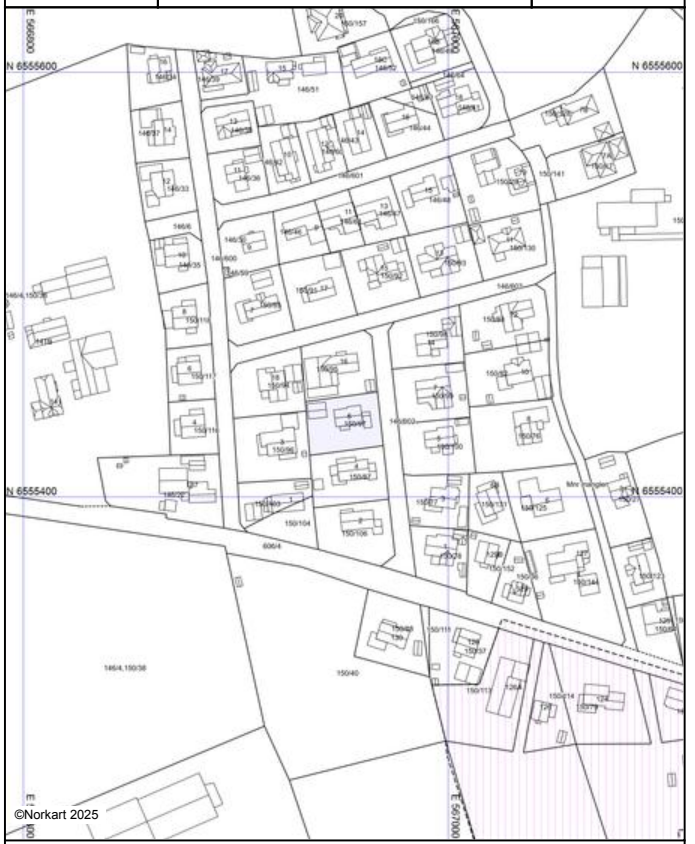
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 150/97
Adresse: Rugveien 6
Utskriftsdato: 11.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 150/97
Adresse: Rugveien 6
Utskriftsdato: 11.09.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

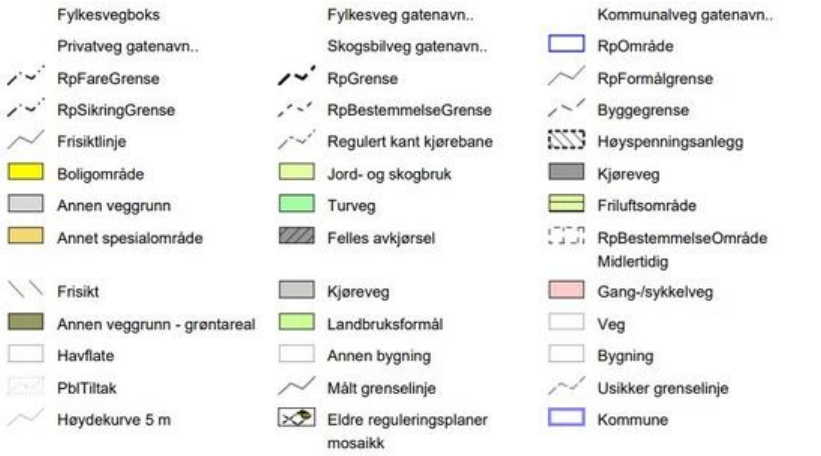


©Norkart 2025

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

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring



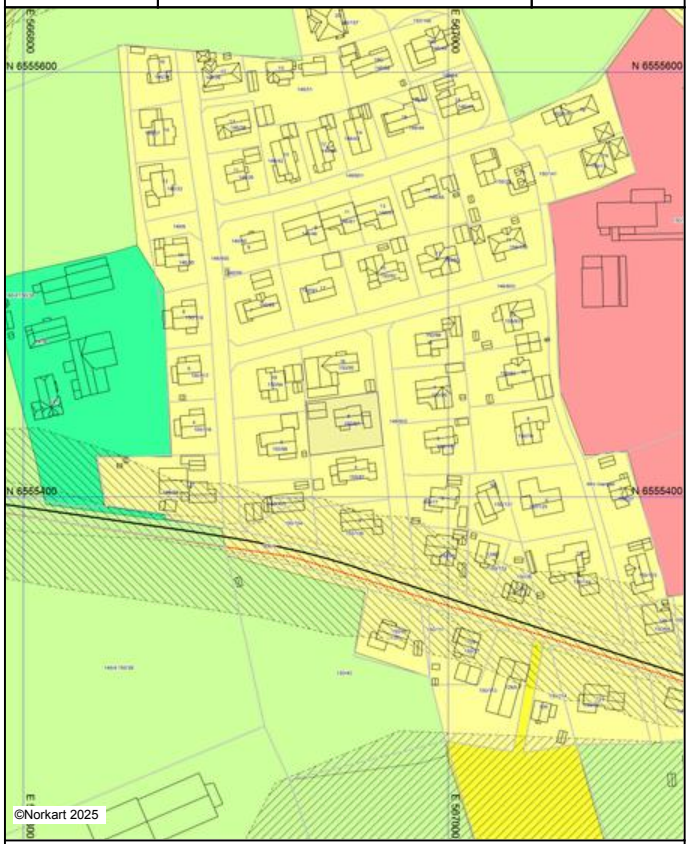
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

