NORDVIK

Landstads gate 30

2 soverom | 78 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Landstads gate 30

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
65	Kontaktinfo
68	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
71	Forbrukerinformasjon om budgivning
72	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.08.2026









Nøkkelinformasjon

Nyoppusset sentrumsleilighet med spenstig fasong, stor balkong, strøkne overflater og i rolige omgivelser . 2 soverom

Prisantydning	**3 600 000,-**
Omkostninger	**91 090,-**
Totalpris	**3 700 990,-**
Fellesgjeld	**9 900,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 659,-**
BRA-i	**78 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1999**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Klin nytt kjøkken
Nyoppussede overflater
Nyoppfrisket bad
Herlig buen stuevegg
Meget stor balkong som er overbygget og innglasset og med terracottaflis som lar seg få litt sydenstemning
Heisann, Simen Smith Ringdal fra NORDVIK BOLIG her. Nå har jeg gleden av å presentere en sånn leilighet du bare flytter rett inn i. Her er kjøkkenet nymontert, badet er modernisert og alle overflater er nybehandlet enten det er malt, sparklet eller noe annet. Du har heis for enkel adkomst, du har utsikt som aldri blir bygget i stykker, du har 2 soverom, ett i hver ende av leiligheten. Du får deg behagelige farger og ikke minst du får en art-deco inspirert buet stuevegg som gir deg den gode myke følelsen. Dette er leiligheten for deg som vil bo behagelig, og slippe jobben for å ende opp slik.

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 5 kvm




30





















Dette er en utsikt man kan se på i god og dårlig vær







Utsikt

Soverom 1 er romslig





Soverom 2 står i dag tomt men kan være et godt barnerom





Her har du hele veggen med skapplass

Baderommet har alt et bad trenger. Her er det både plass til vaskemaskin og tørketrommel, uten at det blir trangt



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
40-0050/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Landstads gate 30, 3210 SANDEFJORD
Gnr 171, bnr 36, snr 34 i Sandefjord kommune

Selger
Roar Pindsle

Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
90 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
104 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 691 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 704 090,- (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
1999

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 96 kvm

Beskrivelse:

Landstadsgate 30
3. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, dusjbad, bod
BRA-b: 13 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 91 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

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

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

3. etasje
Kjøkken 15 m²
Stue 32 m²
Soverom 1 6 m²
Soverom 2 13 m²
Dusjbad 7 m²
Bod 4 m²
Innglasset balkong 13 m²

1. etasje
Bod 5 m²

Solforhold
Du har litt sol tidlig på dagen, men dette her er ikke en leilighet der man snakker om de beste solforholdene

Innhold
Dette her har jeg faktisk gledet meg til. For her syntes jeg du kan gjøre et godt kjøp. Både plassering og arealbruk og rominndeling begynner å ligne på noe perfekt.
Bli med inn på en liten guidet tur gjennom denne fine saken i 2 etg. med perfekt utsikt mot byens stolthet Sandar Kirke. Denne beliggenheten gir deg også grønne

omgivelser og med stolte trekroner som vaier i vinden så blir livet i sentrum litt mindre "sentrum".

Vi starter med en flott liten entre som har en solid bod på venstre side. Den kan man si utøker arealet til både entre og kjøkken.
For kjøkkenet finner du direkte på høyre side. Vi snakker om et kjøkken så er så nymontert at det fort kan være at ikke alle skuffene er tatt i bruk enda. Fra kjøkkenet får du utsyn direkte til balkongen. Så bruk vinduet som en "pølseluke når maten skal serveres.

Leilighets første og minste soverom ligger da på innsiden av badet. Den perfekte løsningen om en i husstanden er "snorkeren" Akkurat passe mye luft mellom soverommene

Selve stua blir jo en fryd for øyne med sin buende Art-deco formede vegg. Ja så kan man si at det er lite plasseringsvennlig for møbler, men vent å se du. Dette blir elementet du kommer til å elske.
Stuas utforming blir slik at du får naturlige soner til både spisestue, sofagruppe og noen obligatoriske godstoler. Uansett hvordan du bruker stua så blir det helt naturlig og benytte den store skyvedøren ut til balkongen som det elementet som åpner opp mellom ute og inne. Noe som forlenger utesesongen i begge ender og gir deg mye mer stueplass når temperaturen tillater det. For denne balkongen her er jo som en liten stue i seg selv, med både tak og vegger i glass så kan du velge om du skal være ute eller inne.

Fra stua så får du også tilgang til badet, og det er smart at dette også blir naborommet til hovedsoverommet. Den løsningen er kjekk å ha på natta.
Når dagens eier pusset opp badet så syntes han at det var for gæli å fixe alt så han fikk montert ny toalett servantinnredning og varmtvannstank. Dette løftet inntrykket av badet og burde gi deg en hyggelig start og avsluttning på alle dager

Hovedsoverommet på sin side har jo sin praktiske beliggenhet og ligger med vindu ut i rolige omgivelser som resten av leiligheten også.
Dette rommet er meget romslig og gir deg en finfin mulighet for mye lagringsplass til alskens av klær og sko. Du kan bygge en romslig garderobe her. Er du litt oppfinnsom så kan du faktisk etablere en walk-in i starten av rommet slik at du får enda mer plass.

Dette var hele leiligheten og jeg vil si at dette her er mye plass for pengene og her flytter du rett inn i en leilighet der veldig mye er gjort det siste året.

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

3. etasje
Kjøkken 15 m²
Stue 32 m²
Soverom 1 6 m²
Soverom 2 13 m²
Dusjbad 7 m²
Bod 4 m²
Innglasset balkong 13 m²

1. etasje
Bod 5 m²

Standard
TG 3 — Avvik som må utbedres
Ingen TG-3

TG 2 — Avvik å være oppmerksom på
Bad 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt
Bad 1.etg – Gulv
Bad 1.etg – Innfelte installasjoner
Bad 1.etg – Vann- og avløpsledninger
Kjøkken – Ventilasjon
Vinduer og dører – Vinduer
Ventilasjon – Tilluft og luftskifte
VVS – Vannledninger
Balkonger / terrasser – Balkong, veranda, terrasse og platting

Parkering
Dagens eier har leid parkeringsplass. Det er mange tilbydere av parkeringsplasser i nærheten

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Anders Furustad 21.08 2026 Byttet servant/skap, Byttet varmtvannsbereder Byttet toalett, Byttet servant batteri samt dusj og dusjbatteri.

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: Moer elektro Sandefjord 21.08.2026 Bytter stikkontakter brytere nye panelovner begge soverom, Bytter lamper begge soverom.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken/Hvitevarer 2025, Nye innerdører/karmer, samt garderobeskap på begge soverom 2026 Byggmester Terje Hynne. Nye panelovner Moer elektriske Sandefjord 24.08.2026

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

- Nei
Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp i 2018 ifølge forrige eier

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave 2025

Bygningssakkyndig
Einar Schau

Byggemåte
I den forenklede leilighetsrapporten er ikke de bygningstekniske forhold omtalt.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Om bakgrunnen for beregningene, se WWW.ENERGIMERKING.NO

Oppvarming
Varmekabler på badet

Ellers elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk varierer fra husstand til husstand. En bolig på denne størrelsen estimeres til ca +15.000 KWh. Sjekk gjerne WWW.ENOVA.NO for gode tips og triks for å redusere strømforbruket. Her ligger det også informasjon om støtteordninger

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 659,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, Sandefjord Bredbånd TV/internett, vaktmester samt drift og vedlikehold (se regnskapet) i tillegg til innbetaling av felleslån.

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 695 704,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 782 817,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Sandefjord bredband

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Gamle Handelsgym Sandefjord, orgnr. 981671813

Om sameiet
Sameiet har en gjestebolig som beboerne kan leie til en billig penge.

Forretningsfører
Eiendomsoppgjør AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny seksjonseier eller leietaker. Det samme gjelder for salg eller bortleie av parkeringsplass.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 9 900,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.
Du finner også alt her: www.handelsgym.no

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er å finne: www.handelsgym.no eller be om dem fra meglerforetaket.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Seksjonseier har plikt til å vedlikeholde sin seksjon på en forsvarlig måte. Se eierseksjonsloven § 32. Seksjonseiere kan bli personlig ansvarlig for skade som påføres fellesareal eller andre seksjoner som følge av manglende vedlikehold av egen seksjon. Erstatningsansvaret forutsetter at det foreligger erstatningsbetingende uaktsomhet. Seksjonseiere med
terrasse skal besørge at terrassen er fri for snø og is. Vedlikehold av baderom skal kun utføres av fagfolk. Se også eierseksjonsloven § 34

Dyrehold
Det er tillatt med husdyr, men bl.a. pga allergi, vis hensyn. Det er båndtvang innenfor sameiets fellesareal, både ute og inne, og det er ikke tillatt å lufte hund i fellesareal.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 882 07 931

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 190 kvm (Eiertomt)
Dette er en leilighet i sentrum med kort vei til alt. Du har ingen hageflekker eller uteområder foruten fellesområdet utenfor. Men vi snakker jo da om felles sitteplasser med mye hygge, og det er veldig mange parker i området, så du skal ikke være redd for å gå glipp av gress.
Dette er sentrum på sitt aller beste. Du er en del av det, men fortsatt i utkanten.

Adkomst
Eiendommen ligger i det gamle teaterlokalet, tvers over gamle Handelsgym, kun en kort spasertur nedenfor Sandefjord Jernbanestasjon.
Det vil bli godt skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger sentralt i Sandefjord på tvers av Sandar prestegård. Leiligheten ligger 2.etasje med balkong ut mot Sandar kirke.
For pendlere, er buss og togstasjon et steinkast unna. Ca. 250 meter til byparken og alle byens fasiliteter, som butikker, kontorer og servicefunksjoner ligger alle i gangavstand, samt attraktive og populære tur og friområder. Her blir det aldri bygget på nabotomta, så utsynet vil vare forevig.

