NORDVIK

Lingelemveien 95

1 soverom | 47 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Lingelemveien 95

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
49	Vedlegg
56	Andre vedlegg
73	Kontaktinfo
76	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
79	Forbrukerinformasjon om budgivning
80	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.07.2026









Nøkkelinformasjon

Delikat og strøken leilighet med oppgradert standard. Solrik, privat veranda og stor felles takterrasse P-kjeller, heis

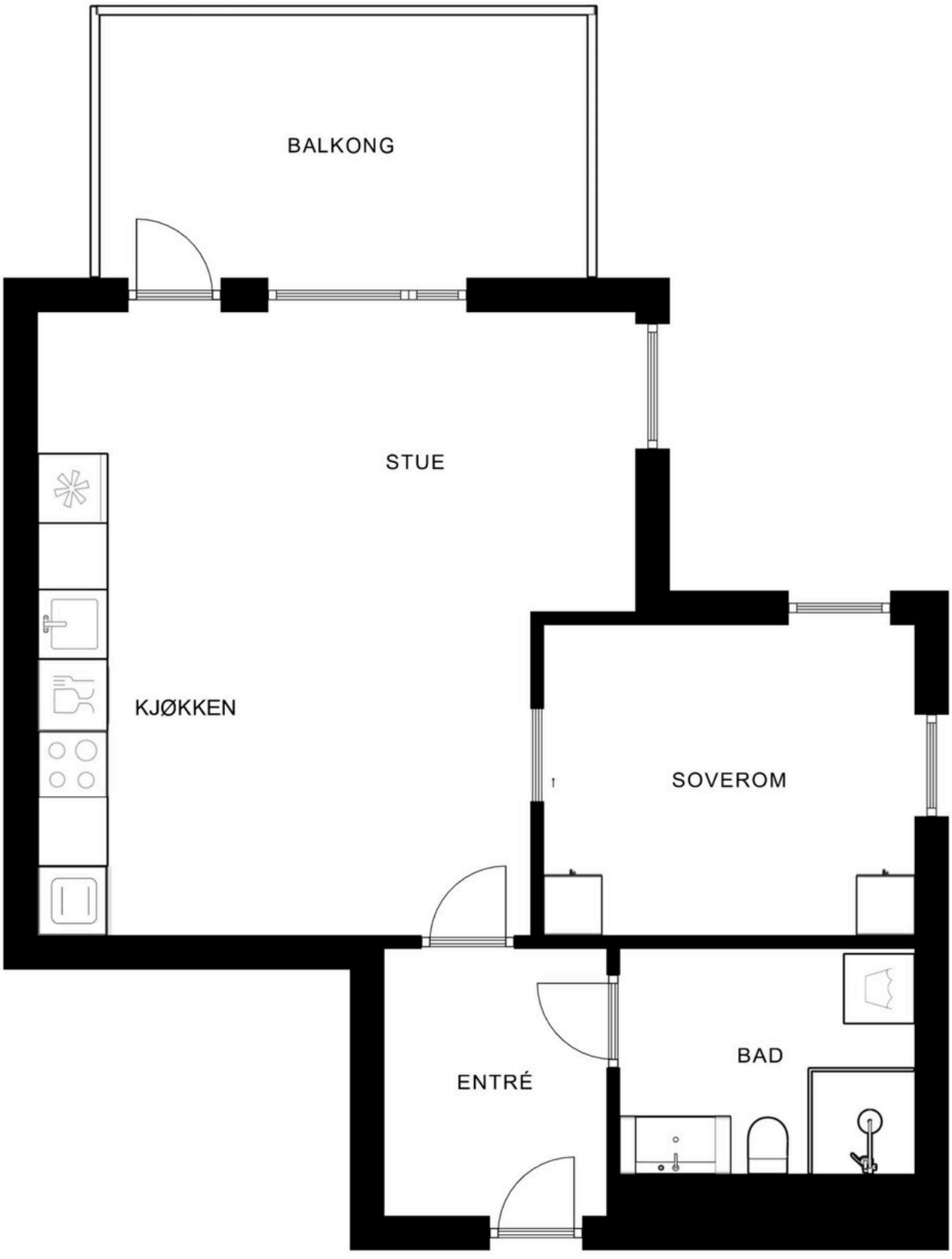
Prisantydning	**1 900 000,-**
Omkostninger	**8 972,-**
Totalpris	**3 528 972,-**
Fellesgjeld	**1 620 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**10 591,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Meget delikat og strøken leilighet
Stort bad med dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin
Romslig stue med godt utsyn
Stort soverom med plasstilpassede hyller/skap
Flott fargevalg i samtlige rom og en leilighet du flytter rett inn i
Fremstår nesten som ubrukt
Heisann, Simen Smith Ringdal fra NORDVIK BOLIG her. Nå har jeg gleden av å presentere leilighet fra 2022, men det er nesten utrolig at det har bodd folk her. For du skal være god som du finner noen hakk eller merker. Her er alt på stell og dagens eier har virkelig gjort noen smarte velg når hun har innredet. Tiltross for sine beskjede kvadratmeter så føler du at du får en mye større leilighet her. Bonusen blir verandaen som bader i sol store deler av dagen. Takterrassen blir enda et plass, det samme som heis og p-kjeller.

