NORDVIK

Annas vei 52A

3 soverom | 85 kvm | Tomannsbolig

Velkommen til

Annas vei 52A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
40	Nabolagsprofil
41	Egenerklæringsskjema
48	Vedlegg
66	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.04.2026









Nøkkelinformasjon

Pen og innbydende vertikaldelt tomannsbolig over to plan i svært barnevennlige omgivelser | 3 soverom | Garasje

Prisantydning	**3 750 000,-**
Omkostninger	**95 130,-**
Totalpris	**3 845 130,-**
BRA-i	**85 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1995**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Familievennlig halvpart av tomannsbolig - trygt, sosialt og med god plass til hverdagen!

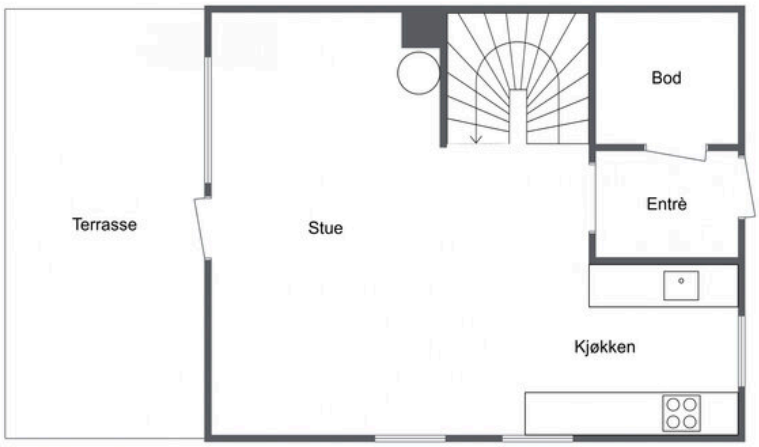
I enden av en rolig blindvei, omgitt av lekeplasser og naboskap med liv, ligger denne innholdsrike boligen - perfekt for barnefamilier som ønsker et trygt og sosialt bomiljø. Her er det kort vei til lekekamerater, og trygge rammer for både små og store.

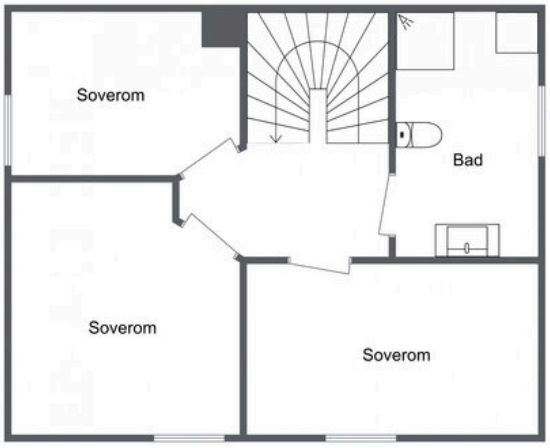
Boligen går over to etasjer fra bakkeplan og har en praktisk planløsning med tre soverom, kjøkken, stue, bad og bod. Garasjen gir ekstra lagringsplass og gjør hverdagen litt enklere. Standarden er gjennomgående god, og boligen har blitt godt vedlikehold og delvis oppgradert/ modernisert.

Et hjem med plass til både hverdag og fellesskap - og kanskje starten på et nytt kapittel? Bør sees og husk påmelding!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm





2. Etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm


52A




52A
















52A



























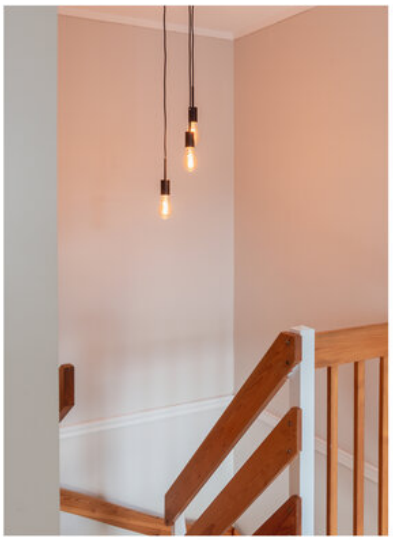





















GUESS







661425414284





661425414285

661425414286





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
40-0010/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Annas vei 52A, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149, bnr 341, snr 14 i Sandefjord kommune

Selgere
Adrielle Ramos Hunskaar
Leif Christian Hunskaar

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
93 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
95 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 845 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 864 830,- (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
1995

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 85 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:

Annas Vei 52 A
1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Kjøkken og gang 15.6 m²
Stue 23.7 m²
Entrè 4 m²
Innebod 4 m²
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 25 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Soverom1 6.2 m²
Soverom2 12.2 m²
Soverom3 8 m²
Dusjbad 6.4 m²
Trapepgang 6.5 m²
Total BRA: 39 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Garasje på 25 m²
Total BRA: 0 kvm.

Innhold
Velkommen til en lys og innbydende halvpart av tomannsbolig over to plan perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av god plass, funksjonelle løsninger og et uteområde som kan nytes gjennom hele sesongen. Boligen er smart planlagt: I første etasje ønskes du velkommen av en romslig entré med tilknyttet bod for klær og alt annen familielivet trenger, men ikke vil ha fremme, luftig hall med trapp, et pent kjøkken og en hyggelig stue med god plass til både spisebord og sofakrok. I andre etasje finner du tre soverom og badet. Uteområdet er en liten oase her kan du nyte lange sommerdager på en solrike og skjermet terrasser, omkranset av en pent opparbeidet hage som gir både trivsel og privatliv. Beliggenheten er et stort pluss: Et trygt og rolig nabolag med kort gangavstand til skoler, barnehager, butikker og kollektivtransport.

Standard

--
TG 3 – AVVIK SOM MÅ UTBEDRES

--

Dusjbad — 2.etg — Sluk, membran og tettesjikt: Sluk plassert under dusjkabinett — kontrollomfang begrenset. Vinylbelegg opplyses å ligge under flisene fra byggeår. Membrantype og utførelse kan ikke verifiseres. Levetiden for tettesjikt er utgått. (est. 100.000–200.000 kr)

Garasje/uthus — Garasje, bod, naust (uten varig opphold): Frittstående garasje på omlag 25 kvm med sadeltak. Bakvegg er målt til ca. 4 grader ute av lodd — et vesentlig konstruktivt avvik. (est. 20.000–100.000 kr)

TG 2 — AVVIK Å VÆRE OPPMERKSOM PÅ

Fundament, grunnmur og drenering — Fukt: Drenering fra byggeår med om lag 50 % av forventet levetid medgått. Utover eventuelle drenererende grusmasser er det ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygget.

Terrengforhold — Terrengforhold, fall og overvannshåndtering: Terrenget rundt boligen er jevnt over flatt. Utilstrekkelig fall bort fra grunnmur registreres.

Fasade/yttervegger — Yttervegg - Kledning: Utvendig kledning av liggende trepanel. Tydelig avflassing av overflatebehandling på flere kledningsbord ved takoppløft mot bakhagen - gjelder eldste kledning. Sør- og østfasade opplyses skiftet med ny kledning og vindsperre i 2025.

Vinduer og dører — Vinduer (innvendig): Isolerglassruter fra byggeår har overskredet forventet levetid. Utskiftning må påregnes.

Takkonstruksjon — Lufting av takverk: Takkonstruksjonen er i stor grad en lukket konstruksjon. Kontrollmuligheten for ventilasjon er begrenset.

Taktekke og beslag — Taktekning/belegg: Profilert betongtakstein med mosevekst, særlig på øvre del av takflate. Levetiden er utgått.

Taktekke og beslag — Beslag og gjennomføringer: Beslag ved kvist fremstår uten synlige avvik fra terrengnivå. Levetiden er utgått, og detaljert kontroll av beslag og gjennomføringer er ikke mulig fra bakkenivå.

Taktekke og beslag — Nedløp og takrenner: Takrenner og nedløp av plast fremstår intakte. Levetiden er utgått med en alder på omlag 31 år.

Taktekke og beslag — Undertak/ventilasjon: Takkonstruksjonen er i stor grad en lukket konstruksjon med begrenset tilgang for kontroll av undertak og ventilering.

Balkonger og terrasser — Balkong, veranda, terrasse og platting: Trebordene er grånet og overflatebehandlingen er slitt.

Dusjbad — 2.etg — Vegger og himling: Vegger av keramiske fliser. Himling av malte plater. Overflater fra byggeår med levetid utgått.

Dusjbad — 2.etg — Gulv: Gulv av keramiske fliser, opplyses flislagt over opprinnelig vinylbelegg i 2010. Målt fall på 0,8° (1,4:100) under dusj — resten av gulvet har ikke korrekt fall. Krakellering registrert i flere fuger.

Dusjbad — 2.etg — Vann- og avløpsledninger: Vann- og avløpsledninger fra byggeår med en alder på omlag 31 år. Levetiden er utgått.

Dusjbad — 2.etg — Fuktmåling og hulltaking: Hulltaking ikke foretatt grunnet plassering mot yttervegg, mot nabo samt mot høy vegg i trapperom. Alternativt fuktsøk er foretatt — negative avvik er ikke registrert pr. befaring.

Pipe og ildsted — Pipe og ildsted - Samlet vurdering: Frittstående vedovn med stålrøykrør tilkoblet vegg i stue. Glassplate under ildsted fremstår hel. Tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke - men selger opplyser at dette er utført og anlegget godkjent.

VVS — Vannledninger: Trykkvannsrør av kobber fra byggeår med en alder på omlag 31 år. Over halvparten av levetiden er utgått. Rørsystemet er av eldre type uten rør-i-rør — lekkasje i skjulte partier vil ikke være synlig. Kontrollomfanget er begrenset av lagret utstyr i rommet.

VVS — Avløpsledninger: Avløpsrør av plast fra byggeår med en alder på omlag 31 år. Levetiden er utgått. Kontrollomfanget er begrenset av lagret utstyr i rommet.

VVS — Varmtvannsbereder/varmesentral: Varmtvannstank på 200 liter fra byggeår med en alder på omlag 31 år. Levetiden er utgått. Overtrykksventil er tilkoblet avløp. Rommet mangler sluk.

TG 1 — NORMALE AVVIK

Etasjeskiller og gulv på grunn — Planavvik (skjevheter): Trebjelkelag med planavvik under 10 mm/m. Innenfor akseptable toleranser.
MERK: I 2.etg er det senger etc som begrenser kontrollmuligheten av planavvik på gulv.

Etasjeskiller og gulv på grunn — Bæreevne: Etasjeskiller framstår å besitte normalt god bæreevne.

Etasjeskiller og gulv på grunn — Knirk: Knirk av betydning registreres ikke.

Innvendige trapper — Trapper - Samlet vurdering: Åpning mellom trinn overstiger anbefalt minstemål etter dagens krav.

Fasade/yttervegger — Yttervegg - Konstruksjon: Yttervegger i bindingsverk. Konstruksjonen fremstår uten synlige deformasjoner, skråriss eller setningsskader.

Vinduer og dører — Dører (innvendig): Dører kontrollert for funksjon. Lukking, lås og tetting framstår OK.

Vinduer og dører — Utvendig vurdering: Utvendig vurdering er begrenset gjennomført. Fem nyeste vinduer opplyses skiftet i 2025 og montert som egeninnsats.

Taktekke og beslag — Takstiger og snøfangere (HMS): Snøfanger av stålkonstruksjon er montert. Takstiger er ikke registrert.

Dusjbad — 2.etg — Ventilasjon: Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte i himling. Tilluft via smal spalte under dørblad.

Dusjbad — 2.etg — Utstyr og innredning: Servant med skapinnredning, toalett opplyses skiftet i 2026, dusjkabinett med badesokkel opplyses installert i 2018, samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Normal bruksslitasje på innredning.

Dusjbad — 2.etg — Innfelte installasjoner: Elektrisk avtrekksvifte innfelt i himling. Synlige avvik er ikke

registrert.
Kjøkken — Overflater – Vegger og himling: Vegger av malte plater og himling av malte plater. Overflater fremstår i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje.
Kjøkken — Overflater – Gulv: Gulv av laminat i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje.
Kjøkken — Ventilasjon: Ventilator OK.
Kjøkken — Innredning og utstyr: Innredning med MDF-fronter, skrog av foliert spon og benkeplate av heltre eik. En front med mindre skade opplyses å ville bli skiftet før salg.
Overflater innvendig — Overflater – Vegger og himling: Vegger av malte plater og himling av MDF-panel. Selger opplyser at 1.etg ble tapetsert i 2026, og overflatene fremstår i god stand.
Overflater innvendig — Overflater – Gulv: Gulv av laminat og parkett med normal bruksslitasje.
Ventilasjon — Tilluft og luftskifte: Naturlig ventilasjon via oppdrift. Elektrisk vifte på bad og avtrekksventilator på kjøkken supplerer det naturlige systemet.
Ventilasjon — Kjøkken, toalett og rom med avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte på bad og ventilator på kjøkken.
VVS — Varmepumpe: Luft-til-luft varmepumpe (Mitsubishi Electric) montert på vegg. Innedel fremstår i god stand med aktive driftsindikatorer. Alder og servicehistorikk er ukjent.

TGIU — IKKE UNDERSØKT

Takkonstruksjon — Konstruksjon: Prefabrikkerte takstoler med spikerplater i knutepunktene. Svært mye lagret på loft — fullgod kontroll av konstruksjonen er ikke mulig.

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 på egen gårdsplass utenfor din egen garasje. Dette er praktisk og lettvint i hverdagen.

Modernisering og påkostninger
Listen er hentet fra tilstandsrapporten laget av Scahu Taksering AS.
Oversikt over tiltak med tilhørende årstall, basert på opplysninger fra selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er ment som en pekepinn på når arbeidet ble utført, og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet. Dersom årstallene er vesentlige for kjøper, anbefales det å innhente ytterligere dokumentasjon.
2010 - Delvis renovert bad/dusjbad
2018 - Nytt dusjkabinett med badesokkel installert på bad
2025 - Skiftet deler av fasade/ytterveggskledning
2025 - Skiftet flere vinduer
2025 - Delvis renovert kjøkken
2026 - Vegger 1. etasje tapetsert
2026 - Nytt toalett installert på bad

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Byttet toalett 2026 Dusjkabinett - usikker dato
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, ufaglært
Arbeid som er utført: 2025 sommer- Byttet kledning på endevegg og sørvegg. lektet ut med 23mm lekt. ny bastion vindsperre.
vindu på disse veggene ble byttet til tre lags H-vindu.
Skråtakvindu er også byttet til Velux PVC i 2018
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: 2018.09.13 - Bravida - Elbillader montert i garasje 32amp 2018.11.6 - Bravida -
Ryddet opp i elektrisk i garasje 2021.06.17 - SAS Elektro - Stikkontakt bak kjøleskap, stikk til varmepumpe og stikkontakt på
bad 2025.07.30 - SAS Elektro - Ny kurs til stekeovn 2025.10.2 - SAS Elektro - Utebelysning 2025.04.13 - SAS Elektro - Plejd
digital termostat gulvvarme, ny bryter til elektrisk markise.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018.09.13 - Bravida - Elbillader montert i garasje 32amp
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: 2024.06.04 - Sandefjord kommune - Byttet tilkobling fra hovedrør og til stikkledning
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

Eventuell kommentar: 2024 - Nytt gulv i 1etg og gang 2.etg.2025 - Ny stekeovn, platetopp, avtreksvifte, vask, armatur og
benkeplate, fornying og utbytting av kjøkkenfronter, utvidelse av kjøkken. Skuffronter(2stk) under vask på kjøkken vil bli byttet
innen overtagelse da denne har skade i front.
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Vinduene(2stk) på bad var planglagt å bytte ut, men vi rakk det ikke under oppussingen i fjor. Nye er kjøpt inn og kan følge med om ønskelig.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Setningsskade i garasje som var der før vi flyttet inn.
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.
Ja
Beskriv: Har hatt skjeggkre som ble utbedret av NOKAS skadedyr. ikke observert noe etter det.

Bygningssakkyndig
Schau Takst As

Byggemåte
GENERELT
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to plan beliggende i veletablert boligområde i Sandefjord, oppført i byggeår 1995. Boligen fremstår i normalt god stand, men løpende vedlikehold må påregnes for en familie bolig av denne alderen. Til boligen finnes frittstående garasje som omtales i siste rapportpunkt.