Er du ikke kjent i Sandefjord så gled deg. Dette er byen med like mange lag som utsiden på et malt hus fra 1800-tallet. Du kan pelle av lag på lag på lag og stadig vekk komme frem til nye farger, nesten like mange som Jotun har på kartet sitt. Slik er Sandefjord også. Du kan først gå der alle andre går med kjedebutikker og gågater, men så plutselig går du inn i Bakgården og finner byens hyggeligste cafe med byens høyeste smørbrød, med navnet som tilsier at den ligger i "Bakgården". Kjør hardt på den pestoskiva de har der, den har medført bredere smil og høyere BMI hos megleren. Du kan ønske deg en kaffe på "Håndverkeren", plutselig åpner det seg opp en 60-talls diner av en iskremsjappe. Det er en fryd for øye og en nytelse for ganen. Fortsett opp og få deg byens diggeste Burger fra Beist. Her slår jeg et slag for Ouch. I den andre enden av byen skjuler det seg et Hvalfangstmuseum. Tvers ovenfor der et kunstgalleri. I midten har du Badeparken og andre "grønne lunger" Så skal man ikke glemme at vi har landets råeste fiskebutikk. Sjekk Berggren som står for kvalitet. Tar jeg ikke feil så kan du google "KVALITET" og adressen til Berggren dukker opp. For oss er det hverdagen, for turister er det essensen av en hel ferie.
Vi er så mye mer enn hvalfangst og Jappetiden. Vi er den lille storbyen og den store lille byen. Vi er idrettsbyen og vi er byen der janteloven aldri fikk innpass.
Vi (Sandefjord) må være landets beste by. Og er du redd for at livet på utsiden av Oslo skal bli stille, ja velkommen. Vi har Kurbadhagen, vi har Fjordfesten. vi har Sandarcupen, og vi har et næringsliv som til stadighet stiller opp med noe som skjer for folket. Vi har egen walk of fame som hyller grunderne våre, og tror du ikke at vi til og med har fått oss Else Kåss Furuset. Det var prikken over I`en, rosinen i pølsa og en av mange R`er i rabarbragrøt

Blir vi litt lei av oss selv ja da har vi ferga over til Sverige også. For et par hundrelapper så er Harryturen innenfor

rekkevidde, og du kan ta et minicruise som starter når du slutter på jobben (1630) og er hjemme før du skal legge deg.

Flytt til Sandefjord VI HAR ALT. Vi fjordinger bor her andre ferierer. Og vi har enda en gang blitt kåret til landets best styrte kommune. Det betyr at vi har orden i sysakene våre. Tjeneste for innbyggerne må være gode, det skal være orden i økonomien og ressursbruken skal være klok og effektiv. Vi er alt det der.

Lik en predikant kan jeg forkynne for deg hvor herlig livet er i Sandefjord. Det er bare å ringe på. Men ikke ring 23 juni for da skal vi ALLE stå i båtkortesja og elske oss selv. Det er forøvrig den eneste køen vi har som er noe å snakke om. Og den oppsøker vi selv.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse er klassisk Sandefjord sentrum.

Offentlig kommunikasjon
Sjekk WWW.VKT.NO for rutetider.

Skoler og barnehager
Se nabolagsprofil for avstand til nærliggende tilbud.
Ta kontakt med skolekontoret i Sandefjord kommune, tlf. 33 41 60 00 for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 13.06.2012.
Det foreligger også midlertidig brukstillatelse fra 2003.
Det er seksjoneringstegninger fra 1997. Megler ser ingen avvik som gjelder for denne enheten.

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

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner

Id 20220010
Navn Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.09.2023
Delarealer
Delareal 2 336 m
KPHensynsonenavnH220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 601 m
KPHensynsonenavnH310
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 28 m
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavnH530

Delareal 3 190 m
KPHensynsonenavnH410_1
KPInfrastruktur Krav vedrørende infrastruktur

Delareal 3 157 m
Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende
OmrådenavnBS

Delareal 3 190 m
BestemmelseOmrådenavnByromstrategi 1

Delareal 721 m
KPHensynsonenavnH210
KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal 657 m
BestemmelseOmrådenavnMurbyen

Delareal 33 m
Arealbruk Grønnstruktur,Nåværende
OmrådenavnG

Reguleringsplaner

Id 19970005
Navn Jernbanealleen 39 171/36,37
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 26.06.1997
Bestemmelser - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19970005_best.pdf
- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19970005.pdf
Delarealer
Delareal 465 m
Formål Bevaringsområde

Delareal 124 m
Formål Annet kombinert formål
Utdyp. Felles adkomst/boliger

Delareal 277 m
Formål Felles parkeringsplass

Delareal 465 m
Formål Bolig/Kontor

Delareal 1 912 m
Formål Boliger

Delareal 316 m
Formål Felles lekeareal

Delareal 36 m
Formål Annet trafikkområde
Utdyp. Rabatter/vegetasjon

Delareal 52 m
Formål Almennyttig formål

Delareal 8 m
Formål Gang-/sykkelvei

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

3907/171/36/34:
23.02.1979 - Dokumentnr: 1643 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM VANN OG KLOAKKLEDNINGER M.V
Overført fra: Knr:3907 Gnr:171 Bnr:36
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1998 - Dokumentnr: 5138 - Best. om vann/kloakkledn.
Under riksveg 303
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2026 - Dokumentnr: 962552 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

31.12.1997 - Dokumentnr: 8283 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/8165

30.11.2001 - Dokumentnr: 8672 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/7816
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 til og med seksjon nr. 47

01.09.2014 - Dokumentnr: 730026 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 65
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105/7921
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77/7921

01.09.2014 - Dokumentnr: 730026 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 77/7921
Endring av tilleggsdel i bygning opprinnelig tinglyst 30.11.2001 med dokumentnummer 8672

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
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.

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

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte 2D plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 3,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 129 600,-
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og eiendomskarusell kr. 2 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Overtagelseshonorar (valgfritt) kr. 3 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/UANSETT ANTALL kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr (kostpris) kr. 1 875,-
Informasjon forretningsfører ca. (kostpris) kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 226 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. august 2026

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

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

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

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

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

Landstads gate 30

Nabolaget Sandefjord sentrum/Prestejordet - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Byskolen (1-7 kl.) 315 elever, 27 klasser	6 min 0.4 km
Sande skole (1-7 kl.) 276 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Virik skole (1-7 kl.) 311 elever, 17 klasser	21 min 1.7 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10... 459 elever, 27 klasser	21 min 1.8 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 24 klasser	6 min 2.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	19 min 1.5 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	7 min 2.9 km

Offentlig transport

Skorge Linje 138, 139, 163	1 min 0.1 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	3 min 0.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	12 min

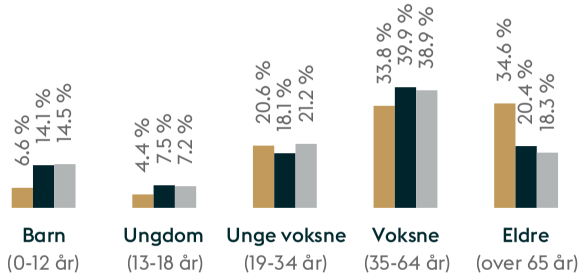
Barnehager

Barnas Have (0-5 år) 51 barn	6 min 0.5 km
Prestekragen barnehage (0-6 år... 21 barn	11 min 0.9 km
Solvang barnehage (0-6 år) 90 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Joker Sandefjord Stasjon	4 min
Kiwi Museumsgata	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandefjord sentrum/Preste...	1.911	1 265
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Byskolen ballbane	5 min
Sande skole	8 min
Pro Gym Sandefjord	3 min
EVO Sandefjord Vest	10 min

Vedlikehold veier
Godt velholdt 76/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 76/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

schau|takst as

TILSTANDSRAPPORT FOR BOLIG

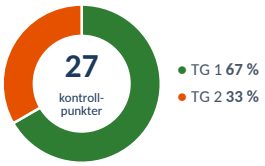
OPPDRAG 260817-001

Landstads gate 30, Sandefjord



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Landstads gate 30 3210 SANDEFJORD Gnr: 171 Bnr: 36	Leilighet	1999	96 m²	78 m²	5 m²

Befaring / Rapport	26. august 2026 / 27. august 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 ved befaringen, supplert med blant annet fuktmålinger. Boliger er som regel bebodd, og møblering, lagring og innredning kan begrense tilgangen til enkelte områder og overflater.

Rapporten gir et faglig fundert bilde av boligens tilstand, men er ikke uttømmende — den skal leses som en kvalifisert veiledning. Forholdene ved en visning kan fremstå annerledes enn ved befaringen, og tilstandsvariasjoner utover det avdekkede kan forekomme. Rapporten er gyldig i ett år fra undersøkelsesdato.

Skann for digital rapport

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).

Informasjon fra takstmannen

Våre tilstandsrapporter utformes i tråd med gjeldende lovverk og har som mål å gi en nyansert og forståelig fremstilling av boligens tekniske tilstand – også for personer uten bygningsteknisk bakgrunn. Vurderinger av konstruksjoner og bygningsdeler er sjelden entydige, men baserer seg på en balansert beskrivelse som gir et realistisk bilde av boligens faktiske tilstand.