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5.1 kvm



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

















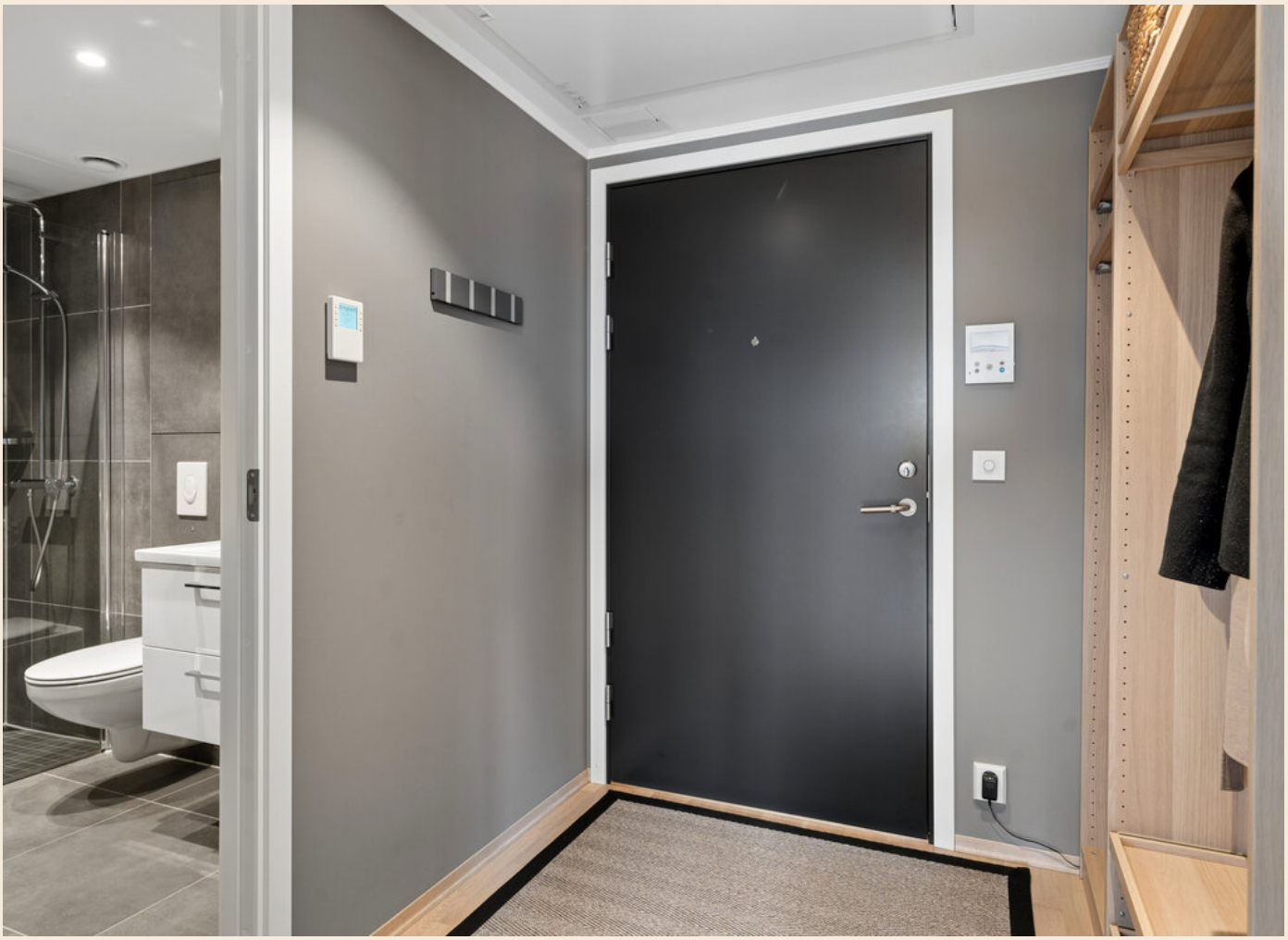


















Romslig felles takterrasse gir eiendom masse ekstra plass





Her kan du sole deg grille og se på utsikten

Flere sittegrupper rundt om så her kan flere i borettslaget bruke samtidig



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
40-0039/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Lingelemveien 95, 3225 SANDEFJORD
Gnr 38, bnr 271 i Sandefjord kommune
Andelsnr 14 i Hjertås Panorama Borettslag, org.nr. 929950348

Selger
Thea Strand

Kjøpesum og omkostninger
1 900 000,- (Prisantydning)
1 620 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 520 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 882,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 972,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 472,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 528 972,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 538 472,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Linglemveien 95
3. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Stue, kjøkken, soverom, dusjbad, entrè
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 9.5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5.1 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5.1 kvm.

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

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

3. Etasje
Stue og kjøkken 26.3 m²
Soverom 9.2 m²
Dusjbad 4.8 m²
Entrè 4.6 m²

Kjeller/underetasje
Kjellerbod 5.1 m²

Solforhold
Gode solforhold

Innhold
Noen leiligheter er mer tiltalende og delikate enn andre. Dette her er en slik leilighet. Og nå skal du få en guidet tur gjennom denne flotte enheten her. Her kommer du til å flytet rett inn uten å løfte en finger. For her er virkelig alt på stell.

Før du kommer inn så har du allerede fått med deg at du har både innvendig og utvendig adkomst. Det er kjekt å ha for da slipper man den korridorfølelsen når man skal hjem. Du kan forøvrig også ta heisen rett opp.

Det første som møter deg er en fin entre med en åpen skapløsning på venstre siden. Her har du plass til massevis av klær og sko. Tilpasset en aktiv livsstil.

badet ligger også med inngang fra entreen. Dette er et meget delikat bad med flis på både vegger og tak. Dusjhjørne, toalett og servant, samt opplegg for vaskemaskin. fortsatt så oppleves dette rommet som romslig. Så skulle man ønske seg et stellebord eller tilsvarende så vil du finne plass til dette.

Soverommet er virkelig en liten oase for seg selv. Her har det blitt innredet med skap som er bygget rundt sengen og dermed lager både en praktisk løsning, samt en intim atmosfære. Her inne får du også vindu på 2 av veggene som bidrar til at rommet føles mye mer åpent og trivelig enn om du bare skulle hatt vindu på endeveggen. Et lite taktisk genitrekk av arkitektene. Som igjen dagens eier har forsterket med sin møblering.

Neste rom blir den åpne stue og kjøkkenløsningen der kjøkkenet ligger på venstre side. Her følger kjøkkenbenk og skap nesten hele veien til veggens ende. Det gir deg mer enn nok av skap og benkplass. SÅ får du også plass til et voksent spisebord her i midten. Dagens eier har gått for et klassisk, rundt bord med plass til mange, men du kan enkelt gå for et langbord også. For utrolig nok så har du mye plass.

Sofagruppa får du plassert til høyre i stua. Der er det plass til både sofa og puff, eller kanskje en ekstra godstol. Da får du massevis av deilig dagslys flommende inn som fyller opp stua og lager et koselig rom.
Dagens eier har laget en flott TV-plass ved siden av kjøkkenet. Hun benytter sofaen som sin TV-plass, men du kan jo enkelt trekke en godstol nærmere og lage deg enda en sone. Det er plass til dette også. Det handler mer om du vil ha mye møbler eller mye luft- Og akkurat denne leiligheten her takler mye møbler, da det er store vindusflater som slipper inn massevis av lys og gjør at arealet virker større enn hva det faktisk er.

Direkte fra stua og kjøkken kan du entre den meget solrike balkongen som henger på utsiden av veggen. Her blir det et must med solskjerming, for sol skal du få nok av.

Det var egentlig hele leiligheten og du er nok mer enn fornøyd nå.
Da skal man ikke glemme at du har en svær felles takterrasse med mange soner her oppe på toppen. Ikke nok med at du er på toppen av Åbol, du er også på toppen av det høyeste huset her, og takterrassen er din til fri benyttelse. Du har egen loungeområde og eget spiseområde. Grillen står klar og du burde glede deg til mange, late eller festlige timer også her oppe.

Så kliner man til med både bod og parkering i kjelleren.

Dette er en skikkelig flott leilighet som virkelig gir deg mye av alt du trenger. Så velkommen på visning.