NØKKELKOMPONENTER
· Fundamentering/drenering: Fundament av støpt plate og ringmur fra byggeår. Dreneringsforhold basert på eventuelle drenererende grusmasser.
· Fasader: Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Sør- og østfasade opplyses skiftet med ny kledning og
· Vinduer: Boligen har vinduer av varierende alder. Fem vinduer opplyses skiftet i 2025, montert som egeninnsats. Øvrige vinduer er
· Tak: Saltak med taktekking av profilert betongtakstein fra byggeår. Takvindu opplyst installert i 2018. Takrenner og nedløp a
· Kjøkken: Kjøkken i boligens 1.etg med innredning opplyst skiftet på 2010-tallet. I 2025 opplyses benkeplate av heltre eik, platet
· Våtrom: Dusjbad beliggende i boligens 2.etg i opprinnelig stand fra byggeår. Gulv av keramiske fliser, opplyses flislagt over opprinnelig vinylbelegg i 2010.
· Teknisk anlegg: Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår.

Planløsning
1.etg består av entré, innebod, gang, kjøkken og stue. 2.etg består av trappegang, 3x soverom og dusjbad. Innvendige overflater består av laminat og parkett på gulv, malte plater på vegger og MDF-panel i himling. Vegger i 1.etg opplyses tapetsert i 2026. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard — oppussing er foretatt over tid, men slitasjemerker forekommer som forventet i en brukt familiebolig av respektive alder.

Byggemetode
Fundament av støpt plate og ringmur fra byggeår. Dreneringsforhold basert på drenererende grusmasser. Terreng rundt boligen er jevnt over flatt med utilstrekkelig fall bort fra grunnmur. Kartdata viser middels flomrisiko og marin strandavsetning som løsmassetype. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Sør- og østfasade opplyses skiftet med ny kledning og vindsperre i 2025. Vinduer av varierende alder — fem vinduer opplyses skiftet i 2025, montert som egeninnsats. Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre fra byggeår hvor tak er taktekking av profilert betongtakstein fra byggeår. Takvindu opplyses installert i 2018. Takrenner og nedløp av plast. Snøfangere av stålkonstruksjon er montert. Terrasseplatting på omlag 25 kvm utenfor stue, med dekke av trebord fra byggeår.

Kjøkken og våtrom
Kjøkken i boligens 1.etg med innredning fra byggeår — mdf-fronter, skrog av foliert spon og benkeplate av heltre eik. Innredning fra byggeår har statistisk medgått levetid. Bad i boligens 2.etg renovert ca. 2010, med flislagt gulv og vegger. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale.

Tekniske anlegg
Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår. Oppvarming via luft/luft-varmepumpe. Ventilasjon av naturlig type. Elektrisk anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være av eldre dato. Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern, og kursfortegnelse foreligger. Frittstående vedovn i støpejern med stålrøykrør i stue i 1.etg, med sotluke i gang. Røykvarsler og brannslokkeutstyr er montert i boligen.

Sidebygninger
Garasje på omlag 25 m², oppført i tilknytning til eiendommen. Konstruksjon og tilstand er omtalt under egne kontrollpunkt, men bygget er ikke vurdert i henholdt til krav av Avhendingsloven og NS3600 slik boligen er.

Tiltaksoversikt
Oversikt over tiltak med tilhørende årstall, basert på opplysninger fra selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er ment som en pekepinn på når arbeidet ble utført, og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet. Dersom årstallene er vesentlige for kjøper, anbefales det å innhente ytterligere dokumentasjon.
2010 - Delvis renovert bad/dusjbad

2018 - Nytt dusjkabinett med badesokkel installert på bad
2025 - Skiftet deler av fasade/ytterveggskledning
2025 - Skiftet flere vinduer
2025 - Delvis renovert kjøkken
2026 - Vegger 1. etasje tapetsert
2026 - Nytt toalett installert på bad

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: Komfyr, platetopp, ventilator, oppvaskmaskin 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
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 via luft/luft-varmepumpe, vedovn i stuen ellers elektrisk.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 049,-pr. 2026

Kommunale avgifter fordeler seg slik iht. Sandefjord Kommune:
Renovasjonsgebyr standard - Bolig: kr. 3 900,-
Renovasjon- 100L ekstra restavfall: kr. 1 975,-
Feiing og tilsyn, årsgebyr: kr. 282,-
Vann, fast gebyr - Bolig: kr. 1 758,-
Vannforbruk: kr. 2 687,-
Avløp, fast gebyr-bolig:kr. 2 024,-
Avløp forbruk: kr. 3 423,-

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 763 690,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 054 760,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både

selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Sandefjord Bredband.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 167 kvm (Festetomt)
Enkel og lettstelt flat tomt, pent opparbeidet med pyntebusker romslig terrasse og belegningsstein i gårdsplassen. Usjenert og meget fin hage både for store og små!

Tomten er festet og tomten er felles for 14 seksjoner. Se vedlagt kart for mer informasjon.

Bortfester er Bjarne Ask Eiendom AS.

Festetiden er 100 år regnet fra 08.05.95. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 9 176,00,- per år.

Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Neste regulering er 01.07.35.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 9 176,- pr. år
Festekontrakt datert: 08.05.1995
Festetid: 100 år

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Neste regulering er 01.07.35.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Iht. svarbrev fra Bjarne Ask Eiendom AS er det ikke aktuelt med innløsning av tomten.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i Krokenskogen, ett av Sandefjords mest attraktive boligområder. Området er meget barnevennlig, med korte og trygge veier til skoler og barnehager samt Krokenskogens mange lekeplasser. Bugårdsparken ligger i gangavstand fra boligen, med alle fasiliteter og er et naturskjønt rekreasjonsområde for byens befolkning. Her kan man gå koselige turer eller bare slappe av på en benk nær Bugårdsdammen. I tillegg holder mange av byens idrettslag til i parkområdet, blant annet STIF, Sandefjord Ballklubb og Sandefjord Tennisklubb for å nevne noen. Her finner man mange fotballbaner, friidrettsarena, svømmehall og flere haller for ballidretter. Dette er et område i stor utvikling og I 2015 stod Bugården ungdomsskole klar etter å ha blitt totalrenovert og utvidet. I 2016 ble det også oppført ny hall i området som brukes både som gymsal og idrettshall. Matbutikker ligger også i gangavstand fra boligen.
Til Sandefjord sentrum er det ca 3 km, så her bor man meget sentralt i et flott område. Boligen ligger i blindvei og i meget rolige omgivelser med et hyggelig nabolag.

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 07.11.1995 for arbeidets art: Tomannsbolig.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Tegningene Sandefjord Kommune har oversendt på forespørsel er veggen mellom kjøkken og stue samt

døren fra trapperom inn til kjøkken fjernet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har adkomst fra privat 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 3 916 m
KPHensynsonenavnH370
KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal 5 168 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB
Delareal 469 m
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavnH530

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 19900002
Navn Krokenskogen
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 22.05.1990
Bestemmelser - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19900002_best.pdf
- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19900002.pdf
Delarealer Delareal 102 m
Formål Høyspenningsanlegg
Delareal 1 m
Formål Annet spesialområde
Utdyp. Vernebelte
Delareal 5 167 m
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn B10

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

3907/149/341/14:
24.07.1995 - Dokumentnr: 4500 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 100 år
Årlig festeavgift: NOK 63 000
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser
FESTE TIL DE TIL ENHVER TID EIERE AV SEKSJONENE
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1995 - Dokumentnr: 4500 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 100 år
Årlig festeavgift: NOK 63 000
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser
FESTE TIL DE TIL ENHVER TID EIERE AV SEKSJONENE
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1995 - Dokumentnr: 4499 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/14

13.10.1999 - Dokumentnr: 6468 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 542697 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:149 Bnr:341 Snr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 430890 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:149 Bnr:341 Snr:14

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kommentar fra feievesenet i Sandefjord Kommune:
11.02.2020: Tilsyn
05.12.2024: Feiing
Avvik og anmerkninger:
Beskrivelse: Det må monteres tre trinn til øverst på taket mot pipa, for å sikre en tryggere arbeidsplass for feieren.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet

legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 36 000,-) – estimert til kr. 37 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og

eiendomskarusell kr. 2 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - Uansett antall kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører og Eierskiftegebyr - ca. pris kr. 1 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 142 200,- 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 17. april 2026

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.

Annas vei 52A

Nabolaget Krokenskogen - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Krokemoa skole (1-7 kl.) 343 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Moe skole (1-10 kl.) 138 elever, 16 klasser	6 min 2.6 km
Haukerød skole (1-7 kl.) 420 elever, 20 klasser	6 min 2.7 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl... 352 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	20 min 1.8 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	16 min 7 km

Offentlig transport

Ringveien Krokmoveien Linje 03, 135	5 min 0.4 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	9 min 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	14 min

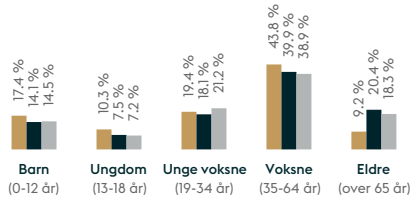
Barnehager

Krokenskogen Kanvas-barnehage ... 51 barn	5 min 0.4 km
Krokusen barnehage (0-5 år) 26 barn	6 min 0.5 km
Krokemoa barnehage (0-5 år) 62 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Meny Pindsle	15 min
Coop Extra Pindsle	17 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Krokskogen Nærmiljøanlegg skat...	7 min
Krokmoa Skole Gym sal	8 min
PDL Center Sandefjord	18 min
Sporty24 Sandefjord	6 min

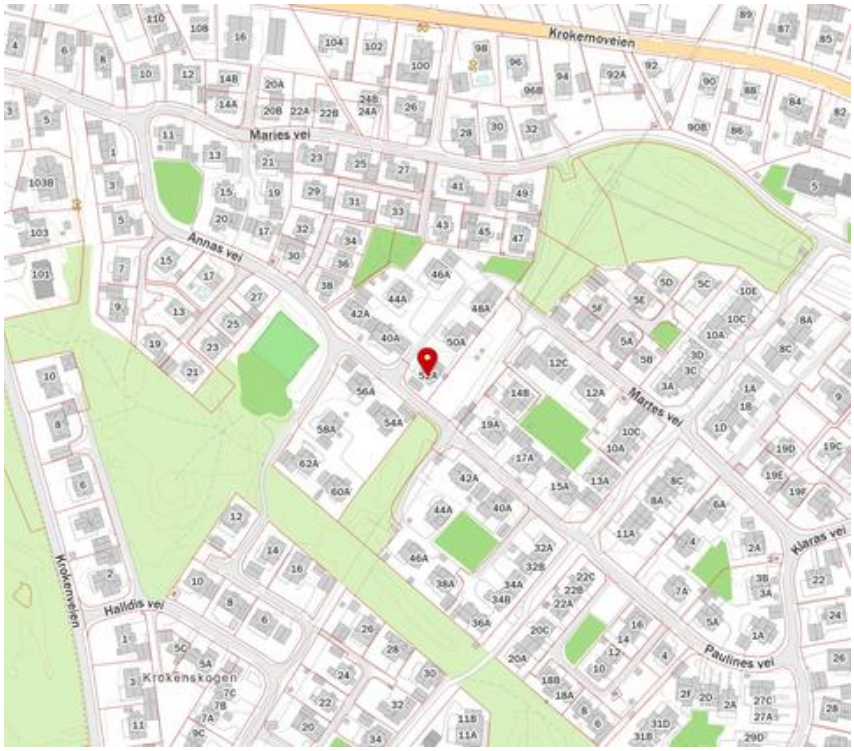
«Utrolig barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Leif Christian Hunskaar	9578-5999-4-732212	2026-04-16 14:31:01
Adrielle Ramos Hunskaar	9578-5998-4-2820662	2026-04-16 14:45:07

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
16. apr. 2026

Oppdragsnummer
40-0010/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Annas vei 52A, 3244 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Adrielle Ramos Hunskaar, Leif Christian Hunskaar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2016

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: 8697298
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Byttet toalett 2026 Dusjkabinett - usikker dato

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

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

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2025 sommer- Byttet kledning på endevegg og sørvegg. lektet ut med 23mm lekt. ny bastion vindsperre. vindu på disse veggene ble byttet til tre lags H-vindu. Skråtakvindu er også byttet til Velux PVC i 2018

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018.09.13 - Bravida - Elbillader montert i garasje 32amp 2018.11.6 - Bravida - Ryddet opp i elektrisk i garasje 2021.06.17 - SAS Elektro - Stikkontakt bak kjøleskap, stikk til varmepumpe og stikkontakt på bad 2025.07.30 - SAS Elektro - Ny kurs til stekeovn 2025.10.2 - SAS Elektro - Utebelysning 2025.04.13 - SAS Elektro - Plejd digital termostat gulvvarme, ny bryter til elektrisk markise.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018.09.13 - Bravida - Elbillader montert i garasje 32amp

---

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: 2024.06.04 - Sandefjord kommune - Byttet tilkobling fra hovedrør og til stikkledning

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: 2024 - Nytt gulv i 1etg og gang 2.etg.2025 - Ny stekeovn, platetopp, avtreksvifte, vask, armatur og benkeplate, fornying og utbytting av kjøkkenfronter, utvidelse av kjøkken. Skuffronter(2stk) under vask på kjøkken vil bli byttet innen overtagelse da denne har skade i front.

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?

Ja

Beskriv: Vinduene(2stk) på bad var planlagt å bytte ut, men vi rakk det ikke under oppussingen i fjor. Nye er kjøpt inn og kan følge med om ønskelig.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Setningsskade i garasje som var der før vi flyttet inn.

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.

Ja

Beskriv: Har hatt skjeggkre som ble utbedret av NOKAS skadedyr. ikke observert noe etter det.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 40-0010/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Adrielle Ramos Hunskaar	**2026-04-16**	**Leif Christian Hunskaar**	**2026-04-16**

Identifikasjon

Adrielle Ramos Hunskaar

Identifikasjon

Leif Christian Hunskaar

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

Tilstandsrapport for bolig

Annas vei 52A, SANDEFJORD



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Annas vei 52A 3244 SANDEFJORD Gnr: 149 Bnr: 341	Tomannsbolig	1995	86 m²	86 m²	—
	Garasje	—	25 m²	—	25 m²
Oppdragsnr.	260412-005				
Befaring / Rapport	14.04.2026 / 17.04.2026				
Tilstede	Selger og undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

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

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

Sammendrag

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

Generelt

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to plan beliggende i veletablert boligområde i Sandefjord, oppført i byggeår 1995. Boligen fremstår i normalt god stand, men løpende vedlikehold må påregnes for en familie bolig av denne alderen.
Til boligen finnes frittstående garasje som omtales i siste rapportpunkt.

Planløsning

1.etg består av entré, innebod, gang, kjøkken og stue. 2.etg består av trappegang, 3x soverom og dusjbad. Innvendige overflater består av laminat og parkett på gulv, malte plater på vegger og MDF-panel i himling. Vegger i 1.etg opplyses tapetsert i 2026. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard — oppussing er foretatt over tid, men slitasjemerker forekommer som forventet i en brukt familiebolig av respektive alder.

Byggemetode

Fundament av støpt plate og ringmur fra byggeår. Dreneringsforhold basert på drenererende grusmasser. Terreng rundt boligen er jevnt over flatt med utilstrekkelig fall bort fra grunnmur. Kartdata viser middels flomrisiko og marin strandavsetning som løsmassetype.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Sør- og østfasade opplyses skiftet med ny kledning og vindsperre i 2025. Vinduer av varierende alder — fem vinduer opplyses skiftet i 2025, montert som egeninnsats.
Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre fra byggeår hvor tak er taktekking av profilert betongtakstein fra byggeår. Takvindu opplyses installert i 2018. Takrenner og nedløp av plast. Snøfangere av stålkonstruksjon er montert.
Terrasseplatting på omlag 25 kvm utenfor stue, med dekke av trebord fra byggeår.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken i boligens 1.etg med innredning fra byggeår — mdf-fronter, skrog av foliert spon og benkeplate av heltre eik. Innredning fra byggeår har statistisk medgått levetid. Bad i boligens 2.etg renovert ca. 2010, med flislagt gulv og vegger. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale.

Tekniske anlegg

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår. Oppvarming via luft/luft-varmepumpe. Ventilasjon av naturlig type. Elektrisk anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være av eldre dato. Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern, og kursfortegnelse foreligger. Frittstående vedovn i støpejern med stålrøykrør i stue i 1.etg, med sotluke i gang. Røykvarsler og brannslokkeutstyr er montert i boligen.

Sidebygninger

Garasje på omlag 25 m², oppført i tilknytning til eiendommen. Konstruksjon og tilstand er omtalt under egne kontrollpunkt, men bygget er ikke vurdert i henholdt til krav av Avhendingsloven og NS3600 slik boligen er.