En grundig og korrekt tilstandsrapport bidrar til en tryggere og mer forutsigbar eiendomshandel for både kjøper og selger. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at takstmannen som regel befarer et møblert bygg, hvor enkelte rom og oppbevaringsplasser kan være delvis utilgjengelige på grunn av innbo, lagrede gjenstander eller pågående pakking. Det kan derfor forekomme skjulte forhold som ikke lar seg avdekke under befaringen, og som dermed ikke omtales i rapporten. Før rapporten ferdigstilles, har takstmannen gjennomført en fysisk befaring, hatt en grundig gjennomgang med selger der dette har vært mulig. I tillegg forsøker takstmannen etter beste evne å sette denne informasjonen i riktig kontekst, slik at en mest mulig presis tidslinje for tilstand, alder og vedlikeholdsbehov kan etableres. Likevel vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til informasjonsinnhentingen. Derfor kan ikke tilstandsrapporten betraktes som en absolutt fasit, men snarere som en veiledning som gir en helhetlig oversikt over boligens tekniske tilstand. På enkelte punkter er takstmannen prisgitt informasjon gitt av selger eller dokumenter utlevert av kommuner og eiendomsmeglere. Slik boligen fremstår ved visning eller overtakelse, er ofte ikke representativ for møblering og innredning på befaringstidspunktet for tilstandsrapporten.

Selger påminnes alltid sin opplysningsplikt, men også interessenter oppfordres til å gjennomføre en grundig vurdering av eiendommen – uavhengig av tilstandsrapporten. Dersom det er forhold ved boligen som er av særlig betydning for kjøper, anbefales det at disse undersøkes grundig. Ytterligere ønskes kommunisert at bygninger oppført etter eldre Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven (TEK), vil få avvik basert på det opplagte faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fullt ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerende bygningsdel.

Dersom det oppstår spørsmål knyttet til rapporten, eller det avdekkes forhold som ønskes diskutert, kan undertegnede kontaktes kostnadsfritt innenfor rimelige rammer til takst@schau.no eller via SMS til tlf 48048000

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. mva. Anslagene er sjablongmessige og basert på erfaringstall for tilsvarende utbedringsarbeider. Faktiske kostnader kan avvike.

Om levetidsindikatorene

Hvert kontrollpunkt med statistisk forventet levetid får en levetidsindikator i sin vurderingscelle. Indikatoren viser hvor langt komponenten har gått av sin forventede levetid — den signaliserer aldersmessig press, men erstatter ikke selve tilstandsvurderingen.

Slik leser du den

Indikatoren viser prosent medgått levetid, alder mot typisk levetid og en horisontal bar. Det lille merket på baren markerer forventet levetid: fyll frem til merket viser medgått andel, mens fyll forbi merket (i mørkere tone) viser hvor langt komponenten har passert forventet levetid. Fargen er en nøytral mørkblå — indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

Verdier over 100 %

Når komponenten har passert sin typiske levetid, overstiger prosenten 100 % og baren fylles forbi merket. Det betyr ikke at komponenten må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

Kilder

NS 3600:2025 Tillegg C (Tabell C.1–C.7 og punkt C.8). **Byggforskserien 700** (bl.a. 700.530). **DiBK-veiledere** for utvalgte tekniske komponenter.

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.

Sammendrag

Sammendraget gir et overordnet bilde av rapportens funn. Fullstendige detaljer for alle kontrollpunkter finnes i tilstandsvurderingene senere i rapporten.

Generelt

Eierleilighet over ett plan beliggende i 3.etg av en boligblokk fra 1999 sentralt i Sandefjord sentrum. Leiligheten er gitt flere oppgraderingstiltak i forrige eierskap, og dagens eier, som er maler, har malt de fleste innvendige flater inneværende år.

Spesielle betingelser

Dette er en forenklet tilstandsrapport for en leilighet. Det betyr at vurderingen er avgrenset til de delene av boligen som eieren selv rår over og har vedlikeholdsansvar for – i praksis forholdene innenfor leilighetens egne yttervegger, gulv og tak, samt de tekniske installasjonene som betjener leiligheten.

Bakgrunnen for denne avgrensningen er hvordan ansvaret er fordelt i et sameie eller borettslag. Utgangspunktet er at sameiet eller borettslaget – ikke den enkelte seksjons- eller andelseier – har vedlikeholdsplikten for byggets fellesdeler. Det gjelder for eksempel bærende konstruksjoner, fasader, yttertak, grunnmur, trapperom og felles tekniske anlegg. Siden disse delene ligger utenfor selgerens råderett og ansvar, er de heller ikke undersøkt eller omtalt i denne rapporten. Tilstanden til fellesdelene følges normalt opp gjennom sameiets eller borettslagets egen forvaltning, og kan undersøkes nærmere gjennom for eksempel vedlikeholdsplan, årsberetning, vedtekter og protokoller.

En slik avgrensning er i tråd med formålet til en tilstandsrapport: å beskrive tilstanden på det boligkjøperen faktisk overtar fra selgeren. Det gjør rapporten mer treffsikker og enklere å forstå, fordi den konsentrerer seg om forhold selgeren har kjennskap til og rår over.

Uavhengig av denne avgrensningen gjelder selgerens opplysningsplikt fullt ut. Selgeren plikter å gi kjøperen opplysninger om forhold ved eiendommen – også fellesdeler – som selgeren kjenner eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få (jf. avhendingslova § 3-7).

Sameiets eller borettslagets vedtekter, vedlikeholdsplan, årsberetning og møteprotokoller er ikke fremlagt for eller vurdert av takstmannen i forbindelse med denne rapporten.

Befaringen ble utført etter en relativt tørr periode (33 mm nedbør fordelt på 8 nedbørsdøgn siste 30 dager, målt ved SANDEFJORD (0 km)). Fuktrelaterte forhold ved tak, drenering, rom under terreng og utvendige flater kan være mindre synlige under slike forhold. Fravær av observert fuktinntrengning er derfor ikke i seg selv bevis for at slik svakhet ikke finnes. Fuktmåling anbefales som kompenserende dokumentasjon der forholdene tilsier det.

Planløsning

Planløsningen består av kjøkken, bod, 2x soverom, stue, innglasset balkong og dusjbad. I 1.etg finnes èn bod tilhørende leiligheten. Innvendige overflater er kontrollert i tilgjengelige rom, og boligen fremstår nylig oppgradert med gjennomgående nymalte vegger og himlinger, samt nyere gulvbelegg i deler av boligen. Innvendig standard er normalt tilfredsstillende.

Byggemetode

Vinduer og terrasseskyvedør står i opprinnelig stand fra byggeår — forventet levetid er godt medgått, og utskifting må påregnes. Innvendige dører opplyses skiftet i 2026. Balkongen er fra byggeår, med rekkverk og utforming typisk for perioden, og benyttes som utvendig oppholdsareal til leiligheten.

I denne forenklede leilighetsrapporten er ikke de bygningstekniske forhold ytterligere omtalt.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken oppgradert med ny innredning i 2025 - god stand.
Dusjbad i 1.etg ble renovert ca. 2018 og har isolert sett og forventet restlevetid. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommet.

Tekniske anlegg

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Innvendige trykkvannsrør er av kobber og avløpsrør av plast, alt fra byggeår, mens varmtvannsberederen ble installert i 2025. Rørsystemet er for øvrig i opprinnelig stand, og forventet levetid nærmer seg medgått — påregn oppgradering på sikt.

El. anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være fra byggeår.
Oppvarming av bygget skjer via elektrisitet. Bygget har pipe, men ikke ildsted.

Tiltak utført

Følgende er en kronologisk oversikt over flere av tiltakene foretatt de seinere år. Oversikten er ikke nødvendigvis komplett, men skal danne «en rød tråd» av tiltak presentert av selger og observasjoner under befaringen. Årstallene er en pekepinn og kan ikke alltid bekreftes med sikkerhet.

2018	• Oppusset bad, dokumentasjon på arbeidet foreligger ikke
2025	• Montert ny 200 liter varmtvannstank
2025	• Montert ny parkett på gulv i kjøkken, lite soverom og bod
2026	• Skiftet alle stikkontakter og brytere av elektriker, arbeidet nettopp utført, samsvarserklæring foreløpig ikke framlagt
2026	• Montert nye innedører
2026	• Skiftet panelovner av elektriker, samsvarserklæring foreløpig ikke framlagt Det skal påminnes at bygget er ca 27 år gammelt, og at den statistisk forventede levetiden for flere bygningsdeler er medgått eller nærmer seg slutten. Det betyr ikke at disse bygningsdelene isolert sett er «defekte», men at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

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

Eiendomsopplysninger

Landstads gate 30, 3210 SANDEFJORD

Gnr 171 / Bnr 36

EIENDOMSFAKTA

BYGGEÅR **1999 (TEK97)**	BOLIGTYPE **Leilighet**	BRA **96 m²**
OPPVARMING **Elektrisk oppvarming**	VENTILASJON **Naturlig ventilasjon**	VANN / AVLØP **Offentlig / Offentlig**
HJEMMELSHAVER **Roar Pindsle (oppgitt)**	TILSTEDE / OPPL. **Selger og undertegnede**	

OMRÅDERISIKO

FLOMFARE	JORD-/FJELLSKREDFARE	KVIKKLEIREFARE	RADON	VEGTRAFIKKSTØY
● **Lav** eiendommen ligger utenfor kartlagte flomaktsomhetsområder	● **Lav** ingen registrert skredfare	● **Middels** området har middels kartlagt aktsomhet for kvikkleire. Gjelder området generelt, ikke nødvendigvis denne tomten	● **Moderat til lav** Aktsomhetsnivå (NGU) Omtale s. 16	● **Lav trafikk** ÅDT 1500 · 50 km/t

GRUNN, TERRENG OG VÆR

HØYDE OVER HAVET	11 moh
TERRENGVURDERING	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
TERRENGFALL MOT EIENDOM	Fra NØ (+1.6m), N (+1.1m), NV (+0.5m)
FALL MOT GRUNNMUR	N-vegg: 2.3%
VÆR VED BEFARING	14.5 °C, delvis skyet, 2.7 m/s (NØ), 74 % luftfuktighet
NEDBØR	30 dager: 32 mm (8 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.

LYD- OG STØYFORHOLD

FORVENTET LYDISOLASJON	Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår (1999): Tilfredsstillende.
STØYSONE	Ikke vurdert

Dokumentkontroll

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

DOKUMENTSTATUS

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

Selgers godkjenning av rapporten

Selger har ikke bekreftet rapporten på publiseringstidspunktet.

