NORDVIK

Sjøstrand 8

2 soverom | 74 kvm | Obligasjonsleilighet

Velkommen til

Sjøstrand 8

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
21 Om boligen
29 Nabolagsprofil
30 Egenerklæringsskjema
37 Tilstandsrapport
51 Andre vedlegg
62 Kontaktinfo
63 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
65 Forbrukerinformasjon om budgivning
66 Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.03.2026









Nøkkelinformasjon

Obligasjonsleilighet i 10. etasje med 2 soverom - Heis - Balkong

Prisantydning	**945 000,-**
Omkostninger	**8 420,-**
Totalpris	**953 420,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 643,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Obligasjonsleilighet**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Obligasjon**

Kort fortalt

Velkommen til Sjøstrand 8!

Leiligheten ligger i 10. etasje i blokk med populær beliggenhet rett syd for sentrum og indre havn. Det er heis i bygget og calling anlegg. Beliggenheten er attraktiv med gangavstand til KIWI dagligvareforretning, idrettsplass, skoler og barnehager. Rolig og etablert boligområde med fine turmuligheter, lysløype med mer i nærheten. Ca. 1,5 km til Sandefjord sentrum

Leiligheten har 2 soverom og fremstår som pent brukt. Når du entrer boligen din i 10 etasje så møtes du av en pen og romslig gang. Her får du to gode soverom på venstre siden. Til høyre har du bad og rett frem har du kjøkkenet og stuen. Kjøkkenet er eldre, men veldig pent brukt. Stuen er romslig og det er plass til både sofa og spisebord. Balkongen gir rett å slett et maleri av en utsikt.

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 4 kvm

Sjøstrand 8



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


































BOSCH



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
40-0007/26

Boligtype og eierform
Obligasjonsleilighet (Obligasjon)

Selger
Rune Andresen

Kjøpesum og omkostninger
945 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
5 775,- (Noteringsgebyr Forretningsfører)
545,- (Tinglysningsgebyr)
2 100,- (Transportgebyr dersom kjøpere finansierer med lån)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 420,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
17 920,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
953 420,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
962 920,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1973

Etasje
10

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 78 kvm

Beskrivelse:

10. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Stue, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Dusjbad, Kjøkken
Total BRA: 74 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Bod merket 1002
Total BRA: 4 kvm.

Innhold
10. etasje: Stue, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Dusjbad, Kjøkken

Leiligheten entres fra felles gang i 10. etasje. Her kommer du inn i en entré med skyvedørsgarderobe, og videre inn i en mellomgang med 2 soverom og bad/vaskerom. Innerst i leiligheten er det eget rom til kjøkken, og romslig stue med hyggelig utsikt. Låsbar bod medfølger boligen i fellesarealer.

Standard
TILSTANDSGRAD 3 — ALVORLIG SVIKT
· Baderom: Åpent skruehull i dusjvegg har medført vanninntrengning i veggplater fra byggeår med utgått forventet levetid.
Gulv: TG 2.
Årsak til forhøyet TG: Manglende fall til sluk medfører at vann ikke dreneres korrekt, og vinylbelegg fra byggeår har utgått forventet levetid. Konsekvens: Vann blir stående på gulv og kan trenge inn i underliggende konstruksjon ved svikt i belegg eller fuger.
Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr
Vegger og himling:TG 3
Årsak til forhøyet TG: Åpent skruehull i dusjvegg har medført vanninntrengning i veggplater fra byggeår med utgått forventet levetid. Konsekvens: Risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon og utvikling av mugg- og soppvekst. Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr
Sluk, membran/tettesjikt: TG 3
Årsak til forhøyet TG: Vanntett sjikt og sluk fra byggeår har passert forventet levetid, og tilkobling mellom belegg og klemring kan ikke verifiseres. Konsekvens: Betydelig risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjon gjennom svikt i tettesjikt eller slukmontering.
Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr
Vann- og avløpsledninger: TG 2
Årsak til forhøyet TG: Rørinstallasjoner fra byggeår har aldersrelatert funksjonssvikt og utgått forventet levetid. Konsekvens: Økt risiko for lekkasje fra aldrende rør med

påfølgende vannskade. Kostnadsanslag: 100 000 – 200 000 kr
Utstyr og innredning:TG 2
Årsak til forhøyet TG: Sanitærutstyr og innredning fra byggeår nærmer seg eller har passert forventet levetid. Konsekvens: Utskifting av sanitærutstyr må påregnes i forbindelse med nødvendig renovering av rommet.
Ventilasjon: TG 2
Årsak til forhøyet TG: Våtrommet har kun naturlig ventilasjon - ikke avtrekksvifte. Konsekvens: Ved for svak ventilering kan kondensproblematikk skape fuktproblemer.
Fuktmåling / hulltaking:TG 3
Årsak til forhøyet TG: Vanninntrengning gjennom åpent skruehull i dusjvegg ka ha gitt fuktopptak i veggplater. Konsekvens: Fuktskader i veggkonstruksjon kan medføre råteskader og behov for utskifting av veggplater og bakenforliggende materialer. Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr

Dokumentasjon vanntett sjikt Ingen dokumentasjon på vanntett sjikt er fremlagt. Badet er fra byggeår og det foreligger ingen opplysninger om renovering eller oppgradering av membran.

TILSTANDSGRAD 2 — VESENTLIG AVVIK
· Vinduer og dører: Årsak til forhøyet TG: Vinduenes forventede levetid er i stor grad medgått. Konsekvens: Skader på vinduer som resultat av utvendig slitasje, samt risiko for punkterte isolerglass
· Kjøkken: Overflater – Vegger og himling: TG 2
Årsak til forhøyet TG: Vegg- og himlingsoverflater fra byggeår har overskredet forventet levetid med aldersrelatert slitasje og fuktpåvirkning. Konsekvens: Kan medføre behov for oppussing og utbedring av underliggende konstruksjon
Overflater – Gulv: TG 2
Årsak til forhøyet TG: Vinylbelegg fra byggeår har overskredet forventet levetid med aldersrelatert slitasje. Konsekvens: Kan medføre behov for utskifting av gulvbelegg for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.
Vann- og avløpsledninger: TG 2
Årsak til forhøyet TG: Kobber trykkvannsrør fra byggeår har overskredet forventet levetid med økt risiko for aldersrelatert funksjonssvikt. Konsekvens: Kan medføre vannlekkasje og/eller svekket vanntrykk.
Innredning og utstyr: TG 2
Årsak til forhøyet TG: Kjøkkeninnredning fra byggeår har overskredet forventet levetid med aldersrelatert slitasje og begynnende fuktskader. Konsekvens: Kan medføre behov for utskifting av kjøkkeninnredningen innen kort tid.
· Andre rom – overflater: Overflater av eldre dato har overskredet forventet levetid med aldersrelatert nedbrytning.
Overflater – Vegger og himling: TG 2
Årsak til forhøyet TG: Overflater av eldre dato har overskredet forventet levetid med aldersrelatert nedbrytning. Konsekvens: Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.
Overflater – Gulv: TG 2
Årsak til forhøyet TG: Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder. Konsekvens: Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.
· Ventilasjon: Ventilasjon er som for praksis i byggeåret. Manglende tilluftsventiler og overstrømningsventiler mellom rom gir utilstrekkelig luftsirkulasjon etter dagens krav.
Ventilasjon – Samlet vurdering: TG 2
Årsak til forhøyet TG: Ventilasjon er som for praksis i byggeåret. Manglende tilluftsventiler og overstrømningsventiler mellom rom gir utilstrekkelig luftsirkulasjon etter dagens krav. Konsekvens: Kan gi dårlig inneklima med fuktproblemer og økt risiko for kondens og muggdannelse
· VVS: Kobberrør fra byggeår har overskredet forventet levetid.
Vannledninger:TG 2
Årsak til forhøyet TG: Kobberrør fra byggeår har overskredet forventet levetid. Konsekvens: Risiko for lekkasjer om ikke eldste rør byttes på sikt.
Avløpsledninger: TG 2
Årsak til forhøyet TG: Nye avløpsrør under kjøkkenbenk, for øvrig eldre avløpsrør fra byggeår. All forventet levetid er medgått for de eldre avløpsledningene. Konsekvens: Risiko for lekkasje eller redusert avløpskapasitet over tid.

Parkering
Det er umerkede parkeringsplasser på området og det utleveres ett parkeringsbevis pr leilighet. Gjester kan parkere mot at de legger et parkeringsbevis i vinduet.

Garasje kan leies av Sjøstrand 8-9 AS. For å få garasje må man stå på liste hos gårdeier. Tildeling etter ansiennitetsprinsippet. Det må betales et innskudd, samt en mnd. leie. Ta kontakt med Sjøstrand 8-9 AS for mer informasjon om Garasje.

Modernisering og påkostninger
Listen er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Schau Takst AS.
Følgende årstall er oppgitt av selger. Enkelte årstall kan avvike fra det faktiske, men er ment å gi en pekepinn for alder.
2002 - Nye vinduer og ny terrassedør
2022 - Montert fem nye panelovner
2023 - Montert sensor med vannstopper på kjøkken
2023 - Nytt toalett på bad
2025 - Balkonggulv sandblåst og overflatebehandlet
2025 - Ny varmtvannstank

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: Sandefjord Rørhandel. Det ble montert nytt Toalett. 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skjelbred AS som eier blokken utførte sandblåsing og nytt belegg på terrasse gulv i 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skjelbred AS som eier blokken hadde rørlegger her som skiftet varmtvanns tank i 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Alle panelovner ble skiftet ut ved innflytning 2022.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er eier av blokken Skjelbred AS som regulerer husleien.

Bygningssakkyndig
Schau Takst As

Byggemåte
GENERELT
Treroms leilighet over ett plan beliggende i 10.etasje av boligblokk oppført som nybygg i 1971. Med sine 55 år har bygget nådd en alder hvor forventet levetid for flere bygningsdeler er utgått. Økt vedlikeholdsbehov må påregnes sammenlignet med nyere boliger.