Tiltaksoversikt

Oversikt over tiltak med tilhørende årstall, basert på opplysninger fra selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er ment som en pekepinn på når arbeidet ble utført, og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet. Dersom årstallene er vesentlige for kjøper, anbefales det å innhente ytterligere dokumentasjon.
2010 - Delvis renovert bad/dusjbad
2018 - Nytt dusjkabinett med badesokkel installert på bad
2025 - Skiftet deler av fasade/ytterveggskledning
2025 - Skiftet flere vinduer
2025 - Delvis renovert kjøkken
2026 - Vegger 1. etasje tapetsert
2026 - Nytt toalett installert på bad

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

Om tilstandsrapporten

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

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

Eiendomsopplysninger

Annas vei 52A, 3244 SANDEFJORD

Gnr 149 / Bnr 341 ·

Byggeår **1995 (BF87)**	Boligtype **Tomannsbolig**	BRA **86 m²**
Oppvarming **Varmepumpe**	Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	Vann / Avløp **Offentlig / Offentlig**
Hjemmelshaver **Adrielle Ramos Hunskaar, Leif Christian Hunskaar**	Tilstede / oppl. **Selger og undertegnede**	—

Byggemåte

Støpt plate på mark. Bærende yttervegger i bindingsverk med liggende trepanel. Tak tekket med betongtakstein.

Flomfare	Middels — eiendommen ligger i randsonen av flomaktsomhetsområde
Jord-/fjellskredfare	Ikke kartlagt for dette området
Kvikkleirefare	Lav — området har lav kartlagt aktsomhet for kvikkleire
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Moderat trafikk (ÅDT 3700 / 50 km/t)
Høyde over havet	45 moh
Terrengvurdering	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
Terrengfall mot eiendom	Fra NV (+1.2m), N (+0.8m), NØ (+0.5m)
Fall mot grunnmur	N-vegg: 2.1%
Vær ved befaring	6.7 °C, overskyet, 2.6 m/s (NØ), 95 % luftfuktighet
Nedbør	48t: 2.8 mm · 30 dager: 113 mm (19 nedbørsdager)

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

Dokumentkontroll

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

Selgers egenerklæring	Framlagt
Godkjente bygningstegninger	Ikke framlagt
Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke framlagt
Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19)	Ikke relevant
FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke relevant
Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

TG 0	**Ingen avvik** (1) bygningsdeler	Tilfredsstillende tilstand. Ingen tegn til skade eller slitasje utover det som er normalt for byggets alder. Ingen tiltak nødvendig.
TG 1	**Mindre eller moderate avvik** (5) bygningsdeler	Normal aldersslitasje. Avvikene har liten praktisk betydning og krever ingen tiltak nå.
TG 2	**Avvik å være oppmerksom på** (9) bygningsdeler	Avvik som bør planlegges utbedret. Kan medføre redusert funksjon eller økt vedlikeholdsbehov over tid. Årsak og konsekvens beskrives.
TG 3	**Avvik som må utbedres** (2) bygningsdeler	Alvorlige avvik som krever utbedring. Årsak, konsekvens og estimert kostnad oppgis. Innhent anbud fra håndverker for eksakt pris.
TG IU	**Ikke undersøkt** – bygningsdeler	Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives. Det bør vurderes om egen undersøkelse er nødvendig.

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

TG 3 Avvik som må utbedres		2 KP
	Dusjbad — 2.etg	Vanntett sjikt på gulv har totalt utgått forventet levetid, og dokumentasjon foreligger ikke.
	Garasje/uthus	Skjevstilling av bakvegg indikerer setning i fundament eller svikt i veggkonstruksjonen.

TG 2 Avvik å være oppmerksom på		9 KP
	VVS	Over 50% av trykkvannsrørenens forventede levetid er medgått
	Taktekke og beslag	Betongtakstein fra byggeår med alder på omlag 30 år — forventet levetid er nådd.
	Fundament, grunnmur og drenering	Manglende dreneringsanlegg rundt ringmuren gir utilstrekkelig kontroll på overvann og grunnvann.
	Vinduer og dører	Eldste vinduer har utgått forventet levetid.
	Takkonstruksjon	Loftet/takkonstruksjonen er begrenset ventilert grunnet mye lagret utstyr og inventar.
	Pipe og ildsted	Pipe fra byggeår har overskredet over 50% av forventet levetid.
	Fasade/yttervegger	Vedlikeholdsetterslep på overflatebehandling for eldste del.
	Terrengforhold	Feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i fundamenter.
	Balkonger og terrasser	Trekonstruksjon fra byggeår har overskredet deler av forventet levetid.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	46.3 m²	46.3 m²	—	—	—	—
2. etasje	39.3 m²	39.3 m²	—	—	25 m²	—
Sum	**86 m²**	**86 m²**	**—**	**—**	**25 m²**	**—**

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

1. etasje	m²
Kjøkken og gang	15.6 m²
Stue	23.7 m²
Entrè	4 m²
Innebod	3 m²

2. etasje	m²
Soverom1	6.2 m²
Soverom2	12.2 m²
Soverom3	8 m²
Dusjbad	6.4 m²
Trapepgang	6.5 m²

Sidebygninger / uthus	m²
Garasje	25 m²

Selgers godkjenning av rapporten

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

Fundament, grunnmur og drenering — TG 2

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

Fundament av støpt plate og ringmur fra byggeår. Dreneringsforhold basert på eventuelle drenererende grusmasser.

Fukt TG 2	Drenering fra byggeår med om lag 50 % av forventet levetid medgått. Utover eventuelle drenererende grusmasser er det ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygget. **Årsak til forhøyet TG:** Manglende dreneringsanlegg rundt ringmuren gir utilstrekkelig kontroll på overvann og grunnvann. **Konsekvens:** Kan gi fuktbelastning mot grunnmur og fundament over tid.

Kvikkleirefare: *Lav — grunnforholdene tilsier lav fare for kvikkleireskred*
Grunnforhold: *Marin strandavsetning, sammenhengende dekke*
Nedbør 30 dager: *113 mm — høy nedbørsmengde kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur*

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

Terrengforhold — TG 2

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

Terrengforhold rundt tomannsboligen er jevnt over flatt med utilstrekkelig fall bort fra grunnmur. Kartdata viser middels flomrisiko og marin strandavsetning som løsmassetype.

Terrengforhold, fall og overvannshåndtering TG 2	Terrenget rundt boligen er jevnt over flatt. Utilstrekkelig fall bort fra grunnmur registreres. **Årsak til forhøyet TG:** Feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i fundamenter. **Konsekvens:** Vann kan samle seg mot grunnmuren og gi fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Etasjeskiller og gulv på grunn — TG 1

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

Etasjeskillere av tradisjonelt trebjelkelag fra byggeår. Planavvik og knirk er vurdert.

Planavvik (skjevheter) TG 1	Trebjelkelag med planavvik under 10 mm/m. Innenfor akseptable toleranser. MERK: I 2.etg er det senger etc som begrenser kontrollmuligheten av planavvik på gulv.
Bæreevne TG 1	Etasjeskiller framstår å besitte normalt god bæreevne.
Knirk TG 1	Knirk av betydning registreres ikke.

Innvendige trapper — TG 1

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

Innvendig trapp i 1.etg er en åpen kombinasjonstrapp med sidevanger i tr og lakkerte tretinn. Håndløper er montert langs vegg.

Trapper – Samlet vurdering TG 1	Åpning mellom trinn overstiger anbefalt minstemål etter dagens krav.



Foto 1

Fasade/yttervegger — TG 2

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

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepanel. Sør- og østfasade opplyses skiftet med ny kledning og vindsperre i 2025. Nyeste kledning har forbedret luftespalte bak kledning og her er museband montert.

Yttervegg – Konstruksjon TG 1	Yttervegger i bindingsverk. Konstruksjonen fremstår uten synlige deformasjoner, skråriss eller setningsskader.
Yttervegg – Kledning TG 2	Utvendig kledning av liggende trepanel. Tydelig avflassing av overflatebehandling på flere kledningsbord ved takoppløft mot bakhagen - gjelder eldste kledning. Sør- og østfasade opplyses skiftet med ny kledning og vindsperre i 2025. **Årsak til forhøyet TG:** Vedlikeholdsetterslep på overflatebehandling for eldste del. **Konsekvens:** Påregn overflatevedlikehold for eldste del.



Foto 2



Foto 3

Vinduer og dører — TG 2

Boligen har vinduer av varierende alder. Fem vinduer opplyses skiftet i 2025, montert som egeninnsats. Øvrige vinduer er fra byggeår. Enkeltfløyet terrassedør i stue i 1.etg.

Vinduer (innvendig) TG 2	Isolerglassruter fra byggeår har overskredet forventet levetid. Utskiftning må påregnes. **Årsak til forhøyet TG:** Eldste vinduer har utgått forventet levetid. **Konsekvens:** Eldste vinduer må på sikt påregnes skiftet.
Dører (innvendig) TG 1	Dører kontrollert for funksjon. Lukking, lås og tetting framstår OK.
Utvendig vurdering TG 1	Utvendig vurdering er begrenset gjennomført. Fem nyeste vinduer opplyses skiftet i 2025 og montert som egeninnsats.

Takkonstruksjon/loft — TG 2

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

Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre fra byggeår, med spikerplater i knutepunktene. Tilkomst via loftsluke i ganghimling. Loftet er fylt med lagret utstyr, noe som begrenser kontrolltilgangen vesentlig.

Lufting av takverk TG 2	Takkonstruksjonen er i stor grad en lukket konstruksjon. Kontrollmuligheten for ventilasjon er begrenset. **Årsak til forhøyet TG:** Loftet/takkonstruksjonen er begrenset ventilert. **Konsekvens:** Forhøyet risiko for kondens på loft.



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Taktekke og beslag — TG 2

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

Saltak med taktekking av profilert betongtakstein fra byggeår. Takvindu opplyst installert i 2018. Takrenner og nedløp av plast. Snøfanger av stålkonstruksjon er montert.

Taktekning/belegg TG 2	Profilert betongtakstein med mosevekst, særlig på øvre del av takflate. Levetiden er utgått. **Årsak til forhøyet TG:** Betongtakstein fra byggeår med alder på omlag 31 år — forventet levetid er nådd. **Konsekvens:** Utskifting av taktekking må påregnes innen kort tid.
Beslag og gjennomføringer TG 2	Beslag ved kvist fremstår uten synlige avvik fra terrengnivå. Levetiden er utgått, og detaljert kontroll av beslag og gjennomføringer er ikke mulig fra bakkenivå. **Årsak til forhøyet TG:** Generell elde og slitasje. **Konsekvens:** Risiko for vanninntrengning ved gjennomføringer og overganger.
Nedløp og takrenner TG 2	Takrenner og nedløp av plast fremstår intakte. Levetiden er utgått med en alder på omlag 31 år. **Årsak til forhøyet TG:** Plastrenner fra byggeår med alder på omlag 31 år — forventet levetid er nådd. **Konsekvens:** Utskifting av takrenner og nedløp må påregnes.
Undertak/ventilasjon TG 2	Takkonstruksjonen er i stor grad en lukket konstruksjon med begrenset tilgang for kontroll av undertak og ventilering. **Årsak til forhøyet TG:** Utilstrekkelig tilgang for kontroll av undertak og ventilering i konstruksjon fra byggeår. **Konsekvens:** Fukt kan bygge seg opp og skade trevirke i takkonstruksjonen.

Taktekning/belegg TG 2	Profilert betongtakstein med mosevekst, særlig på øvre del av takflate. Levetiden er utgått. **Årsak til forhøyet TG:** Betongtakstein fra byggeår med alder på omlag 31 år — forventet levetid er nådd. **Konsekvens:** Utskifting av taktekking må påregnes innen kort tid.
Takstiger og snøfangere (HMS) TG 1	Snøfanger av stålkonstruksjon er montert. Takstiger er ikke registrert.



Foto 7

Balkonger og terrasser TG 2

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

Terrasseplatting på omlag 25 kvm utenfor stue. Dekke av trebord fra byggeår.

Balkong, veranda, terrasse og platting TG 2	Trebordene er grånet og overflatebehandlingen er slitt. **Årsak til forhøyet TG:** Trekonstruksjon fra byggeår har overskredet deler av forventet levetid. **Konsekvens:** Videre nedbrytning av trevirke kan medføre behov for utskiftning av dekke.



Foto 8

Dusjbad — 2.etg — TG 3

2. etasje

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

Dusjbad beliggende i boligens 2.etg i opprinnelig stand fra byggeår. Gulv av keramiske fliser, opplyses flislagt over opprinnelig vinylbelegg i 2010. Vegger av keramiske fliser og himling av malte plater. Rommet har servant med skapinnredning, toalett, dusjkabinett med badesokkel samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Rommets forventede levetid er utgått og renovering må påregnes.

Vegger og himling TG 2	Vegger av keramiske fliser. Himling av malte plater. Overflater fra byggeår med levetid utgått. **Årsak til forhøyet TG:** Flislagte vegger fra byggeår med en alder på omlag 31 år — levetiden er utgått. **Konsekvens:** Kan gi fuktinntrengning bak fliser med skader på bakenforliggende konstruksjoner.
Gulv TG 2	Gulv av keramiske fliser, opplyses flislagt over opprinnelig vinylbelegg i 2010. Målt fall på 0,8° (1,4:100) under dusj — resten av gulvet har ikke korrekt fall. Krakellering registrert i flere fuger. **Årsak til forhøyet TG:** Mangler korrekt fall mot sluk. Krakellerte fuger. **Konsekvens:** Bruksvann blir stående på gulvet og kan ledes mot dørterskel.
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	Sluk plassert under dusjkabinett — kontrollomfang begrenset. Vinylbelegg opplyses å ligge under flisene fra byggeår. Membrantype og utførelse kan ikke verifiseres. Levetiden for tettesjikt er utgått. **Årsak til forhøyet TG:** Vanntett sjikt på gulv har totalt utgått forventet levetid, og dokumentasjon foreligger ikke. **Konsekvens:** Risiko for vannlekkasje til underliggende etasjeskiller med påfølgende fuktskader i konstruksjonen. **Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr (inkl. mva)
Vann- og avløpsledninger TG 2	Vann- og avløpsledninger fra byggeår med en alder på omlag 31 år. Levetiden er utgått. **Årsak til forhøyet TG:** Rørinstallasjon fra byggeår med overskredet forventet levetid. **Konsekvens:** Risiko for vannlekkasje med skader på omliggende konstruksjoner.
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte i himling. Tilluft via smal spalte under dørblad.
Utstyr og innredning TG 1	Servant med skapinnredning, toalett opplyses skiftet i 2026, dusjkabinett med badesokkel opplyses installert i 2018, samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Normal bruksslitasje på innredning.
Innfelte installasjoner TG 1	Elektrisk avtrekksvifte innfelt i himling. Synlige avvik er ikke registrert.
Fuktmåling og hulltaking TG 2	Hulltaking ikke foretatt grunnet plassering mot yttervegg, mot nabo samt mot høy vegg i trapperom. Alternativt fuktsøk er foretatt — negative avvik er ikke registrert pr. befaring. **Årsak til forhøyet TG:** Hulltaking ikke foretatt av tilgjengelighetshensyn. **Konsekvens:** Fuktforhold inne i vegg er ikke målt — oppgraderinger må påregnes gitt rommets alder.

Nedbør siste 30 dager: *113 mm. Langvarig nedbør kan påvirke fuktmålinger i våtrom, spesielt i rom som grenser mot yttervegg eller grunn.*

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



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Kjøkken — TG 1

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

Kjøkken i boligens 1.etg med innredning opplyst skiftet på 2010-tallet. I 2025 opplyses benkeplate av heltre eik, platetopp, stekeovn, vaskekum, blandebatteri og ventilator å være skiftet. Gulv av laminat, vegger og himling av malte plater. Fronter av MDF og skrog av foliert spon.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malte plater og himling av malte plater. Overflater fremstår i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av laminat i tilfredsstillende stand med normal bruksslitasje.
Ventilasjon TG 1	Ventilator OK.
Innredning og utstyr TG 1	Innredning med MDF-fronter, skrog av foliert spon og benkeplate av heltre eik. En front med mindre skade opplyses å ville bli skiftet før salg.



Foto 13



Foto 14

Overflater innvendig — TG 1

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

De innvendige overflater består av laminat og parkett på gulv, malte plater på vegger og MDF-panel i himling. Selger opplyser at vegger i 1.etg ble tapetsert i 2026. Boligen besitter normalt god innvendig standard - verken mer eller mindre enn hva man kan forvente i en brukt familiebolig.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malte plater og himling av MDF-panel. Selger opplyser at 1.etg ble tapetsert i 2026, og overflatene fremstår i god stand.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av laminat og parkett med normal bruksslitasje.