Dokumentgjennomgangen omfatter dokumentene i listen over. Kun dokumenter merket «Framlagt» eller «Delvis framlagt» har vært tilgjengelige for og er gjennomgått av takstmannen — øvrige dokumenter er ikke gjennomgått i denne rapporten.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

96 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	5 m²	—	5 m²	—	—	—
3. etasje	91 m²	78 m²	—	13 m²	—	—
Sum	**96 m²**	**78 m²**	**5 m²**	**13 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*

Oppgitt BRA: 78 m² · Målt BRA: 95 m² · Avvik: +16.8 m² (+21.5%)

1. etasje	m²
Bod	5 m²

3. etasje	m²
Kjøkken	15 m²
Stue	32 m²
Soverom 1	6 m²
Soverom 2	13 m²
Dusjbad	7 m²
Bod	4 m²
Innglasset balkong	13 m²

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

● TG 0 Ingen avvik ● TG 1 Mindre eller moderate avvik ● TG 2 Vesentlige avvik ● TG 3 Store eller alvorlige avvik ● TG IU Ikke undersøkt

Tilstand per bygningsdel

Etasjeskillere	s. 8	TG 1	Vinduer og dører	s. 8	TG 2	Balkonger / terrasser	s. 8	TG 2
Våtrom	s. 9	TG 2	Kjøkken	s. 10	TG 2	Andre rom – overflater	s. 11	TG 1
Skadedyr	s. 12	TG 1	Ildsteder og skorsteiner	s. 12	TG 1	Ventilasjon	s. 12	TG 2
VVS	s. 13	TG 2						

Farge og TG viser høyeste tilstandsgrad blant bygningsdelens vurderte underpunkter. Deler med flere rom (våtrom, kjøkken) er merket «· N rom» — hvert rom er brutt ned enkeltvis i avvikslisten under.

Tilstandsgradoversikt

Alle avvik (TG 2 og TG 3) samlet i én oversikt, sortert etter tilstandsgrad, med kort begrunnelse og kostnadsanslag for TG 3.

Prioritet	Avvik	Kostnad	TG
Vedlikehold	**Bad 1.etg – Sluk, membran og tettesjikt:** Manglende oppkant av vanntett sjikt ved dørterskel tilfredsstiller ikke kravet til oppkanthøyde i TEK17 § 13-15. Uten dokumentasjon kan verken membrantype eller utførelse mot sluk og gjennomføringer verifiseres.		TG 2
Vedlikehold	**Bad 1.etg – Gulv:** Fall til sluk utenfor dusjsonen oppfyller ikke minstekravet på i TEK17 § 13-15.		TG 2
Vedlikehold	**Bad 1.etg – Innfelte installasjoner:** Manglende diffusjonssikring ved luken gir åpen forbindelse mellom fuktig romluft og veggkonstruksjonen.		TG 2
Vedlikehold	**Bad 1.etg – Vann- og avløpsledninger:** Utførelsen av rørføringen bak varmtvannstanken avviker fra fagmessig praksis.		TG 2
Vedlikehold	**Kjøkken – Ventilasjon:** Omluftsløsning uten utblåsning fjerner ikke fukt og matos fra boligen, men resirkulerer luften tilbake i rommet. Manglende avtrekkspunkt gir ikke tilfredsstillende forsert avtrekk over kokesonen.		TG 2
Vedlikehold	**Vinduer og dører – Vinduer:** Isolerglassenes kantforsegling og karmenes overflatebehandling degraderes gradvis av UV-påkjenning, fukt og termiske bevegelser. Byggeårets krav til U-verdi for vindu var vesentlig lempeligere enn dagens, og vindustypen gir derfor høyere varmetap enn nye vinduer.		TG 2
Vedlikehold	**Ventilasjon – Tilluft og luftskifte:** Naturlig ventilasjon drives av temperaturforskjell og vindtrykk og gir varierende luftskifte gjennom året. Under Vinduer og dører er det registrert kondensbelastning, forenlig med at luftskiftet i milde og vindstille perioder er lavt i forhold til fuktproduksjonen fra dusjing og matlaging.		TG 2
Vedlikehold	**VVS – Vannledninger:** Kobber tæres innenfra ved punktkorrosjon — lokal tæring drevet av vannkvaliteten som gir små nålestikkhull, og som øker i omfang med rørenes alder. Uten varerør ligger et eventuelt lekkasjepunkt direkte i lukket konstruksjon, uten mulighet for at lekkasjevann synliggjøres.		TG 2
Vedlikehold	**Balkonger / terrasser – Balkong, veranda, terrasse og platting:** Tettesjiktet på balkonggulvet har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.		TG 2

Prioritet angir anbefalt rekkefølge for oppfølging, ikke en tidsfrist. Kostnadsestimat oppgis kun for alvorlige avvik (TG3) og er ikke summert; for øvrige avvik bør tilbud innhentes. Full omtale i den rom-for-rom-baserte gjennomgangen lenger bak.

INNVENDIG

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.

Etasjeskiller er trolig utført med trebjelkelag, i tråd med vanlig byggeskikk for boliger fra denne perioden. Gulv på grunn er trolig utført som betongplate med underliggende isolasjon. Overflater er ikke nærmere spesifisert.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 1

Etasjeskiller utført som betongdekke. Gulvene fremstår stabile ved gangprøve, uten merkbar fjæring eller rystelser. Det er ikke registrert setningsproblematikk, riss eller deformasjoner i tilgjengelige flater. Kontrollen er visuell, uten instrumentmåling av planavvik.

Levetid: **34 %** • 27/80 år

INNVENDIG

Vinduer og dører

TG 2

Vinduer og terrasseskyvedør er fra byggeår og ikke skiftet. Innvendige dører er nye i 2026 i følge selger.

Vinduer
TG 2

Vinduer med isolerglass og malt rammeverk i tre fra byggeår, ikke skiftet. Rammeverket fremstår helt ved befaring, og innvendig overflatebehandling var under utførelse på befaringstidspunktet. Alderen er rundt 27 år og forventet levetid er i stor grad medgått iht. NS 3600 punkt C.8. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Årsak til forhøyet TG: Isolerglassenes kantforsegling og karmenes overflatebehandling degraderes gradvis av UV-påkjenning, fukt og termiske bevegelser. Byggeårets krav til U-verdi for vindu var vesentlig lempeligere enn dagens, og vindustypen gir derfor høyere varmetap enn nye vinduer.
Konsekvens: Punktering av glass og økende utettheter må påregnes i årene fremover, med trekk og høyere oppvarmingsbehov som følge. Kondens på innsiden av glassene kan gi fuktbelastning og misfarging på overflater i vindusnisjene.
Tiltak: Utskifting av vinduene må påregnes innen få år; overflatebehandling og tetningslister vedlikeholdes i mellomtiden.

Levetid: **77 %** • 27/35 år (opplyst)

Dører og terrassedører
TG 1

Terrasseskyvedør i stue fra byggeåret fremstår hel og med tilfredsstillende funksjon ved befaring. Innvendige dører opplyses skiftet i 2026 og er tilnærmet nye.

Levetid: **0 %** • 0/30 år (opplyst)

UTVENDIG

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.

Balkongen er fra byggeår, med rekkverk og utforming typisk for perioden. Overflaten fungerer som utvendig oppholdsareal tilknyttet leiligheten.

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 2

Innglasset balkong på snaue 13 kvm utenfor stuen, med gulv dekket av filtteppe. Lagret utstyr på arealet medførte at underliggende gulvkonstruksjon og tettesjikt ikke lot seg besiktige. Rekkverk utført med liggende bordganger og overliggende skyvbare glassfelt. Konstruksjonen er fra byggeåret med en alder på anslagsvis 27 år, og forventet levetid for tettesjikt og belegg er passert. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik.
Årsak til forhøyet TG: Tettesjiktet på balkonggulvet har passert forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.1. Fugemasse og overflatesjikt brytes ned av UV-stråling, fukt og temperaturbevegelser, slik at tetteevnen gradvis avtar. Tildekking med filtteppe holder på fuktighet og hindrer uttørking av underlaget.
Konsekvens: Vann som trenger gjennom et svekket tettesjikt kan gi fuktskade i gulvkonstruksjonen og i overgangen mot fasaden. Fordi konstruksjonen under teppet ikke er besiktiget, kan omfanget ikke fastslås uten at gulvet frigjøres og åpnes.

Levetid: **135 %** • 27/20 år (opplyst)

INNVENDIG

Bad — 1.etg

TG 2

1. etasje

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

Dusjbadet opplyses oppusset i sin helhet i 2018, uten fremlagt dokumentasjon på arbeidet utover selgers muntlige opplysning. Rommet fremstår som et helhetlig anlegg fra dette tidspunktet, med keramiske fliser på gulv og vegger og malt betong i himling. Nye blandebatterier i dusj og servant er opplyst installert i 2025.

Vegger og himling
TG 1

Vegger av keramiske fliser og himling av malt betong fra oppussingen i 2018. Overflater og fuger er kontrollert på tilgjengelige flater med normal bruksslitasje for alderen.

Levetid: **40 %** • 8/20 år (opplyst)

Gulv
TG 2

Gulv av keramiske fliser med sluk i dusjsonen. Målt fall i dusjsonen er 1,3° og oppfyller kravet på 1:50 (1,146°). I senter av gulvet utenfor dusjsonen er gulvet plant, og ved dørterskelen måles 0,6° innover i rommet.
Årsak til forhøyet TG: Fall til sluk utenfor dusjsonen oppfyller ikke minstekravet på 1:100 (0,573°) i TEK17 § 13-15.
Konsekvens: Bruksvann og lekkasjevann kan bli stående på gulvet utenfor dusjsonen i stedet for å renne til sluk. Over tid gir dette økt fuktbelastning på tettesjiktet og gulvkonstruksjonen under.
Tiltak: Gulvet gis fall mot sluk utenfor dusjsonen. Fallet lar seg ikke rette uten at overflate og tettesjikt tas opp i den aktuelle delen av gulvet.