PLANLØSNING
I byggets sokkeletasje finnes enkel bod. Leiligheten er innredet med gang, stue, kjøkken, to soverom og dusjbad. I arealoversikten omtales leiligheten som 1.etg, dette skal forstås som å være leilighetens grunnplan. De innvendige overflater består av parkett, vinylbelegg og fliser på gulv, tapetserte og malte plater og betong på vegger og malt betong i himling. Overflatene er fra byggeår/eldre og all forventet levetid er medgått. Det registreres generell slitasje med noe fuktopptak i parkettskjøter samt tegn til ufagmessig overflateoppussing over tid.

BYGGEMETODE
Byggets bærende elementer av betong - dette være seg etasjeskiller, samt bæresøyler/yttervegg. Vinduer og terrassedør er oppgitt skiftet i 2002. Innvendig fremstår vinduene i tilfredsstillende stand, men brorparten av forventet levetid for isolerglassrutene er medgått. Ved minst ett vindu er det registrert skjolder og svertesopp, som forventes forårsaket av luftlekkasjer rundt vinduet. 4.6kvm stor, takoverbygget balkong utenfor stue. Betongdekke som nylig er påført nytt påsmurt tettesjikt.

KJØKKEN OG VÅTROM
Kjøkkeninnredning fra byggeår med foliert sponkonstruksjon og finérplater i skrog, benkeplate og fronter. Statistisk levetid for innredningen er utgått, noe som i stor grad ligger til grunn for tilstandsgraden. Et eldre kjøkken er ikke automatisk ubrukelig fordi forve, men man bør være forberedt på at slitasje, avvik og tilhørende kostnader kan oppstå over tid.
Baderom i opprinnelig stand med gulv av vinylbelegg, samt tapet og våtromsplater på vegger. Våtrommet har flere avvik som sammen med alder tilsier renovering.

TEKNISKE ANLEGG
Tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Trykkvannsrør av kobber fra byggeår, der forventet levetid er medgått. Avløpsledninger er eldre, med delvis fornyelse av rør under kjøkkenbenk. Ingen kjente lekkasjer er registrert.
Ny varmtvannsbereder montert i 2025.
Oppvarming med nyere, elektriske panelovner.
Leilighetens el.anlegg består hovedsakelig eldre kabler og kontaktpunkter. Felles sikringsskap med eldre porselensikringer i eget skap i gang.

OPPSUMMERING AV TILTAK
Følgende årstall er oppgitt av selger. Enkelte årstall kan avvike fra det faktiske, men er ment å gi en pekepinn for alder.
2002 - Nye vinduer og ny terrassedør
2022 - Montert fem nye panelovner
2023 - Montert sensor med vannstopper på kjøkken
2023 - Nytt toalett på bad
2025 - Balkonggulv sandblåst og overflatebehandlet
2025 - Ny varmtvannstank

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

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

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

Innbo og løsøre
Ingen hvitevarer medfølger i handelen.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Adgang til utleie
Kontrakten har følgende bestemmelser om fremleie:
Eier av obligasjonen har rett til å framleie leiligheten helt, eller delvis. Det kreves utleier (H. Skjelbred AS) sin godkjennelse på dette

Energi og oppvarming

Energimerking
Om bakgrunnen for beregningene, se WWW.ENERGIMERKING.NO
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk varierer fra husstand til husstand. En enebolig på denne størrelsen estimeres til ca +10.000 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 8 643,- pr. mnd.
Inkluderer: Det gjøre oppmerksom på at den månedlige kostnaden står oppført som felleskostnader. Det korrekte er Husleie.
Husleien inkluderer: vask av fellesareal, vaktmestertjeneste, strøm fellesareal, utvendig og innvendig vedlikehold av fellesareal.

Basisleie: kr. 6 538,-
Kommunale avgifter: kr. 1 136,-
TV: kr. 633,-
Bredbånd: 336,-

Totalt: kr. 8 643,-

TV/Internett/Bredbånd
Sjøstrand er tilknyttet Telenor/Canal Digital

Aksjeselskapet

Styregodkjennelse
Obligasjonskontrakten har følgende krav:
Overdragelse av leierett er ikke gyldig uten utleiers godkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Aksjeselskapet sørger for jevnlig vedlikehold av bygningsmasser, garasjer og fellesarealer. Ved regnskapsårets slutt er det normalt at selskapet oppjusterer husleien med generell økning av varer og tjenester, KPI. Dette skjer hver 1. april hvert år. Dersom det er behov for større vedlikehold/påkostning vil aksjeselskapet ha rett til å foreta en større husleieøkning, men kun på basisleien.
Husleieøkningen er basert på leilighetens areal og disse 2-roms leilighetene er dermed minst utsatt for store økninger
Aksjeselskapet har over flere år jobbet med vedlikehold av fasade.

Vedtekter og husordensregler
Se vedlagte ordensregler

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt annet enn på særskilte vilkår

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 431 kvm (Festetomt)
Tomten er festet og festetiden løper i 99 år fra 23.12.1971.
Festeavgiften er inkludert i husleien.
Grunneier: Knut Håkon Frølich
Fester: Sjøstrand 8-9 AS

Adkomst
Fra Sandefjord sentrum følg Hystadveien mot Larvik. Ta Haukeveien til høyre og deretter Ranviksvingen til venstre. Følg veien til Sjøstrand-blokkene. Nr. 8 er den blokken nederst. Leiligheten ligger i ellevte etasje. Det vil bli godt skiltet til fellesvisninger og ringeklokken til leiligheten er merket med "Nordvik". Calling anlegg og heis.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i 10. etasje i blokk med populær beliggenhet rett syd for sentrum og indre havn. Det er heis i bygget og calling anlegg. Beliggenheten er attraktiv med gangavstand til KIWI dagligvareforretning, idrettsplass, skoler og barnehager. Rolig og etablert boligområde med fine turmuligheter, lysløype med mer i nærheten. Ca. 1,5 km til Sandefjord sentrum

Bebyggelse
Høyblokk som ble oppført med betong/tegl rundt 1972. Støpt dekke/elementer som etasjeskille. Balkong med støpt dekke og rekkverk med stål og aluminium.

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 byggets art 1 høyhus, 78 leiligheter datert: 11.05.1973.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Pålegg
Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 20220010
Navn Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.09.2023
Delarealer Delareal 689 m
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavnH530
Delareal 3 404 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB
Delareal 3 431 m
BestemmelseOmrådenavnFortettingsone
Delareal 3 037 m
KPHensynsonenavnH310
KPFare Ras- og skredfare
Delareal 27 m
Arealbruk Blå/grønnstruktur,Framtidig
OmrådenavnG

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 19830006
Navn Sjøstrand Ranviklia
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05.04.1983
Bestemmelser - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19830006.pdf
- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19830006_best.pdf
Delarealer Delareal 27 m
Formål Felles lekeareal
Delareal 62 m
Formål Kjørevei
Delareal 2 295 m
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn D
Delareal 1 048 m
Formål Felles parkeringsplass

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

3907/128/345:
23.12.1971 - Dokumentnr: 6518 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 18,500
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER

20.11.1973 - Dokumentnr: 6898 - Rettighet
Gjelder feste
Rettighetshaver:
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 7,212
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
UOPPSIGELIG
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

04.05.1998 - Dokumentnr: 2440 - Leieavtale
Gjelder feste

Leietid: 10 år
Fra dato: 02/03-1998
Leie: NOK 15 000 pr. år
Rettighetshaver: Telenor Mobil AS
Org.nr: 964 094 659
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Med flere bestemmelser

23.12.1971 - Dokumentnr: 6518 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 18,500
LEIEN KAN REGULERES
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM INNLØSNINGSRETT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
MED FLERE BESTEMMELSER

16.12.1986 - Dokumentnr: 9947 - Urådighet
EIENDOMMEN KAN IKKE DISPONERES OVER M V
UTEN SAMTYKKE
FRA RETTIGHETSHAVER: FRØLICH KNUT H. ELLER
HANNE

09.02.1971 - Dokumentnr: 578 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:128 Bnr:103
Og 3 andre parseller til å benytte som friareal den del av
d e som iflg reguleringsplan vil bli utlagt til dette formål

23.12.1971 - Dokumentnr: 6518 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:128 Bnr:103
Og 3 andre parseller til å benytte som friarel den del av
d e som iflg reguleringsplan vil bli utlagt til dette formål

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Boligen er tilknyttet Canal Digital.

Partialobligasjon tinglyst 20.11.1973 med dagboknr. 6894 pålydende kr. 42 406,- med tilknyttet leierett til leilighet 10C (H1002) type B i Sjøstrand 8, gnr 128, bnr 345 i Sandefjord, leiekontrakt (Leieboernr. 641).
Oppdraget gjelder salg av en obligasjonsleilighet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eierformen innebærer kjøp av et pengekrav overfor gårdeier pålydende kr 50 672,- med en leierett til boligen.
Ved eventuell innløsning av pengekravet har kjøper (leietaker) krav på obligasjonens pålydende uavhengig av kjøpesum. Leiligheten selges til en pris som ligger betydelig over obligasjonens pålydende.

Ihht. partialobligasjonen og leiekontraktens §6 og §7, kan leiekontrakten ikke sies opp uten at det foreligger mislighold. Leiekontrakten kan overdras til andre sammen med partialobligasjonen. Kontrakten gjelder kjøp av en obligasjonsleilighet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eierformen innebærer kjøp av et pengekrav overfor gårdeier pålydende kr 50 672,- med en leierett til boligen. Ved innløsning av pengekravet har kjøper (leietaker) krav på obligasjonens pålydende uavhengig av kjøpesum. Kjøper bekrefter å ha seg gjort kjent med leiekontraktens bestemmelser. Dette er en leierett mot lån ihht husleieloven. Avhendingsloven gjelder ikke for denne type bolig.

Leietaker: RUNE ANDRESEN
Kreditor: H.Skjellbred AS (Sjøstrand 8-9 AS)

«Obligasjonsleilighet» er betegnelsen en utleiebolig der det i leiekontrakten er avtalt at leietager skal yte et lån til utleier. Lånet skal ha sammenheng med finansiering knyttet til utleieeiendommen, og skal sikres ved en pantobligasjon som hefter i hele eiendommen; ikke bare i den bolig som omfattes av leieavtalen. Vanligvis er det avtalt at pantobligasjonen og leiekontrakten bare kan avhendes samlet. Leietakeren kan overdra pantobligasjonen og leieretten til andre, men det er vanlig at overdragelse krever utleiers godkjennelse. Godkjennelse kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Over tid vil verdien av leieretten normalt øke i takt med utviklingen i boligmarkedet, mens pantobligasjonen vil beholde sitt opprinnelige pålydende. En slik leierett vil være vesentlig mindre verdt og dessuten være vesentlig dårligere sikkerhet for banken.