Skadedyr — TG 0

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

Skadedyr er ikke synlig i tilgjengelige konstruksjoner.

Skadedyr og fuktkrevende insekter TG 0	Synlige tegn på skadedyrangrep er ikke registrert ved visuell inspeksjon.

Pipe og ildsted — TG 2

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

Frittstående vedovn i støpejern med stålrøykrør i stue i 1.etg. Sotluke synlig i gang. Pipetype bak vegg er ikke verifisert under befaringen.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering TG 2	Frittstående vedovn med stålrøykrør tilkoblet vegg i stue. Glassplate under ildsted fremstår hel. Tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke - men selger opplyser at dette er utført og anlegget godkjent. **Årsak til forhøyet TG:** Pipe fra byggeår har overskredet over 50% av forventet levetid. **Konsekvens:** Risiko for oppgraderingstiltak av pipe på sikt - dog er det erfaringsmessig intet som tilsier dette pr nå, kun basert på alder.



Foto 15



Foto 16

Ventilasjon — TG 1

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

Ventilasjon i form av naturlig ventilasjon med elektrisk avtrekksvifte på bad og avtrekksventilator på kjøkken.

Tilluft og luftskifte TG 1	Naturlig ventilasjon via oppdrift. Elektrisk vifte på bad og avtrekksventilator på kjøkken supplerer det naturlige systemet.
Kjøkken, toalett og rom med avtrekk TG 1	Elektrisk avtrekksvifte på bad og ventilator på kjøkken.

VVS — TG 2

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

Boligen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår. Varmtvannstank på 200 liter fra byggeår. Luft-til-luft varmepumpe (Mitsubishi Electric) er montert innvendig.

Vannledninger TG 2	Trykkvannsrør av kobber fra byggeår med en alder på omlag 31 år. Over halvparten av levetiden er utgått. Rørsystemet er av eldre type uten rør-i-rør — lekkasje i skjulte partier vil ikke være synlig. Kontrollomfanget er begrenset av lagret utstyr i rommet. **Årsak til forhøyet TG:** Over 50% av trykkvannsrørenens forventede levetid er medgått **Konsekvens:** Risiko for lekkasjer.
Avløpsledninger TG 2	Avløpsrør av plast fra byggeår med en alder på omlag 31 år. Levetiden er utgått. Kontrollomfanget er begrenset av lagret utstyr i rommet. **Årsak til forhøyet TG:** Materialsvekkelse over tid. **Konsekvens:** Risiko for lekkasjer.
Varmtvannsbereder/varmesentral TG 2	Varmtvannstank på 200 liter fra byggeår med en alder på omlag 31 år. Levetiden er utgått. Overtrykksventil er tilkoblet avløp. Rommet mangler sluk. **Årsak til forhøyet TG:** Varmtvannstankens alder utløser TG:2. **Konsekvens:** Utskifting må påregnes. En bereder som lekker kan gi vesentlig vannskade.
Varmepumpe TG 1	Luft-til-luft varmepumpe (Mitsubishi Electric) montert på vegg. Innedel fremstår i god stand med aktive driftsindikatorer. Alder og servicehistorikk er ukjent.



Foto 17

Elektrisk anlegg

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være av eldre dato. Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern. Kursfortegnelse foreligger. Samsvarserklæring foreligger ikke.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være av eldre dato. Sikringsskap med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern. Kursfortegnelse foreligger. Samsvarserklæring foreligger ikke.



Foto 18



Foto 19

Branntekniske forhold

Røykvarsler registrert montert i boligen. Brannslokkeutstyr er montert. Rømning via dør og vinduer ihht krav pr byggeår. Branncellekonstruksjon mot nabo er ikke vurdert som del av denne inspeksjonen.

Røykvarsler registrert montert i boligen. Brannslokkeutstyr er montert. Rømning via dør og vinduer ihht krav pr byggeår. Branncellekonstruksjon mot nabo er ikke vurdert som del av denne inspeksjonen.



Foto 20

Radon

Radonsikring ikke foretatt. Radonmåling ikke foretatt.

Radonsikring ikke foretatt. Radonmåling ikke foretatt.

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

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

Garasje/uthus — TG 3

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

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. Forskrift til avhendingslova og NS 3600 — dette er kun en enkel beskrivelse. Frittliggende garasje på omlag 25 kvm med satak tekket med betongtakstein, liggende trekledning og støpt betongdekke. Seksjonert garasjeport.

Selger opplyser om en mindre setningsskade i I det støpte betongdekke, men dette er ikke synlig pr befaring. Synlig loddavvik på bakvegg - ergo skjev.

Garasje, bod, naust (uten varig opphold) TG 3	Frittstående garasje på omlag 25 kvm med sadeltak. Bakvegg er målt til ca. 4 grader ute av lodd — et vesentlig konstruktivt avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Skjevstilling av bakvegg indikerer setning i fundament eller svikt i veggkonstruksjonen. **Konsekvens:** Fortsatt utvikling kan medføre konstruktiv svikt i vegg og tak med risiko for sammenrasing. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)



Foto 21



Foto 22

Forbehold og ansvarsbegrensning

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

Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

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

Rapport godkjent av selger

Dato: 16.04.2026

enova

Energiattest



Adresse	
Annas vei 52A, 3244 SANDEFJORD	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281888**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8193517**
Gårdsnummer **149**	Bruksnummer **341**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
192,61 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
193,84 kWh/m²	**16 670 kWh**



Annas vei 52A, 3244 SANDEFJORD

Detaljering

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



Annas vei 52A, 3244 SANDEFJORD

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

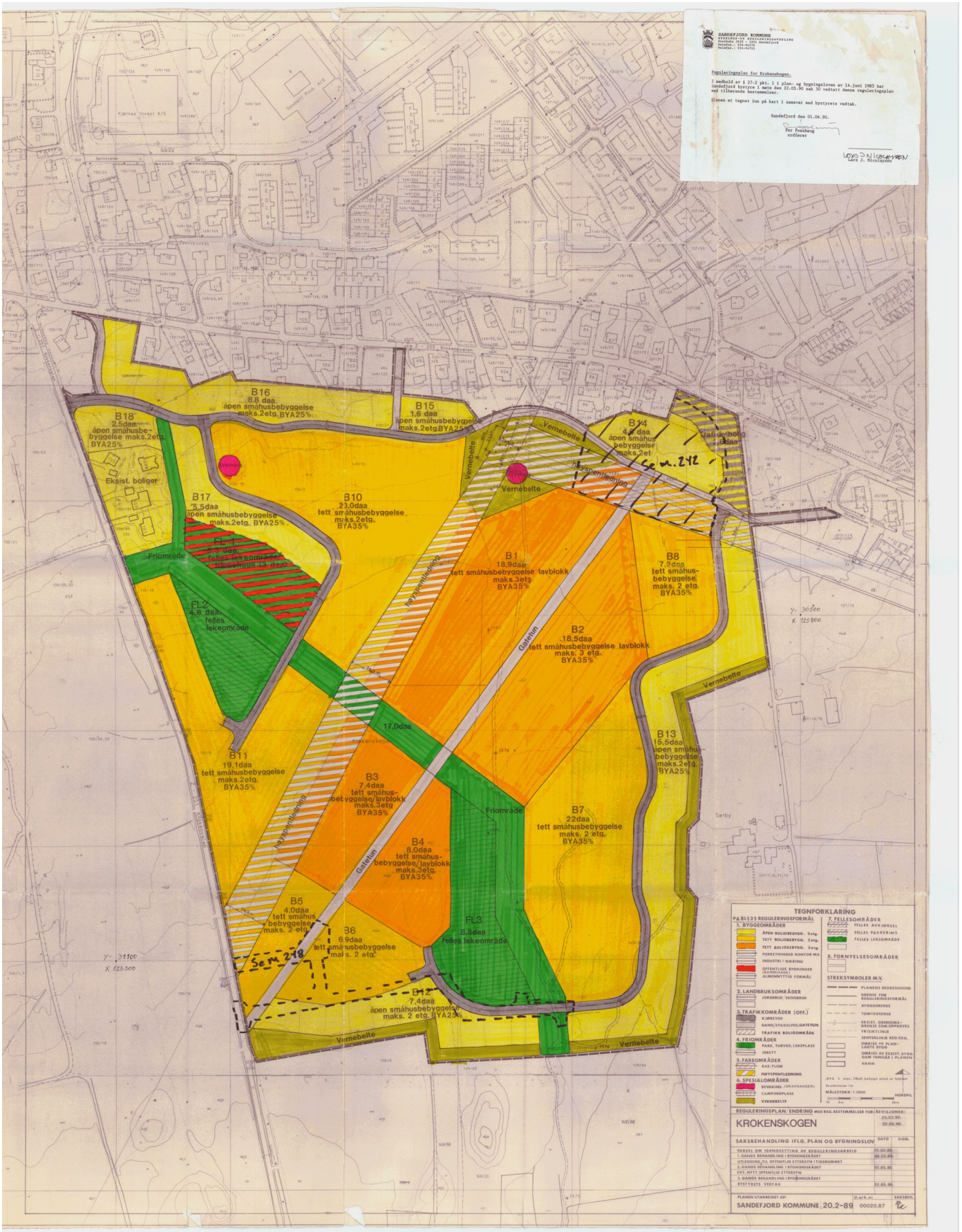
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no


SANDEFJORD KOMMUNE
Reguleringsplan for Krokenskogen.
I medhold av § 27-2 pkt. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 har Sandefjord bystyre i møte den 22.05.90 sak 30 vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.
Planen er tegnet inn på kart i samsvar med bystyrets vedtak.
Sandefjord den 01.06.90.
Per Fossbakk
ordfører
Lars J. Nicolaysen
B16 8.8 daa åpen småhusbebyggelse maks.2etg. BYA25%
B15 1.6 daa åpen småhusbebyggelse maks.2etg.BYA25%
B18 2.5daa åpen småhusbe-byggelse maks.2etg. BYA25%
Eksist. boliger
B17 5.5daa åpen småhusbebyggelse maks.2etg. BYA25%
B10 23.0daa tett småhusbebyggelse maks.2etg. BYA35%
FL1 3.3 daa. felles lekeområder (kan benyttes til gang)
Friområde
FL2 4.8 daa. felles lekeområde
B14 4.8 daa åpen småhus bebyggelse maks.2etg
Vernebelte
Vernepliktsvei
B1 18.9daa tett småhusbebyggelse lavblokk maks.3etg. BYA35%
B8 7.2daa tett småhus-bebyggelse maks. 2 etg. BYA35%
B2 18.5daa tett småhusbebyggelse lavblokk maks. 3 etg. BYA35%
Gateløn
17.0daa
B13 15.5daa åpen småhus-bebyggelse maks.2etg. BYA25%
B11 19.1daa tett småhusbebyggelse maks.2etg. BYA35%
B3 7.4daa tett småhus-bebyggelse/lavblokk maks.3etg BYA35%
B4 8.0daa tett småhus-bebyggelse/lavblokk maks.3etg. BYA35%
B7 22daa tett småhusbebyggelse maks. 2 etg. BYA35%
B5 4.0daa tett småhus bebyggelse maks. 2 etg.
B6 6.9daa tett småhusbebyggelse maks. 2 etg.
FL3 8.8daa felles lekeområde
B12 7.4daa åpen småhusbebyggelse maks. 2 etg. BYA25%
Sem 218
Sem m.242
Y= 31100 X 125300
Y= 30500 X 125800
TEGNFORKLARING
P&BL§25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
ÅPEN BOLIGBEBYGG. 3etg.
TETT BOLIGBEBYGG. 2etg.
TETT BOLIGBEBYGG. 3etg.
FORRETNINGER KONTOR MM.
INDUSTRI / NÆRING
OFFENTLIGE BYGNINGER (KANTINEHAGE)
ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK, SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFF.)
KJØREVEG
GANG/SYKKELVEG,GATETUN
TRAFIKK BOLIGOMRÅDE
4. FRIOMRÅDER
PARK, TURVEG, LEKEPLASS IDRETT
5. FAREOMRÅDER
RAS/FLOM
HØYSPENTLEDNING
6. SPESIALOMRÅDER
BYGNING (GRAVHAUGER)
CAMPINGPLASS
VERNEBELTE
7. FELLESOMRÅDER
FELLES AVKJØRSEL
FELLES PARKERING
FELLES LEKEOMRÅDE
8. FORNYELSESOMRÅDER
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
EKSIST. EIENDOMS-GRENSE SOM OPPHEVES
FRISIKTSLINJE
SENTERLINJE REG.VEG.
OMRISS AV PLAN-LAGTE BYGG
OMRISS AV EKSIST. BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
VANN
BYA % max. tillatt bebygd areal av tomten
MÅLESTOKK: 1:1000
REGULERINGSPLAN / ENDRING MED REG.BESTEMMELSER FOR
KROKENSKOGEN
REVISJONER: 23.03.90. 22.05.90.
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOV
DATO SIGN.
VARSEL OM IGANGSETTING AV REGULERINGSARBEID 22.02.88.
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET 09.03.89.
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET 17.05.90
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET
BYSTYRETS VEDTAK 22.05.90.
PLANEN UTARBEIDET AV: SANDEFJORD KOMMUNE, 20.2-89
U.ark.nr. 000020.87
SAKSBEH.

Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 149/341/0/14
Adresse: Annas vei 52A
Utskriftsdato: 01.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

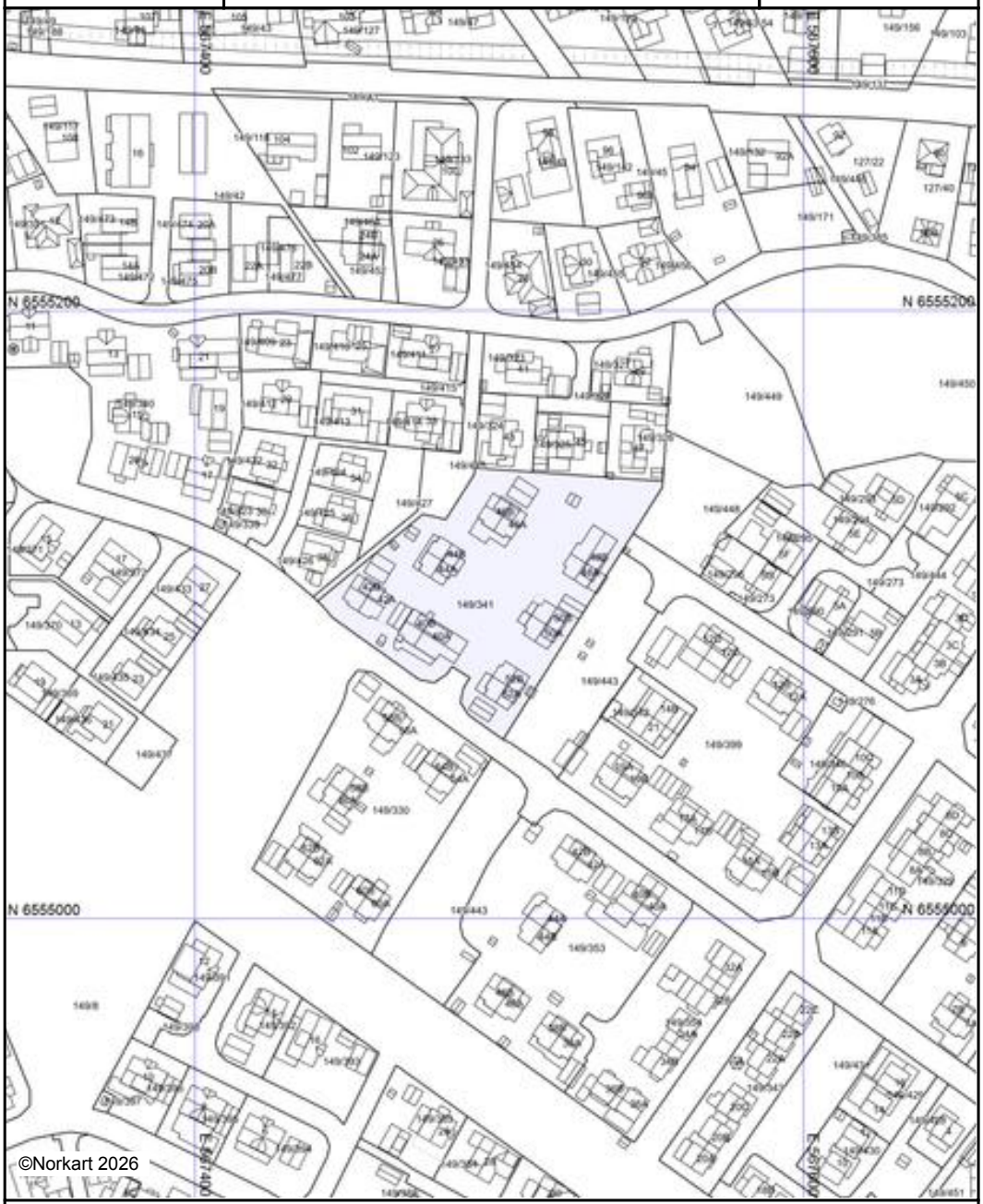
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 149/341/0/14
Adresse: Annas vei 52A
Utskriftsdato: 01.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

