NORDVIK

Lauras vei 10D

2 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Lauras vei 10D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
81	Kontaktinfo
84	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87	Forbrukerinformasjon om budgivning
88	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.06.2026









Nøkkelinformasjon

Selveierleilighet i 2 etg - 2 soverom, barnevennlig og kort avstand til det meste!

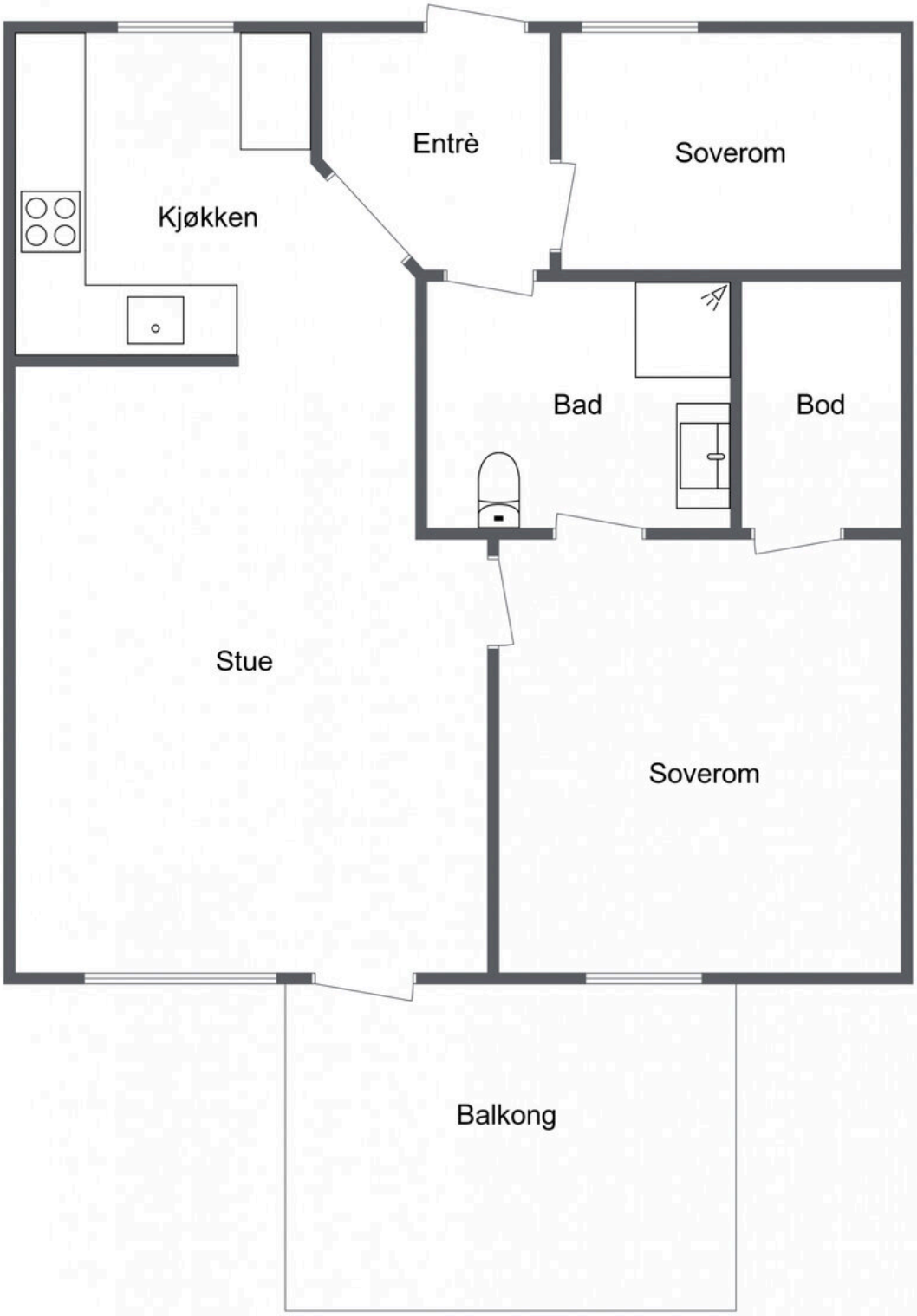
Prisantydning	**2 750 000,-**
Omkostninger	**69 840,-**
Totalpris	**2 819 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 000,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1993**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Lauras vei 10 D og til Sandefjords hyggeligste nabolag!
En flott selveierleilighet med 2 soverom i 2 etg. Leiligheten har en lys og pen standard med en god planløsning. Balkong med plass til sittegruppe og parkering på biloppstillingsplass utenfor bolig. Denne boligtypen passer godt til de fleste, her har du også lave bokostnader i måneden. Her bor du midt mellom Krokenskogen og Bugården med kort avstand til det meste! Krokenskogen er virkelig området for deg som liker rolige og trygge omgivelser, med fokus på det barnevennlige og med en nærhet til alt du ønsker i det daglige. Her kan du flytte rett inn. Denne bør ses, velkommen til visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm



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





Kjøkkenet er pent og delikat i fargevalg, med plass for litt ekstra oppbevaring eller en liten spisegruppe.







Godt med oppbevaring i skaper og mye benkplass.



I stuen er det god plass til både sittegruppe og spisestue.





Stuen er romslig, og har god plass til større sofagruppe. Fint naturlig lys inn da man har store vindusflater og verandadør ut på balkong.

Stue/spisestue























Pent bad, med dusjkabinett, servant med innredning, wc og opplegg for vaskemaskin.













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
40-0132/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lauras vei 10D, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149, bnr 272, snr 12 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Selgere
Tor Dag Sørsdal
Hege Bast Sørsdal

Kjøpesum og omkostninger
2 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
68 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
69 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
82 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 819 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 832 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1993

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Lauras vei 10 D
2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entrè, kjøkken, stue, 2 soverom, dusjbad og innebod.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Innhold
Leiligheten inneholder:
2. etasje m²:

Entrè - 3.8 m²
Stue - 22.4 m²
Kjøkken - 6.1 m²
Soverom 1 - 6.2 m²
Soverom 2 - 13.7 m²
Dusjbad - 6.0 m²

Innebod - 2.8 m²

Standard
Leilighet over ett plan beliggende i 2.etg av flermannsbolig i Sandefjord. Bygget er opprinnelig oppført i 1993.
Leiligheten bærer flere bygningsdeler fra byggeår og fremstår i normalt god stand — som forventet for en bolig av respektive alder må et løpende vedlikeholdsbehov påregnes, både inn og utvendig.
Planløsningen består av entrè, 2x soverom, dusjbad, innebod, stue og kjøkken. Gulv er av parkett og vinylbelegg, vegger og himlinger av malte plater.
Innvendig standard er normalt tilfredsstillende, med slitasjemerker i tråd med boligens alder.