Avtaleformen ble lovregulert i 1969 i den gamle husleieloven fra 1939. Fra 1. januar 2000 ble det forbudt å etablere nye avtaler om obligasjonsleiligheter.

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.

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

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

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

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

Sentrale lover
Obligasjonsleilighet er betegnelsen på et leieforhold der det i leiekontrakten er avtalt at leietager skal yte et lån til utleier. Leiekontrakt med tilknyttet partialobligasjon er regulert av kap.9 i Husleieloven av 1939. Lånet skal ha sammenheng med finansiering knyttet til utleieeiendommen, og skal sikres ved en pantobligasjon

som hefter i hele eiendommen; ikke bare i den bolig som omfattes av leieavtalen. Vanligvis er det avtalt at pantobligasjonen/partialobligasjon og leiekontrakten bare kan avhendes samlet. Leietakeren kan overdra partialobligasjonen/pantobligasjonen og leieretten til andre, men som regel kreves utleiers godkjennelse. Godkjennelse kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Det er kjøpsloven som i utgangspunktet regulerer salg av obligasjonsleiligheter, men avhendingslovens bestemmelser vil (så langt de passer) legges til grunn for avtalen.

Over tid vil verdien av leieretten normalt øke i takt med utviklingen i boligmarkedet, mens pantobligasjonen vil beholde sitt opprinnelige pålydende. En slik leierett vil være vesentlig mindre verdt og dessuten være vesentlig dårligere sikkerhet for banken.

Fra 1. januar 2000 ble det forbudt å etablere nye partialobligasjoner/pantobligasjoner med tilhørende leierett.

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke anledning å tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
Kjøper kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. forsikringsvilkårene.

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
Ta kontakt med megler vedr finansiering på obligasjonsleilighet. Eiendomsmegler vil da sette deg i kontakt med en kunderådgiver som kan bistå med finansiering.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og eiendomskarusell kr. 2 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - Uansett antall kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. mars 2026

Ansvarlig megler
Bjørn Tomas Windal, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91117081

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

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

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

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

Sjøstrand 8

Nabolaget Ranvik/Sjøstrand - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

Skoler

Virik skole (1-7 kl.) 311 elever, 17 klasser	22 min 2 km
Byskolen (1-7 kl.) 315 elever, 27 klasser	5 min 2.3 km
Store Bergan skole (1-7 kl.) 360 elever, 18 klasser	5 min 2.8 km
Sande skole (1-7 kl.) 276 elever, 13 klasser	7 min 3.5 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	9 min 3.8 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min 4.3 km

Offentlig transport

Ranvik ungdomsskole Linje 134, 173	5 min 0.4 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

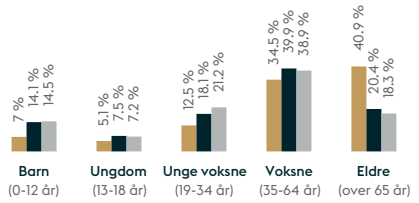
Barnehager

Ranvik barnehage (1-5 år) 46 barn	6 min 0.6 km
Sole barnehage (1-5 år) 143 barn	18 min 1.6 km
Kathrines Have (0-5 år) 40 barn	22 min 2 km

Dagligvare

Kiwi Ranvikskogen	5 min
Rema 1000 Thorøya	19 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ranvik/Sjøstrand	1 090	651
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Ranvik ungdomsskole gymsal	7 min
Virik idrettspark	12 min
Team treningssenter	5 min
Pro Gym Sandefjord	6 min

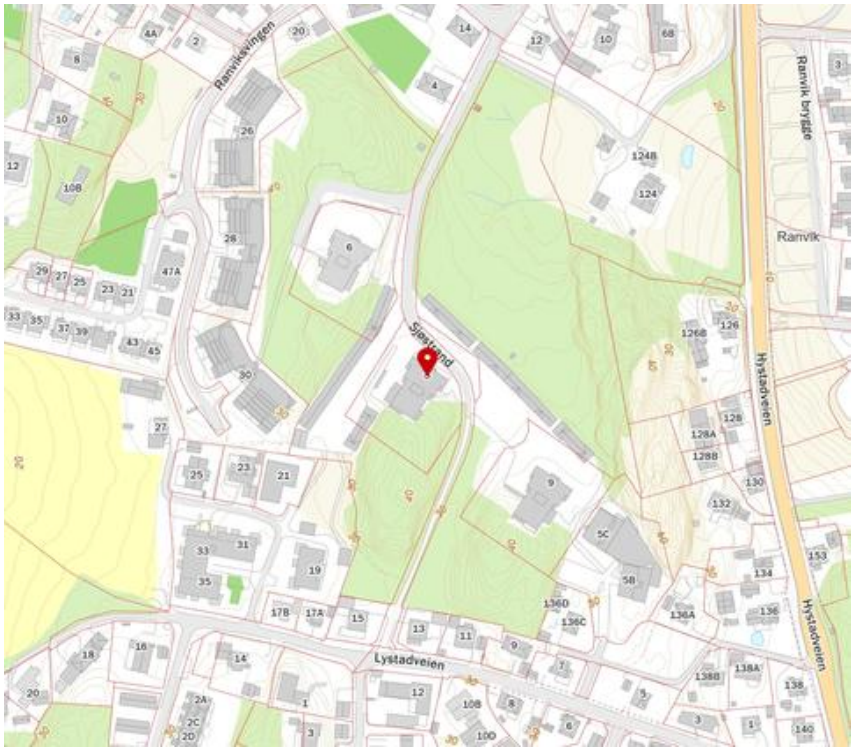
«Fint og koselig nabolag, med kort vei til dagligvarer, treningssenter, sentrum, lett tilgjengelighet til buss, skole, barnehage, fotballklubb, osv.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rune Andresen	9578-5999-4-1333792	2026-03-11 15:52:40

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
11. mars 2026

Oppdragsnummer
40-0007/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sjøstrand 8, 3209 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Rune Andresen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. juli 2022

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: .
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: Sandefjord Rørhandel. Det ble montert nytt Toalett. 2024.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skjelbred AS som eier blokken utførte sandblåsing og nytt belegg på terrasse gulv i 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skjelbred AS som eier blokken hadde rørlegger her som skiftet varmtvanns tank i 2025.

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Alle panelovner ble skiftet ut ved innflytning 2022.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er eier av blokken Skjelbred AS som regulerer husleien.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 40-0007/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rune Andresen	**2026-03-11**

Identifikasjon

Rune Andresen

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

Tilstandsrapport for bolig

Sjøstrand 8, Sandefjord



Eiendom	Benevnelse	Byggeår	BRA Areal
Sjøstrand 8 3209 Sandefjord Gnr: 128 Bnr: 345 SANDEFJORD	Leilighet	1971	79 m²
Oppdragsnr.	202603-021		
Befaring / Rapport	11.03.2026 / 11.03.2026		
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - 480 480 00 / takst@schau.no		

Oversikten viser høyeste TG pr rom/bygningsdel

TG 3 — Store avvik (1)

Våtrom

TG 2 — Vesentlige avvik (5)

Vinduer og dører · Kjøkken · Andre rom – overflater · Ventilasjon · VVS

Sammendrag

GENERELT

Treroms leilighet over ett plan beliggende i 10.etasje av boligblokk oppført som nybygg i 1971. Med sine 55 år har bygget nådd en alder hvor forventet levetid for flere bygningsdeler er utgått. Økt vedlikeholdsbehov må påregnes sammenlignet med nyere boliger.

PLANLØSNING

I byggets sokkeletasje finnes enkel bod. Leiligheten er innredet med gang, stue, kjøkken, to soverom og dusjbad. I arealoversikten omtales leiligheten som 1.etg, dette skal forstås som å være leilighetens grunnplan.
De innvendige overflater består av parkett, vinylbelegg og fliser på gulv, tapetserte og malte plater og betong på vegger og malt betong i himling. Overflatene er fra byggeår/eldre og all forventet levetid er medgått. Det registreres generell slitasje med noe fuktopptak i parkettskjøter samt tegn til ufagmessig overflateoppussing over tid.

BYGGEMETODE

Byggets bærende elementer av betong - dette være seg etasjeskiller, samt bæresøyler/yttervegg. Vinduer og terrassedør er oppgitt skiftet i 2002. Innvendig fremstår vinduene i tilfredsstillende stand, men brorparten av forventet levetid for isolerglassrutene er medgått. Ved minst ett vindu er det registrert skjolder og svertesopp, som forventes forårsaket av luftlekkasjer rundt vinduet.
4.6kvm stor, takoverbygget balkong utenfor stue. Betongdekke som nylig er påført nytt påsmurt tettesjikt.

KJØKKEN OG VÅTROM

Kjøkkeninnredning fra byggeår med foliert sponkonstruksjon og finérplater i skrog, benkeplate og fronter. Statistisk levetid for innredningen er utgått, noe som i stor grad ligger til grunn for tilstandsgraden. Et eldre kjøkken er ikke automatisk ubrukelig fordi forve, men man bør være forberedt på at slitasje, avvik og tilhørende kostnader kan oppstå over tid.
Baderom i opprinnelig stand med gulv av vinylbelegg, samt tapet og våtromsplater på vegger. Våtrommet har flere avvik som sammen med alder tilsier renovering.

TEKNISKE ANLEGG

Tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. Trykkvannsrør av kobber fra byggeår, der forventet levetid er medgått. Avløpsledninger er eldre, med delvis fornyelse av rør under kjøkkenbenk. Ingen kjente lekkasjer er registrert. Ny varmtvannsbereder montert i 2025.
Oppvarming med nyere, elektriske panelovner.
Leilighetens el.anlegg består hovedsakelig eldre kabler og kontaktpunkter. Felles sikringsskap med eldre porselensikringer i eget skap i gang.