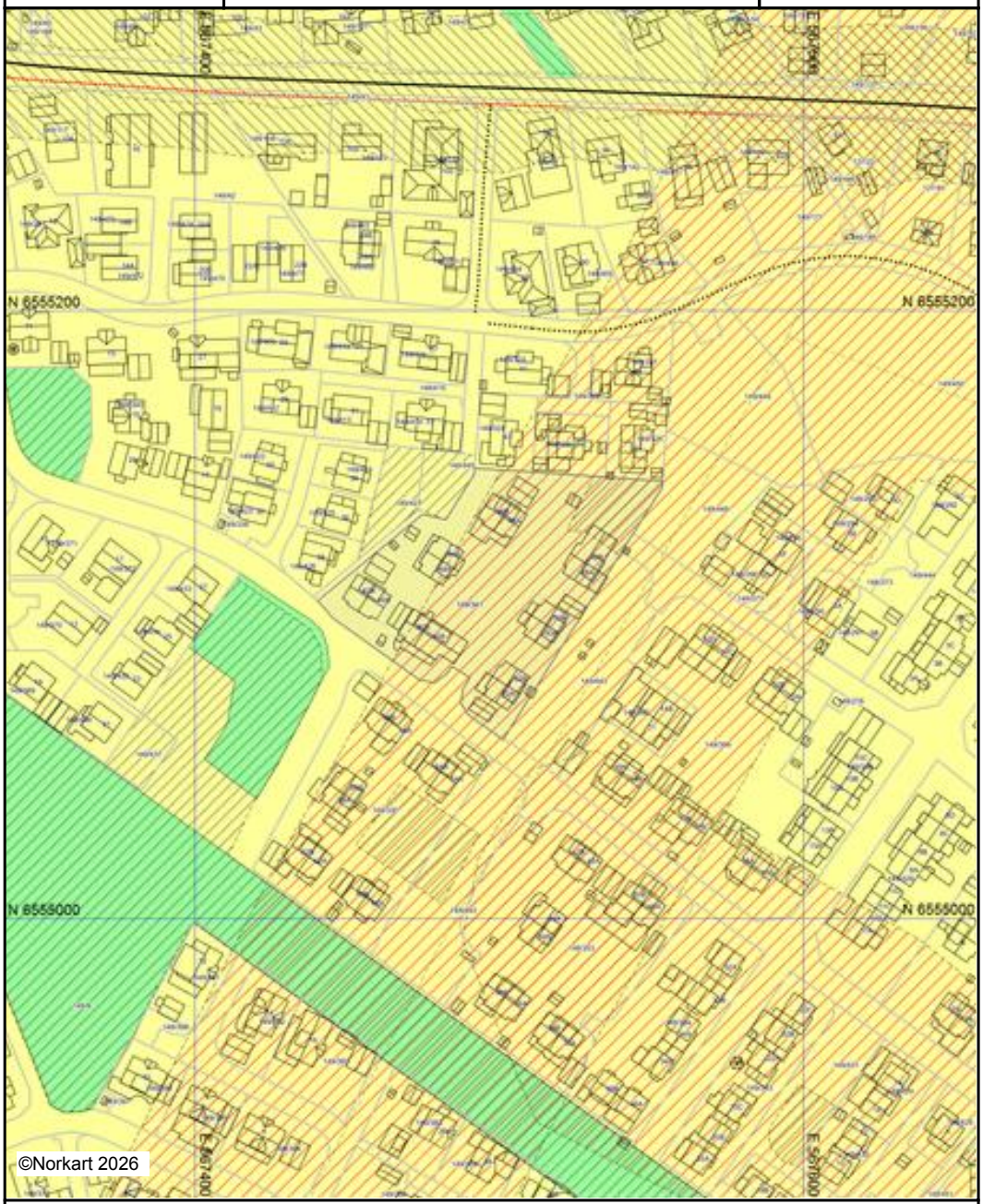
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 149/341/0/14
Adresse: Annas vei 52A
Utskriftsdato: 01.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

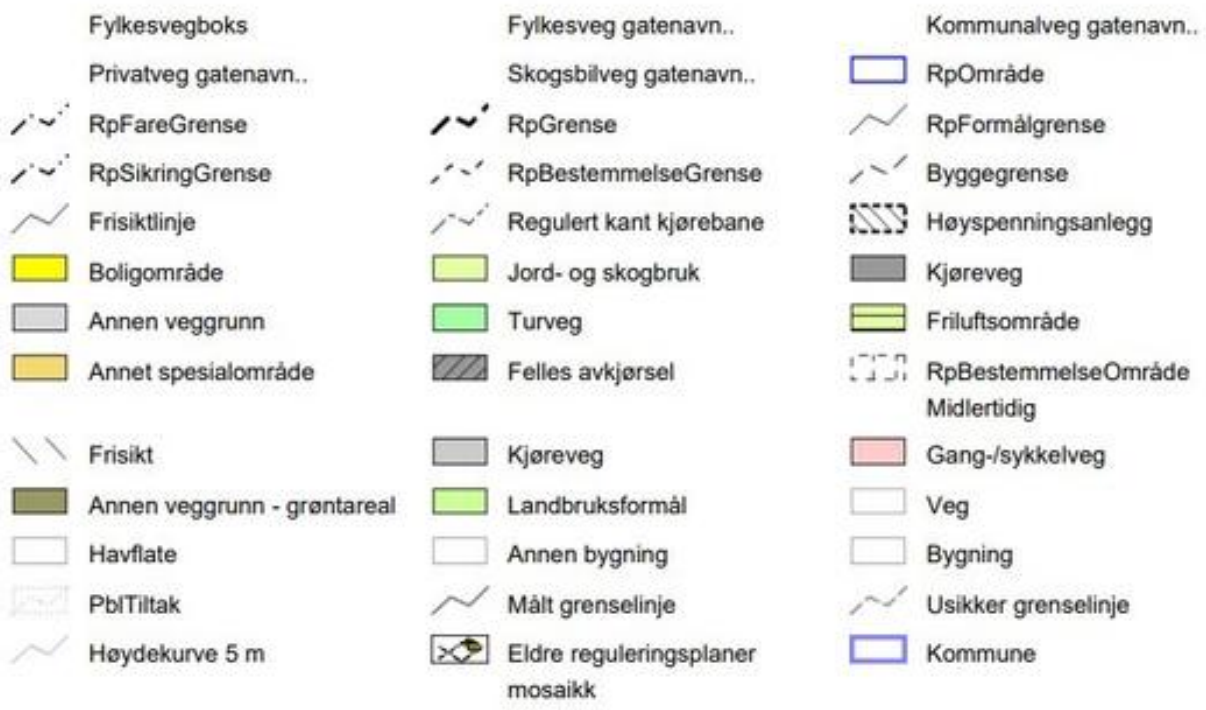
UTM-32



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

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring



SANDEFJORD KOMMUNE

PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)

- Boligbebyggelse, nåv.
- Fritidsbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Forretninger, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Råstoffutvinning, nåv.
- Næringsvirksomhet, nåv.
- Idrettsanlegg, nåv.
- Andre typer beb., anl., nåv.
- Uteoppholdsareal, nåv.
- Grav- og urnelund, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- 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, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
- Parkeringsplasser, nåv.
- Trase for tekn. infrastr., nåv.
- Kollektivknutepunkt, nåv.
- Tekn. infr. og samf. anl., nåv.
- Hovednett for sykkel, nåv.
- Havn, nåv.

LINJESYMBOLER

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Midtlinje vassdrag
- KpGrense
- KpArealformalGrense
- KpBestemmelseGrense
- Overføringsanl., energi N
- Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

- Park, nåv.
- Blågrønnstruktur, nåv.
- Naturområde, nåv.
- Friområde, nåv.
- Park, framt.
- Blågrønnstruktur, framt.
- Naturområde, framt.
- Friområde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
- 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, nåv.
- Sjø og vassdr., naturomr., nåv.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.
- Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
- Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
- Sjø og vassdr., fiske, framt.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.

Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 149/341/0/14
Adresse: Annas vei 52A
Dato: 01.04.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Returneres til:

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
24. JUL. 1995
SANDEFJORD SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 4499

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0706	Sandefjord	149	341	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
95 06 58 95 9	Bjarne Ask AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	b	1	11	b	1	21			31			41			51		
2	b	1	12	b	1	22			32			42			52		
3	b	1	13	b	1	23			33			43			53		
4	b	1	14	b	1	24			34			44			54		
5	b	1	15			25			35			45			55		
6	b	1	16			26			36								
7	b	1	17			27			37								
8	b	1	18			28			38								
9	b	1	19			29			39								
10	b	1	20			30			40								

Doknr: 4499 Tinglyst: 24.07.1995 Emb. 029
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 14 = nevner: 14

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over ~~kjeller~~, alle etasjene og ~~loft~~, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Sandefjord, 08.06.95	For Bjarne Ask AS: [redacted]

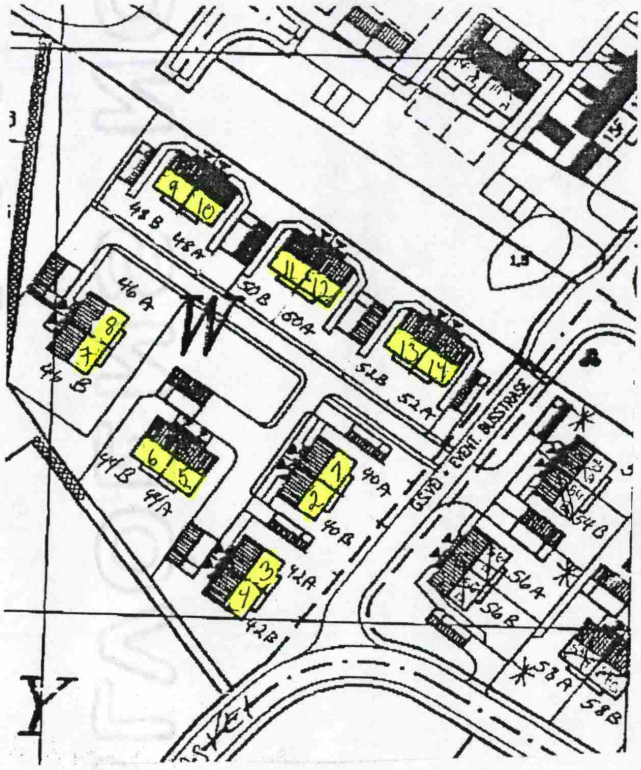
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Situasjonskart

Gnr. 149, bnr. 341 i Sandefjord Kommune

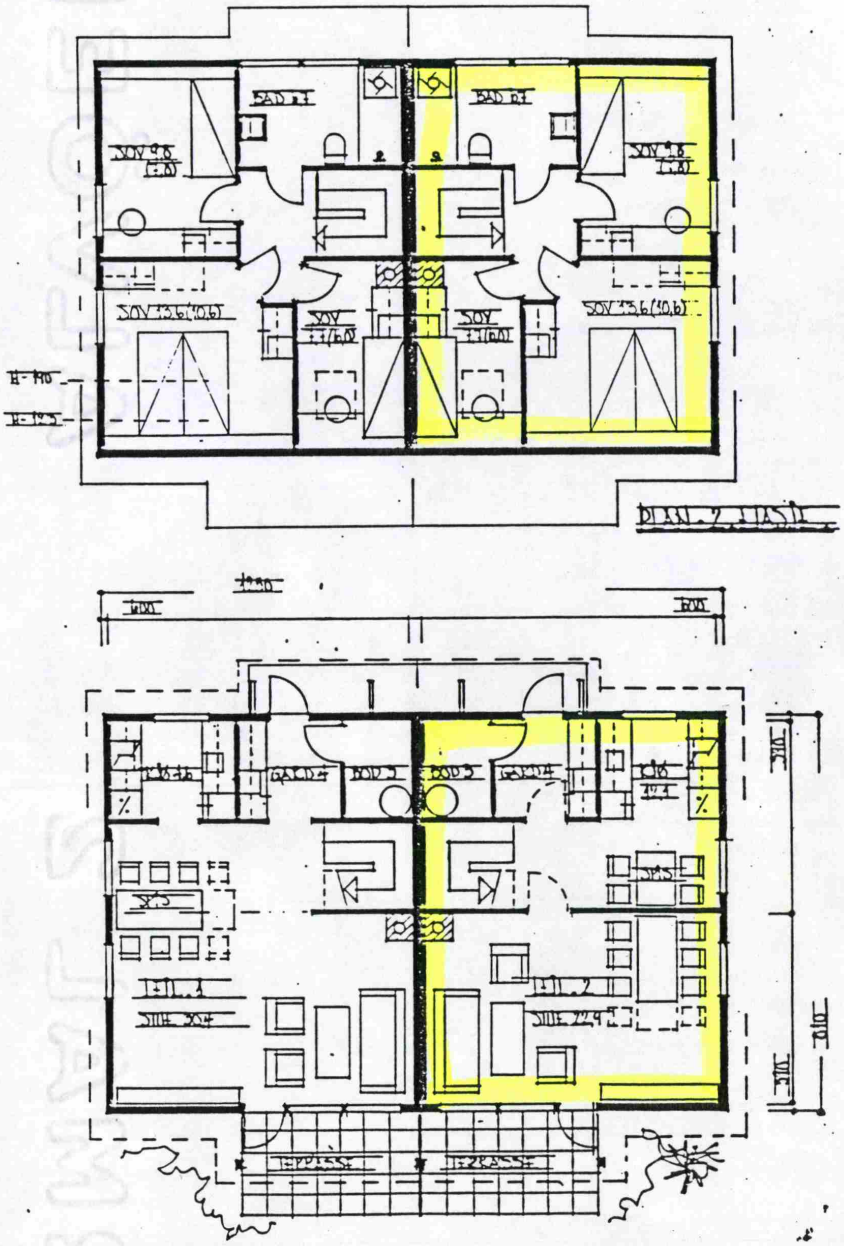
Gatenr	Snr
Annas vei 40 A	1
Annas vei 40 B	2
Annas vei 42 A	3
Annas vei 42 B	4
Annas vei 44 A	5
Annas vei 44 B	6
Annas vei 46 B	7
Annas vei 46 A	8
Annas vei 48 B	9
Annas vei 48 A	10
Annas vei 50 B	11
Annas vei 50 A	12
Annas vei 52 B	13
Annas vei 52 A	14

Seksjonsnr. er merket med gult!