Kjøkken med innredning fra byggeår — slitasje i tråd med alder, oppgradering bør påregnes.
Dusjbadets konkrete alder er ikke kjent, men er av undertegnede anslått til å være renovert i ca år 2020 - dog uten at dette er bekreftet. Ingen fuktavvik avdekket. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.
VVS-anlegget er fra byggeår uten dokumentert oppgradering, utover enkeltutskiftninger ved oppussing av bad. Oppvarming skjer via elektrisitet. Bygget har pipe, men ikke ildsted. Elektrisk anlegg er fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter, og digital strømmåler er montert med samsvarserklæring.

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

2020 - Bad antas oppusset/renovert. Ikke avklart/dokumentert.

Parkering
Parkering på sameiets tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Punkt 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Norlins Håndverk Byttet badromsbelegg. Dokumentasjon finnes. Faglært
egeninnsats: Nye plater på vegg Nytt toalett Nytt dusjkabinett og blandebatteri Montert nytt interiør Arbeidet ble utført på
dugnad med faglært person med våtromssertifikat. Ingen dokumentasjon.

Punkt 1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norlins Håndverk Byttet badromsbelegg

Punky 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Eventuell kommentar: Kun for bytt badromsbelegg.

Punkt 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Det er i 2026 montert ekstra topp på pipene til alle boenheter. Dette skal hindre vann og komme ned i pipene.
Byttet enkelte kledningsbord.

Punkt 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke på vann eller avløp, men toalett på badet er byttet.

Punkt 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nesthood Vestfold AS Buerlia 24 3234 SANDEFJORD.
Etter rotteangrep i bygget vinteren 2024/2025 + tidlig vinter 2026 ble det utført arbeid for å hindre nye angrep. Beløp 28.750,- pr. enhet i bygg 10. Alle
håndverkere ble engasjert av Nesthood.

Punkt 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Bade ble pusset opp, men kun pga. generell slitasje.

Punkt 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Nye hatter montert på pipe etter at annen boenhet hadde opplevd vanninntrengning.

Punkt 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja Beskriv: Når vi kjøpte ble det opplyst i takstrapport om små sprekker i grunnmur. Grunnmur ble den gang satt til TG1 (mindre
eller normalt slitasjenivå). Vi har selv ikke sett eller merket noe til det.

Punkt 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Det har vært rotter i bygget. For vår enhet har det vært rotter på loftet, de har kommet inn via tak/takrenner eller vi
lydskille (skillevegg) mot 10C eller 10E. Den jobb som Nesthood ble engasjert til som er nevnt tidligere ble utført for å hindre
nye angrep.

Punkt 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Rapport knyttet til rotteproblem. Nesthood 14/3-2025

Punkt 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? I prospekt når vi overtok var det oppgitt: 63/66m2

Punkt 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden? Ja
Beskriv: Ved overgang til USBL som forretningsfører i 2025 ble husleien økt til 1000,- pr. mnd. Senere er den justert til 2000,- pr. mnd.
Dette for kunne bygge opp en egenkapital. En eventuell nedjudtering av husleien vil være tema på årsmøte 2027.

Punkt 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja
Beskriv: Boligen er utleid med oppsigelsestid på 3 mnd. Eier har aldri bodd i boligen.

Bygningssakkyndig
Einar Schau

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Støpt betongdekke på mark, yttervegger av trekonstruksjoner med trepanel, etasjeskiller av trebjelkelag, samt tak tekket med takstein. I denne forenklede leilighetsrapporten er de konstruksjonsmessige forhold ikke ytterligere omtalt. Trevinduer med isolerglass og enkeltfløyet terrassedør i stue er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand. Takkonstruksjonen er av tre fra byggeår, utført med prefabrikkerte takstoler forbundet med spikerplater i knutepunktene. Balkongen på ca. 11 kvm utenfor stue er fra byggeår og besitter slitasje i form av påbegynt råte i rekkverk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom - Dusjbad – Sluk, membran og tettesjikt / Levetiden er utgått uten fremlagt dokumentasjon på utførelse eller materialvalg.
- Våtrom - Dusjbad – Gulv / Ikke tilstrekkelig fall mot sluk (Fall under TEK17-grensen på deler av gulvet)
- Våtrom- Dusjbad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner /Alternativ fuktmåling uten negative funn er foretatt-fuktmåling inne i vegg var ikke mulig pr befaring.
-Kjøkken – Vann-/avløp - Vannstopper er ikke installert - anbefalt sikringstiltak ved vanninstallasjoner uten sluk. Kobberrørene har en alder på anslagsvis 33 år og nærmer seg øvre del av forventet levetid.
Vinduer og dører:
-Dører og terrassedører - Terrassedør med isolerglass fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater.
-Vinduer. Vinduer med isolerglass fra byggeår med aldersrelatert slitasje på utvendige karmer.
- Takkonstruksjon/loft - Loftet/takkonstruksjonen er begrenset ventilert.
- VVS - Varmtvannsbereder/varmesentral Komponenten har nådd alderen hvor fremtidig funksjon ikke kan garanteres iht. NS 3600.
-Skadedyr - Skadedyr og fuktkrevende insekter. Rotter skal ha tatt seg inn via åpninger i tak, takrenner og gjennomføringer i skillevegger mot tilstøtende enheter.
Bygningsdeler som har fått TG3:
- Balkonger / terrasser
Trebalkong har forventet levetid 25–35 år, betongbalkong 60–80 år med jevnlig vedlikehold. Tettesjikt/membran på tretekkede balkonger har kortere levetid (20–25 år). Innfesting mot fasade er et kritisk punkt som bør kontrolleres. TEK17 § 12-15 krever rekkverk minst 1,0 m (fall =10 m) eller 1,2 m (>10m). Balkong på ca. 11,3 kvm utenfor stue, fra byggeår uten dokumentert oppgradering. Fremstår i opprinnelig stand.
Balkong, veranda, terrasse og platting TG 3:
Gulvdekke av eldre trebord fremstår overflateslitte og med algevekst. Underliggende tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll. Råteskader registrert i deler av rekkverkkledningen. Rekkverkshøyde målt til 89 cm — under gjeldende krav på minimum 100 cm.
Årsak til forhøyet TG: Slitasje over tid uten tilstrekkelig overflatebehandling.
Konsekvens: Råte i rekkverkkledningen svekker konstruktiv styrke og utgjør sikkerhetsrisiko.
Rekkverkshøyde på 89 cm er ikke i henhold til gjeldende forskrift — særlig risiko for barn. Utbedring må påregnes.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU): 0