OPPSUMMERING AV TILTAK

Følgende årstall er oppgitt av selger. Enkelte årstall kan avvike fra det faktiske, men er ment å gi en pekepinn for alder.
2002 - Nye vinduer og ny terrassedør
2022 - Montert fem nye panelovner
2023 - Montert sensor med vannstopper på kjøkken
2023 - Nytt toalett på bad
2025 - Balkonggulv sandblåst og overflatebehandlet
2025 - Ny varmtvannstank

Om tilstandsrapporten

Hva er rapporten?	Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og Forskrift til avhendingslova. Rapporten gir en vurdering av boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.
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.

Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

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

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 beskrivelsesom 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, samt vurdert tilgjengelige dokumenter som kvitteringer, vedlikeholdslogger og annen relevant dokumentasjon. 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 opplate faktum at dagens krav (TEK17) ikke er oppfylt fult ut. I praksis betyr dette at svært godt vedlikeholdte boliger fortsatt vil få forhøyede tilstandsgrader, til tross for en totalt godt fungerendebygningsdel.

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

Eiendomsopplysninger

Adresse	Sjøstrand 8
Postnr./sted	3209 Sandefjord
Gnr / Bnr	128 / 345
Kommune	SANDEFJORD
Hjemmelshaver	Rune Andresen
Rekvirent	Rune Andresen
Tilstede / oppl.	Selger og undertegnede
Byggeår	1971
Boligtype	Leilighet
Oppvarming	Elektriske panelovner
Vann / Avløp	Offentlig / Offentlig
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon
Byggemåte	Bygget har bærende konstruksjonselementer av betong. Trevinduer med tolags isolerglass. Taktekking av ukjent fabrikat. Merk, i denne forenklede leilighetsrapporten er ikke de konstruksjonsmessige forhold omtalt.
Lydforhold (forventet)	Ingen spesielle lydisolerende tiltak, men bygget er i murverk og har således en vis lyddempende effekt

Dokumentkontroll

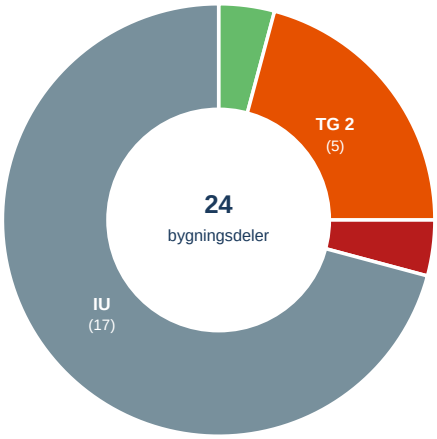
Eiendomsmegler og/eller selger fremskaffer nødvendige offentlige og privatrettslige dokumenter. Den bygningssakkyndige gjennomgår fremlagt dokumentasjon som en del av tilstandsanalysen, jf. NS 3600:2025 punkt 9.

Dokument	Kommentar	Beskrivelse
Selgers egenerklæring	Ikke forelagt takstmann	Selgers egenerklæring er et skjema der boligselger opplyser om forhold ved eiendommen som selger kjenner til, for eksempel utførte arbeider, kjente feil eller skader, og andre relevante opplysninger om boligens tilstand og historie. Skjemaet er ikke påkrevd etter forskrift til avhendingslova, men brukes i praksis ved de aller fleste boligsalg og er et krav i NS 3600 som grunnlag for den bygningssakkyndiges tilstandsanalyse.
Godkjente bygningstegninger	Ikke forelagt takstmann	Godkjente byggetegninger er tegninger som er registrert og arkivert hos kommunen, og som viser boligens planløsning, fasader og snitt slik de ble godkjent i forbindelse med byggesøknad, ferdigattest eller bruksendring. Det er eiendomsmegler som har ansvaret for å innhente disse tegningene fra kommunens arkiv og gjøre dem tilgjengelige i salgsdokumentasjonen, slik at kjøper kan kontrollere om boligens faktiske bruk og utforming samsvarer med det som er offentlig godkjent.
Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke forelagt takstmann	Samsvarserklæring for el-anlegg er en bekreftelse fra et registrert elektrikerforetak på at utført arbeid på det elektriske anlegget er i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Etter forskrift til avhendingslova § 2-18 skal takstmannen undersøke om slik dokumentasjon foreligger, og eventuell mangel på samsvarserklæring vil være relevant informasjon for kjøper om anleggets dokumenterte status.

Kursfortegnelse (§ 2-18)	Mottatt	Kursfortegnelse er en oversikt over det elektriske anleggets kurser som skal henge ved sikringsskapet, og som viser hvilke rom og funksjoner hver enkelt kurs forsyner. Oversikten gjør det mulig for beboere og fagpersoner å raskt identifisere riktig kurs ved feilsøking eller arbeid på anlegget, og fravær av kursfortegnelse kan indikere manglende dokumentasjon og ettersyn av det elektriske anlegget.
Håndverkerdokumentasjon siste 5 år (§ 2-19)	Ikke vurdert	Håndverkerdokumentasjon siste 5 år omfatter fakturaer, garantier, samsvarserklæringer og annen skriftlig dokumentasjon for håndverkerarbeid som er utført på boligen de siste fem årene. Etter forskrift til avhendingslova § 2-19 skal den bygningssakkyndige undersøke om slik dokumentasjon foreligger, da dette gir kjøper grunnlag for å vurdere om arbeidene er fagmessig utført og om det fortsatt løper reklamasjonsrettigheter.

Tilstandsgradskart og definisjoner (NS 3600:2025 § 12.2)

Tilstandsgrader for alle undersøkte bygningsdeler i Sjøstrand 8. Donut-diagrammet viser fordeling av høyeste TG per bygningsdel. Antall i parentes angir hvor mange bygningsdeler som har denne graden.



TG 0	**Ingen avvik** (1) bygningsdeler	Bygningsdelen har ingen registrerte symptomer som tyder på avvik fra referansenivået. Tilstanden er som forventet ut fra alder og normal bruk.
TG 1	**Mindre eller moderate avvik** – bygningsdeler	Bygningsdelen har registrerte symptomer som tyder på mindre avvik fra referansenivået. Avvikene er innenfor det som kan forventes ut fra alder og normal bruk, og har liten eller ingen praktisk betydning.
TG 2	**Vesentlige avvik** (5) bygningsdeler	Bygningsdelen har registrerte symptomer som tyder på vesentlige avvik fra referansenivået. Avvikene kan medføre redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov eller behov for tiltak. Årsak og konsekvens skal beskrives.
TG 3	**Store eller alvorlige avvik** (1) bygningsdeler	Bygningsdelen har registrerte symptomer som tyder på store og/eller alvorlige avvik fra referansenivået. Avvikene krever normalt strakstiltak. Årsak, konsekvens og sjablonmessig kostnadsanslag skal angis.
TG IU	**Ikke undersøkt** (17) bygningsdeler	Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak til at undersøkelse ikke ble gjennomført skal beskrives. Det skal vurderes om bygningsdelen er skadeutsatt.

Oversikt over avvik som krever tiltak

TG 3 Store eller alvorlige avvik — krever strakstiltak 1 KP

Baderom	Rommet har utgått forventet levetid, samt foreligger flere avvik som sammen med alder tilsier at rommet må renoveres.

TG 2 Vesentlige avvik — bør utbedres 5 KP

Kjøkken	Kjøkkenet fungerer, men all forventet levetid er medgått og besitter en slitasjegrad som forventet etter medgåtte tid.
VVS	Kobberrør fra byggeår har overskredet forventet levetid.
Overflater innvendig	Overflater av eldre dato har overskredet forventet levetid med aldersrelatert svekkelse. Deler av tidligere oppussing framstår ufagmessig utført.
Vinduer og dører	Vinduenes forventede levetid er i stor grad medgått
Ventilasjon	Ventilasjon er som for praksis i byggeåret. Manglende tilluftsventiler og overstrømningsventiler mellom rom gir utilstrekkelig luftsirkulasjon etter dagens krav.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller/underetasje	4 m²	—	4 m²	—	—
1. etasje	74.8 m²	74.8 m²	—	—	—
Sum	**79 m²**	**75 m²**	**4 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) · Måleregler iht. NS 3940:2023

Kjeller/underetasje	m²
Bod merket 1002	4 m²

1. etasje	m²
Stue	26.3 m²
Gang	11.5 m²
Soverom 1	12 m²
Soverom 2	10 m²
Dusjbad	4.5 m²
Kjøkken	10.5 m²

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.

Selgers godkjenning av rapporten

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

Presentasjon av rapportens kontrollpunkter

Vinduer og dører TG 2

Vinduer og terrassedør oppgis skiftet i 2002. Vinduer og terrassedør fremstår i tilfredsstillende stand innvendig, men brorparten av forventet levetid for isolerglassrutene er medgått, samt er vinduer/dører ikke utvendig vurdert grunnet byggets høyde. Som vist på foto er det ved minst ett vindu registrert skjolder og svertesopp som forventes å være forårsaket av luftlekkasjer rundt vindu.

2002 — Nye vinduer og ny terrassedør

Vinduer (innvendig)
TG 2

Årsak til forhøyet TG: Vinduenes forventede levetid er i stor grad medgått
Konsekvens: Skader på vinduer som resultat av utvendig slitasje, samt risiko for punkterte isolerglass.



Foto 1: Viser kondensskjolder med støv/svertesopp

Baderom

TG 3

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.

Bad i opprinnelig stand fra byggeår. Rommet fremstår med aldersslitasje og avvik som tilsier behov for renovering.

Gulv av vinylbelegg. Vegger av tapetserte plater, samt våtromsplater i dusjsone. Himling av malt betong.

Av installasjoner finnes badekar, servant med innredning, opplegg til vaskemaskin samt toalett.

Gulvsluk under badekar med en form for klemring. Problematisk å verifisere hvorvidt vinylbelegget er korrekt montert under klemring.

Det er ikke fall til sluk. God terskeloverhøyde ved dør.

Ventilasjon via ventil tilkoblet sjakt med naturlig avtrekk. Tilluftspalte under dørblad.

Åpent skruehull i dusjvegg med fuktopptak registrert i deler av veggplater. Rommet må renoveres.