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

3. Etasje
tue og kjøkken 26.3 m²
Soverom 9.2 m²
Dusjbad 4.8 m²
Entrè 4.6 m²

Kjeller/underetasje
Kjellerbod 5.1 m²

Standard
TG 2
AVVIK Å VÆRE OPPMERKSOM PÅ
VÅTROM
Dusjbad – Gulv

Parkering
Parkering på garasjeplass i parkeringskjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei
Eventuell kommentar: Se takstrapportens TG2 avvik. Forholdet er reklamert på.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja
Beskriv: Ventilasjonsanlegget i leiligheten har hatt en for tynn strikk rundt omdreingshjulet slik at hjulet har laget en ulyd, men anlegget er utbedret med en sterkere reim og har ingen ulyd. Dette ble utbedret ved reklamasjon den 06.08.2025

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger overtakelsesprotokoll fra oktober 2022 og rapport fra ettårsbefaring fra februar 2024. Mindre reklamasjoner er meldt løpende til utbygger per e-post og er senere endelig utbedret.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport - måling foretatt den 02.07.2026

Bygningssakkyndig
Einar Schau

Byggemåte
Antatt byggekonstruksjon er mur 2023

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Vannbåren varme

Ellers elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk varierer fra husstand til husstand. En enebolig på denne størrelsen estimeres til ca +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 10 591,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader drift: Kr. 2 586,-
Renter IN-lån: Kr. 7 351,-
Tilleggsytelser: Fiberaksess: Kr. 117,-
Målergebyr (varme og varmtvann): kr. 57,-
Parkeringsleie: Kr. 200,-
Måler: 1770 Techem avleser - Varmtvann: Akonto varmtvann: 1770/14 (1770 - 14): Kr. 100,-
1770 Techem avleser - Gulvvarme: Akonto varme: 1770/14 (17701 - 14): Kr. 180,-Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.07.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 184
Saldo per 05.07.2026: 46 440 000

Første termin: 30.03.2023Neste avdrag: 30.03.2043 (siste termin 30.06.2072)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2043
utgjøre ca. kr 1 886,00 per måned for denne boligen

Kommunale avgifter
Kr 10 125,-pr. 2026

Sandefjord kommune kommer med en prognose for 2026 for kommunale avgifter for borettslaget. Kostnadene er fordelt slik:

Renovasjonsgebyr standard - bolig: Kr. 81 900,00,-
Vann, fast gebyr - bolig: Kr. 36 901,20,-
Vannforbruk, bolig under 50kvm -64m3: Kr. 6 447,36,-
Vannforbruk, bolig mellom 50-70kvm- 96m3: Kr. 1 611,84,-
Vannforbruk, bolig over 70kvm -160m3: Kr. 37 609,60,-
Avløp, fast gebyr - bolig: Kr. 42 504,00,-
Avløp forbruk, bolig under 50kvm -64m3: Kr. 8 213,76,-
Avløp forbruk, bolig mellom 50-70kvm - 96m3: Kr. 2 053,44,-
Avløp forbruk, bolig over 70kvm -160m3: Kr. 47 913,60,-

Sum prognose: 265 154,80,-

Estimert for denne leiligheten: Kr. 10 124,72,-

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 727 282,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 909 126,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli

endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sandefjord bredband

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslag gir mulighet for individuell nedbetaling

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 620 000,-pr. 05.07.2026

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold tillat

Borettslagets forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP48400078

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 071 kvm (Eiertomt)
Fin parkering til gjester og bygningen som ligger på venstre side av veien når du kjører inn innkjørselen. Her har du grønne frodige jorder og skog til høyre som gir den komplette følelsen av å være i natur selv om du har bilveien og resten av nabolag på andre siden. Over gjesteparkeringen er er det laget fine bed som gjør det helhetlig og grønt og skiller gangveien fra område, videre fra gjesteparkering blir du ledet opp bakken til bygningene. Hvis du kjører forbi og rundt bygningen kommer du til innkjørsel til parkeringskjeller. I parkeringskjeller finnes det bod til å ha julepynt og annet skrot som du ikke vil fylle opp leiligheten med. Område rundt er ellers trivelig med lekeplass og benk bak bygningen med en høy vegg som skjermer plassen fra veien. Ellers en fin balkong fra leiligheten med bra solforhold og utsikt ut mot både grønne omgivelser og veien.

Adkomst
Fra Sandefjord sentrum tar du Sandefjordsveien nordover mot E18. Ta av på ringveien og kjør til venstre frem til du kommer til rundkjøringa i gamle Linglemkrysset. Ta så 3. avkjøring. Ligg på Linglemveien frem til du ser bygningsmassen på din høyre hånd. Du er nå fremme!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Åbol ligger ca 3 km. nord for sentrum, med nærhet til Breidablikk og Mosserødområdet. Stille, fredelig og meget barnevennlig boligområde. Relativ kort vei til barneskole, ungdomsskole og dagligvareforretninger. Barnehagen ligger like ved. Gangavstand til Hjertås med lysløype og flott turterreng.
Leiligheten ligger med kort vei til E-18, Torp flyplass, Pindsle og drøye 4 km til sentrum. Med en beliggenhet så sentralt som dette, er det lett å glemme at man har Runar Idrettsplass med flott sportslig tilbud og nesten uendelige av turmuligheter i skogene rundt, samt kort vei til Goksjø med badeplass og fiskemuligheter.
Enkelt å gå ned til sentrum eller gå til Sandefjords flotteste utsiktspunkt og et yndet turmål som Mokollen og Midtåsen.
Og gidder du ikke å bevege på deg så kan du fra terrassen og stue, skue utover flotte landsbruksområder og skog. Dette er litt livet på det sentrale landet

Bebyggelse
Bebyggelsen i området er stort sett eneboliger

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. 33416000 for nærmere informasjon

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert

20.12.2023.
Megler finner ingen avvik.

Vei, vann og avløp
Tilkoblet offentlig vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner
Id 20220010
Navn Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.09.2023
Delarealer
Delareal 2 071 m
KPHensynsonenavnH310
KPFare Ras- og skredfare

Delareal 1 556 m
KPHensynsonenavnH220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 2 071 m
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavnH530

Delareal 2 071 m
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB

Delareal 211 m
KPHensynsonenavnH210
KPStøy Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner
Id 20160011E1
Navn Lingelemveien
Plantype Detaljregulering
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 14.12.2022
Delarealer
Delareal 403 m
Formål Lekeplass
Feltnavn f_BLK1

Delareal 22 m
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn o_Annen veggrunn - g

Delareal 1 645 m
Formål Boligbebyggelse
Feltnavn B

Delareal 1 198 m
Bestemmelsesområdeutforming

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

3907/38/271:
07.09.2010 - Dokumentnr: 671715 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:38 Bnr:250
Overført fra: Knr:3907 Gnr:38 Bnr:261
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2022 - Dokumentnr: 1361093 - Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om gjensidig adkomsrett
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2022 - Dokumentnr: 1361093 - Bruksrett
Bestemmelse om gjensidig bruksrett til felles lekeplass og utearealer/utomhusarealer
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2023 - Dokumentnr: 1346457 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:38 Bnr:261
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandefjord Kommune
Org.nr: 916 882 807
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

25.11.2022 - Dokumentnr: 1342186 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:38 Bnr:261

01.01.2024 - Dokumentnr: 365823 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:38 Bnr:271

30.11.2022 - Dokumentnr: 1361007 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:38 Bnr:270
Bestemmelse om felles avfallshåndteringsanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om drift og vedlikehold

30.11.2022 - Dokumentnr: 1361041 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:38 Bnr:270

30.11.2022 - Dokumentnr: 1361041 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:38 Bnr:270
Bestemmelse om drift og vedlikehold

30.11.2022 - Dokumentnr: 1361070 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:38 Bnr:272
Bestemmelse om varmepumpeanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om drift og vedlikehold

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte takst og megler har ikke kontrollmålt boligen.