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse

av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det ligger noen hinder for at boligen kan leies ut.
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24.
Grensen på 90 døgn kan fravike i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Om bakgrunnen for beregningene, se WWW.ENERGIMERKING.NO

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

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 2 000,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader 2026: Forretningsførsel, forsikring av bygget, brøyting, styrehonorar og oppsparing til bla. vedlikehold

Kommunale avgifter
Kr 11 230,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer ihht opplysninger fra Sandefjord kommune:
Avløp: Kr. 4 077,44,-
Renovasjon: Kr. 3 783,96,-
Vann: Kr. 3 369,04,-
sum: Kr. 11 230,44,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig.
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkelt gebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 632 961,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 531 842,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Martes vei og Lauras vei, orgnr. 929296044

Forretningsfører
USBL

Informasjon om fellesgjeld
Ingen fellesgjeld per i dag, kan bli besluttet å ta opp felleslån etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Ta kontakt med megler, dette sameiet har akkurat ansatt USBL som forretningsfører, og har derfor ikke noe eldre materie å vise til

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter følger som vedlegg i salgsoppgaven

Beboernes forpliktelser og dugnader
Hver seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av den delen av bygning og uteområde som naturlig hører til seksjonen. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til: Utvendige vegger, inkludert maling og overflatebehandling. Dører og vinduer som tilhører seksjonen.
Tak over seksjonen (dersom tak er individuelt avgrenset).
I de deler av sameiet hvor det er boenheter i to etasjer, plikter seksjonseiere å utføre vedlikehold i fellesskap.
Balkonger, terrasser og private uteområder knyttet til seksjonen.
Seksjonseier plikter å holde disse områdene i forsvarlig stand, slik at verdien og vedlikeholdet av bygningen ikke svekkes.
Vedlikeholdsplikten omfatter også rør og ledninger for den/de berørte seksjoner.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk. Sameiet skal påse at nødvendig vedlikehold av fellesarealer blir gjennomført i den utstrekning slikt vedlikehold ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers
vedlikeholdsplikt. Styret skal videre sørge for at sameiet til enhver tid har en oppdatert og forsvarlig vedlikeholdsplan for fellesarealene. Løpende ajourhold, oppfølging og revisjon av vedlikeholdsplanen skal ivaretas av styret som en del av dets forvaltningsansvar.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3726720

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 189 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt, pent opparbeidet med asfalterte felles- og parkerings områder. For øvrig er tomten opparbeidet med prydvekster og hekker.
Leiligheten ligger i 2 etg.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra NORDVIK BOLIG under annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Sandefjords hyggeligste nabolag! Krokenskogen er et etablert og barnevennlig boligområde. Her er det kort vei til både barnehager, Krokemoa barneskole, Bugården ungdomsskole og SVGS. Her er der flere lekeplasser enn man kan telle og en stor skatepark! Krokenskogen Hovedvel er utrolig dyktige og flinke, de arrangerer sommerfester på skateparken, de holder orden, de låner ut henger til medlemmer osv. Gangavstand til populære Bugårdsparken med muligheter for både rekreasjon og sportslige aktiviteter. Her finner du Pingvinhallen som er innendørs tennisbaner, med tilhørende utendørs grusbaner. Det er en flerbrukshall, ridebaner, innendørs bueskytebane, fotballbaner både med gress, kunst og grus. Du har svømmehall med flere bassenger og du har Jotunhallen som er en flerbrukshall, og ishall for skøyter og hockey. For ikke å glemme at Bugården har både Andedammen og den legendariske Briskeskogen med akebakker og slenghuske om den fortsatt henger der og frisbeegolf bane med 18 hull. Klubber som Sandefjord Ballklubb og STIF er breddeklubber med et rikt tilbud til barn og unge der man kan utfolde seg i et trygt og sportslig miljø.
Sandefjords 18 hulls golfbane ligger utover Furustad området.
Bare en kort svipptur til Pindsle, her finner dere flere bedrifter, virksomheter og butikker. Stort utvalg av forskjellige butikker, bl. a Meny og Rema 1000, Europris, Holdbart, Biltema etc etc. Det aller meste ligger innenfor kort radius, som gir et fint utgangspunkt for at familiekabalen går opp og god grunn til å evt la bilen stå.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse er boligbebyggelse, eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og leiligheter.

Offentlig kommunikasjon
Sjekk WWW.VKT.NO for rutetider.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser

sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Leilighet er tilkoblet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:

- Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon. -
Id 20220010
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.09.2023
Delarealer:
Delareal 322 m2
KPHensynsonenavnH370
KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Delareal 2 188 m2
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
OmrådenavnB

Reguleringsplan:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 19960004

Navn: Krokenskogen, endring Felt B 14 149/8
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 23.05.1996

Bestemmelser-
http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19960004_best.pdf-
http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19960004.pdf

Delarealer
Delareal 30 m2
Formål Høyspenningsanlegg
Delareal 30 m2
Formål Annet spesialområde
Utdyp. Vernebelte

Id: 19900002
Navn: Krokenskogen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 22.05.1990

Bestemmelser-
http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19900002_best.pdf- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19900002.pdf

Delarealer
Delareal 2 115 m2
Formål Blokkbebyggelse

Feltnavn B1

Delareal 43 m2
Formål Gang-/sykkelvei

Delareal 20 m2
Formål Høyspenningsanlegg

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

3907/149/272/12:
09.11.1993 - Dokumentnr: 7324 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/13

Seksjonering som viser hva som tilhører de ulike seksjonene og hva som er fellesareal.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt

salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

Boligkjøperpakke 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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 37 000,-
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og eiendomskarusell kr. 2 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar / Uansett antall kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr og informasjon forretningsfører / Kostpris kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 115 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. juni 2026

Megler
Camilla Gulliksen Gether, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92423974

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.