Gulvtype	Vinyl
Veggtype	Våtromsplater
Membrantype	Ikke synlig for kontroll
Fall til sluk	Nei, ikke korrekt fall
Sluktype	Klemringsluk
Membran under klemring	Ikke synlig, men kan finnes
Tilluft til rommet	Ja
Installasjoner	Servant, Toalett, Opplegg vaskemaskin
Hulltaking med fuktmåling	Ikke utført

b) Gulv TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Manglende fall til sluk medfører at vann ikke dreneres korrekt, og vinylbelegg fra byggeår har utgått forventet levetid. **Konsekvens:** Vann blir stående på gulv og kan trenge inn i underliggende konstruksjon ved svikt i belegg eller fuger. **Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr
c) Vegger og himling TG 3	**Årsak til forhøyet TG:** Åpent skruehull i dusjvegg har medført vanninntrengning i veggplater fra byggeår med utgått forventet levetid. **Konsekvens:** Risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon og utvikling av mugg- og soppvekst. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr
d) Sluk, membran/tettesjikt TG 3	**Årsak til forhøyet TG:** Vanntett sjikt og sluk fra byggeår har passert forventet levetid, og tilkobling mellom belegg og klemring kan ikke verifiseres. **Konsekvens:** Betydelig risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjon gjennom svikt i tettesjikt eller slukmontering. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr
d2) Vann- og avløpsledninger TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Rørinstallasjoner fra byggeår har aldersrelatert funksjonssvikt og utgått forventet levetid. **Konsekvens:** Økt risiko for lekkasje fra aldrende rør med påfølgende vannskade. **Kostnadsanslag:** 100 000 – 200 000 kr

e) Utstyr og innredning TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Sanitærutstyr og innredning fra byggeår nærmer seg eller har passert forventet levetid. **Konsekvens:** Utskifting av sanitærutstyr må påregnes i forbindelse med nødvendig renovering av rommet.
f) Ventilasjon TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Våtrommet har kun naturlig ventilasjon - ikke avtrekksvifte. **Konsekvens:** Ved for svak ventilering kan kondensproblematikk skape fuktproblemer.
f2) Innfelte inst. mot kald sone	
g) Fuktmåling / hulltaking TG 3	**Årsak til forhøyet TG:** Vanninntrengning gjennom åpent skruehull i dusjvegg ka ha gitt fuktopptak i veggplater. **Konsekvens:** Fuktskader i veggkonstruksjon kan medføre råteskader og behov for utskifting av veggplater og bakenforliggende materialer. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr
h) Dokumentasjon vanntett sjikt	Ingen dokumentasjon på vanntett sjikt er fremlagt. Badet er fra byggeår og det foreligger ingen opplysninger om renovering eller oppgradering av membran.

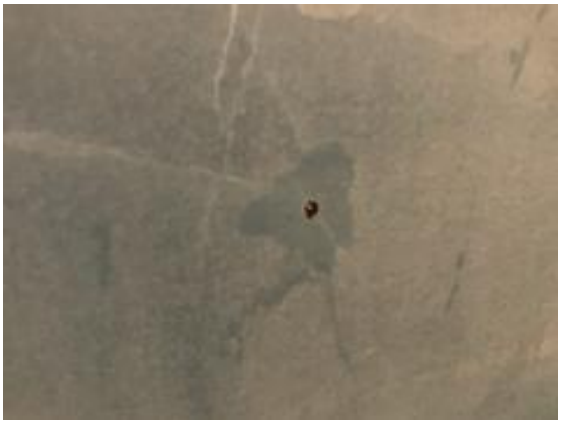


Foto 2: Åpent skruhull i veggplate i dusjsone



Foto 3: Oversiktsfoto



Foto 4

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.

Separat kjøkken med dør fra gang. Innredning fra byggeår med foliert sponkonstruksjon og finérplater, overmalt i ettertid. Dobbel vaskekum med heldekkende benkebeslag. Trykkvannsrør av kobber fra byggeår og nye avløpsrør av plast. Vannstopper med sensor er montert. Brorparten av forventet levetid er medgått for de fleste komponenter, og eldre fuktskjolder samt småskader registreres i innredningen.

Overflater – Vegger og himling TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Vegg- og himlingsoverflater fra byggeår har overskredet forventet levetid med aldersrelatert slitasje og fuktpåvirkning. **Konsekvens:** Kan medføre behov for oppussing og utbedring av underliggende konstruksjon
Overflater – Gulv TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Vinylbelegg fra byggeår har overskredet forventet levetid med aldersrelatert slitasje. **Konsekvens:** Kan medføre behov for utskifting av gulvbelegg for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.
Vann- og avløpsledninger TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Kobber trykkvannsrør fra byggeår har overskredet forventet levetid med økt risiko for aldersrelatert funksjonssvikt. **Konsekvens:** Kan medføre vannlekkasje og/eller svekket vanntrykk.
Innredning og utstyr TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Kjøkkeninnredning fra byggeår har overskredet forventet levetid med aldersrelatert slitasje og begynnende fuktskader. **Konsekvens:** Kan medføre behov for utskifting av kjøkkeninnredningen innen kort tid.



Foto 5: Røranlegg under kjøkkenbenk



Foto 6: Tilkobling av varmtvannstank, samt løsning for vannstopper



Foto 7

Overflater innvendig TG 2

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

De innvendige overflater består av parkett, vinylbelegg og fliser på gulv, tapetserte og malte plater og betong på vegger og malt betong i himling. Overflatene er fra byggeår/eldre og all forventet levetid er medgått. Det registreres generell slitasje med noe fuktopptak i parkettskjøter samt tegn til ufagmessig overflateoppussing over tid.

Gulv av parkett, vinylbelegg og fliser.
Vegger tapetserte og malte plater og betong.
Himling av malt betong.

Generell slitasje som forventet hensyntatt alder. Noe fuktopptak i parkettskjøter, samt generelle tegn til ufagmessig overflateoppussing/maling over tid.

Overflater – Vegger og himling TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Overflater av eldre dato har overskredet forventet levetid med aldersrelatert nedbrytning. **Konsekvens:** Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.
Overflater – Gulv TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Elde og slitasje utover forventet for bygningsdelens alder. **Konsekvens:** Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.

Skadedyr TG 0

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

Ingen synlige tegn på skadedyr eller fuktkrevende insekter er registrert ved befaring.

Ingen tegn til skadedyr er avdekket.

Skadedyr og fuktkrevende insekter TG 0	Ingen synlige tegn på skadedyr registrert ved befaring.

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.

Ventilasjon i form av naturlig ventilasjon samt elektrisk avtrekksventilator på kjøkken. Løsningen er typisk for byggeår, men tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon i boliger.

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon, samt elektrisk avtrekksventilator på kjøkken. Normalt for byggeår.

Ventilasjon – Samlet vurdering TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Ventilasjon er som for praksis i byggeåret. Manglende tilluftsventiler og overstrømningsventiler mellom rom gir utilstrekkelig luftsirkulasjon etter dagens krav. **Konsekvens:** Kan gi dårlig inneklima med fuktproblemer og økt risiko for kondens og muggdannelse.

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.

Leilighet med trykkvannsrør av kobber fra byggeår der all forventet levetid er medgått. Ny varmtvannsbereder på 115 liter montert i 2025. Eldre avløpsledninger med delvis fornyelse av rør under kjøkkenbenk. Ingen kjente lekkasjer registrert.

Vannledninger TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Kobberrør fra byggeår har overskredet forventet levetid. **Konsekvens:** Risiko for lekkasjer om ikke eldste rør byttes på sikt.
Avløpsledninger TG 2	**Årsak til forhøyet TG:** Nye avløpsrør under kjøkkenbenk, for øvrig eldre avløpsrør fra byggeår. All forventet levetid er medgått for de eldre avløpsledningene. **Konsekvens:** Risiko for lekkasje eller redusert avløpskapasitet over tid.
Varmtvannsbereder/varme sentral TG 0	Ny varmtvannsbereder på 115 liter fra 2025, montert i underskap og tilkoblet strøm via fast anlegg. Ingen avvik registrert.

Elektrisk anlegg

a) Generelt

Leilighetens el.anlegg består hovedsakelig eldre kabler og kontaktpunkter. Felles sikringsskap med eldre porselensikringer i eget skap i gang. Ingen tegn på større endringer, ergo er det ikke å forvente dokumentasjon utover hva som vises i understående bilder.



Foto 8: Felles sikringsskap

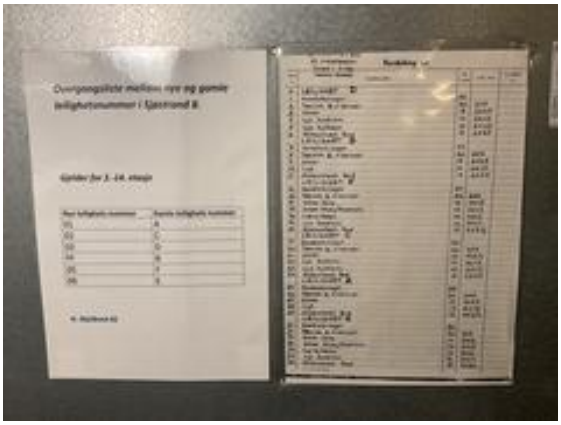


Foto 9: Kursoversikt i felles sikringsskap

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.

- 286 -

Avskrift av dagbok nr. 6894 73
Vedlegg
Sandefjord byfogdembete

Stkn.
kr. 80,-

KONTRAKT

mellom

[redacted] som leier

og

H. SKJELBRED A/S, SANDEFJORD som utleier

(Blankett godkjent av Kommunaldepartementet 17/2 1971)

DEL A: TILSAGN OM BOLIG OG LÅN

1. Leieobjektet.

1.1 Utleieren skal innen 1/7.73 og senest 15/10.73 stille til rådighet for leieren leilighet nr. 10c, type B med 3 rom, kjøkken, bad og w.c. på ialt 93,15 m² brutto leieareal i 10 etasje, i det prosjekterte høyhus, blokk II på festet grunn Sjøstrand 8, gnr. 128, bnr. 345 i Sandefjord.

1.2 Leieren skal også få rett til bruk av følgende ytre rom m.v.: matbod, felles vaskerom og sportsboder. For leiligheter type A og B dessuten kjellerbod.

1.3 Leieobjektet skal brukes som bolig i samsvar med husleiekontrakt jfr. del B.

1.4 Er ikke leiligheten stilt til rådighet for leieren til avtalt tid, kan leieren heve avtalen dersom forsinkelsen må regnes for vesentlig.