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

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

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til

legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 3,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 126 000,-
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og eiendomskarusell kr. 2 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 22 000,-
Visningshonorar / UANSETT ANTALL kr. 4 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 233 262,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. juli 2026

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

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

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

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

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

Lingelemveien 95

Nabolaget Åbol - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Mokollen skole (1-10 kl.) 79 elever, 7 klasser	23 min 2 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 420 elever, 21 klasser	22 min 2 km
Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 14 klasser	5 min 2.7 km
Sande skole (1-7 kl.) 276 elever, 13 klasser	6 min 3.1 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10... 459 elever, 27 klasser	4 min 2.2 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	8 min 4.1 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	12 min 6 km

Offentlig transport

Åbol sag Linje 172	2 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	5 min 3 km
Sandefjord lufthavn Torp	6 min

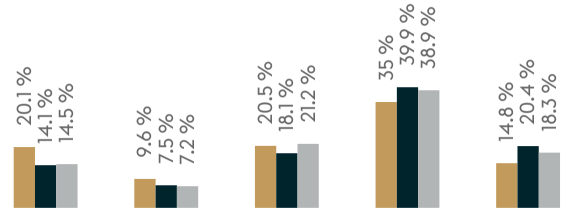
Barnehager

Espira Åbol barnehage (0-5 år) 146 barn	3 min 0.3 km
Løkka barnehage (1-6 år) 52 barn	11 min 1 km
Breidablikk Kanvas-barnehage (... 48 barn	21 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Mosserød	21 min
Kiwi Moveien	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åbol	732	276
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Breidablikk ungdomsskole	21 min
Mosserød skole Ballbinge	20 min
Sporty24 Sandefjord	5 min
Pro Gym Sandefjord	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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

Tilstandsrapport for bolig

Lingelemveien 95, SANDEFJORD



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Lingelemveien 95 3225 SANDEFJORD Gnr: 38 Bnr: 271	Leilighet	2022	52 m²	47 m²	5 m²

Oppdragsnr.	260701-002
Befaring / Rapport	01.07.2026 / 02.07.2026
Tilstede	Selger og undertegnede
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no

TG 0	**0 stk**
TG 1	**22 stk**
TG 2	**1 stk**
TG 3	**0 stk**
TG IU	**3 stk**

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

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

Skann for digital rapport

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

Formål: Formålet med rapporten er å gi kjøper et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, jf. avhendingslova § 3-10. Rapporten beskriver boligens tekniske tilstand ved hjelp av tilstandsgrader (TG 0–3) for hver bygningsdel.

Omfang: Tilstandsanalysen omfatter undersøkelsespunktene i NS 3600:2025 tillegg A (boligens tekniske tilstand), tillegg B (forenklet vurdering av elektrisk anlegg) samt branntekniske forhold og HMS-vurderinger. Eventuelle avvik fra standardens omfang er beskrevet under det aktuelle undersøkelsespunktet.

Begrensninger: Rapporten er basert på visuell befaring og enkle målinger. Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt med mindre dette er spesielt angitt. Rapporten erstatter ikke spesialundersøkelser av fagkyndig innen elektro, VVS, geoteknikk eller andre fagområder.

Kjøpers undersøkelsesplikt: I henhold til avhendingslova § 3-10 plikter kjøper å sette seg inn i opplysninger som fremgår av en godkjent tilstandsrapport. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av rapporten. Da det tidvis brukes faguttrykk, anbefales potensielle kjøpere å kontakte den bygningssakkyndige for å avklare eventuelle uklarheter.

Dokumentasjonsgrunnlag: Selgers egenerklæring, offentlige registre (Kartverket, NVE, NGU), matrikkeldata, samt eventuell dokumentasjon fremlagt av selger eller megler (kvitteringer, vedlikeholdslogger, samsvarserklæringer).

Informasjon fra takstmannen

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

Om kostnadsanslag (TG 3)

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

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

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

Om levetidsindikatorene

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

Slik leser du den
Boksen viser prosent medgått levetid (venstre), alder mot typisk levetid (høyre), og en horisontal bar nederst. Bar-fyllet bruker en nøytral mørkblå farge — indikatoren er en alderskontekst, ikke en tilstandsgradering. En komponent over 100 % medgått levetid kan fortsatt få TG 1 hvis vedlikeholdet er godt.

Verdier over 100 %
Når komponenten har passert sin typiske levetid, kan prosenten overstige 100 %. Det betyr ikke at den må skiftes, men at sannsynligheten for funksjonssvikt øker statistisk.

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

Forbehold og ansvarsbegrensning

1. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring, innhentede opplysninger fra eier/selger, offentlig tilgjengelig informasjon og fremlagt dokumentasjon.

2. Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for opplysninger som er holdt tilbake eller som er uriktige. Eier/selger er ansvarlig for at gitte opplysninger er korrekte.

3. Rapporten dekker ikke forhold som krever spesialundersøkelser utover det som følger av NS 3600:2025, med mindre dette er avtalt som tilleggsanalyse.

4. Skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved normal tilstandsanalyse iht. NS 3600:2025 er ikke omfattet av rapporten.

5. Tilstandsrapporten er gyldig i inntil ett år fra befaringsdato, jf. Forskrift til avhendingslova § 1-6. Rapporten forutsetter at boligen ikke har blitt vesentlig endret etter befaringstidspunktet.

Sammendrag

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

Generelt

Andelsleilighet over ett plan beliggende i 3.etasje av nyere borettslagsblokk i Sandefjord. Leiligheten ble oppført i 2022 og fremstår uten bemerkelsesverdige avvik — godt ivaretatt og i normalt god stand for sin alder.

Spesielle betingelser

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

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

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

Det finnes ett viktig unntak. Dersom det følger av vedtekter eller særskilt avtale at eieren av denne leiligheten likevel har vedlikeholdsplikt for bestemte deler av fellesarealet, skal de aktuelle bygningsdelene vurderes som en del av rapporten. Slike tilfeller fremgår i så fall særskilt.

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

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

Planløsning

Kjellerbod og tilhørende parkeringsplass (merket nr 14) er beliggende i underetasjen.
Planløsningen i 3.etg består av entré, dusjbad, stue, kjøkken og soverom.
Innvendige overflater er fra byggeår og fremstår i tilfredsstillende stand.

Byggemetode

Vinduer og terrassedør er fra byggeår og fremstår i god stand med god forventet restlevetid. Balkong fra byggeår fremstår tilsvarende i god stand.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken med innredning fra byggeår fremstår i god stand - det er foretatt enkelte oppgraderinger utover den opprinnelige prosjektstandard.
Dusjbad er fra byggeår med god forventet restlevetid. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.
Ingen tegn til fuktproblematikk er avdekket.

Tekniske anlegg

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg. VVS-anlegget er fra byggeår med fordelerskap og vannsentral plassert i skap på bad — god forventet restlevetid. El-anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men registreres å være fra byggeår uten fremlagt samsvarserklæring. Oppvarming skjer via elektrisitet med vannbåren varmfordeling, og balansert ventilasjonsanlegg er fra byggeår.
Bygget har solcelleanlegg på tak.