Levetid: **40 %** • 8/20 år (opplyst)

Sluk, membran og tettesjikt
TG 2

Tettesjiktet er ikke synlig, men skal være lagt ved oppussingen i 2018. Det er ikke registrert membranoppkant ved dørterskelen, og dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Konstruksjonen er ikke åpnet, og tilslutningen mot sluk kunne ikke verifiseres.
Årsak til forhøyet TG: Manglende oppkant av vanntett sjikt ved dørterskel tilfredsstiller ikke kravet til oppkanthøyde i TEK17 § 13-15. Uten dokumentasjon kan verken membrantype eller utførelse mot sluk og gjennomføringer verifiseres.
Konsekvens: Lekkasjevann kan trenge ut av våtrommet ved dørterskelen og videre inn i tilstøtende gulvkonstruksjon. Tettesjiktets faktiske utførelse er ukjent, og svakheter kan ikke avdekkes uten inngrep.
Tiltak: Membranoppkant ved dørterskel må påregnes etablert over topp slukrist og tettet mot terskelen. Omfanget kan ikke fastslås uten at overflaten tas opp i terskelsonen.

Levetid: **44 %** • 8/18 år (opplyst)

Vann- og avløpsledninger
TG 2

Trykkvannsrør av kobber ført opp av gulv bak varmtvannstanken fremstår ikke fagmessig utført. Avløpsledninger er ikke synlige for kontroll, men forventes å være av plast. Rørene framstår å være eldre enn fra 2018.
Årsak til forhøyet TG: Utførelsen av rørføringen bak varmtvannstanken avviker fra fagmessig praksis.
Konsekvens: Utett skjøt og gjennomføring i våtsone kan gi fuktinntrengning ned i gulvkonstruksjonen. En lekkasje i denne sonen vil kunne pågå over tid før den blir synlig.

Levetid: **16 %** • 8/50 år (opplyst)

Ventilasjon
TG 1

Ventilasjon via byggets felles avtrekksanlegg, med tilluftspalte under dørblad. Løsningen gir både avtrekk og overstrømning.

Utstyr og innredning
TG 1

Rommet har dusjhjørne med glassdører, toalett, servant med skap, varmtvannstank samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Utstyret er fra oppussingen i 2018 og fremstår med normal bruksslitasje. Varmtvannsberederen vurderes under VVS.

Levetid: **53 %** • 8/15 år

Innfelte installasjoner
TG 2

I vegg bak varmtvannstanken er det montert en metalluke festet med magneter, uten pakning eller annen diffusjonssikring. Rørgjennomføringer er synlige gjennom åpningen uten tetting.
Årsak til forhøyet TG: Manglende diffusjonssikring ved luken gir åpen forbindelse mellom fuktig romluft og veggkonstruksjonen.
Konsekvens: Fuktig luft fra våtrommet kan trekke inn i veggen og felle ut som kondens mot kaldere flater. Over tid kan dette gi muggvekst og fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
Tiltak: Luken må påregnes tettet med pakning, og rørgjennomføringene i veggen tettes diffusjonstett ved neste vedlikehold.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner	Hulltaking er ikke utført (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-2). Det er foretatt fuktmåling i vegg via luke i vegg fra tilstøtende vegg bak dusj, fra stue. Ingen fuktavvik avdekket. Fuktmåling på denne lokasjonen er foretatt som alternativ til hulltaking.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger ikke. Rommet opplyses oppusset i 2018, men samsvarserklæring, FDV-dokumentasjon eller annen skriftlig bekreftelse på utført membranarbeid er ikke fremlagt. Forholdet er hensyntatt i vurderingen under «Sluk, membran og tettesjikt».*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Dokumentasjon på diffusjonstett utførelse mot kald sone foreligger ikke. Luken i vegg bak varmtvannstanken er montert uten pakning eller tetting, jf. punktet «Innfelte installasjoner».*



Bilde 1



Bilde 2

INNVENDIG

Kjøkken

TG 2

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

Kjøkkenet fikk ny innredning i 2025 ifølge selger, med utskifting av hele kjøkkenet inkludert overflater. Det foreligger ingen dokumentasjon i form av FDV, samsvarserklæring eller opplysning om autorisert utførende for de tekniske installasjonene. Kjøkkenet fremstår samlet sett som nyoppgradert.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malte plater med flislagt sone over kjøkkenbenk, og himling av malte plater. Overflatene er fra innredningsarbeidet i 2025 og fremstår hele uten riss eller fuktindikasjoner.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett fra kjøkkenarbeidet i 2025. Overflaten fremstår uten slitasje, svelling eller fuktskjolder ved gjennomgang.
Ventilasjon TG 2	Ventilator innebygget i platetoppen er utført som omluftshette med kullfilter, uten avkast til det fri. Rommet har ingen annen ventilasjonsløsning enn lufting via vindu. Komfyrvakt er montert. **Årsak til forhøyet TG:** Omluftsløsning uten utblåsning fjerner ikke fukt og matos fra boligen, men resirkulerer luften tilbake i rommet. Manglende avtrekkspunkt gir ikke tilfredsstillende forsert avtrekk over kokesonen. **Konsekvens:** Fuktig luft fra matlaging blir værende i boligen og kan gi forhøyet luftfuktighet med kondens på kalde flater. Matos og fettpartikler kan legge seg på overflater i tilstøtende rom.

Vann-/avløp
TG 1

Trykkvannsrør av kobber og plast samt avløpsrør av plast under kjøkkenbenk. Skap under vask er åpnet og kontrollert, hvor rør og koblinger fremstår tørre. Vannstopper med lekkasjesensor er ikke montert.

Innredning og utstyr
TG 1

Kjøkkeninnredningen er fra 2025 med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon. Skuffer, hengsler og beslag fungerer som forutsatt, og benkeplaten er uten svelling i skjøter eller ved kum.

Levetid: **4 %** • 1/25 år



Bilde 3



Bilde 4

INNVENDIG

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.

Innvendige overflater er kontrollert i tilgjengelige rom. Bygget fremstår nylig oppgradert, med nymalte vegger og himlinger gjennomgående, samt nyere gulvbelegg i deler av boligen, mens øvrige gulv er eldre.

Overflater – Vegger og himling
TG 1

Vegger av helsparklede og nymalte plater, himling av sparklet og malt betong. Overflatene fremstår jevne og tørre ved visuell kontroll av tilgjengelige flater. Flater bak møbler og innredning er ikke kontrollert.

Levetid: **135 %** • 27/20 år

Overflater – Gulv
TG 1

Gulv av parkett. Parkett i kjøkken, lite soverom og bod opplyses lagt i 2025, mens øvrige gulvflater er av eldre dato. Ved visuell kontroll registreres jevne flater uten deformasjon eller misfarging.

Levetid: **5 %** • 1/20 år (opplyst)

INNVENDIG

Skadedyr

TG 1

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

Ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter er registrert i forbindelse med befaringen av leiligheten.

Skadedyr og fuktkrevende insekter TG 1	Tilgjengelige flater og trekonstruksjoner er kontrollert visuelt uten registrerte flygehull, boremel, gnagespon eller gnagerspor. Selger oppgir ikke å kjenne til skadedyr i leiligheten. Konstruksjonen er ikke åpnet.

INNVENDIG

Pipe og ildsted

TG 1

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.

Pipeløp og ildsted er fra byggeår, i tråd med periodens vanlige utførelse med elementpipe og tilhørende avstandskrav til brennbart materiale.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering TG 1	Pipeløp med sotluke i stue. Ildsted er ikke montert. Pipevangen er visuelt besiktiget i tilgjengelig del uten registrerte sprekker, bekutslag eller sotskjolder. Tilsynsrapport fra feiervesenet er ikke fremlagt, og pipeløpet er ikke kontrollert innvendig. Vurderingen er dokumentasjons- og aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Levetid:** **90 %** • 27/30 år

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

TG 2

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

Ventilasjonsanlegget er fra byggeår og består av naturlig avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppgradering eller ombygging av systemet siden opprinnelig installasjon.

Byggteknisk forskrift: Krav om balansert ventilasjon med varmegjenvinning (min 70 %) ble innført med TEK07. Eldre boliger har ofte kun naturlig ventilasjon. Kravet («Balansert ventilasjon med varmegjenvinning») ble innført med TEK07 og gjaldt ikke ved oppføringen.

Tilluft og luftskifte TG 2	Bygget har kun naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg og opplufting gjennom vinduer, uten mekanisk tilluft. Ventilasjonsløsningen er fra byggeår, og forventet levetid iht. NS 3600 punkt C.8 er passert. **Årsak til forhøyet TG:** Naturlig ventilasjon drives av temperaturforskjell og vindtrykk og gir varierende luftskifte gjennom året. Under Vinduer og dører er det registrert kondensbelastning, forenlig med at luftskiftet i milde og vindstille perioder er lavt i forhold til fuktproduksjonen fra dusjing og matlaging. **Konsekvens:** Fukt kan hope seg opp og gi kondens og muggvekst på kalde flater ved vinduer og i ytterveggshjørner. Over tid kan dette gi skader på innvendige overflater og merkbart dårligere inneklima.
Toalett og rom med avtrekk TG 1	Våtrommet oppgis ventilert via byggets felles avtrekksanlegg. Avtrekksløsningen er fra byggeåret og forventet levetid er passert. Dokumentasjon på inspeksjon eller rengjøring av kanaler foreligger ikke.

TEKNISK ANLEGG

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.