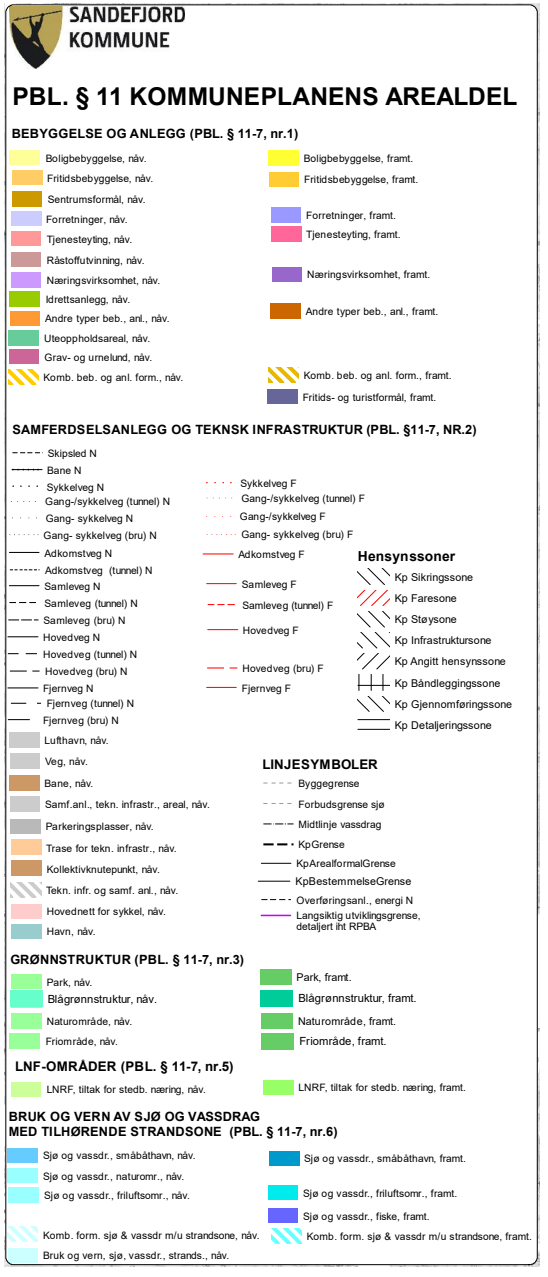
Eiendom: 150/97
Adresse: Rugveien 6
Utskriftsdato: 11.09.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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


SANDEFJORD
KOMMUNE
PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)
Boligbebyggelse, náv.
Fritidsbebyggelse, náv.
Sentrumsformål, náv.
Forretninger, náv.
Tjenesteyting, náv.
Råstoffutvinning, náv.
Næringsvirksomhet, náv.
Idrettsanlegg, náv.
Andre typer beb., anl., náv.
Uteoppholdsareal, náv.
Grav- og urnelund, náv.
Komb. beb. og anl. form., náv.
Boligbebyggelse, framt.
Fritidsbebyggelse, framt.
Forretninger, framt.
Tjenesteyting, framt.
Næringsvirksomhet, framt.
Andre typer beb., anl., framt.
Komb. beb. og anl. form., framt.
Fritids- og turistformål, framt.
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNSK INFRASTRUKTUR (PBL. §11-7, NR.2)
Skipsled N
Bane N
Sykkelveg N
Gang-/sykkelveg (tunnel) N
Gang- sykkelveg N
Gang- sykkelveg (bru) N
Adkomstveg N
Adkomstveg (tunnel) N
Samleveg N
Samleveg (tunnel) N
Samleveg (bru) N
Hovedveg N
Hovedveg (tunnel) N
Hovedveg (bru) N
Fjernveg N
Fjernveg (tunnel) N
Fjernveg (bru) N
Sykkelveg F
Gang-/sykkelveg (tunnel) F
Gang-/sykkelveg F
Gang- sykkelveg (bru) F
Adkomstveg F
Samleveg F
Samleveg (tunnel) F
Hovedveg F
Hovedveg (bru) F
Fjernveg F
Hensynssoner
Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Støysone
Kp Infrastruktursone
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Kp Gjennomføringssone
Kp Detaljeringssone
Lufthavn, náv.
Veg, náv.
Bane, náv.
Samf.anl., tekn. infrastr., areal, náv.
Parkeringsplasser, náv.
Trase for tekn. infrastr., náv.
Kollektivknutepunkt, náv.
Tekn. infr. og samf. anl., náv.
Hovednett for sykkel, náv.
Havn, náv.
LINJESYMBOLER
Byggegrense
Forbudsgrense sjø
Midtlinje vassdrag
KpGrense
KpArealformalGrense
KpBestemmelseGrense
Overføringsanl., energi N
Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA
GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)
Park, náv.
Blågrønnstruktur, náv.
Naturområde, náv.
Friområde, náv.
Park, framt.
Blågrønnstruktur, framt.
Naturområde, framt.
Friområde, framt.
LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)
LNRF, tiltak for stedb. næring, náv.
LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)
Sjø og vassdr., småbåthavn, náv.
Sjø og vassdr., naturomr., náv.
Sjø og vassdr., friluftsomr., náv.
Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, náv.
Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., náv.
Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
Sjø og vassdr., fiske, framt.
Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Sandefjord

Jernbanealleen 13, 3210 SANDEFJORD

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

nordvikbolig.no/sandefjord

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

33 47 33 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

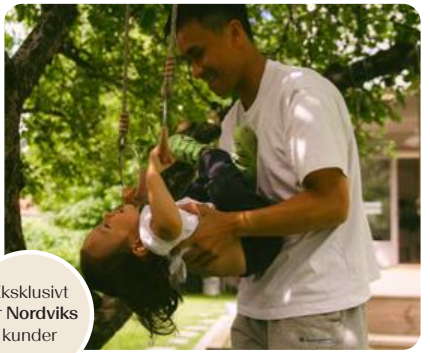
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 40-0110/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rugveien 6 3223 SANDEFJORD

Betegnelse: Gnr 150, bnr 97 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no