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

Eiendomsopplysninger

Lingelemveien 95, 3225 SANDEFJORD

Gnr 38 / Bnr 271 ·

Byggeår **2022 (TEK17)**	Boligtype **Leilighet**	BRA **52 m²**
Oppvarming **Elektrisk**	Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	Vann / Avløp **Offentlig / Offentlig**
Hjemmelshaver **Thea Strand**	Tilstede / oppl. **Selger og undertegnede**	—

Byggemåte

Boligblokk med betongkonstruksjoner i fundamenter, bærende vegg- og søyleelementer, samt betong som bærende etasjeskillere.

Flomfare	Ikke kartlagt for dette området
Jord-/fjellskredfare	Lav — ingen registrert skredfare
Kvikkleirefare	Ikke kartlagt for dette området
Radon	Se egen radon-seksjon senere i rapporten
Vegtrafikkstøy	Lav trafikk (ÅDT 1000 / 50 km/t)
Høyde over havet	89 moh
Terrengvurdering	Ensidig fall — terrenget faller markant mot eiendommen fra V. Drenering bør prioriteres på denne siden.
Terrengfall mot eiendom	Fra V (+5.7m), SV (+5.3m), NV (+2.7m)
Fall mot grunnmur	V-vegg: 9.7%
Vær ved befaring	15.9 °C, overskyet, 3.8 m/s (SV), 73 % luftfuktighet
Nedbør	48t: 9.2 mm · 30 dager: 58 mm (13 nedbørsdager)

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

Dokumentkontroll

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

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

Selgers godkjenning av rapporten

Selger har ikke bekreftet rapporten på publiseringstidspunktet.

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
0	22	1	0	3
Ingen avvik	Mindre/moderate avvik	Vær oppmerksom	Påregn utbedring	Ikke undersøkt



- **TG 0** — **Ingen avvik** — Ingen bemerkelsesverdige avvik. Så godt som nytt.
- **TG 1** — **Mindre/moderate avvik** — Normal aldersslitasje. Liten praktisk betydning. Ingen tiltak pr nå.
- **TG 2** — **Vær oppmerksom** — Bør planlegges utbedret. Vil gi redusert funksjon over tid.
- **TG 3** — **Påregn utbedring** — Vesentlig avvik. Kostnadsanslag oppgis.
- **TG IU** — **Ikke undersøkt** — Bygningsdelen er ikke undersøkt. Årsak beskrives separat.

Detaljert oversikt — alle avvik per underpunkt

Oversikt over alle avvik (TG 2 og TG 3), gruppert per kategori med kontrollpunkt, kort begrunnelse og kostnadsanslag (TG 3). Full beskrivelse, årsak og konsekvens for hvert avvik står i den rom-for-rom-baserte gjennomgangen lenger bak i rapporten.

TG 2 — **Avvik å være oppmerksom på (1 KP)**

Våtrom	**Dusjbad – Gulv** Fall utenfor dusjsone oppfyller ikke TEK17 §13-15.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

52 m²

Samlet bruksareal (BRA) · NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
Kjeller/underetasje	5.1 m²	—	5.1 m²	—	—	—
3. etasje	47.0 m²	47.0 m²	—	—	9.5 m²	—
Sum	**52 m²**	**47 m²**	**5 m²**	**—**	**10 m²**	**—**

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

Kjeller/underetasje	m²
Kjellerbod	5.1 m²

3. etasje	m²
Stue og kjøkken	26.3 m²
Soverom	9.2 m²
Dusjbad	4.8 m²
Entrè	4.6 m²

Etasjeskiller og gulv på grunn

TG 1

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

Etasjeskillere av betongdekke fra byggeår, uten dokumentert oppgradering.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 1

Etasjeskillere av betongdekke. Gulvene er faste uten merkbar fjæring eller skjevhet.

Levetid: **5 %** • 4/80 år

Vinduer og dører

TG 1

Vinduer og terrassedør er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand. Ingen dokumentasjon er fremlagt ved befaringen.

De 2 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vinduer
TG 1

Fabrikkmalte trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og trelags isolerglass. Karmer, rammer og beslag fremstår uten avvik.

Levetid: **11 %** • 4/35 år

Dører og terrassedører
TG 1

Enkeltfløyet terrassedør av samme type som vinduene. Lukking, lås og tetting uten anmerkning.

Levetid: **13 %** • 4/30 år

Balkonger og terrasser

TG 1

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

Balkong fra byggeår fremstår i god stand.

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 1

Gulv av beisede terrassebord over betongdekke. Rekkverk av glass og metall, målt til 112 cm. Fremstår i god stand. Underliggende tettesjikt med betong er ikke vurdert.

Levetid: **20 %** • 4/20 år



Bilde 1

Dusjbad

TG 2

1. etasje

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

Dusjbad fra byggeår fremstår i opprinnelig stand uten dokumentert renovering, men med standardhevinger utover opprinnelig prosjektstandard. Rommet er utstyrt med keramiske fliser på gulv og vegger, malte plater i himling med innfelte downlights, samt varmekabel i gulv. Faglig dokumentasjon (FDV) for våtromsarbeidet foreligger ikke, men arbeidene opplyses utført av fagpersoner i oppføringsåret.

De 5 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vegger og himling TG 1	Vegger av keramiske fliser og himling av malte plater. Overflater fremstår uten synlige riss, sprekker eller fuktindikasjoner. **Levetid:** **20 %** • 4/20 år
Gulv TG 2	Keramiske gulvfliser med varmekabel. Målt fall i dusjsone 1,1° (1,9:100) — tilfredsstillende. Utenfor dusjsone er målt fall 0,4° (0,7:100) — under TEK17-grense på 1:100 (0,573°). Dørterskel av tre — ikke fuktbestandig materiale i våtrom. **Årsak til forhøyet TG:** Fall utenfor dusjsone oppfyller ikke TEK17 §13-15 (krav 1:100). **Konsekvens:** Bruksvann utenfor dusjsonen ledes ikke optimalt til sluk og kan bli stående på gulvet, noe som øker fuktbelastningen over tid. **Levetid:** **20 %** • 4/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 1	Hjørnesluk i plast og metall. Membranens utførelse er vanskelig å konkludere visuelt, men slukkonstruksjonens løsning gir ikke tegn på avvik. Det er ikke fremlagt faglig dokumentasjon (FDV) for våtromsarbeid. Membrantype og utførelse kan ikke verifiseres. **Levetid:** **22 %** • 4/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Avløpsledninger av plast og trykkvannsrør av kobber og plast. Rørene er ikke synlige for kontroll. Koblingsskap for røranlegg er montert i vegg. **Levetid:** **8 %** • 4/50 år
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon via ventil tilkoblet boligens ventilasjonsanlegg. Avtrekk fremstår tilfredsstillende.