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg.
VVS-anlegget består av innvendige trykkvannsrør av kobber og avløpsrør av plast fra byggeår, samt en nyere varmtvannsbereder installert i 2025. Dokumentasjon for monteringen av varmtvannsberederen er ikke fremlagt, og anlegget for øvrig fremstår som opprinnelig uten senere oppgradering av rørsystemet.
VVS-installasjonene ble utført under TEK97, og det er ikke konstatert avvik mot forskriftene som gjaldt på byggetidspunktet. Krav til vanninstallasjoner i TEK17 § 15-5, herunder fuktføler på innebygde installasjoner, kom først med TEK10 og er derfor ikke oppfylt for VVS fra byggeår — dette representerer ingen forskriftsstridighet, men en standardheving som er kommet til senere.

Vannledninger TG 2	Innvendige trykkvannsrør av kobber fra byggeår, i all hovedsak montert i lukkede konstruksjoner og derfor begrenset vurdert. Via luke i vegg mellom stue og dusjbad er kobberrør synlige, men tilgriset av fugemasse eller membranrester som begrenser vurderingen av rørenes tilstand. Røropplegget er ikke utført som rør-i-rør-system. Forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er i stor grad medgått, og vurderingen er aldersbasert, ikke basert på påvist avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Kobber tæres innenfra ved punktkorrosjon — lokal tæring drevet av vannkvaliteten som gir små nålestikkhull, og som øker i omfang med rørenes alder. Uten varerør ligger et eventuelt lekkasjepunkt direkte i lukket konstruksjon, uten mulighet for at lekkasjevann synliggjøres. **Konsekvens:** En lekkasje i skjult røropplegg kan pågå over lang tid før den oppdages. Vann kan da trekke inn i etasjeskiller, vegger og tilstøtende overflater og gi fuktskader som blir vesentlig mer omfattende å utbedre enn selve rørskaden. **Tiltak:** Utskifting av trykkvannsrør må påregnes innen få år. Rør som ligger i lukket konstruksjon legges om til rør-i-rør ved utskifting. **Levetid:** **90 %** • 27/30 år
Avløpsledninger TG 1	Innvendige avløpsrør av plast fra byggeår, i all hovedsak montert i lukkede konstruksjoner og derfor begrenset vurdert. Ved de tilgjengelige rørstrekkene registreres verken lekkasje eller luktavvik. **Levetid:** **90 %** • 27/30 år
Varmtvannsbereder/ varmesentral TG 1	Varmtvannsbereder på 200 liter, montert i 2025 og tilkoblet strøm via fast anlegg. Plassert på flislagt gulv i rom med sluk. Sikkerhetsventil er tilgjengelig, og det er ikke registrert avdrypp, fuktskjolder eller korrosjon på tanken. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for monteringen. **Levetid:** **3 %** • 1/35 år
Vannledninger (utvendig) TG 1	Eiendommen er tilkoblet kommunalt vannanlegg. Stikkledningen ligger i grunnen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon; alder er lagt til boligens byggeår da annen dokumentasjon ikke foreligger. Forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er ikke passert. **Levetid:** **68 %** • 27/40 år
Avløpsledninger (utvendig) TG 1	Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløpsanlegg. Utvendig stikkledning ligger i grunnen og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Alder er lagt til boligens byggeår da annen dokumentasjon ikke foreligger, og forventet levetid iht. NS 3600 Tabell C.5 er ikke passert. **Levetid:** **68 %** • 27/40 år
Septik/slamavskiller	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.
Oljetank (utvendig)	Oppgis å ikke være relevant for denne eiendommen.



Bilde 5



Bilde 6



Bilde 7

TEKNISK ANLEGG

Elektrisk anlegg

Sikringsskapet er plassert på vegg i liten bod ved kjøkken og er utført med automatsikringer fordelt på to rekker, totalt 12 kurser med hovedbryter på 63A. To jordfeilbrytere er montert, én per kursgruppe. Kursfortegnelse utarbeidet av Alf H. Andersen AS er plassert i skapet og viser kursene i bruk, blant annet komfyr, oppvaskmaskin, kjøkken, stue, bad, vaskemaskin, tørketrommel, vannvarmer og mikro. Enkelte verdier i skjemaet er håndrettet med penn, og dato for sluttkontroll er ikke fylt ut.

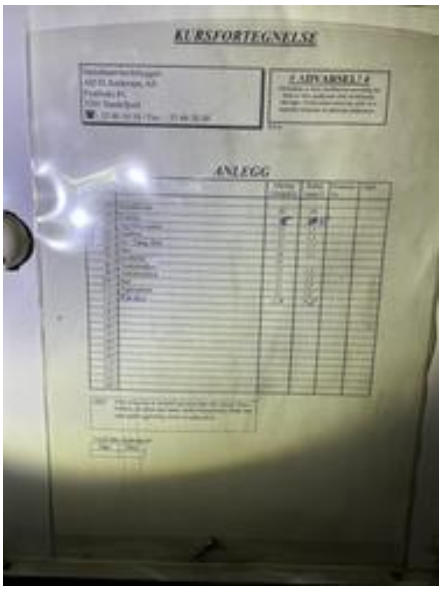
Alle stikkontakter, brytere og panelovner i boligen skal ifølge selger være skiftet av elektriker. Samsvarserklæring for dette arbeidet er ikke fremlagt under befaringen, og det nylig utførte arbeidet kan derfor ikke verifiseres på befaringstidspunktet.

Sikringsskapet fremstår for øvrig ryddig oppbygd, uten synlig varmgang, misfarging eller løse komponenter. Elektrofaglig kontroll av anlegget anbefales, og manglende samsvarserklæring bør innhentes før overtagelse. Det elektriske anlegget er kun besiktiget visuelt uten inngrep eller elektrisk måling, og en teknisk kontroll av anlegget er ikke utført.

I henhold til NS 3600 (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-18) skal det ved registrerte avvik på elektrisk anlegg gis anbefaling om kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Dette er en standardisert anbefaling som følger av regelverket, og innebærer ikke i seg selv at takstmannen har vurdert avviket som alvorlig.



Bilde 8



Bilde 9

TEKNISK ANLEGG

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarsler er registrert montert. Type, strømtilkobling og seriekobling er ikke verifisert, og funksjonstest er ikke utført ved befaringen.*
Slokkeutstyr	*Håndslokker av typen pulverapparat med 6 kg pulver står løst på gulv i entré uten veggfeste. Trykkmåler viser nål i grønt felt, mens kontrolletiketten angir siste kontroll i 1999 — periodisk kontroll er dermed ikke dokumentert på mange år.*
Rømningsveier	*Rømning skjer via vinduer og dører.*
Brannceller og brannskille	*Brannskiller er ikke teknisk vurdert, og utførelsen kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.*

TEKNISK ANLEGG

Rekkverk og håndløper

Andre HMS-avvik	*Ingen HMS-avvik er registrert.*

TEKNISK ANLEGG

Radon

Radonmåling er ikke fremlagt, og det er ikke registrert radonsikring mot grunnen. Boenheten ligger i byggets 3.etg uten oppholdsrom på eller under bakkenivå, og radonholdig jordluft transporteres i praksis ikke effektivt opp til denne etasjen. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler radonmåling i alle boliger med oppholdsrom på eller under bakkenivå. Det er ikke lovkrav om radonmåling i eierbenyttet bolig. Ved ønske om avklaring kan sporfilmmåling over minimum to måneder i fyringssesongen utføres.

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.

Fagstoff

Generell byggfaglig bakgrunn for kontrollpunktene i rapporten. Tekstene beskriver hva som er vanlig for bygningsdelene og materialene, og er ikke en vurdering av denne konkrete boligen — de konkrete funnene står under hvert kontrollpunkt.

FAGSTOFF

Bjelkeenden ved opplegget — etasjeskillets svakeste punkt

Et etasjeskille av tre fører vekten av mennesker og innbo ned dit bjelkene hviler mot yttervegg eller grunnmur, og nettopp i dette opplegget er bjelkelaget mest utsatt — der møter trevirket en kald og tidvis fuktig konstruksjon, og råte i selve bjelkeenden svekker bæreevnen mest. Et gulv som fjærer, oppleves gjerne som utrygt, men skyldes som regel slanke bjelker eller store spenn og er et komfortspørsmål mer enn et faresignal — selv om svikt i sjeldne tilfeller kan skjule overbelastning eller fuktskade. Trinnlyd mellom etasjene er vanlig i eldre trebjelkelag. Bjelkelaget ligger skjult over himling og under gulv, slik at opplegget unndrar seg direkte visuell vurdering.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 522.351 Trebjelkelag. Dimensjonering og utførelse

FAGSTOFF

Typiske risikoforhold for vinduer

Kondens på glasset er en avlesning av samspillet mellom inneklima, tetting og rutas isolasjonsevne: eldre ruter med svak isolasjonsevne får kald glassflate der fukt lett slår seg ned innvendig, mens nyere og bedre isolerte ruter holder overflaten varmere. Drev og tetningslister styrer trekk og lufttilgang, og former dermed kondensbildet. Selve trevirket er mest utsatt nederst — i bunnstykket, karmens underkant og i overgangen mot vegg — der vann samler seg og gjerne trekker inn bak foringer og listverk. Fordi råte her utvikler seg innenfra og bak dekkende bord, kan deler av en slik skade ligge skjult uten å la seg avdekke ved en visuell befaring.

Kilde: Bygg og Bevar: Vedlikehold av vinduer

FAGSTOFF

Balkongens svakeste punkt: overgangen mot fasaden

Overgangen der en balkong eller terrasse møter yttervegg og dørterskel er et av de mest utsatte punktene i en bygning. Stedet utsettes for slagregn og bevegelser fra temperatursvingninger, og skal ofte være tilnærmet trinnfritt av hensyn til tilgjengelighet — noe som gjør vanntetting vanskeligere enn ved en høy terskel. Riktig utførelse krever fall bort fra fasaden, et fungerende membranoppbrett ved terskelen og beslag som leder vann utover. Svikter denne detaljen, siger vann inn bak kledningen eller ned i konstruksjonen under, ofte lenge før skaden blir synlig.