Lauras vei 10D

Nabolaget Krokenskogen - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Krokemoa skole (1-7 kl.) 343 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl... 352 elever, 19 klasser	10 min 0.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 1.5 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	15 min 6.3 km

Ladepunkt for el-bil

Heidenreich avd. Sandefjord	14 min
Extra Pindsle	15 min

Offentlig transport

Krokenskogen Sørvil Linje 03, 135	3 min 0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	8 min 3 km
Sandefjord lufthavn Torp	16 min

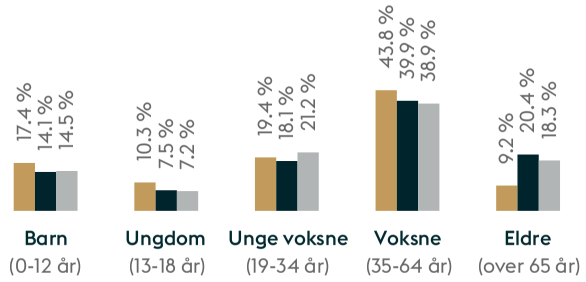
Barnehager

Krokenskogen Kanvas-barnehage ... 51 barn	1 min 0.1 km
Krokemoa barnehage (0-5 år) 62 barn	8 min 0.7 km
Krokusen barnehage (0-5 år) 26 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Meny Pindsle	16 min
Coop Extra Pindsle	16 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Krokskogen Nærmiljøanlegg skat...	7 min
Bugårdsparken Bugårdshallen id...	9 min
PDL Center Sandefjord	18 min
EVO Sandefjord Vest	7 min

«Utrolig barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100



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

Tilstandsrapport for bolig

Lauras vei 10D, Sandefjord



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Lauras vei 10D 3244 Sandefjord Gnr: 149 Bnr: 272 SANDEFJORD	Leilighet	1993	61 m²	61 m²	—

Oppdragsnr.	260529-003
Befaring / Rapport	29.05.2026 / 04.06.2026
Tilstede	Undertegnede
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no

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

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

Sammendrag

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

Generelt

Leilighet over ett plan beliggende i 2.etg av flermannsbolig i Sandefjord. Bygget er opprinnelig oppført i 1993. Leiligheten bærer flere bygningsdeler fra byggeår og fremstår i normalt god stand — som forventet for en bolig av respektive alder må et løpende vedlikeholdsbehov påregnes, både inn og utvendig.

Planløsning

Planløsningen består av entrè, 2x soverom, dusjbad, innebod, stue og kjøkken.
Gulv er av parkett og vinylbelegg, vegger og himlinger av malte plater. Innvendig standard er normalt tilfredsstillende, med slitasjemerker i tråd med boligens alder.

Byggemetode

Støpt betongdekke på mark, yttervegger av trekonstruksjoner med trepanel, etasjeskiller av trebjelkelag, samt tak tekket med takstein. I denne forenklede leilighetsrapporten er de konstruksjonsmessige forhold ikke ytterligere omtalt.
Trevinduer med isolerglass og enkeltfløyet terrassedør i stue er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand. Takkonstruksjonen er av tre fra byggeår, utført med prefabrikkerte takstoler forbundet med spikerplater i knutepunktene. Balkongen på ca. 11 kvm utenfor stue er fra byggeår og besitter slitasje i form av påbegynt råte i rekkverk.

Kjøkken og våtrom

Kjøkken med innredning fra byggeår — slitasje i tråd med alder, oppgradering bør påregnes.
Dusjbadets konkrete alder er ikke kjent, men er av undertegnede anslått til å være renovert i ca år 2020 - dog uten at dette er bekreftet. Ingen fuktavvik avdekket. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommene.

Tekniske anlegg

VVS-anlegget er fra byggeår uten dokumentert oppgradering, utover enkeltutskiftninger ved oppussing av bad.
Oppvarming skjer via elektrisitet. Bygget har pipe, men ikke ildsted.
Elektrisk anlegg er fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter, og digital strømmåler er montert med samsvarserklæring.

Tiltaksoversikt

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

2020 - Bad antas oppusset/renovert. Ikke avklart/dokumentert.

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

Om tilstandsrapporten

Rapportens rammer

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

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

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

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

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

Informasjon fra takstmannen

Ingen oppdragsspesifikk informasjon fra takstmannen er registrert.

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

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.

Eiendomsopplysninger

Lauras vei 10D, 3244 Sandefjord

Gnr 149 / Bnr 272 · SANDEFJORD

Byggeår **1993 (BF87)**	Boligtype **Leilighet**	BRA **61 m²**
Oppvarming **Elektrisk**	Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	Vann / Avløp **Offentlig / Offentlig**
Hjemmelshaver **Tor Dag Sørsdal**	Tilstede / oppl. **Undertegnede**	—

Byggemåte

Tradisjonelt trebygg over støpt betongdekke. Utvendig trekledning. Tak tekket med betongtakstein.

Flomfare	Ikke kartlagt for dette området
Jord-/fjellskredfare	Lav — ingen registrert skredfare
Kvikkleirefare	Ikke kartlagt for dette området
Radon aktsomhet	Moderat til lav aktsomhet
Vegtrafikkstøy	Moderat trafikk (ÅDT 3700 / 50 km/t)
Høyde over havet	46 moh
Terrengvurdering	Moderat terrengfall — noe fall mot eiendommen. Normal dreneringssituasjon.
Terrengfall mot eiendom	Fra N (+0.8m), NØ (+0.6m)
Vær ved befaring	17.8 °C, klarvær, 2.9 m/s (S), 59 % luftfuktighet
Nedbør	30 dager: 27 mm (9 nedbørsdager)

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

Dokumentkontroll

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

● Selgers egenerklæring	Framlagt
● Godkjente bygningstegninger	Ikke framlagt
Godkjente bygningstegninger er ikke fremlagt. Vurdering av planløsning og bygningsmessige endringer bygger derfor på observasjoner ved befaringen (byggeår 1993). Eventuelle avvik mellom faktisk utførelse og opprinnelig prosjektering eller senere godkjenninger har ikke kunnet kontrolleres.	
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke framlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
● Håndverkerdok. siste 5 år (§ 2-19)	Ikke framlagt
● FDV-dokumentasjon våtrom (A.2.1)	Ikke framlagt
● Feierapport/tilsynsrapport (A.2.9)	Ikke framlagt
● Radonmåling (§ 2-14)	Ikke framlagt
● Energiattest (Energimerkeforskriften)	Framlagt

Selgers godkjenning av rapporten

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

Tilstandsgradskart (NS 3600:2025 § 12.2)

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
0	18	9	1	0
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

Tallet ved hver tilstandsgrad og kategori angir antall kontrollpunkter (KP).