2. Formål — Plan.

2.1 Tilsagnet om leilighet er betinget av at leieren gir utleieren lån til finansiering av bygget.

2.2 Byggearbeidet omfatter et høyhus, blokk II, på 14 etasjer med tilsammen 78 leiligheter, hvorav

2	på	78,50 m²	brutto areal	— type	O
26	»	59,45 »	»	» — »	A
26	»	93,15 »	»	» — »	B
12	»	111,50 »	»	» — »	C
12	»	112,40 »	»	» — »	D

En leilighet type O er forbeholdt vaktmester. Leilighetene skal oppvarmes elektrisk og blir utstyrt med panelovner av utleieren. Det blir montert fellesantenner for radio LMK/FM, TV-kanal 8 og 10 samt VHF 2.
Leieren har hatt anledning til å gjennomgå tegninger, byggebeskrivelse og alle spesifikasjoner.

2.3 Byggearbeidet er allerede satt igang og antas være avsluttet innen 1/7.73, dog senest 15/10.73

2.4 Bygget med vei, vann, kloakk og opparbeidet gårdsplass er kostnadsberegnet til kr. 7.313.642,-

2.5 Finansieringen ordnes slik:

1.prioritetslån	kr.3.475.000,-
2. "	kr. 560.000,-
Innskudd fra leieboerne	kr.3.094.642,-
Egenkapital	kr. 184.000,-
	kr.7.313.642,-

2.6 Leie for leiligheten antas å ville bli kr. 5.964,- pr. år eller kr. 497,- pr. mnd. Eiendomsskatt, vannavgift og renovasjonsavgift kommer i tillegg efter forholdsvis fordeling.

2.7 Utleieren tar forbehold om å endre bygge- og finansieringsplanene når det er nødvendig av tekniske grunner eller forlanges av offentlig myndighet eller det økonomiske grunnlag for planen endres. Utleieren skal gi leieren melding på forhånd om endringer av denne art når de kan få vesentlig betydning for ham.

3. Lån.

3.1 Lånet fra leieren til utleieren skal være på kr. 42.406,-. Utleieren tar forbehold om at han kan kreve lånet forhøyet med inntil 20 % dersom byggekostnadene øker som følge av lønns- eller prisstigning eller som følge av pålegg fra offentlig myndighet.

3.2 Lånet skal innen 3 uker deponeres i sin helhet i Den norske Creditbank Sandefjord som har bevilget byggelån til bygget. Banken gis fullmakt til å utbetale det deponerte beløp til utleieren efter hvert som byggearbeidet skrider frem. Banken fører samme kontroll med utbetalingene av lånet som med utbetalinger av ordinære byggelån. Før banken utbetaler noen del av det deponerte beløp, påser den at den egenkapital som er oppført i finansieringsplanen er anvendt i bygget.

3.3 Lånet skal være rente- og avdragsfritt og skal ikke kunne oppsies av noen av partene.

3.4 Lånet skal av kreditor (leieren) ikke kunne overdras til andre uten i forbindelse med overdragelse av leieretten.

3.5 Blir kontrakten hevet, kan leieren kreve lånet tilbakebetalt. Det samme gjelder i den utstrekning lånet ikke får avtalt eller godkjent prioritet, jfr. punkt 4.3, og utleieren ikke innen 6 måneder efter å ha fått skriftlig krav om det fra leieren, retter forholdet.

4. Sikkerhet.

4.1 Før noe av det deponerte beløp stilles til rådighet for utleieren skal han utferdige leiekontrakt, jfr. del B i denne blankett, og fellesobligasjon samt partialobligasjon for lånet fra leieren, jfr. punkt 4.3.

4.2 Leiekontrakten skal tinglyses med prioritet umiddelbart efter lån som nevnt i finansieringsplanen, jfr. punkt 2.5, unntatt innskudd fra leiere.

4.3 For de samlede innskudd fra leierne utsteder utleieren en felles pantobligasjon som skal tinglyses med prioritet umiddelbart efter leiekontraktene og som sammen med foranstående heftelser skal ligge innenfor 90 % av offentlig takst avgitt efter husleielovens § 46, første ledd. Obligasjonen har ikke opptrinnsrett. Obligasjonen utstedes til Den norske Creditbank Sandefjord som forvalter den på leieboernes vegne. For den enkelte leieboer utstedes partialobligasjon for vedkommendes lån og andel i fellesobligasjonen.

4.4 Fellesobligasjonen og partialobligasjonen skal være på blankett fastsatt i medhold av husleielovens § 50.

4.5 Leieren har adgang til å pantsette sin partialobligasjon, men utleieren kan kreve obligasjonen deponert for et fastsatt beløp, begrenset oppad til summen av tre måneders uforfalte forpliktelser efter leiekontrakten. Kreves obligasjonen deponert hos utleier, plikter han å medvirke til at andre panthavere gis sekundær panterett efter utleierens krav.

DEL B: LEIEKONTRAKT

5. Leieforholdet.

5.1 Leieforholdet gjelder den leilighet som nevnt i del A, punkt 1.

5.2 Nettoleien er kr. 5.964,- om året som leieren innbetaler forskuddsvis uten løpedager med kr. 497,- til utleierens konto i Den norske Creditbank Sandefjord den 1ste hverdag i hver kalendermåned, første gang den 1ste hverdag i kalendermåned efter leilighetens overtagelse. Ved leilighetens overtagelse betales forholdsmessig for gjenværende del av den løpende kalendermåned.

5.3 I tillegg til ovennevnte leie betaler leieren den på leiligheten fallende vannavgift og renovasjonsavgift samt en forholdsmessig andel av den på bygget

fallende eiendomsskatt som erlegges i to eller fire terminer pr. år overensstemmende med forfall til det offentlige. Likeledes betaler leieren efter regning andel (1/78) av vedlikehold av felles TV- og radioantenneanlegg.

5.4 Den enkelte leietager holder selv oppvarming og varmt vann for sin egen leilighet.

5.5 Utgiftene til vask av trapper, loft og fellesrom er inkludert i leien.

5.6 Når det er lovlig adgang til leieforhøyelse, kan denne kun gjennomføres hver 1. april og kun efter minst 1 mnds. skriftlig varsel til leieren. Leien kan likevel under ingen omstendighet forhøyes før utløpet av den minstetid på 5 år som er fastsatt i husleielovens § 48, annet ledd. Leien skal bare kunne forhøyes på grunnlag av

a) stigning i byggets driftsutgifter (post D nedenfor) efter regnskap revidert av statsaut. revisor. Vedlikeholdspostene blir å beregne som gjennomsnitt for de siste fem forutgående år.

b) eventuell stigning i rentesatsen på den i finansieringsplanen forutsatte fremmed kapital (post A nedenfor). Leieforhøyelse skal bare kunne gjøres gjeldende for rentedifferansen på de til enhver tid gjenstående restlån og skal avtrappes efterhvert som lånene nedbetales. Leieforhøyelse på dette grunnlag skal uten hensyn til bestemmelsene ovenfor kunne gjøres gjeldende fra det tidspunkt renteforhøyelsen blir effektiv. Leieren har dog under enhver omstendighet krav på minst en måneds skriftlig varsel.

c) stigning i rentesatsen på den til enhver tid innestående egenkapital. Leieforhøyelse på dette grunnlag skal bare kunne gjøres gjeldende ved eventuell forhøyelse av Norges Banks diskonto, og således at renten på egenkapitalen skal ligge 2½ % over Norges Banks diskonto, dog minst 7 %. Egenkapitalen skal i denne forbindelse være byggets kostende, jfr. pkt. 2.4 med fradrag av leieboerinnskudd og det til enhver tid gjenstående på opprinnelig 1ste og 2. prioritets lån, jfr. pkt. 2.5.

d) stigning i festeavgiften for byggets tomt som forutsettes regulert efter levekostnadsindeks hvert 5te år (post C nedenfor).

Utgangspunktet for beregningene skal være følgende driftsbudsjett:

A. Renter på fremmedkapital:

6½ % av Kr.	3.475.000,-	Kr. 225.875,-
7 % av Kr.	560.000,-	» 39.200,-
% av Kr.		»
		Kr. 265.075,-

B. Renter på egenkapital:

7 % av Kr.	184.000,-	» 12.880,-

C. Festeavgift: » 18.000,-

Kr. 295.955,-

D. Driftsutgifter:

Gårdslys og strøm til heiser m.v.	kr.	6.000,-
Assuranse	»	4.000,-
Vaktmester	»	8.000,-
Vaskeartikler	»	4.000,-
Administrasjon	»	12.000,-
Vedlikehold	»	22.000,-
Vedlikehold heiser, vaskeri etc.:	»	7.000,-
	»	
	»	
	»	» 63.000,-

Kr. 358.955,-

Enhver beregning av leieforhøyelse skal gjennomgåes og godkjennes av statsaut. revisor og fremlegges for leieren.

6. Kontraktens varighet.

6.1 Kontrakten kan ikke sies opp av noen av partene.

6.2 Blir kontrakten hevet av en av partene p.g.a. vesentlig misligholdelse fra den annen parts side, gjelder punkt 3.5.

7. Overdragelse.

7.1 Leieren har rett til å overdra leieretten til andre. Pantobligasjonen (partialobligasjonen) må følge med i overdragelsen. Enhver overdragelse skal straks meldes til utleieren og Den norske Creditbank Sandefjord

7.2 Pantobligasjonen (partialobligasjonen) kan bare overdras sammen med leiekontrakten.

7.3 Overdragelse av leierett er ikke gyldig uten utleiers godkjennelse.

8. Overlevering av leiligheten.

8.1 Utleieren plikter å stille leiligheten til rådighet for leieren til avtalt tid i ordentlig stand, rengjort med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. Likeså skal kloakk, varme og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter samt ovner være i ordentlig stand når leieren flytter inn i leiligheten.

8.2 Klage over at leiligheten ikke er i lovbestemt eller kontraktmessig stand må leieren i tilfelle sette frem innen 14 dager efter overtagelsen. Han må dessuten innen nevnte frist oppgi hva han krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.