Kilde: SINTEF Byggforsk (Byggforskserien): 523.733 Fuktsikre dørterskler til balkonger og svalganger med betongdekke (2019)

FAGSTOFF

Vanntett sjikt og hvorfor takstmannen borer hull

Et våtrom er avhengig av et sammenhengende vanntett sjikt — en membran av smurt eller banelagt materiale — under flisene på gulv og vegg. Membranen tar opp bevegelser og hindrer at dusjvann trenger inn i konstruksjonen bak. Fordi skader bak flisene ikke er synlige utenfra, er hovedregelen i forskrift til avhendingslova (§ 2-2) at det ved tilstandsanalyse av våtrom bores et hull på minst 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden for å måle fuktnivået direkte i konstruksjonen. Hullet plasseres der erfaring viser høyest risiko, og plomberes forsvarlig etterpå. Målingen gir et pålitelig bilde av akkurat det punktet, men kan ikke utelukke skjult fukt andre steder i rommet. Nyere våtrom med dokumentert utførelse etter våtromsnormen kan være unntatt fra hulltaking.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)

FAGSTOFF

Hvorfor kjøkkenet er utsatt for skjulte lekkasjer

Kjøkken har mange tilkoblinger for vann — til oppvaskmaskin, kjøleskap og kjøkkenvask — men mangler normalt både sluk og vanntett gulv, siden kjøkkenet ikke regnes som våtrom. En liten lekkasje fra en slange eller kobling renner derfor rett ned i skapbunn og undergulv uten synlig varsel. Forskriftene krever derfor at rom uten sluk og vanntett gulv har en automatisk lekkasjestopper som stenger vanntilførselen ved fukt. Oppsvulmet sokkel under benken eller bulker i gulvbelegget er ofte de første synlige tegnene på at en skjult lekkasje har pågått en stund.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 15-5. Innvendig vanninstallasjon (TEK17, tidligere § 13-20) (2017)

FAGSTOFF

Hvorfor pipa må feies jevnlig

Ved fyring med ved eller annet fastbrensel dannes sotbelegg i pipeløpet — en blanding av ubrente partikler og tjærestoffer fra ufullstendig forbrenning. Belegget bygger seg opp over tid og er brennbart. Feiing fjerner laget og reduserer risikoen for pipebrann, en brann med så høy temperatur at pipeløpet kan sprekke og skade omkringliggende konstruksjoner. Kommunen har ansvar for at skorsteiner feies etter behov, vurdert ut fra risiko og bruk. Fuger eller sprekker som oppstår etter en pipebrann kan slippe røykgasser inn i boligen og bør alltid undersøkes. Innebygde og innvendige deler av skorsteinen er ikke synlige, og pipeløpets fulle tilstand kan derfor ikke fastslås ved en visuell befaring alene.

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)

FAGSTOFF

Naturlig og mekanisk ventilasjon — hvordan boligen puster

Eldre boliger er ofte bygget for naturlig avtrekk: luft strømmer ut gjennom kanaler drevet av temperaturforskjeller og vind, mens frisk luft kommer inn gjennom utettheter og ventiler. Nyere boliger har oftere mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon, der vifter styrer luftskiftet og et aggregat kan gjenvinne varme fra den utgående luften. Uansett system er boligen avhengig av at luft kan vandre fritt mellom rommene — under dører eller gjennom overstrømningsventiler — fra oppholdsrom til kjøkken og bad hvor den trekkes ut. Tettes en bolig uten at ventilasjonen oppgraderes tilsvarende, reduseres luftskiftet og fuktigheten kan øke. Selve luftmengden og tilstanden i skjulte kanaler lar seg ikke avlese med øyet, men krever måling for å tallfestes.

Kilde: Bygg og Bevar: Slik virker huset ditt

FAGSTOFF

Hvor lenge varer rørene i boligen?

Vann- og avløpsrør har svært ulik forventet levetid avhengig av materiale og bruksområde. Kaldtvannsrør av kobber eller plast har lang forventet levetid, mens varmtvannsrør og sirkulasjonsrør slites raskere av temperatursvingninger. Eldre soilrør av støpejern korroderer innenfra og har begrenset restlevetid, mens moderne rør-i-rør-systemer fanger opp lekkasjer i et eget varerør før de når konstruksjonen. Fellesnevneren er at rør skjult i vegg eller gulv ikke kan tilstandsvurderes uten å åpne konstruksjonen — alder og materialtype gir derfor de viktigste holdepunktene for forventet gjenværende levetid.

Kilde: Byggforskserien (SINTEF): 700.330 Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger (2023)

FAGSTOFF

Hvorfor det elektriske anlegget ikke får tilstandsgrad

Elektriske anlegg gis ikke tilstandsgrad i en tilstandsrapport. Årsaken er faglig: å vurdere om et anlegg er forskriftsmessig krever kompetanse og prøveutstyr som ligger utenfor en bygningssakkyndigs fagfelt — det er en jobb for registrert elektrovirksomhet. I stedet kartlegges anlegget gjennom eiers svar om alder, sikringsutløsninger og eventuell varmgang, en visuell sjekk av synlige tegn som svidde kontakter eller løse kabelinnføringer, samt om det finnes samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999. Avvik i denne kartleggingen fører til en anbefaling om videre kontroll av elektrofaglig person, ikke en gradert konklusjon om anleggets tilstand.

Kilde: Lovdata: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), FOR-2021-06-08-1850 (2021)

FAGSTOFF

Røykvarslere og rømningsvei

Boliger skal ha røykvarslere eller brannalarmanlegg som høres tydelig på soverom, og i boliger med flere etasjer bør varslerne være seriekoblet slik at et signal i én etasje utløser alarm i hele boligen. Boligen skal også ha egnet slokkeutstyr — husbrannslange eller pulverapparat — lett tilgjengelig. Minst like viktig er rømningsveiene: etter byggteknisk forskrift skal boliger ha rømningsvei, og for soverom betyr det i praksis dør til det fri eller et vindu stort og lavt nok til å komme seg ut. Fri ferdsel i trapper og ganger er avgjørende i en brannsituasjon.

Kilde: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB): Forskrift om brannforebygging (FOR-2015-12-17-1710) med veiledning (2015)

FAGSTOFF

Ti centimeter: grensen et barnehode setter

Et rekkverk er mer enn en visuell avgrensning; det er en fallsikring som må tåle at noen faller mot det. Åpninger begrenses til maksimalt 0,10 m nettopp fordi et lite barnehode ikke skal kunne presses gjennom, og liggende spiler unngås for at rekkverket ikke skal bli en klatrestige. Rekkverk på balkonger og terrasser skal være minst 1,0 m høyt (i trapper 0,9 m) — og minst 1,2 m der fallhøyden er over 10 m, og innfestingen skal bære en betydelig horisontal dyttlast. Nettopp styrken i forankringen er avgjørende, men vanskelig å lese utenpå: råte, rust eller løse innfestinger kan ligge skjult bak kledning og beslag. Eldre boliger er dessuten ofte oppført før dagens høyde- og åpningskrav ble innført.

Kilde: Direktoratet for byggkvalitet (DiBK): § 12-15. Utforming av rekkverk (TEK17) (2017)

FAGSTOFF

Hvorfor radon bør måles

Radon er en radioaktiv gass som dannes naturlig i grunnen og siver inn i bygninger gjennom sprekker og utettheter i konstruksjoner mot grunnen. Gassen er luktfri og usynlig, og nivået kan variere mye mellom naboeiendommer selv med lik byggemåte — det er derfor ikke mulig å anslå radonnivå ut fra alder, beliggenhet eller synlige forhold alene. Eneste pålitelige metode er måling over minst to måneder i fyringssesongen, gjerne med sporfilm, som gir et årsmiddel å vurdere opp mot tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Kilde: Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA): Slik måler du radon

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.

Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Roar Johan Pindsle	9578-5999-4-1134959	2026-08-24 15:34:25

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
24. aug. 2026

Oppdragsnummer
40-0050/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Landstads gate 30, 3210 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Roar Pindsle

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: vet ikke
Forsikret i: GJensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Anders Furustad 21.08 2026 Byttet servant/skap, Byttet varmtvannsbereder Byttet toalett, Byttet servant batteri samt dusj og dusjbatteri

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moer elektro Sandefjord 21.08.2026 Bytter stikkontakter brytere nye panelovner begge soverom, Bytter lamper begge soverom

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken/Hvitevarer 2025, Nye innerdører/karmer, samt garderobeskap på begge soverom 2026 Byggmester Terje Hynne. Nye panelovner Moer elektriske Sandefjord 24.08.2026

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet ble pusset opp i 2018 ifølge forrige eier

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2025

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: 40-0050/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Roar Johan Pindsle	**2026-08-24**

Identifikasjon

Roar Johan Pindsle

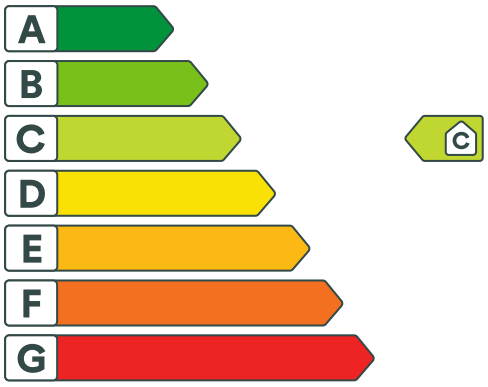
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Landstads gate 30, 3210 SANDEFJORD	
Dato for energimerking **27.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340158**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **19763579**
Gårdsnummer **171**	Bruksnummer **36**
Seksjonsnummer **38**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1999**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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
129,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
131,90 kWh/m²	**10 288 kWh**



Landstads gate 30, 3210 SANDEFJORD

Detaljering

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



Landstads gate 30, 3210 SANDEFJORD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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 25: 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 26: 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 27: 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 28: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 29: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 30: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 31: 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 32: 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.