TG 3 — Påregn utbedring (1 KP)

Balkonger / terrasser

Tilstand
Slitasje over tid uten tilstrekkelig overflatebehandling.

Kostnad 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)

TG 2 — Avvik å være oppmerksom på (9 KP)

Våtrom — 3 KP

Dusjbad – Sluk, membran og tettesjikt
Levetiden er utgått uten fremlagt dokumentasjon på utførelse eller materialvalg.

Dusjbad – Gulv
Ikke tilstrekkelig fall mot sluk (Fall under TEK17-grensen på deler av gulvet)

Dusjbad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Alternativ fuktmåling uten negative funn er foretatt - fuktmåling inne i vegg var ikke mulig pr befaring.

Kjøkken

Kjøkken – Vann-/avløp
Vannstopper er ikke installert — anbefalt sikringstiltak ved vanninstallasjoner uten sluk. Kobberrørene har en alder på anslagsvis 33 år og nærmer seg øvre del av forventet levetid.

Vinduer og dører

2 KP

Dører og terrassedører
Terrassedør med isolerglass fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater.

Vinduer
Vinduer med isolerglass fra byggeår med aldersrelatert slitasje på utvendige karmer.

Takkonstruksjon/loft

Konstruksjon
Loftet/takkonstruksjonen er begrenset ventilert.

VVS

Varmtvannsbereder/varmesentral
Komponenten har nådd alderen hvor fremtidig funksjon ikke kan garanteres iht. NS 3600.

Skadedyr

Skadedyr og fuktkrevende insekter
Rotter skal ha tatt seg inn via åpninger i tak, takrenner og gjennomføringer i skillevegger mot tilstøtende enheter.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
2. etasje	61.0 m²	61.0 m²	—	—	11.3 m²	—
Sum	**61 m²**	**61 m²**	**—**	**—**	**11 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

2. etasje	m²
Stue	22.4 m²
Kjøkken	6.1 m²
Soverom 1	6.2 m²
Soverom 2	13.7 m²
Dusjbad	6.0 m²
Entrè	3.8 m²
Innebod	2.8 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 i trekonstruksjon har forventet levetid over 100 år ved normalt vedlikehold, men er sårbare for fuktbelastning ovenfra og undertrykk. Skjevheter og nedbøyninger må forventes for konstruksjoner av denne alderen. Gulv på grunn kan ha mangelfull fuktsperre i eldre bygg.

Trebjelkelag fra byggeår i opprinnelig stand. Ingen dokumentasjon på utførte tiltak foreligger - ei heller å forvente.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 1

Etasjeskillere av tradisjonelt trebjelkelag. Gulvene er faste uten merkbar fjæring eller knirk ved befaring.

Levetid: 41 % • 33/80 år

Vinduer og dører — TG 2

Vinduer og dører fra byggeår har nærmet seg forventet levetid for glass, beslag og tetningslister. Trevinduer krever regelmessig vedlikehold, og eldre koblede eller 2-lags isolerglass har lavere U-verdi enn moderne vinduer. Råte i nedre karm og svikt i glasslister er typiske alders-relaterte funn.

Trevinduer med isolerglass og enkeltfløyet terrassedør i stue er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand uten dokumentert utskifting.

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

Vinduer
TG 2

Trevinduer med isolerglass fra byggeår. Levetiden er utgått.
Årsak til forhøyet TG: Vinduer med isolerglass fra byggeår med aldersrelatert slitasje på utvendige overflater.
Konsekvens: Utskiftninger må påregens på sikt.
Levetid: 94 % • 33/35 år

Dører og terrassedører
TG 2

Enkeltfløyet terrassedør av tre fra byggeår i stue. Levetiden er utgått.
Årsak til forhøyet TG: Terrassedør med isolerglass fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater.
Konsekvens: Utskiftning må påregens på sikt.
Levetid: 110 % • 33/30 år

Takkonstruksjon/loft — TG 2

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

Takkonstruksjonen er av tre fra byggeår. Konstruksjonen er utført med prefabrikkerte takstoler der bjelkene er forbundet med spikerplater i knutepunktene. Selve trevirket bevarer sin styrke godt over tid, men spikerplatenes tilstand er avgjørende for konstruksjonens bæreevne. I et dårlig ventilert tak kan gjentatte fuktsykluser over tid føre til korrosjon på spikerplatene, noe som reduserer forbindelsens kapasitet. Skjevheter og mindre nedbøyninger må forventes for konstruksjoner av denne alderen. På byggetidspunktet var snølasten takkonstruksjonen ble dimensjonert etter lavere enn dagens krav, noe som innebærer at nedbøyninger må påregnes ved større snølaster.

Takkonstruksjonen er av tre fra byggeår. Konstruksjonen er utført med prefabrikkerte takstoler der bjelkene er forbundet med spikerplater i knutepunktene. Selve trevirket bevarer sin styrke godt over tid, men spikerplatenes tilstand er avgjørende for konstruksjonens bæreevne.
Skjevheter og mindre nedbøyninger må forventes for konstruksjoner av denne alderen. På byggetidspunktet var snølasten takkonstruksjonen ble dimensjonert etter lavere enn dagens krav, noe som innebærer at nedbøyninger må påregnes ved større snølaster.

Konstruksjon TG 2	Sperretak med tresperrer og undertak av trefiberplater. Isolasjon i loftsgulv fremstår med OK tykkelse, og det er ikke synlig dampsperre over isolasjonen. Bærende treverk fremstår tørt uten registrerte råteskader eller insektangrep. **Årsak til forhøyet TG:** Loftet/takkonstruksjonen er begrenset ventilert. **Konsekvens:** Forhøyet risiko for kondens på loft. **Levetid:** 66 % • 33/50 år
Lufting av takverk TG 1	—
Innfelte installasjoner mot kald sone TG 1	Det er ikke observert innfelte installasjoner som bryter dampsperre mot kald sone.