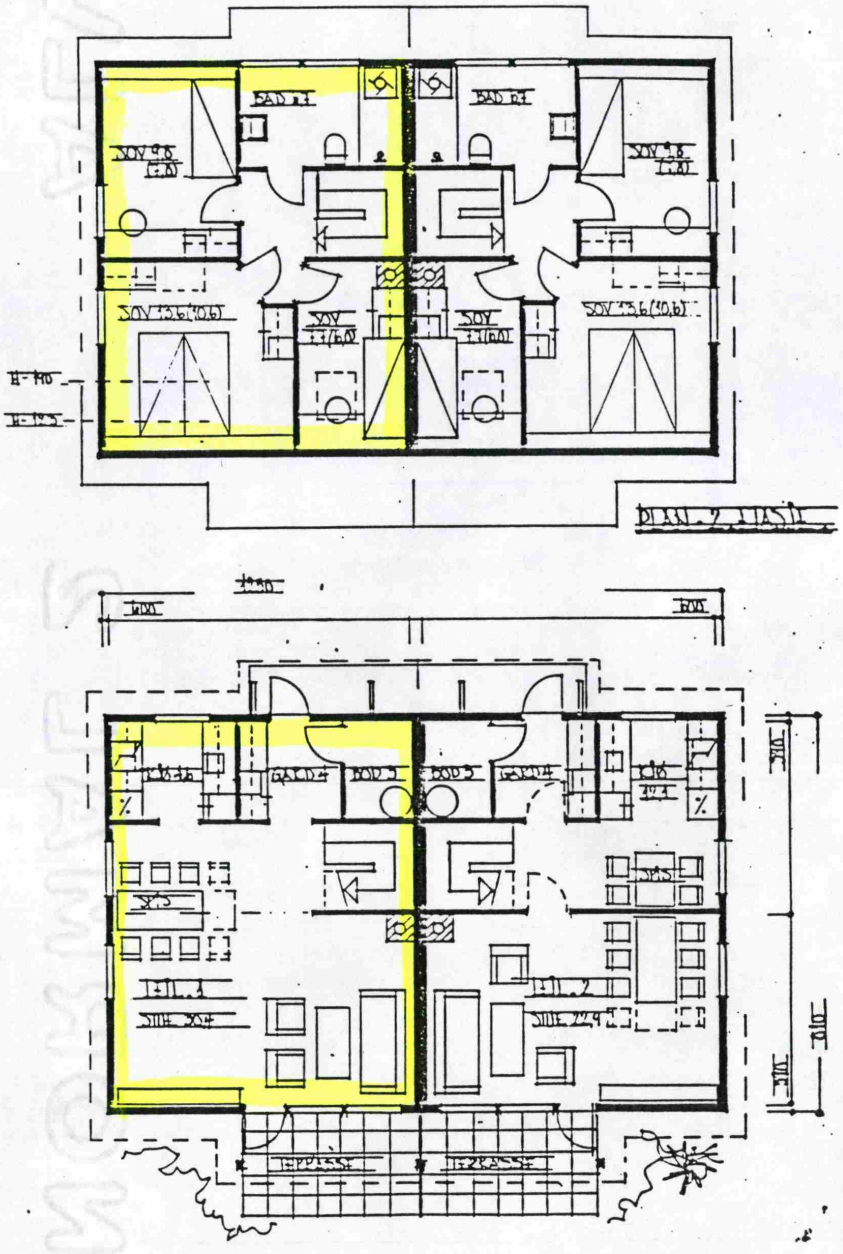
RETT KOPI

0



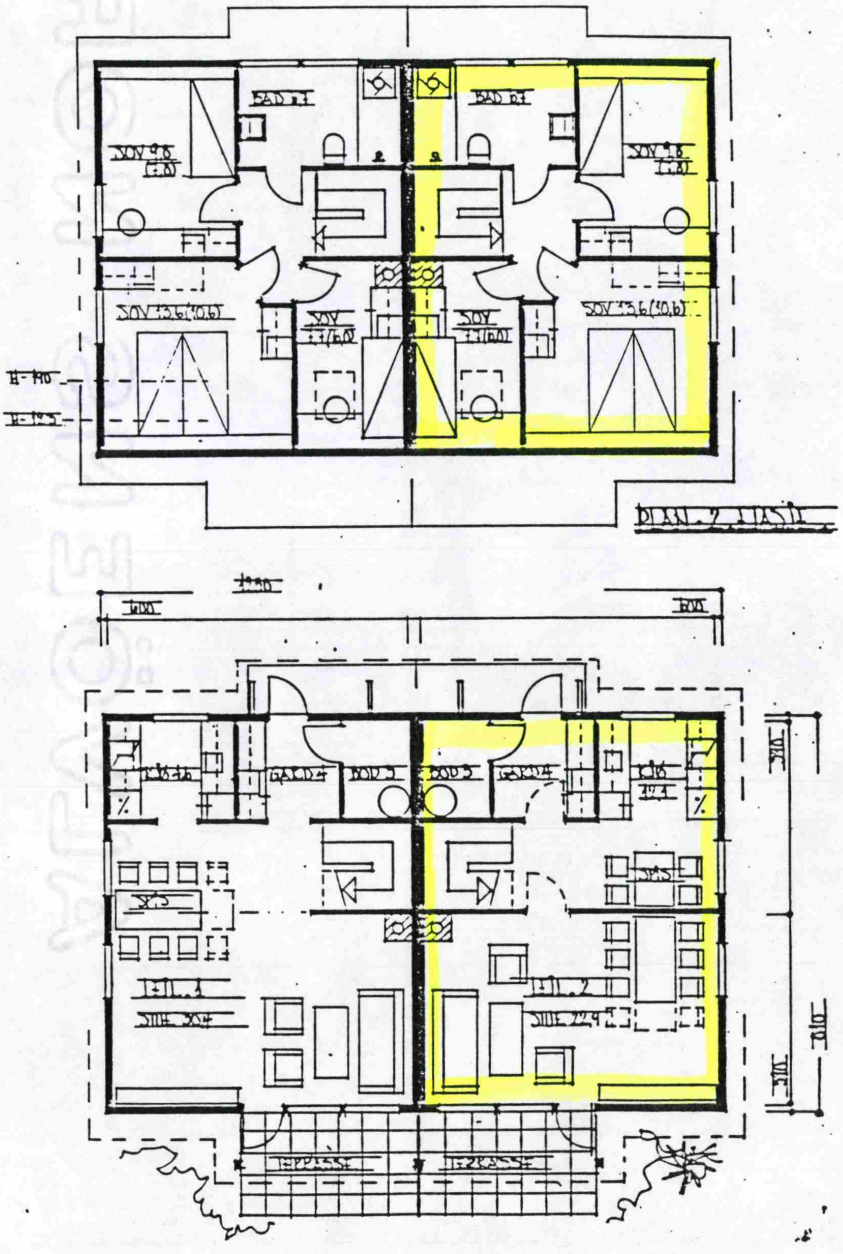
Plantegning, Annas vei 40 A, gnr. 149, bnr. 341, snr. 1,
1. og 2. etasje.

1



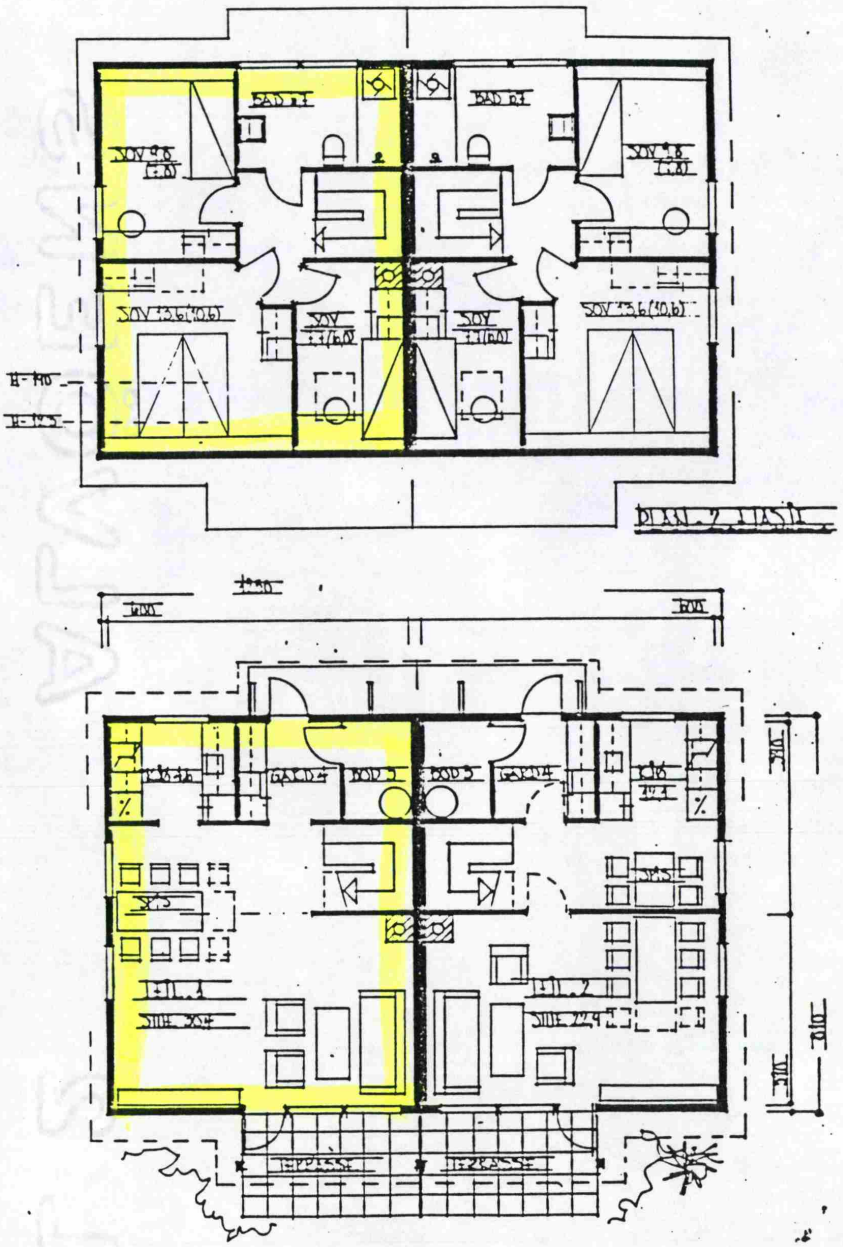
Plantegning, Annas vei 40 B, gnr. 149, bnr. 341, snr. 2,
1. og 2. etasje.

2



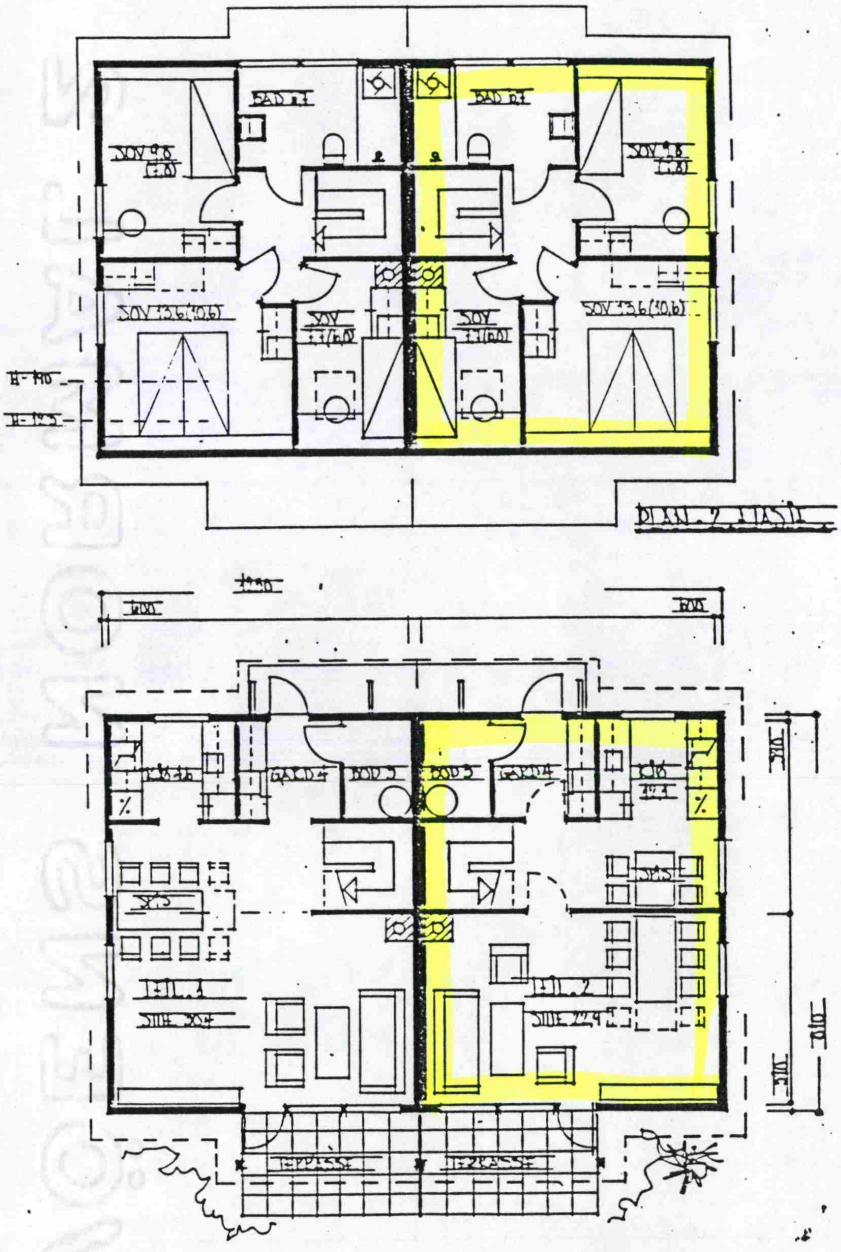
Plantegning, Annas vei 42 A, gnr. 149, bnr. 341, snr. 3,
1. og 2. etasje.

3



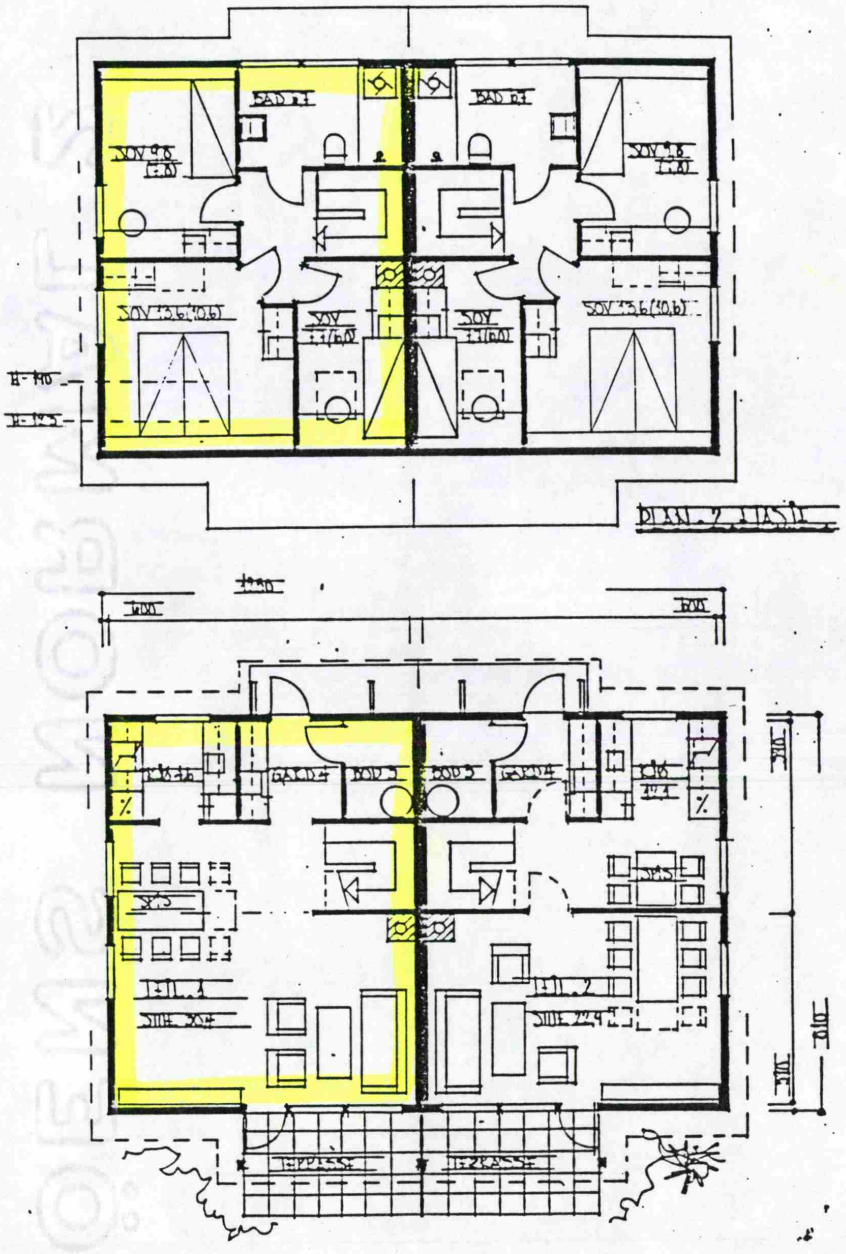
Plantegning, Annas vei 42 B, gnr. 149, bnr. 341, snr. 4,
1. og 2. etasje.