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

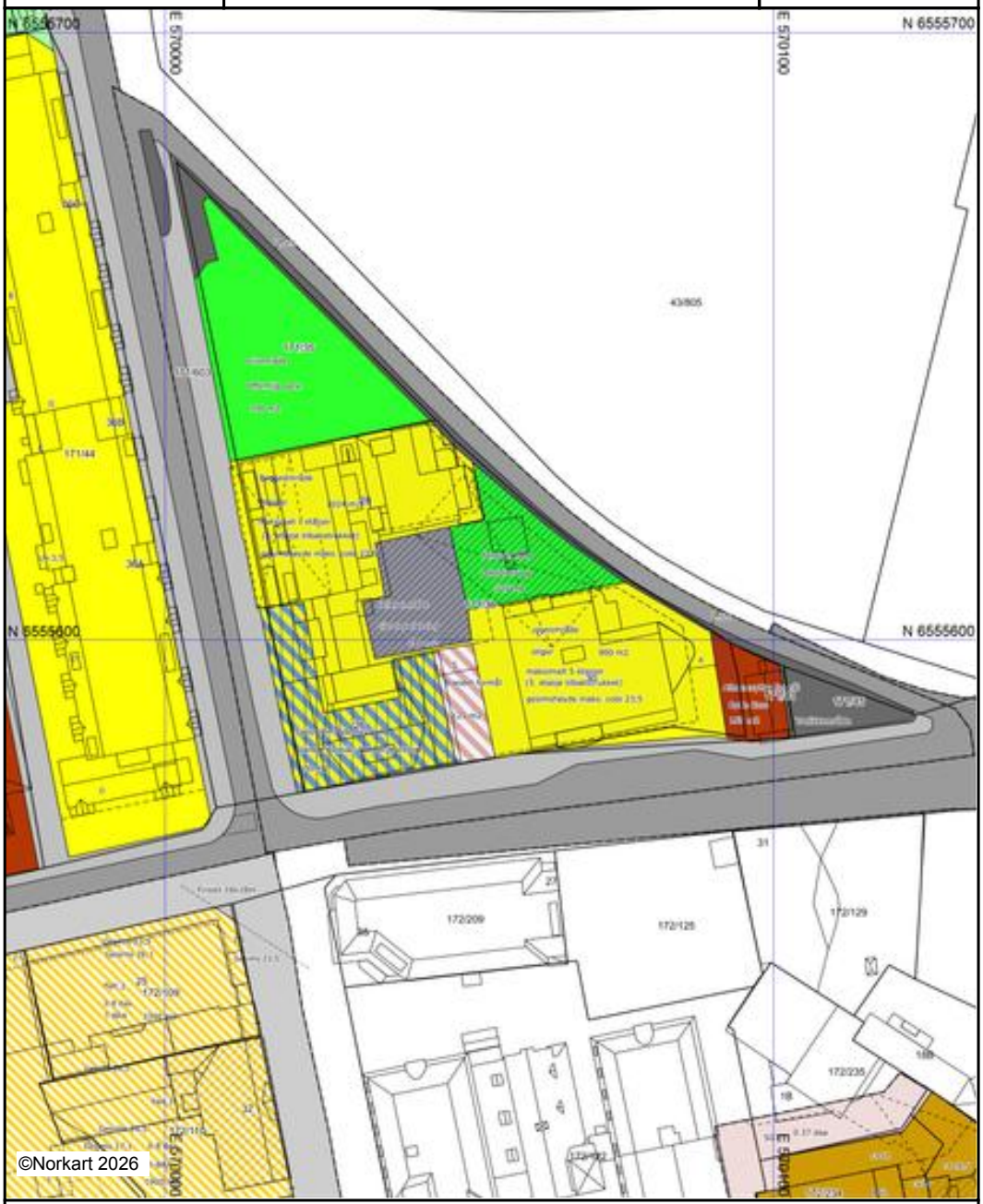
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 171/36/0/34
Adresse: Landstads gate 30
Utskriftsdato: 14.08.2026
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.

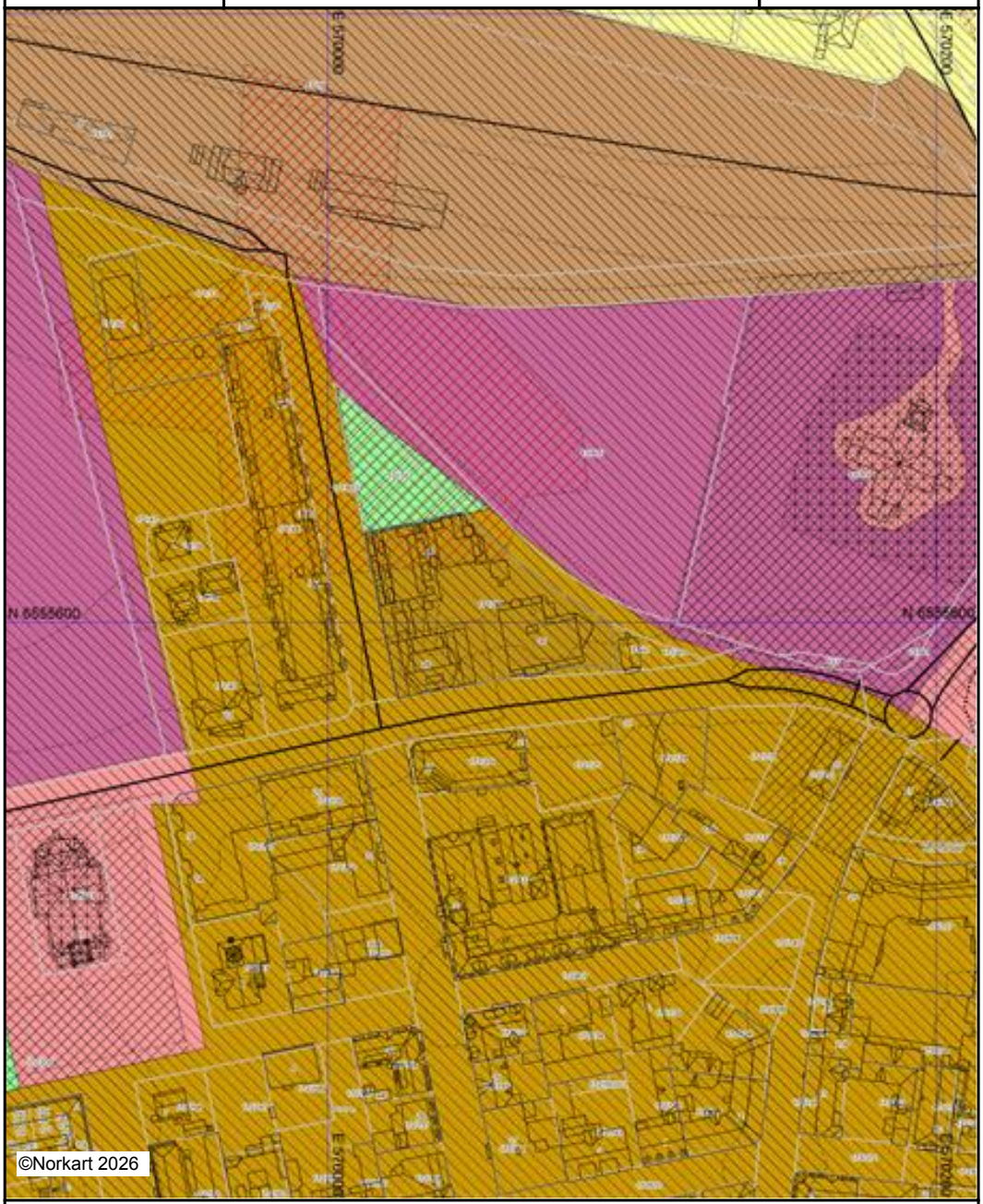
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 171/36/0/34
Adresse: Landstads gate 30
Utskriftsdato: 14.08.2026
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.

Velkommen til

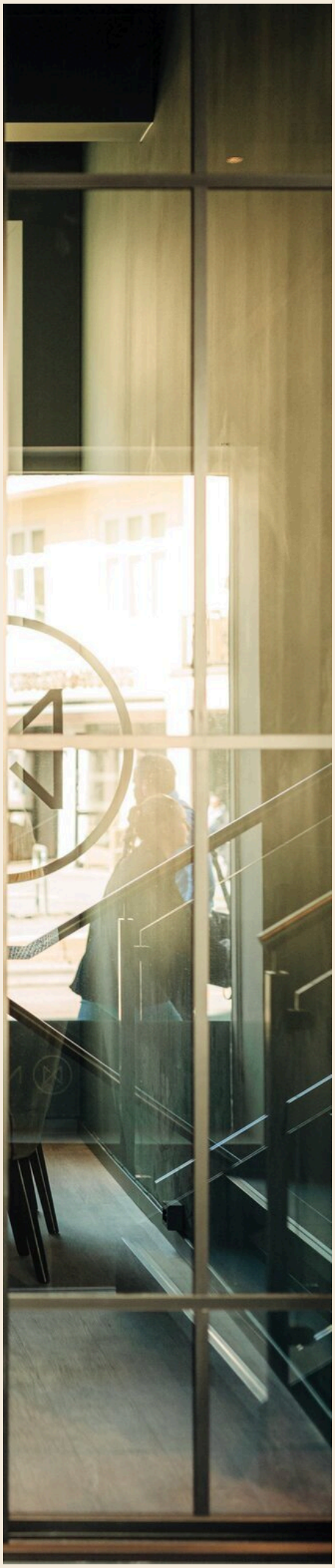
Nordvik Sandefjord

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

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

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

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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 40-0050/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Landstads gate 30 3210 SANDEFJORD
Matrikkel: Gnr 171, bnr 36, snr 34 i Sandefjord kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Simen Smith Ringdal

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