Balkonger og terrasser — TG 3

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.

Trebalkong har forventet levetid 25–35 år, betongbalkong 60–80 år med jevnlig vedlikehold. Tettesjikt/membran på tretekkede balkonger har kortere levetid (20–25 år). Innfesting mot fasade er et kritisk punkt som bør kontrolleres. TEK17 § 12-15 krever rekkverk minst 1,0 m (fall ≤10 m) eller 1,2 m (>10 m).

Balkong på ca. 11,3 kvm utenfor stue, fra byggeår uten dokumentert oppgradering. Fremstår i opprinnelig stand.

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 3

Gulvdekke av eldre trebord fremstår overflateslitte og med algevekst. Underliggende tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll. Råteskader registrert i deler av rekkverkkledningen. Rekkverkshøyde målt til 89 cm — under gjeldende krav på minimum 100 cm.
Årsak til forhøyet TG: Slitasje over tid uten tilstrekkelig overflatebehandling.
Konsekvens: Råte i rekkverkkledningen svekker konstruktiv styrke og utgjør sikkerhetsrisiko. Rekkverkshøyde på 89 cm er ikke i henhold til gjeldende forskrift — særlig risiko for barn. Utbedring må påregnes.
Kostnadsanslag: 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva)
Levetid: 165 % • 33/20 år





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.

Våtrom er et byggteknisk utsatt rom der vanntett sjikt, sluk og fall mot sluk er avgjørende for lang levetid. Membraner og fuger har begrenset levetid, og konstruksjonsalder påvirker risiko for skjult fuktskade. Eldre våtrom mangler ofte dokumentasjon på membran, og levetiden varierer mellom materialtypene.

Dusjbad som basert på det visuelle uttrykk og materialvalget, anslå å være oppusset i ca 2020, men ingen dokumentasjon foreligger. Overflater og installasjoner fremstår av blandet alder.

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

Vegger og himling
TG 1

Vegger av våtromsplater og himling av malte plater. Overflater fremstår uten registrerte avvik.

Levetid: 30 % • 6/20 år

Vegger og himling TG 1	Vegger av våtromsplater og himling av malte plater. Overflater fremstår uten registrerte avvik.
Gulv TG 2	Gulv av vinylbelegg. Målt fall ved dusjkabinett er 2°, i senter av gulv 0,3° og ved dør 0,2°. Målingene i senter og ved dør er under TEK17-grensen på 0,573° (1:100). **Årsak til forhøyet TG:** Fall under TEK17-grensen på 1:100 i deler av gulvet. **Konsekvens:** Vann kan bli stående på deler av gulvet og øker fuktbelastningen over tid. **Levetid:** 30 % • 6/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 2	Vinylbelegget på gulvet fungerer som rommets vannmembran. Badet antas oppusset i 2020, men dokumentasjon foreligger ikke. Gulvets levetid er anslagsvis utgått basert på boligens alder, men oppussingsår 2020 kan indikere at også gulvet er nytt. **Årsak til forhøyet TG:** Levetiden er utgått uten fremlagt dokumentasjon på utførelse eller materialvalg. **Konsekvens:** Etter denne alderen øker sannsynligheten for fuktinntrengning under vinylbelegget og i underliggende konstruksjoner uten at det er synlig utvendig. **Levetid:** 30 % • 6/20 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Avløpsledninger av plast og vannrør av kobber. Rørene har anslagsvis 66% av forventet levetid medgått. Overflatefuktsøk viste normale verdier. **Levetid:** 12 % • 6/50 år
Ventilasjon TG 1	Ventilasjon via ventil tilkoblet kanalvifte på loft. Løsningen gir mekanisk avtrekk.
Utstyr og innredning TG 1	Dusjkabinett, servant med skapinnredning, toalett og opplegg til vaskemaskin. Utstyr og innredning framstår OK. **Levetid:** 40 % • 6/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Overflatefuktsøk i rommet viste normale verdier. Synlige installasjoner uten registrerte avvik.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 2	Hulltaking er ikke utført grunnet fast møblering som hindrer tilkomst til vegg bak dusjsone. Tilstanden bak dusjsonen er ikke verifisert. Det er foretatt overflatefuktsøk uten negative avvik. **Årsak til forhøyet TG:** Tilkomst til fuktutsatt sone er ikke mulig — hulltaking ikke utført. **Konsekvens:** Tilstanden bak fliser og i konstruksjonen er ikke verifisert, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes ved hulltaking.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Ingen dokumentasjon foreligger.*





Kjøkken — TG 2

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

Kjøkkeninnredningen fra byggeår har nærmet seg eller passert forventet levetid. Overflater på skrog, fronter og benkeplater er utsatt for vann- og slitasje, og tilstanden på fuger og tettesjikt rundt vask og under oppvaskmaskin er særlig avgjørende. Skjulte lekkasjer bak innredning kan oppstå over tid.

Kjøkken fra byggeår fremstår i tilfredsstillende stand. Innredningen er i original utførelse, men dørfrontene antas å være nyere enn skapene. Komfyrvakt er ikke installert — dette er ikke et forskriftsbrudd for kjøkken fra 1993, men er et krav etter TEK10 § 13-3 for nye kjøkken fra 2010. Ingen dokumentasjon foreligger.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malte plater med våtromsplater over kjøkkenbenk. Himling av malte plater. Overflatene fremstår uten synlige fuktskjolder eller sprekker.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av parkett. Greit fungerende.
Ventilasjon TG 1	Ventilator over stekeovn har utblåsning — ikke separat kanal over tak. Komfyrvakt er ikke montert.
Vann-/avløp TG 2	Vannledninger av kobber og avløp av plast. Vannstopper er ikke montert. **Årsak til forhøyet TG:** Vannstopper er ikke installert — anbefalt sikringstiltak ved vanninstallasjoner uten sluk. Kobberrørene har en alder på anslagsvis 33 år og nærmer seg øvre del av forventet levetid. **Konsekvens:** Risiko for fuktbelastning i underskap ved lekkasje, uten automatisk sikring.
Innredning og utstyr TG 1	Kjøkkeninnredning fra byggeår — dørfronter antas å være nyere enn skap. Levetiden er utgått pr definisjon, men brukstilstanden er helt grei. **Levetid:** 132 % • 33/25 år





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 har forventet levetid som varierer med materialtype og bruksintensitet. Gulvbelegg, parkett, maling og tapet er vedlikeholds- og utskiftingsmaterialer som sjelden har samme alder som boligen selv. Sprekker, slitasje og fargeavvik er normal bruksslitasje for eldre rom.