4



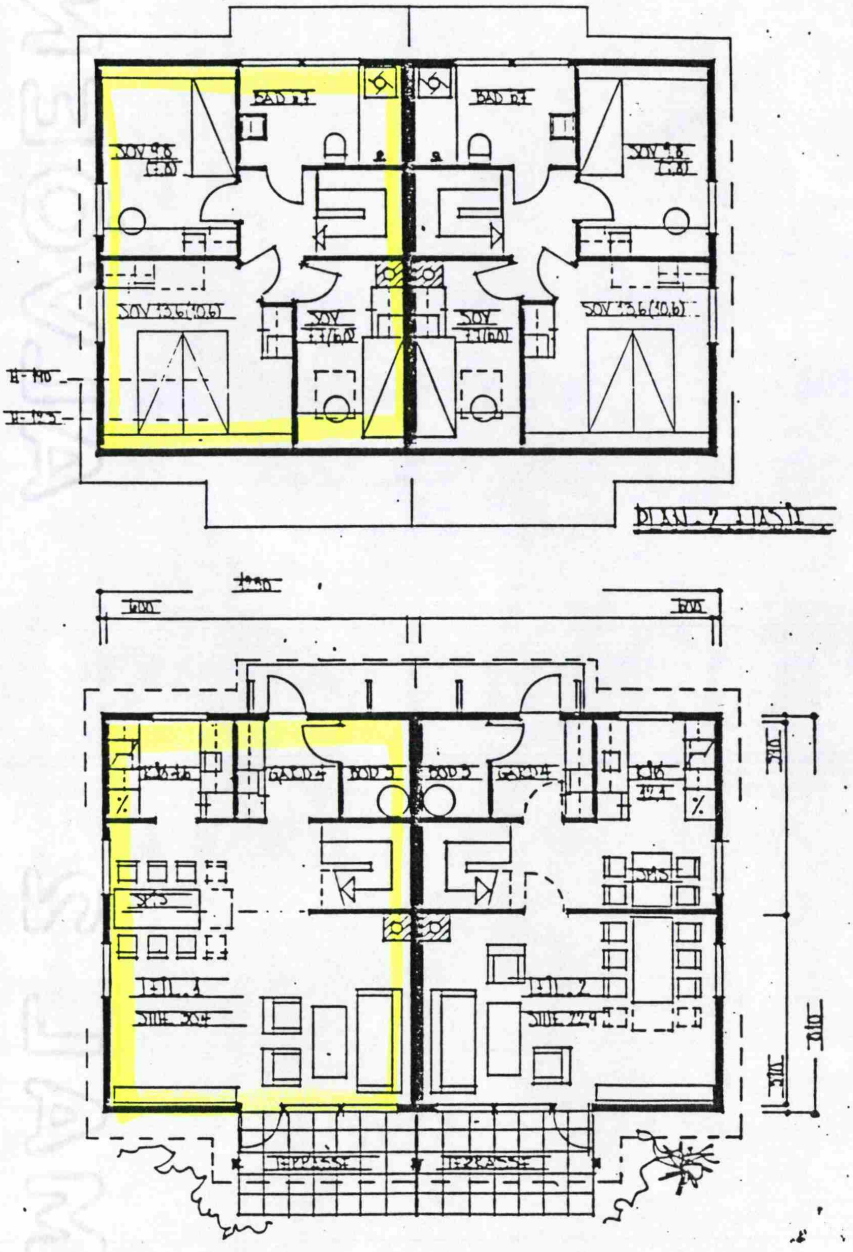
Plantegning, Annas vei 44 A, gnr. 149, bnr. 341, snr. 5,
1. og 2. etasje.

5



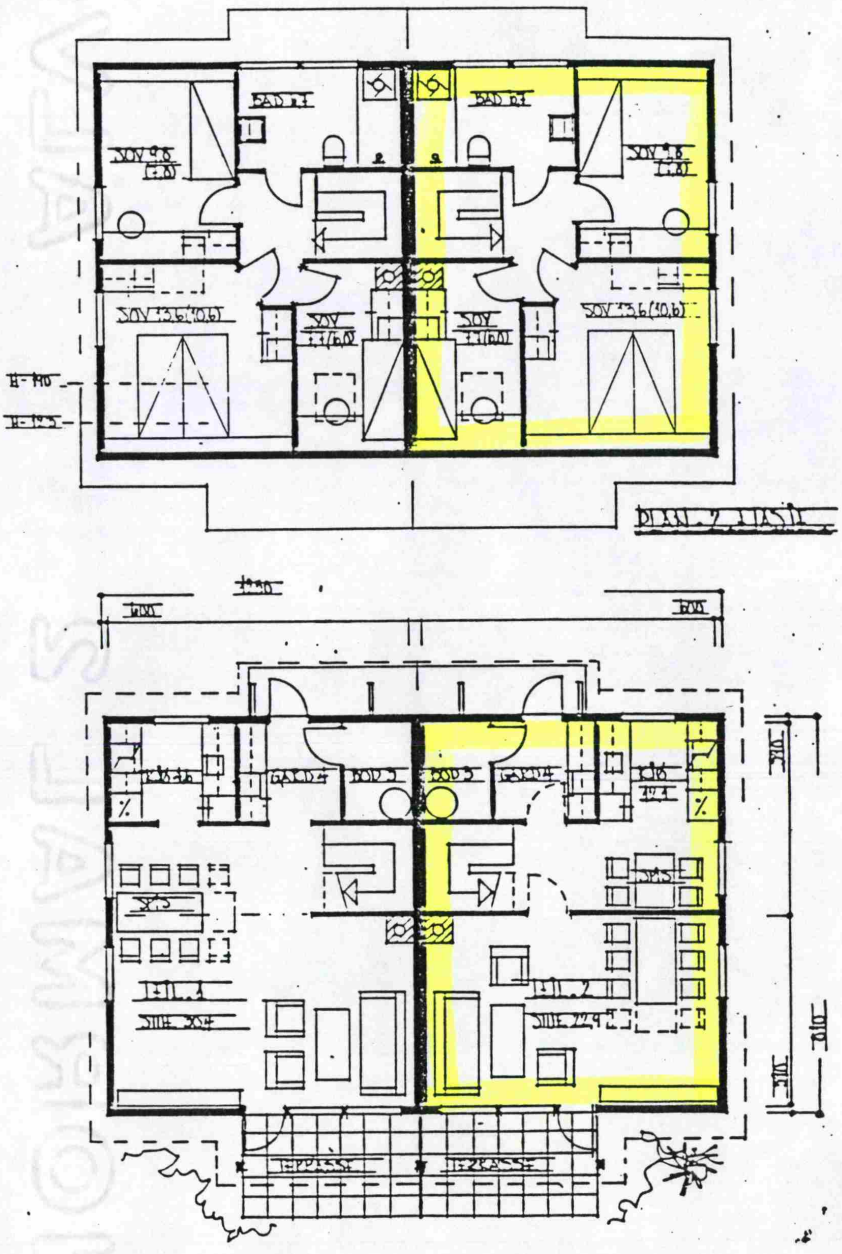
Plantegning, Annas vei 44 B, gnr. 149, bnr. 341, snr. 6,
1. og 2. etasje.

6



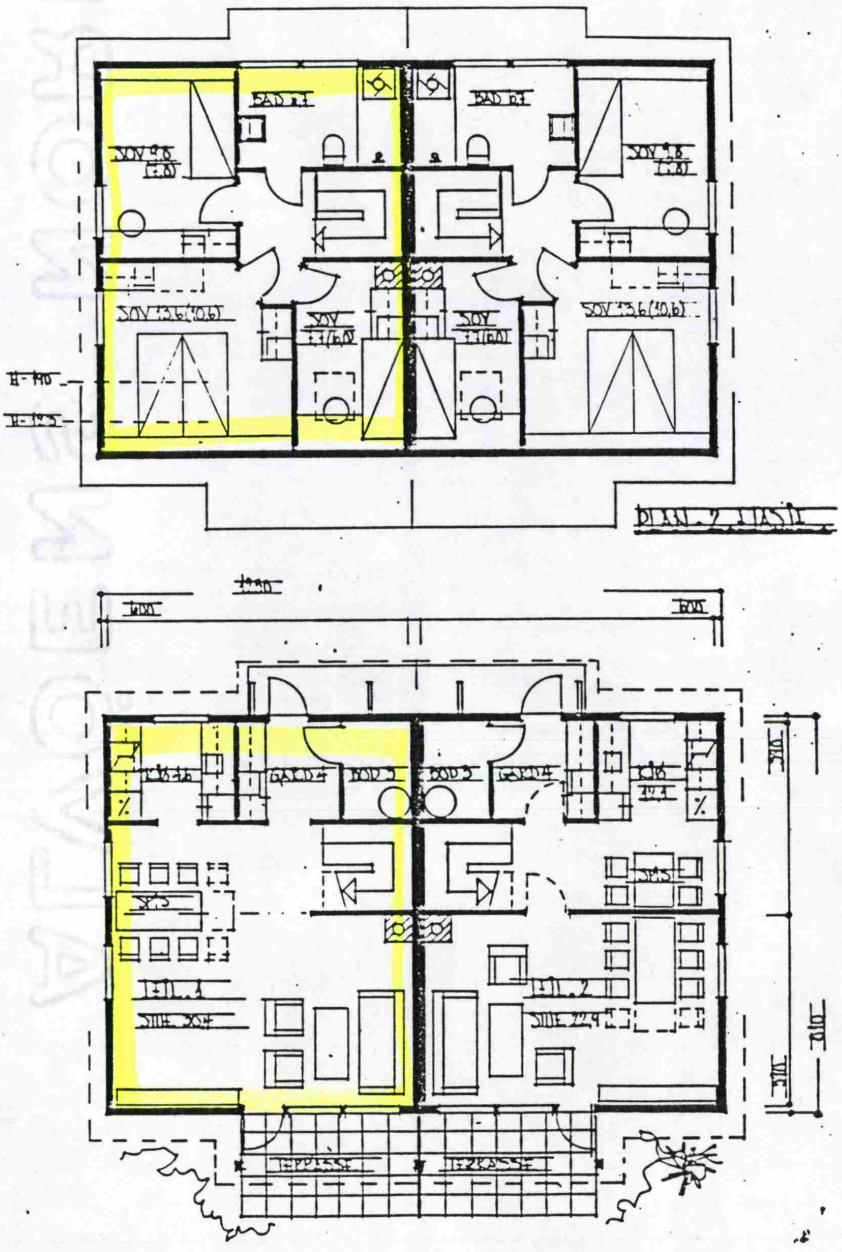
Plantegning, Annas vei 46 B, gnr. 149, bnr. 341, snr. 7,
1. og 2. etasje.

7



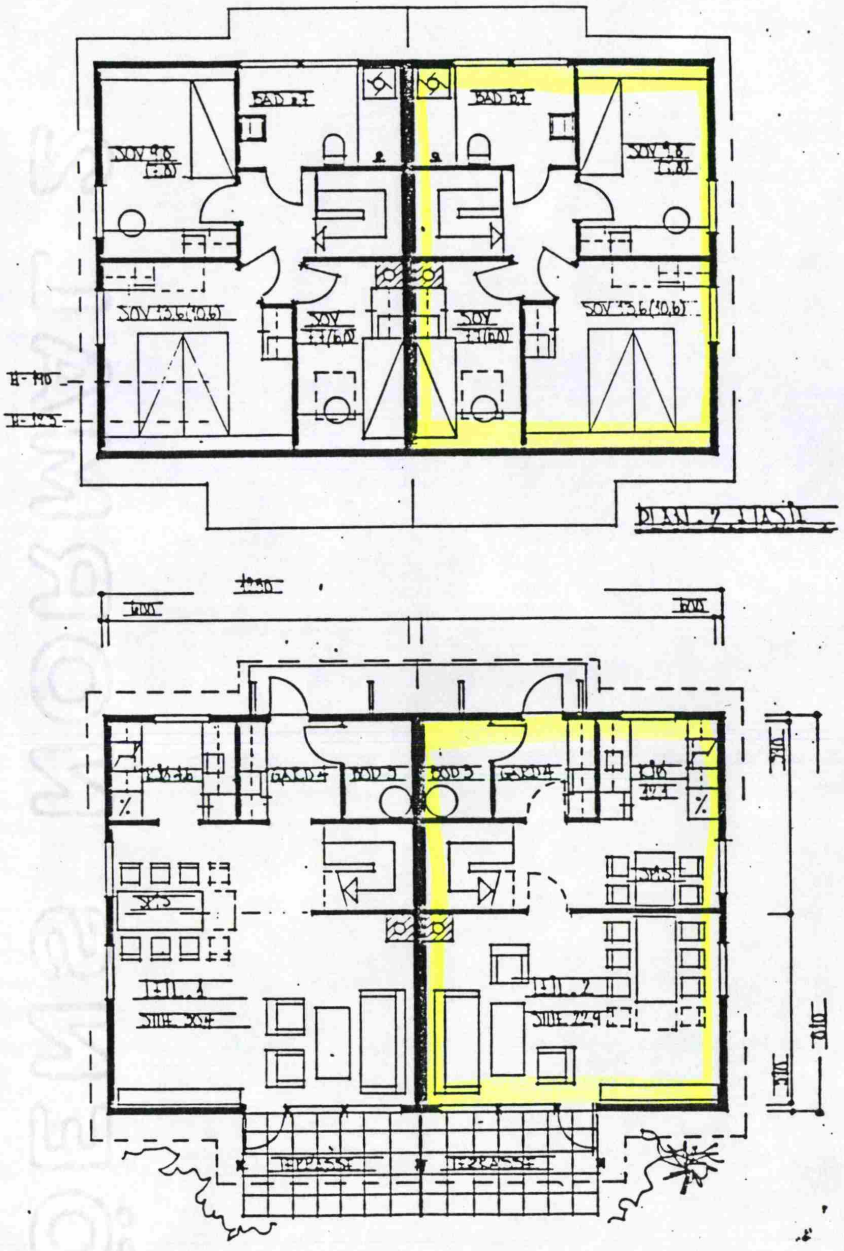
Plantegning, Annas vei 46 A, gnr. 149, bnr. 341, snr. 8,
1. og 2. etasje.

8



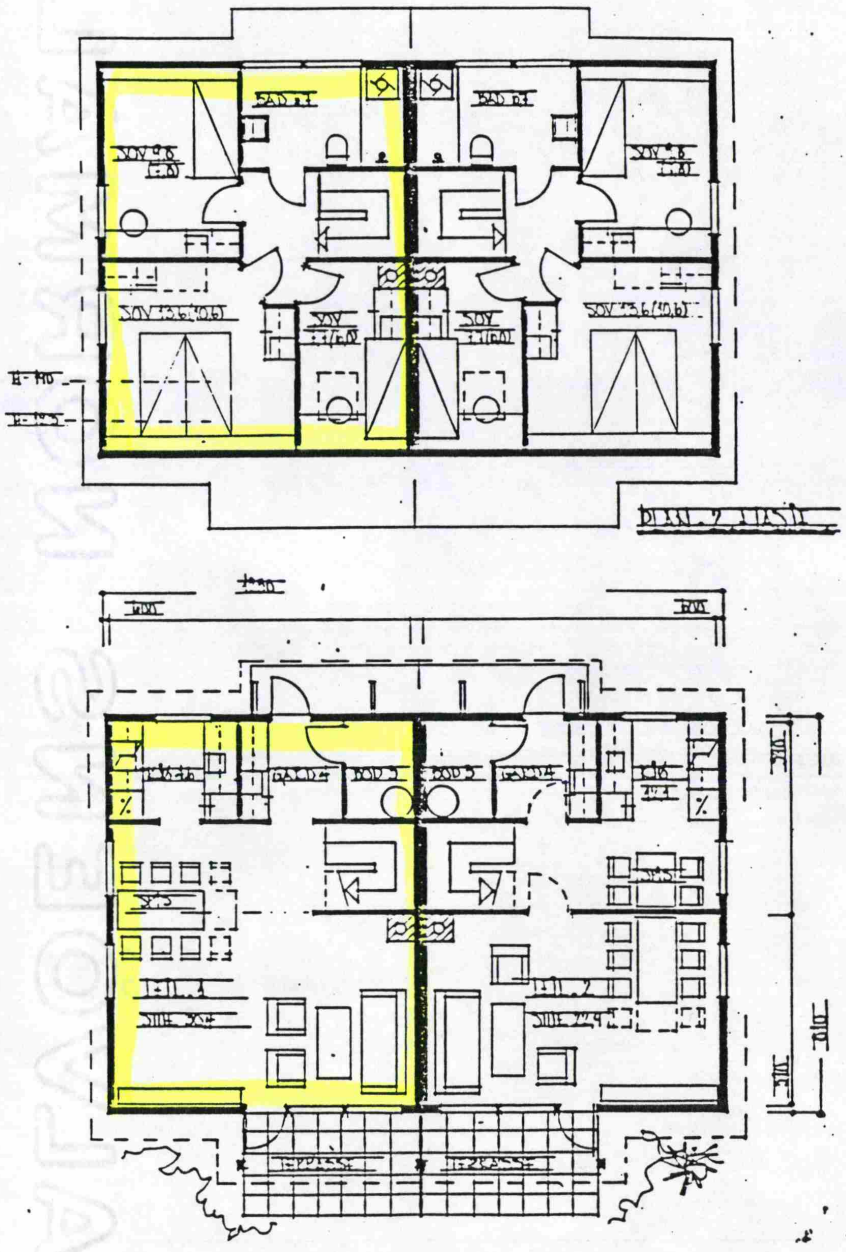
Plantegning, Annas vei 48 B, gnr. 149, bnr. 341, snr. 9,
1. og 2. etasje.