Vegger og himling TG 1	Vegger av keramiske fliser og himling av malte plater. Overflater fremstår uten synlige riss, sprekker eller fuktindikasjoner.
Utstyr og innredning TG 1	Dusjhjørne med glassdører, servant med skapinnredning, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Utstyr fremstår uten synlige avvik. **Levetid:** **27 %** • 4/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Innfelte downlights i himling. Ingen synlige tegn til fuktmerker eller varmgangsmerker ved armaturene.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 1	Hulltaking er ikke utført. Rommet er fra byggeår med en alder på anslagsvis 4 år — hulltaking er vurdert unødvendig gitt rommets unge alder og fravær av symptomer på fuktskade, samt er det vesentlig at rommet er bygget som prefabrikkert baderomskabin. Overflater og tilstøtende konstruksjoner er kontrollert visuelt uten registrerte fuktindikasjoner. Alternativ fuktmåling foretatt - ingen avvik registrert.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Det er ikke fremlagt faglig dokumentasjon (FDV) for våtromsarbeid. Membrantype og utførelse kan ikke verifiseres.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone foreligger ikke. Utførelsen kan ikke verifiseres.*



Bilde 2



Bilde 3

Kjøkken

TG 1

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

Kjøkken fra byggeår fremstår i normalt god stand. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malte plater og himling av malt betong fremstår uten avvik.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett fremstår uten avvik.
Ventilasjon TG 1	Komfyrvakt montert. Ventilasjonsgitter synlig i øvre hjørne av kjøkkenvegg.
Vann-/avløp TG 1	Trykkvannsrør av plast og kobber samt avløpsrør av plast. Sensor med vannstopper montert. Underskap åpnet — overflater fremstår tørre.

Overflater – Vegger og himling TG 1

Vegger av malte plater og himling av malt betong fremstår uten avvik.

Innredning og utstyr TG 1

Innredning med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon fremstår uten avvik. Integrerte hvitevarer.

Levetid: **16 %** • 4/25 år



Bilde 4



Bilde 5

Overflater innvendig

TG 1

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

Innvendige overflater er fra byggeår og fremstår i tilfredsstillende stand.

Gjelder alle 2 komponentene i denne kategorien — samme alder og forventet levetid.

20 % • 4/20 år

Overflater – Vegger og himling TG 1

Vegger av malte plater og himling av malte betongelementer. Jevnt over helt og pent med minimal slitasje.

Overflater – Gulv TG 1

Gulv av parkett. Minimal slitasje, som er å forvente gitt begrenset medgått tid fra byggeår.

Skadedyr

TG 1

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

Boligen er inspisert for tegn på skadedyr i tilgjengelige områder.

Skadedyr og fuktkrevende insekter TG 1	Ingen tegn til skadedyr registrert ved befaring. Selger kjenner heller ikke til dette.

Ventilasjon

TG 1

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

Balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår, anslagsvis 4 år gammelt. FDV-materiell og samsvarserklæring ble ikke fremlagt ved befaring.

Tilluft og luftskifte TG 1	Flexit balansert ventilasjonsanlegg med aggregat montert i himling i entré. Anlegget var i drift ved befaring og fremstår normalt godt fungerende.

VVS

TG 1

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

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsanlegg.
VVS-anlegget er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand. Fordelerskap og vannsentral er plassert i skjult skap på bad. Ingen FDV-dokumentasjon eller samsvarserklæring er fremlagt ved befaringen.

De 3 komponentene i denne kategorien har ulik alder eller forventet levetid — se levetidsindikator under hvert kontrollpunkt.

Vannledninger TG 1	Trykkvannsrør av PEX og messing med ventiler og koblinger i messing og rustfritt stål. Fordelerskap i skjult skap på bad. Synlige rør og koblinger fremstår uten tegn til lekkasje eller korrosjon. **Levetid:** **13 %** • 4/30 år
Avløpsledninger TG IU	Ikke tilgjengelig for kontroll
Varmtvannsbereder/ varmesentral TG 1	Varmtvann leveres via felles anlegg med akonto-avregning — ingen egen bereder i leiligheten. Vannsentral med ekspansjonskar, sirkulasjonspumpe og varmemåler (Techem) er montert i skjult skap på bad. Servicelogg på ekspansjonskar viser tre kontroller, senest i 2026, med ladetrykk justert til 1,2 bar. Anlegget fremstår uten avdrypp eller fuktskjolder. **Levetid:** **11 %** • 4/35 år
Varmepumpe	Ikke montert. **Levetid:** **13 %** • 4/30 år
Vannledninger (utvendig) TG IU	Ikke tilgjengelig for kontroll
Avløpsledninger (utvendig) TG IU	Ikke tilgjengelig for kontroll
Septik/slamavskiller	Septik/slamavskiller er ikke aktuelt — leiligheten er tilkoblet kommunalt avløpsnett.



Bilde 6



Bilde 7

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg fra byggeår med sikringsskap og automatsikringer fordelt på 11 kurser. Kurs 1–2 er utstyrt med jordfeilautomater (RCBO), mens kurs 3–11 er vanlige automatsikringer. Tavlen er merket 230V TN-S. Samsvarserklæring er ikke fremlagt under befaring.

I henhold til NS 3600 (jf. forskrift om tryggere bolighandel § 2-18) skal det ved registrerte avvik på elektrisk anlegg gis anbefaling om kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Dette er en standardisert anbefaling som følger av regelverket, og innebærer ikke i seg selv at takstmannen har vurdert avviket som alvorlig. Det foreligger ikke samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Arbeid kan da være utført uten dokumentert fagkompetanse, med tilhørende risiko for feil, brann- og støtfare.



Bilde 8 — sikringsskap



Bilde 9 — kursoversikt

Branntekniske forhold

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarsler er registrert montert. Funksjon er ikke kontrollert under befaringen. Bygget er sprinklet som brannsikring.*
Slokkeutstyr	*Pulverslukker (NOHA PD 6 GX, 6 kg ABC-pulver) registrert. Produsert 01/2022. Servicemerke ikke synlig — servicestatus ukjent.*
Rømningsveier	*Rømningsveier via vinduer og dører.*
Brannceller og brannskille	*Brannskille i form av betong i etasjeskiller. Forventes tilsvarende i skillekonstruksjoner mellom enheter.*

Rekkverk og håndløper

Andre HMS-avvik	*Det er ikke registrert HMS-avvik ved befaringen.*

Radon

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje uten oppholdsrom på bakkenivå. Radonsikring antas anlagt i grunnen i henhold til TEK17, men dokumentasjon er ikke fremlagt. Radonmåling er ikke utført.

Radon aktsomhet: *Moderat til lav aktsomhet. Aktsomhetsnivået angir sannsynligheten for forhøyet radonkonsentrasjon i inneluften basert på berggrunnsgeologi. Faktisk radonkonsentrasjon avhenger av byggets tetthet mot grunn, ventilasjon og konstruksjonstype.*
Opplysningen er hentet fra offentlige registre. Ikke verifisert av takstmannen. Feil kan forekomme.

Om avhendingsloven

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

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

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

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

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

Om NS 3600:2025

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

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

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thea Strand	9578-5999-4-1712675	2026-07-08 13:03:02

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
8. juli 2026

Oppdragsnummer
40-0039/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lingelemveien 95, 3225 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Thea Strand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. oktober 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: SP480007
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Se takstrapportens TG2 avvik. Forholdet er reklamert på.