9. Utleierens plikter i leietiden.

9.1 Utleieren skal sørge for at leiligheten står til rådighet for leieren i leietiden og for at bygningen ved felles ledninger og anlegg er i ordentlig stand. Videre skal utleieren holde vedlike alle oppganger og felles rom. Utleieren bærer utgiftene til elektrisk strøm og elektriske lamper i oppganger og felles rom. Utleieren skal også sørge for at portrom, kjellere, trapper, ganger og loft er tilstrekkelig opplyst og for at portrom og gårdsrom og felles lofts- og kjellerrom blir holdt rene.

9.2 Utleieren skal se til at ro og orden blir overholdt i eiendommen.

9.3 Utleieren plikter å holde eiendommen forsvarlig forsikret således at leierens interesser er dekket.

10. Leierens plikter.

10.1 Leieren skal på egen kostnad innenfor boligen holde vedlike låser, nøkler, ruter, gasskraner, vannkraner, servanter, vannklosettskåler med sete, lokk og sisterne, varmtvannsbeholdere, badekar, elektriske kontakter, brytere og sikringer samt foreta oppstaking av avløpsrør til egen vannlås. Likeså skal leieren vedlikeholde ledninger og innretninger som han har anbrakt.

10.2 I tillegg til det som er nevnt under 10.1 skal leieren ha sedvanlig indre vedlikehold av boligen, og ytre rom som hører boligen til når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet, maling og gulvbelegg innenfor dører og vinduer i leiligheten, videre all annen istandsetting og oppussing av leiligheten.

10.3 Leieren plikter å behandle leiligheten og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og rette seg efter de vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Han må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietagere eller andre som han har gitt adgang til boligen eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig.

10.4 Alt arbeide som leieren plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leieren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan utleieren sette boligen istand på hans bekostning. Utleieren har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten blir oppfylt.

11. Leierens meldeplikt.

11.1 Leieren skal straks melde til utleieren enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må han melde uten unødig forsinkelse. Lar han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsinkelsen.

12. Fremleie.

12.1 Leieren har rett til å fremleie leiligheten helt eller delvis.

12.2 Fremleie som nevnt under punkt 12.1 er ikke gyldig uten utleiers godkjenning.

13. Forskjellige bestemmelser.

13.1 Boligen må ikke uten skriftlig samtykke fra utleieren brukes på annen måte enn fastsatt eller forutsatt i kontrakten.

13.2 Leieren må ikke uten samtykke av utleieren sette opp antenne på eiendommen eller forandre boligen. Nekter utleieren uten rimelig grunn å gi samtykke til oppsetting av antenne eller tilkobling til felles antenne eller til en påkrevd forandring av boligen, kan bygningsrådet i kommunen efter klage fra leieren tillate at forandringen blir satt i verk.

14. Mislighold.

14.1 Blir leien, medregnet tillegg som nevnt i punkt 5.3, ikke betalt innen 14 dager efter at leieren har mottatt skriftlig påkrav sendt på eller efter forfallsdag, jfr. husleielovens § 39, kan han kastes ut uten søksmål efter § 3 nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven. Leieren kan ikke sette frem motkrav på utleieren med mindre motkravet er erkjent av utleieren eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

14.2 Gjør leieren seg ellers skyldig i vesentlig mislighold av leiekontrakten kan utleieren heve kontrakten og leieren plikter da å flytte ut av boligen.

14.3 En leier som flytter efter utkastning eller krav fra utleier på grunn av mislighold, plikter å betale leie inkl. tillegg jfr. punkt 5.3 for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leieren må også betale den kostnaden som utkasting, søksmål og ryddiggjøring i tilfelle fører med seg.

15. Verneting.

15.1 Partene vedtar Sandefjord som verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

16. Omkostninger.

16.1 Leieren betaler alle utgifter til tinglysing og stempling av leiekontrakten. Underskrevne utleier og leier er kjent med og vedtar alle punkter i denne kontrakt som er utferdiget i to eksemplarer hvorav utleier og leier har hvert sitt.

Sandefjord, den 7/11.1973

Som utleier:	Som leier:
H. SKJELBRED A/S [redacted]	[redacted]
	19-04-06

Blankett VIII

PARTIALOBLIGASJON

H. SKJELBRED A/S (utleier) erkjenner med dette å være skyldig

[redacted] (leier)

Kr. 42.406,- —kroner førtitotusenfirehundreogseks 00/100

som leieren har forpliktet seg til å gi utleieren som lån for å få rett til leie av bolig på 3 rom, kjøkken og bad i 10 etasje (leilighet nr. 10c)

i eiendommen Sjøstrand 8, g.nr. 128, b.nr. 345 i Sandefjord

Leieren kan pantsette partialobligasjonen, men utleieren kan kreve obligasjonen deponert for tre måneders uforfalte forpliktelser etter leiekontrakten. Utleieren kan likevel ikke gjøre pantekrav i denne obligasjon for eventuelle forpliktelser gjeldende for mer enn kr. .....

Partialobligasjonen kan bare overdras sammen med leiekontrakten for nevnte bolig. Utleieren har i tilfelle overdragelse, plikt til å frafalle sitt pantekrav for uforfalte forpliktelser.

Utleieren har utstedt en fellesobligasjon som lyder på summen av alle lån fra leierne tilsammen kr. 3.094.642,-

Denne fellesobligasjon er tinglyst og sikret med pant i ovenfor nevnte eiendom med prioritet som fastsatt i avtale mellom utleier og leier. Fellesobligasjonen forvaltes av Den norske Creditbank Sandefjord

som skal underrettes dersom partialobligasjonen skifter eier.

Lånet skal være rente- og avdragsfritt, og det kan ikke oppsies fra noen av partenes side.

Sandefjord, den 7-11-73

H. SKJELBRED A/S [redacted]

— 6 —

Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 128/345
Adresse: Sjøstrand 8
Dato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

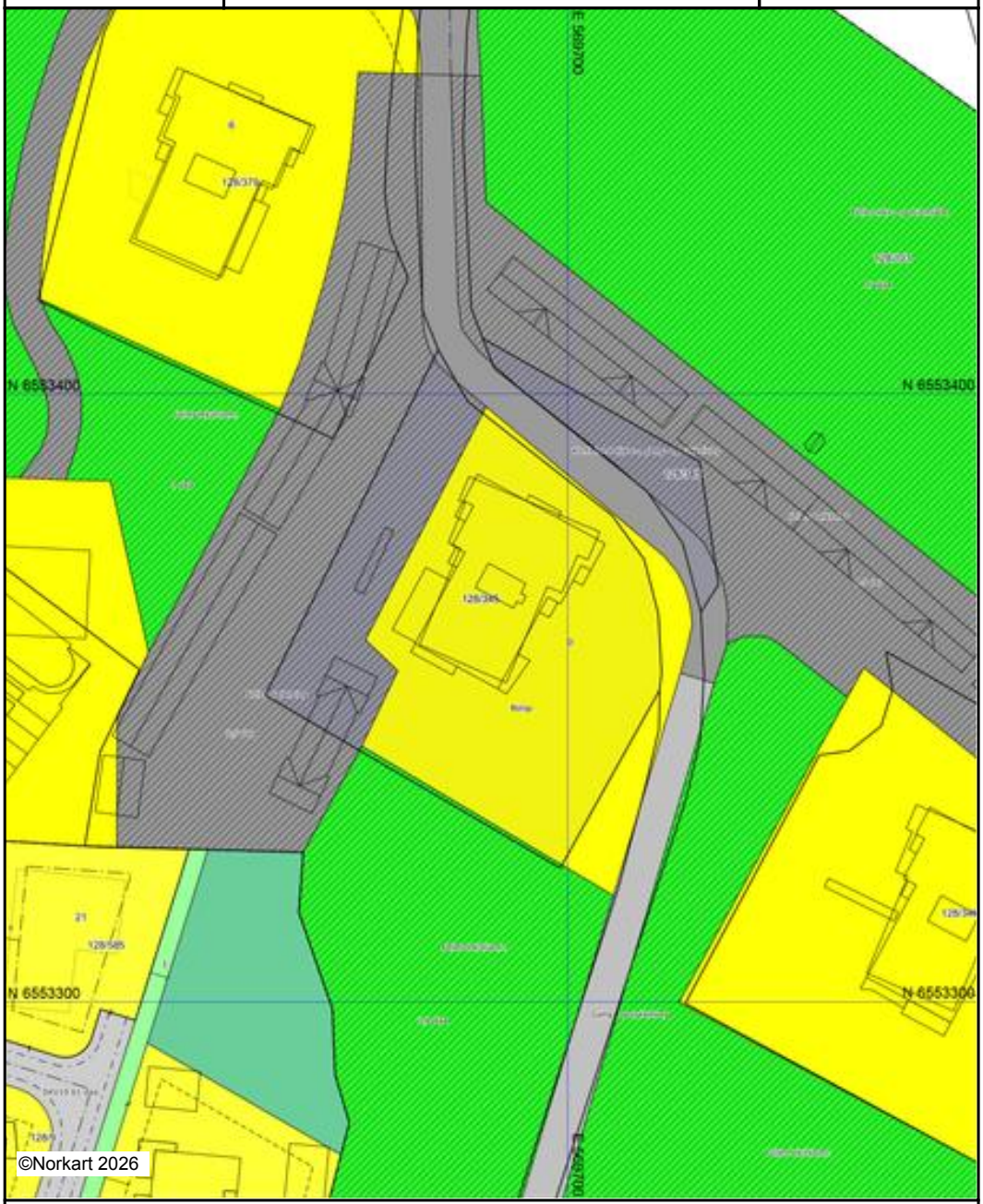
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 128/345
Adresse: Sjøstrand 8
Utskriftsdato: 05.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