Overflater i leiligheten fremstår i jevnt over hel og grei standard. Vegger og himling er av malte plater, gulv av parkett og vinylbelegg.

Innvendige overflater har forventet levetid som varierer med materialtype og bruksintensitet. Gulvbelegg, parkett, maling og tapet er vedlikeholds- og utskiftingsmaterialer som sjelden har samme alder som boligen selv. Sprekker, slitasje og fargeavvik er normal bruksslitasje for eldre rom.

Overflater – Gulv
TG 1

Gulv av parkett og vinylbelegg. Slitasje som forventet for alder og type.

Levetid: 165 % • 33/20 år

Skadedyr — TG 2

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.

Eldre bolig har forhøyet risiko for skjulte angrep av trespisende insekter (stripet borebille, husbukk) og gnagere i krypkjeller og loft. Tidligere angrep kan ha vært behandlet, men reinfeksjon er mulig. Visuelle tegn som flygehull, gnagemerker og avføring er primære indikatorer ved befaring.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
TG 2

Selger opplyser i egenerklæringen at det har vært rotter i bygget, og at enheten har hatt rotter på loftet. Inntrengning er oppgitt å ha skjedd via tak/takrenner eller via lydskille/skillevegg mot naboenheter. Firma Nestvold er ifølge selger engasjert for å hindre nye angrep.
Årsak til forhøyet TG: Rotter skal ha tatt seg inn via åpninger i tak, takrenner og gjennomføringer i skillevegger mot tilstøtende enheter.
Konsekvens: Pågående skadedyrbekjempelse reduserer risikoen, men ny inntrengning kan forekomme så lenge inntrengningspunktene ikke er permanent tettet. Gnagere kan gi skader på eksempelvis isolasjon, rør og kabler i utilgjengelige konstruksjoner.

Pipe og ildsted — TG 1

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

Murte piper fra byggeår har forventet levetid godt over 50 år ved normalt vedlikehold, men tegl og mørtel brytes gradvis ned av varmeveksling og fuktbelastning. Eldre ildsteder kan mangle dokumentasjon på montering og feieoppfølging, og brannsikker avstand til brennbart materiale kan være dimensjonert etter eldre krav.

Pipestokk av leca fra byggeår. Tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 1

Pipestokk av leca inspisert visuelt fra loftssiden. Pipestokken fremstår intakt med synlige skjøtefuger mellom blokkene. Tilsynsrapport fra feiervesenet foreligger ikke — dette anses heller ikke relevant da ildsted ikke er montert.

Levetid: 110 % • 33/30 år



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.

Ventilasjonsløsning fra byggeår er ofte naturlig avtrekk (oppdriftsventilasjon) i eldre bygg, mekanisk avtrekk fra 1980-tallet og balansert ventilasjon fra 2000-tallet. Eldre anlegg har ofte ikke varmegjenvinning, og luftskifte kan være under dagens TEK17-krav. Kanaler og filtre trenger jevnlig rensing og service.

Ventilasjonsanlegget er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand. Ingen dokumentasjon foreligger.

Tilluft og luftskifte TG 1	Mekanisk avtrekk via kanalvifte på loft. Tilluft ivaretas ved naturlig ventilasjon for øvrig.
Toalett og rom med avtrekk TG 1	Avtrekk fra bad ivaretas via kanalvifte på loft. Ventilator på kjøkken.

VVS TG 2

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

VVS-installasjoner har forventet levetid som varierer med materialtype: kobberrør 40–60 år, PEX rør-i-rør 50+ år, bly-/galvaniserte rør kort levetid igjen. Eldre bolig har ofte rør med synlig korrosjon og avleiringer, og manglende stengeventil per våtrom er typisk. Bereder eldre enn 15–20 år har forhøyet lekkasjerisiko.

VVS-anlegget er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand uten dokumentert oppgradering. Ingen FDV-dokumentasjon eller samsvarserklæringer foreligger.

Vanninstallasjoner fra byggeår oppfyller ikke krav til fuktføler på innebygde installasjoner etter TEK17 § 15-5, men dette utgjør ikke et forskriftsbrudd for anlegg fra 1993.

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

Vannledninger TG 1	Trykkvannsrør av kobber. Synlige rørføringer fremstår uten registrerte avvik ved inspeksjonstidspunktet. **Levetid:** 110 % • 33/30 år
Avløpsledninger TG 1	Avløpsledninger av plast. Normal funksjon uten avvikende lukt registrert. **Levetid:** 110 % • 33/30 år

Vannledninger TG 1	Trykkvannsrør av kobber. Synlige rørføringer fremstår uten registrerte avvik ved inspeksjonstidspunktet.
Varmtvannsbereder/varmesentral TG 2	115-liters varmtvannstank (OXO Hotwater) montert i innebod. Overtrykksventil er tilkoblet avløp. Berederen er fra byggeår og har en alder på anslagsvis 33 år — levetiden er utgått iht. NS 3600:2025 Tabell C.8. **Årsak til forhøyet TG:** Komponenten har nådd alderen hvor fremtidig funksjon ikke kan garanteres iht. NS 3600. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på synlige skader. **Konsekvens:** Utskifting må påregnes. En bereder som lekker kan gi vesentlig vannskade. **Levetid:** 94 % • 33/35 år





Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget har forventet levetid på 30–40 år for sikringsskap og ledninger. Eldre anlegg har ofte skrusikringer, manglende jordfeilbryter og færre kurser enn moderne hjem trenger. TEK10 (2010) innførte krav om jordfeilbryter på alle kurser. Inspeksjon av el-kvalifisert personell anbefales ved anlegg eldre enn 30 år eller ved utvidet bruk.

Elektrisk anlegg er fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer, åtte kurser nummerert 1–8, med jordfeilbryter montert separat i nedre del av skap for kurs 6–7. Selvinnmeldende, digital strømmengdemåler er montert med samsvarserklæring fra Eltel Networks AS.
Kursfortegnelse fra Alf H. Andersen AS foreligger, laminert og montert på skapdør, men har håndskrevne endringer på kurs 4–7 og tilføyelse for kurs 8 — ikke fagmessig oppdatert iht. NEK 400.
Komfyrvakt er ikke bekreftet montert.