---

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?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegget i leiligheten har hatt en for tynn strikk rundt omdreingshjulet slik at hjulet har laget en ulyd, men anlegget er utbedret med en sterkere reim og har ingen ulyd. Dette ble utbedret ved reklamasjon den 06.08.2025

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger overtakelsesprotokoll fra oktober 2022 og rapport fra ettårsbefaring fra februar 2024. Mindre reklamasjoner er meldt løpende til utbygger per e-post og er senere endelig utbedret.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport - måling foretatt den 02.07.2026

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 40-0039/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thea Strand	**2026-07-08**

Identifikasjon

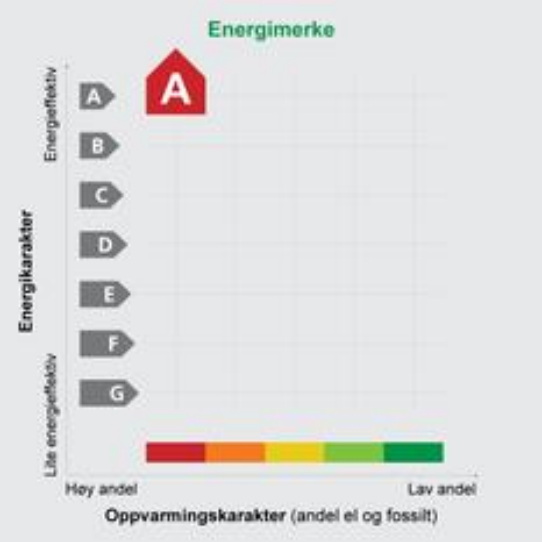
Thea Strand

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Lingelemveien 95
Postnr	3225
Sted	Sandefjord
Leilighetsnr.	
Gnr.	38
Bnr.	271
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300768619
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2022-1459335
Dato	14.12.2022



Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ JT

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2000	
BRA:	50,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	22.08.2022	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):		Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Lingelemveien 95
Postnr/Sted: 3225 Sandefjord
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 14.12.2022 11:55:32
Energimerkenummer: A2022-1459335
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ JT

Gnr: 38
Bnr: 271
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300768619

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3804
Gnr.	38
Bnr.	271
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Lingelemveien 95
Postnummer	3225
Poststed	Sandefjord
Bygningsnr.	300768619
Bolignr.	H0301
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	14.12.2022
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2000
Bygg standard	
Type bygg	Eksisterende bygg
TEK Standard	
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	24 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	124 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	27,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	156,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,20 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	22.08.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,81
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	14.12.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	JT

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	18,0

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,1
Varmtvann	29,8
Vifter	5,8
Pumper	0,9
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	86,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4514 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	91,02 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2748 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	86,41 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4286 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4514 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4514 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100 %

Standard ordensregler for Hjertås Panorama Borettslag

Vedtatt av styret den: 25.02.2025

Beboere må rette seg etter borettslagsloven, vedtektene, ordensreglene og vedtak fattet av generalforsamlingen og styret.

Henvendelser til styret (ev. klager, søknader, forslag hva angår drift etc.) rettes styret skriftlig.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

Styret i borettslaget kan justere ordensreglene ved behov.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 08:00-16:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget. Ved unødig utløst brannalarm kan andelseier bli ansvarlig for faktura ved unødig utrykning.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer. Andelseier har tillatelse til å tørke/lufte tøy på stativ på egen balkong.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- At det kun benyttes gass eller elektrisk grill ved grilling på egen balkong.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret, eller via Bonabo.
  Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Andelseiere skal søke styre/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Retningslinjene fastsettes av styret, og må overholdes av eier.

Andelseiere skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i innvendige vegger, rør, andre større innvendige endringer eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Avfall og kildesortering skal gjennomføres i tråd med Sandefjord kommune sine direktiver for avfallshåndtering. Avfallshåndtering omfatter daglig og ukentlig husholdningsavfall.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Store pappesker skal rives opp og flates ut slik at det gir best mulig plass i søppelkassen. Store kolli skal andelseier selv frakte bort til miljøstasjon. Avfall skal ikke settes utenfor

søppelkassene. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne og skal til enhver tid være fremkommelig. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Det er anledning til å pynte med mindre dekorasjoner ved inngangsdørene. Det oppfordres til å bruke led lys i ute lykter av hensyn til brannfare.

Fellesdører skal alltid være låst.

Felles takterrasse har egne fastsatte retningslinjer som må overholdes av andelseier og følger som vedlegg til ordensreglene. Se vedlegg; *«Trivselsregler ved bruk av felles takterrasse i Hjertås Panorama Borettslag».*

Alle endringer/tiltak på fellesarealet skal det søkes styret om godkjenning til før iverksetting.

5. Dugnad

Alle andelseiere skal ha en representant tilstede på dugnader. Styret innkaller til dugnad etter behov.

6. Kjøring, parkering og elbil-lading

Fremkommelighet for utrykningskjøretøy, servicebil, hjemmehjelp osv. skal til enhver tid være ivaretatt på fellesarealet. Kjøring og parkering på gårdsplasser, stikkveier, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Det er ikke anledning til å bruke gjesteparkeringen ved butikken og Lingelemveien 97 til lagring av biler, hengere, osv, disse plassene er til daglig bruk.

En eier har rett til å lade elbil eller ladbar hybridbil på boligselskapets eiendom, med mindre det foreligger en saklig grunn til å nekte.

Eier må få styrets samtykke til å lade på eiendommen, og inngå ladekontrakt/-avtale. Retningslinjene for lademulighetene fastsettes av styret, og må overholdes av eier.

6. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Det er ikke tillatt å mate dyr på borettslagets eiendom. Lufting av kjæledyr må forekomme utenfor fellesområdet. På borettslagets eiendom, fellesområder, ute og inne er det båndtvang.

Søknadsskjema med vilkår og erklæring for dyrehold fås ved henvendelse til styret. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

7. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styret i borettslaget.

Vedlegg:
- *Trivselsregler ved bruk av felles takterrasse i Hjertås Panorama Borettslag*

Trivselsregler ved bruk av felles takterrasse i Hjertås Panorama Borettslag

Vedtatt av styret den: 12.06.2024

Takterrassen skal være et sted der alle andelseiere med hustandsmedlemmer, besøkende og leietakere skal trives.

Enhver andelseier plikter å påse at fellesområdene benyttes på en måte som ikke stenger andre ute eller er til sjenanse.

Det skal tas hensyn til nærliggende naboer, og støyende aktiviteter, som for eksempel musikk, skal opphøre kl. 23.00.

1. Orden på takterrassen

Takterrassen skal holdes ryddig, ren og fri for avfall.

Når man forlater takterrassen, skal den etterlates i samme stand som man ønsker å finne den i.

Ved bruk som medfører ekstra rengjøring av grill eller øvrig møblement vil ansvarlig bruker bli belastet for rengjøringskostnaden.

2. Bruk av felles møbler

Andelseiere med hustandsmedlemmer, besøkende og leietakere er velkommen til å alle møbler på takterrassen.

Alle møbler på takterrassen er borettslagets eiendom og må behandles med varsomhet.

Møblene skal settes tilbake på plass når takterrassen forlates, slik at de står ryddig og samlet.