9



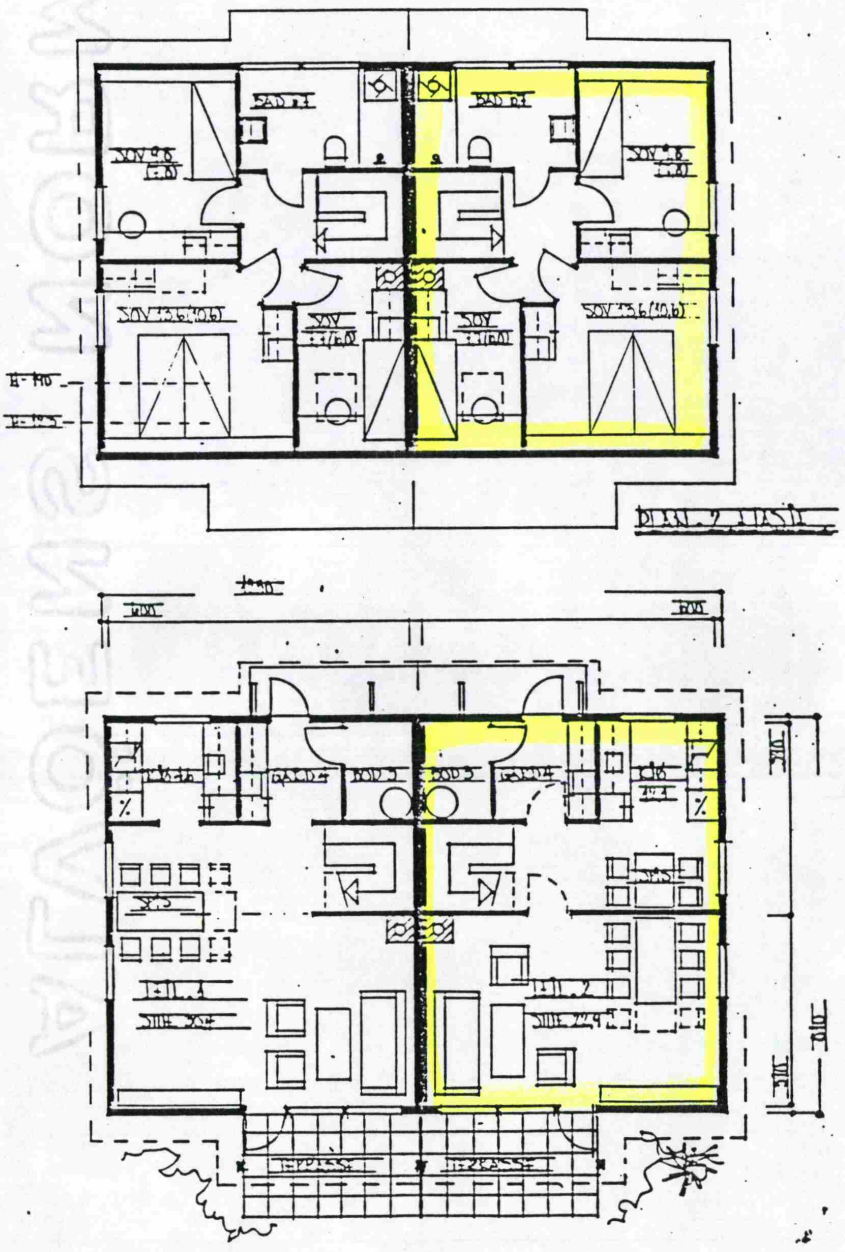
Plantegning, Annas vei 48 A, gnr. 149, bnr. 341, snr. 10,
1. og 2. etasje.

10



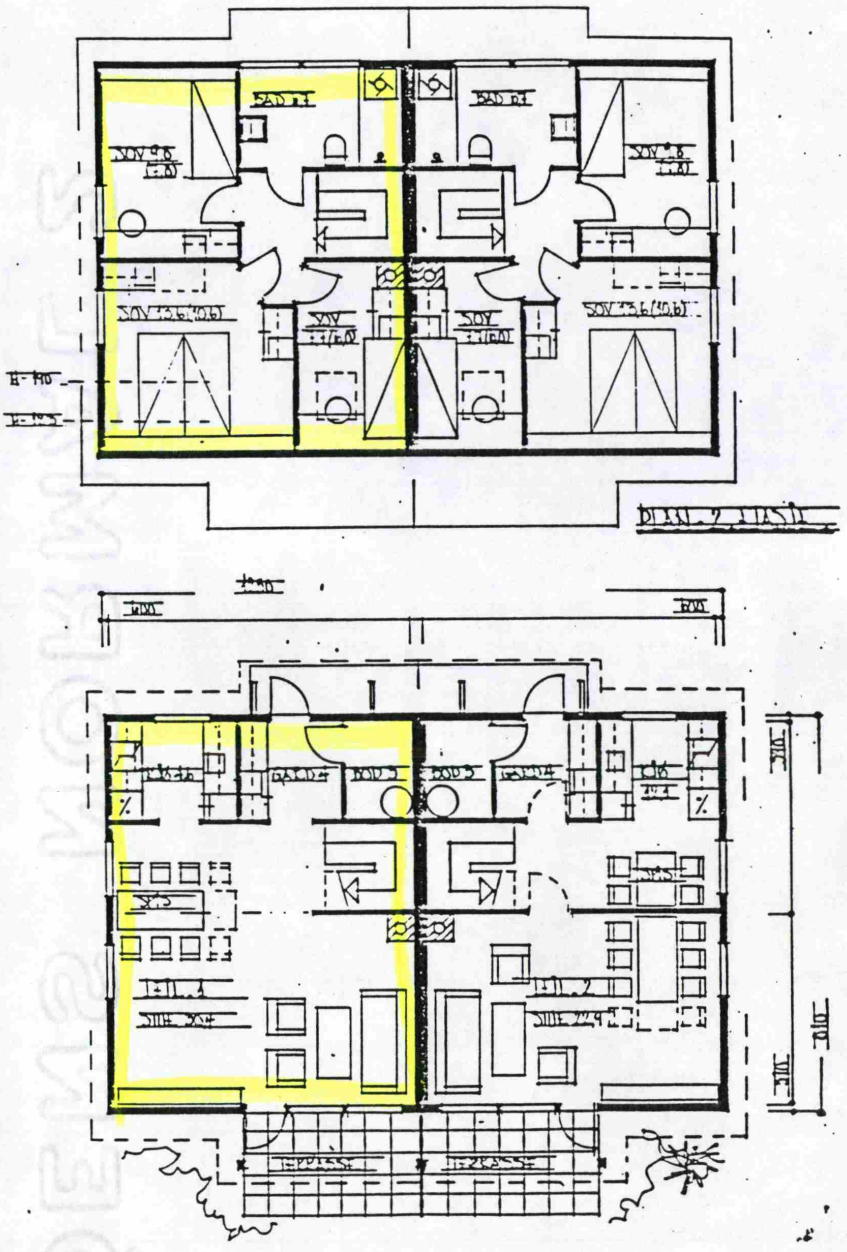
Plantegning, Annas vei 50 B, gnr. 149, bnr. 341, snr. 11,
1. og 2. etasje.

11



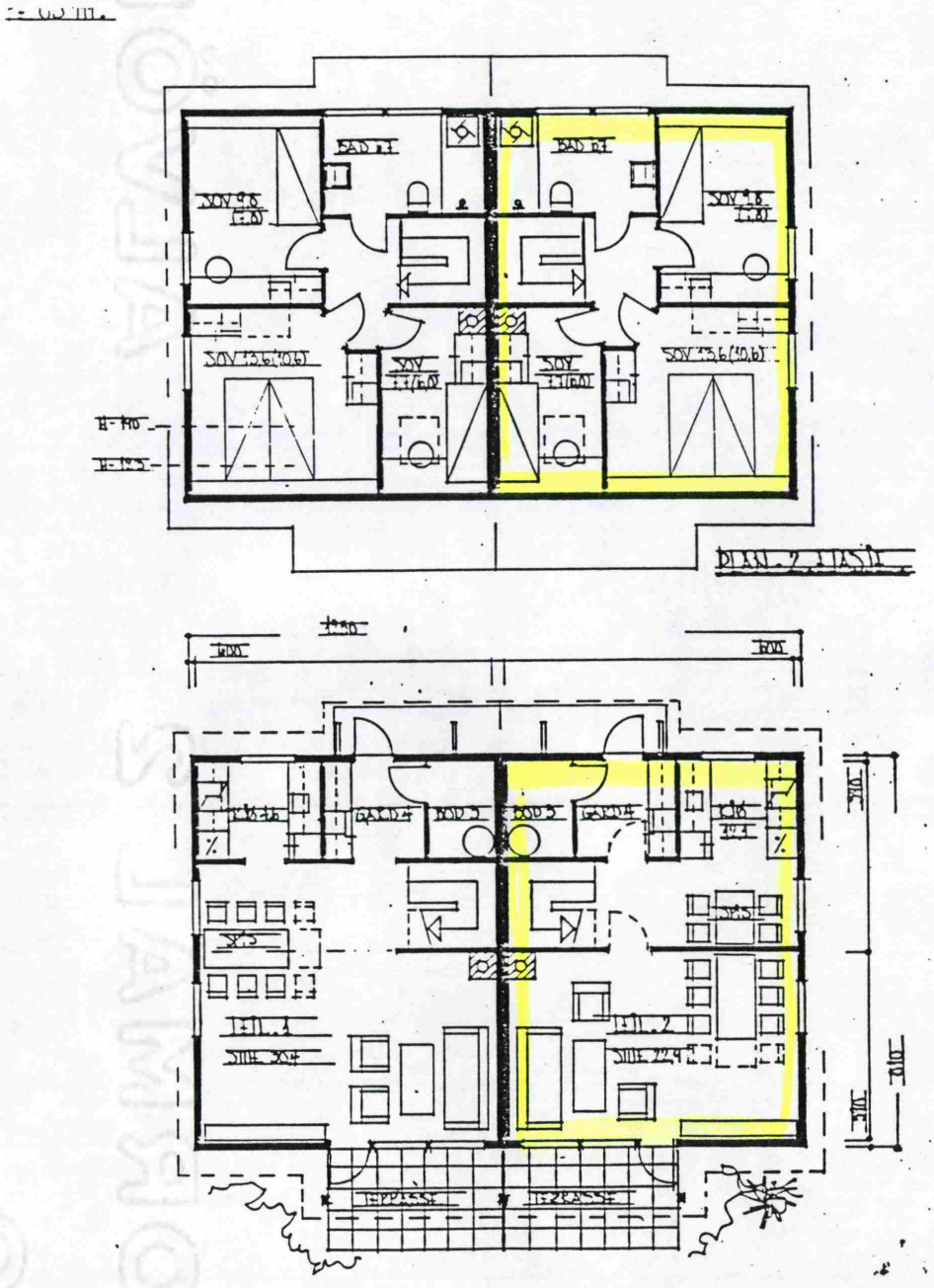
Plantegning, Annas vei 50 A, gnr. 149, bnr. 341, snr. 12,
1. og 2. etasje.

12



Plantegning, Annas vei 52 B, gnr. 149, bnr. 341, snr. 13,
1. og 2. etasje.

13



Plantegning, Annas vei 52 A, gnr. 149, bnr. 341, snr. 14,
1. og 2. etasje.

14

Returneres til:

Festekontrakt

TINGLYST
24. JUL. 1995
SANDEFJORD SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR: 4500

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0706	Sandefjord	149	341		

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [1] [x] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til? [x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Land-bruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
95 06 58 95 9	Bjarne Ask AS	1/1

3. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
	Eier av seksjon 1 til og med 14	1/1
	til enhver tid.	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 63.000,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
100	

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 4500 Tinglyst: 24.07.1995 Emb. 029
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefesteloven (§ 12).
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår

Feste-kontrakten er i sam-svar med: (sett X)	[X] Kartforretning/målebrev	Datert	
	[ ] Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs-ningsrett (sett X)	[X] Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestem-melser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	[ ] Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestem-melsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdra-gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. ~~bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne~~.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff-messig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal ting-lyses)	Festeavgiften utgjør kr. 4.500,- pr. seksjon pr. år og betales forskuddsvis for 1 år om gangen, første gang innen 01.07.95 og deretter innen 01.01. hvert år. Festeavgiften reguleres i.h.t. gjeldene bestemmelser.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter

Sted, dato: Sandefjord, 08.06.95

Bortfesters underskrift: For Bjarne Ask AS: [redacted]

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: For Bjarne Ask AS: [redacted]

Sted, dato: Sandefjord, 08.06.95

Festers underskrift: For Bjarne Ask AS: [redacted]

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: For Bjarne Ask AS: [redacted]

[redacted]

BELL KOPI

Velkommen til

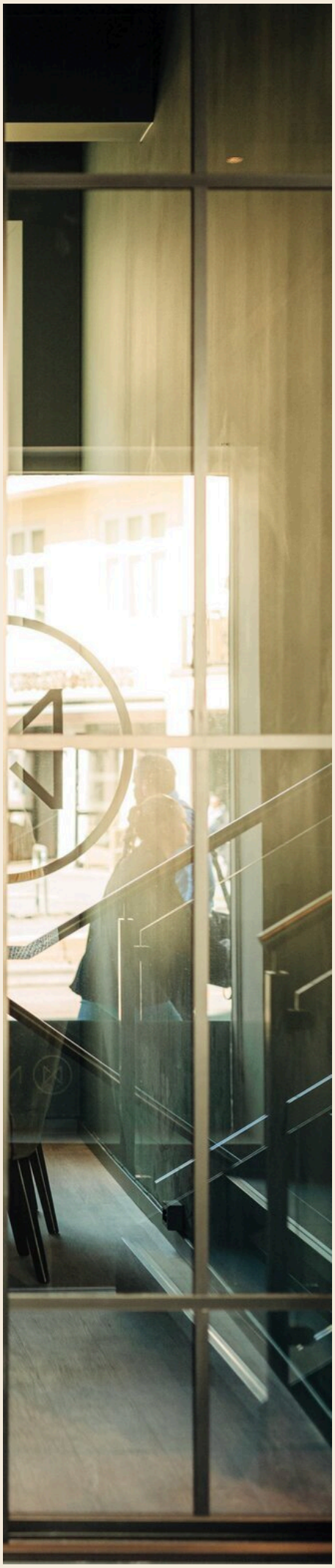
Nordvik Sandefjord

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

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

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

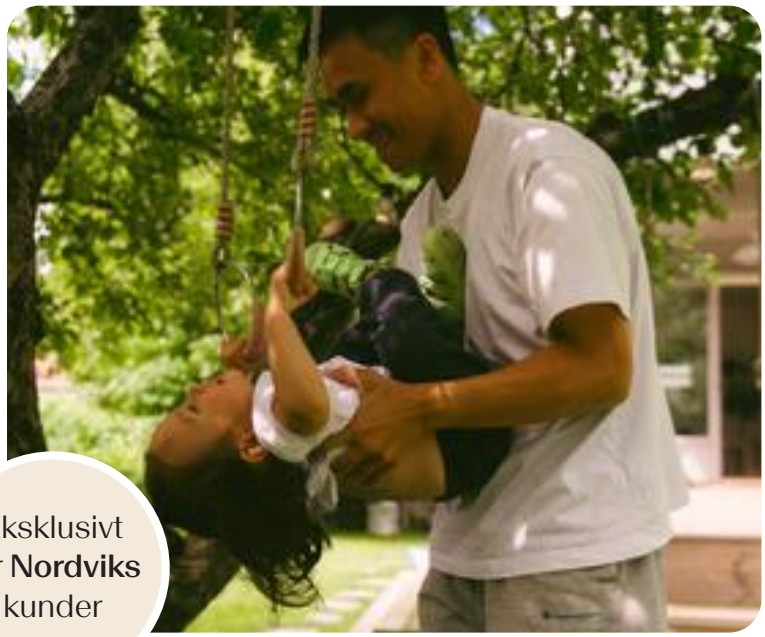
Jernbanealleen 13, 3210 SANDEFJORD
NordvikSandefjord@nordvikbolig.no
33 47 33 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 40-0010/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Annas vei 52A 3244 SANDEFJORD
Matrikkel: Gnr 149, bnr 341, snr 14 i Sandefjord kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Bjørn Tomas Windal

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Sandefjord
bt.windal@nordvikbolig.no
911 17 081