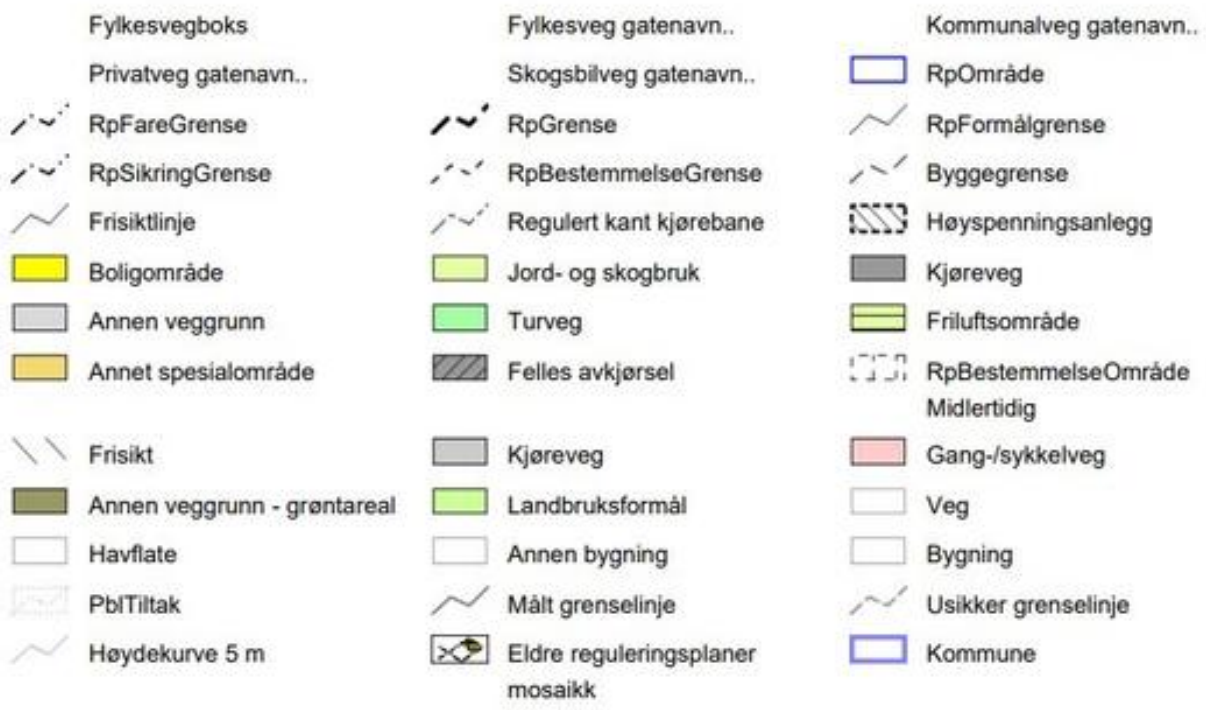
UTM-32



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

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring



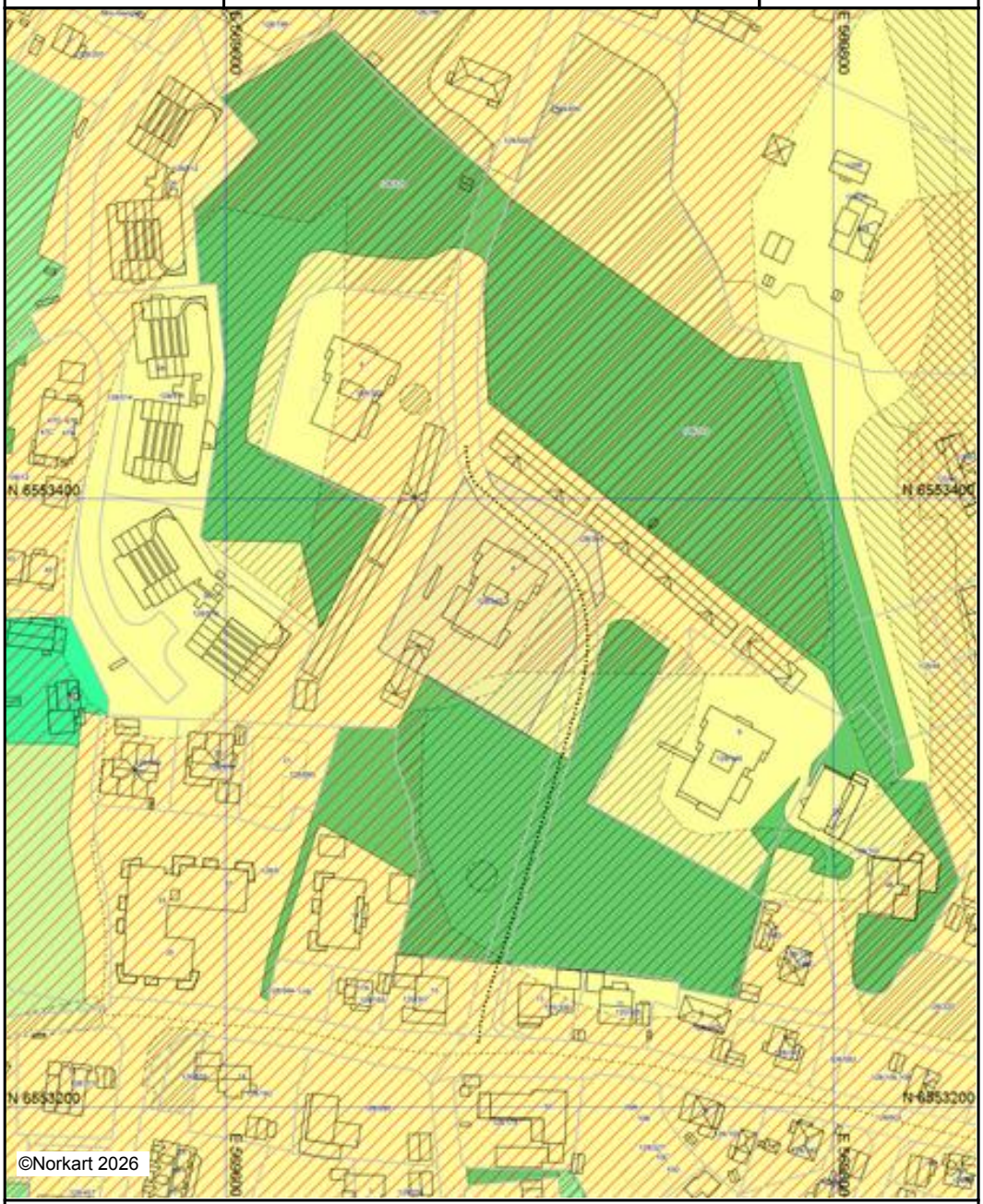
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 128/345
Adresse: Sjøstrand 8
Utskriftsdato: 05.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

SANDEFJORD KOMMUNE

PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

- Boligbebyggelse, nåv.
- Fritidsbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Forretninger, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Råstoffutvinning, nåv.
- Næringsvirksomhet, nåv.
- Idrettsanlegg, nåv.
- Andre typer beb., anl., nåv.
- Uteoppholdsareal, nåv.
- Grav- og urnelund, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Boligbebyggelse, framt.
- Fritidsbebyggelse, framt.
- Forretninger, framt.
- Tjenesteyting, framt.
- Næringsvirksomhet, framt.
- Andre typer beb., anl., framt.
- Komb. beb. og anl. form., framt.
- Fritids- og turistformål, framt.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNSK INFRASTRUKTUR (PBL. §11-7, NR.2)

- Skipsled N
- Bane N
- Sykkelveg N
- Gang-/sykkelveg (tunnel) N
- Gang- sykkelveg N
- Gang- sykkelveg (bru) N
- Adkomstveg N
- Adkomstveg (tunnel) N
- Samleveg N
- Samleveg (tunnel) N
- Samleveg (bru) N
- Hovedveg N
- Hovedveg (tunnel) N
- Hovedveg (bru) N
- Fjernveg N
- Fjernveg (tunnel) N
- Fjernveg (bru) N
- Sykkelveg F
- Gang-/sykkelveg (tunnel) F
- Gang-/sykkelveg F
- Gang- sykkelveg (bru) F
- Adkomstveg F
- Samleveg F
- Samleveg (tunnel) F
- Hovedveg F
- Hovedveg (bru) F
- Fjernveg F

Hensynssoner

- Kp Sikringssone
- Kp Faresone
- Kp Støysone
- Kp Infrastruktursone
- Kp Angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Detaljeringssone

- Lufthavn, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.
- Parkeringsplasser, nåv.
- Trase for tekn. infrastr., nåv.
- Kollektivknutepunkt, nåv.
- Tekn. infr. og samf. anl., nåv.
- Hovednett for sykkel, nåv.
- Havn, nåv.

LINJESYMBOLER

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

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

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

- LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.
- LNRF, tiltak for stedb. næring, framt.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)

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

Velkommen til

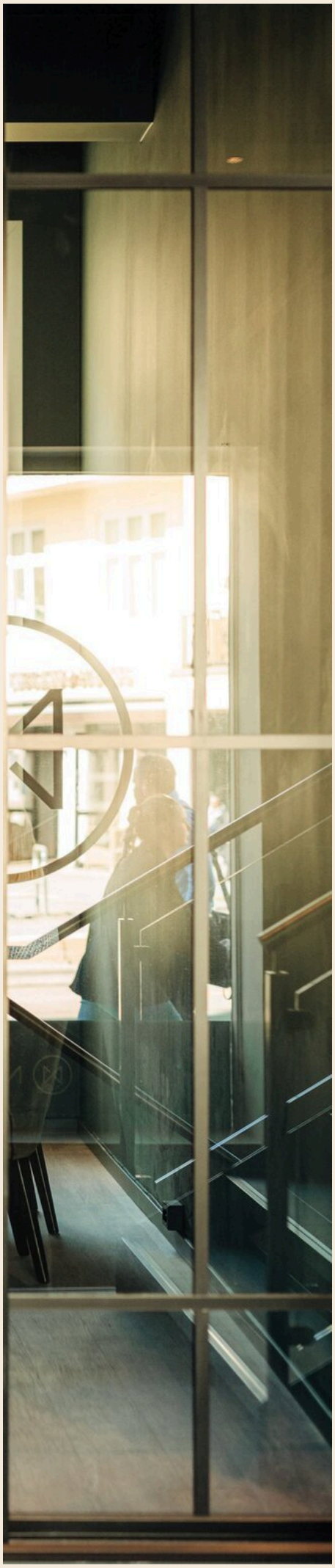
Nordvik Sandefjord

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



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.

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: 40-0007/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sjøstrand 8 3209 SANDEFJORD
Matrikkel: Gnr 128, bnr 345 i Sandefjord kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Bjørn Tomas Windal

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