3. Puter

Alle puter tilhørende sofagrupper og spisegrupper skal stables pent tilbake i putekassen etter bruk.

5. Grilling og bruk av åpen flamme

Grilling ved bruk av oppsatt gassgrill er tillatt på takterrassen. Bruk av lys/fakler eller fyrverkeri er ikke tillatt.

Hver andelseier bekoster og tar med egen gass, herunder 5 kg gassbeholder, ved bruk av gassenheter på takterrassen.

6. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt på felles takterrasse.

7. Skade og hærverk

Skader og/eller hærverk forvoldt av andelseier, dennes hustandsmedlemmer, deres gjester eller leietakere kan medføre erstatningsansvar og begrensninger i tilgangen på takterrassen.

Skader og hærverk på møbler, vegger, rekkverk eller informeres styret umiddelbart.

8. Alkoholforbruk og sigaretter

Det er tillatt å nyte alkohol og sigaretter på takterrassen.

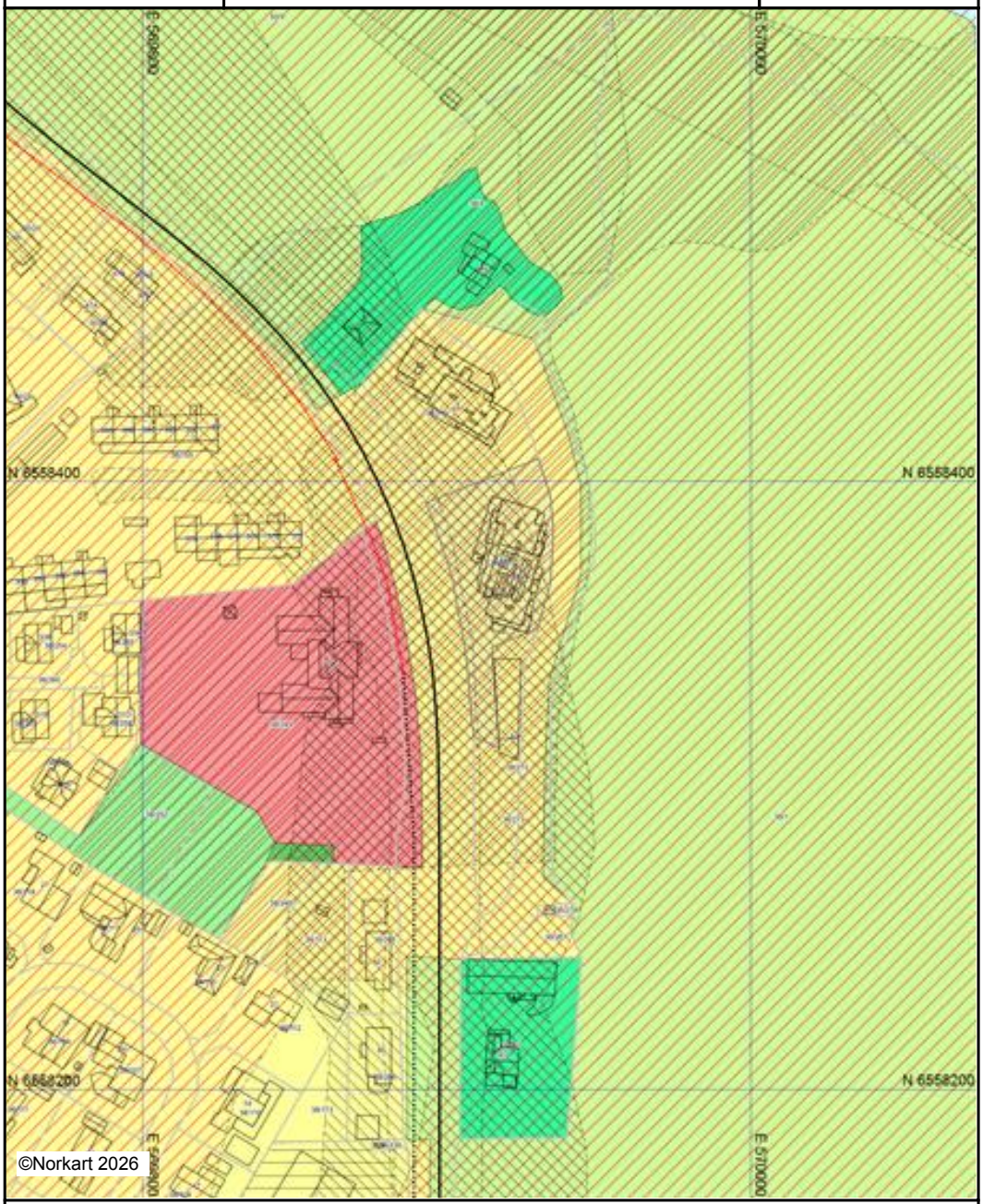
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/271
Adresse: Lingelemveien 95
Utskriftsdato: 01.07.2026
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.



Tegning	Dato:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	
Situasjonsplan	**06.07.2021**	**707**	**A10-01**	
Hjertås Panorama	Gnr./Bnr./Festenr.:	Sign.:	Målestokk:	Rev.
Lingelemveien 95 3255 Sandrfjord	**38/261**		**1:500**	

KVARTAL

Velkommen til

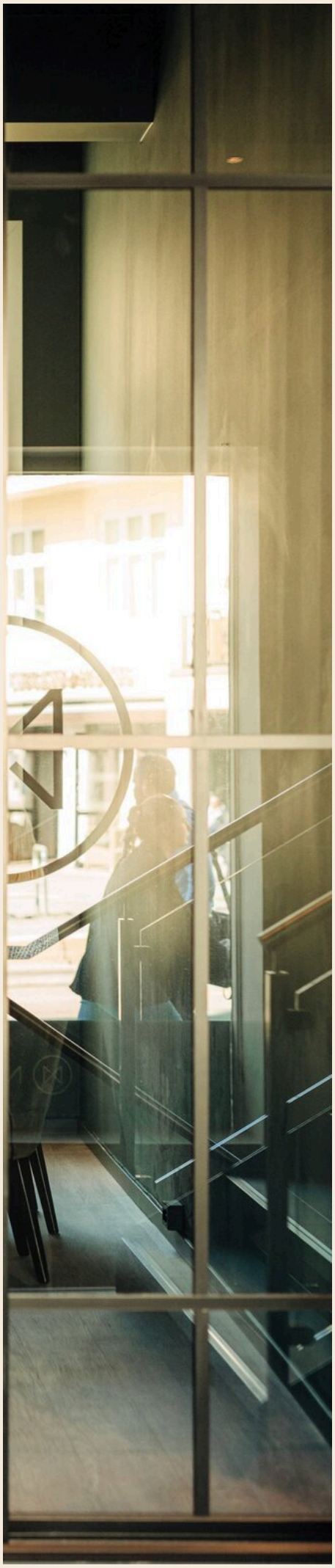
Nordvik Sandefjord

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

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

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

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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 40-0039/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lingelemveien 95 3225 SANDEFJORD
Matrikkel: Gnr 38, bnr 271 i Sandefjord kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Simen Smith Ringdal

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