Dato for siste el-tilsyn er ukjent.

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.





Branntekniske forhold

Krav om røykvarslere i bolig ble innført i 1990 (egen brannsikringsforskrift), og TEK10 krever strømmatede seriekoblede røykvarslere i nybygg. NS-EN 14604 krever lydstyrke minst 85 dB(A) målt på 3 m avstand. Eldre bolig har ofte batteridrevne frittstående varslere, og slokkeutstyr (21A slukker eller fast brannslange) kan mangle eller være utgått på dato.

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarsler registrert montert i boligen. Funksjon er ikke kontrollert under befaringen.*
Slokkeutstyr	*Pulverslukker 6 kg ABC er veggmontert. Trykkmåler viser grønn sone. Servicemerke er ikke lesbart — kontrollstatus kan ikke verifiseres.*
Rømningsveier	*Rømningsveier via vinduer og dører.*
Brannceller og brannskille	*Brannceller og brannskille er ikke nærmere kartlagt under befaringen.*



Radon

Radonsikring er ikke anlagt, noe som er i tråd med forskriftene som gjaldt ved byggetidspunktet.

TEK17 § 13-5 stiller krav til radonsperre under bolig, men dette er ikke et forskriftsbrudd for boliger oppført før TEK10 trådte i kraft. Radonmåling er ikke fremlagt.

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

Hege Bast Sørsdal	9578-5999-4-1335056	2026-06-03 19:59:39
Tor Dag Sørsdal	9578-5999-4-1791580	2026-06-03 19:57:44

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
3. juni 2026

Oppdragsnummer
40-0132/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lauras vei 10D, 3244 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Tor Dag Sørsdal, Hege Bast Sørsdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. september 2020

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: Via USBL
Forsikret i: Via USBL

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Norlins Håndverk Byttet badromsbelegg. Dokumentasjon finnes. Faglært egeninnsats: Nye plater på vegg Nytt toalett Nytt dusjkabinett og blandebatteri Montert nytt interiør Arbeidet ble utført på dugnad med faglært person med våtromssertifikat. Ingen dokumentasjon.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norlins Håndverk Byttet badromsbelegg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun for bytt badromsbelegg

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er i 2026 montert ekstra topp på pipene til alle boenheter. Dette skal hindre vann og komme ned i pipene. Byttet enkelte kledningsbord.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke på vann eller avløp, men toalett på badet er byttet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nesthood Vestfold AS Buerlia 24 3234 SANDEFJORD. Etter rotteangrep i bygget vinteren 2024/2025 + tidlig vinter 2026 ble det utført arbeid for å hindre nye angrep. Beløp 28.750,- pr. enhet i bygg 10. Alle håndverkere ble engasjert av Nesthood.

---

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: Bade ble pusset opp, men kun pga. generell slitasje.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nye hatter montert på pipe etter at annen boenhet hadde opplevd vanninntrengning

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Når vi kjøpte ble det opplyst i takstrapport om små sprekker i grunnmur. Grunnmur ble den gang satt til TG1 (mindre eller normalt slitasjenivå). Vi har selv ikke sett eller merket noe til det.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært rotter i bygget. For vår enhet har det vært rotter på loftet, de har kommet inn via tak/takrenner eller vi lydskille (skillevegg) mot 10C eller 10E. Den jobb som Nesthood ble engasjert til som er nevnt tidligere ble utført for å forebygge nye angrep.

---

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport knyttet til rotteproblem. Nesthood 14/3-2025

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? I prospekt når vi overtok var det oppgitt: 63/66m2

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ved overgang til USBL som forretningsfører i 2025 ble husleien økt til 1000,- pr. mnd. Senere er den justert til 2000,- pr. mnd. Dette for kunne bygge opp en egenkapital. En eventuell nedjudtering av husleien vil være tema på årsmøte 2027.

---

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?

Ja

Beskriv: Boligen er utleid med oppsigelsestid på 3 mnd. Eier har aldri bodd i boligen.

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: 40-0132/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tor Dag Sørsdal	**2026-06-03**	**Hege Bast Sørsdal**	**2026-06-03**

Identifikasjon

Tor Dag Sørsdal

Identifikasjon

Hege Bast Sørsdal

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Lauras vei 10D, 3244 SANDEFJORD**	
Dato for energimerking **03.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306674**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8187711**
Gårdsnummer **149**	Bruksnummer **272**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1993**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **209,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **210,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 837 kWh**



Lauras vei 10D, 3244 SANDEFJORD

Detaljering

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



Lauras vei 10D, 3244 SANDEFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

V E D T E K T E R

for

Sameiet Martes vei og Lauras vei
(org. nr. 929 296 044)

Vedtektene er fastsatt 26.03.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Martes vei og Lauras vei. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.11.1993.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommene gnr./bnr. 149/251 og gnr./bnr. 149/272 i Sandefjord kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Som tilleggsareal for leilighetene i første etasje regnes den videreførte linjen mellom seksjonene ut til felles vei, gangsti og parkering.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Rettslig disposisjonsrett
Sameiets parkeringsareal er fellesareal og kan benyttes av alle seksjonseiere og beboere. Parkeringsarealene er lokalisert foran Martes vei 1 og Lauras vei 8, samt på motsatt side av sameiets vei. Ingen seksjonseier har eksklusiv eller varig bruksrett til en bestemt parkeringsplass.

For å ivareta praktisk bruk og eksisterende installasjoner (bl.a. elbil-ladere), kan seksjonseiere som bor i de respektive byggene gis prioritert bruk av plassene som ligger rett foran bygningen, så lenge dette ikke hindrer rimelig bruk for øvrige beboere.

Plassene på motsatt side av veien er fellesplasser uten noen form for prioritet, og skal være tilgjengelige for alle etter førstemann-til-mølla-prinsippet. Det er ikke tillatt å reservere, skilte, merke eller fysisk avgrense parkeringsplasser.

Styret kan fastsette nærmere parkeringsrutiner eller ordensregler ved behov, så lenge disse ikke innebærer varig bruksrett.

4-2 Bruk og tidsbegrensning
Parkeringsarealene er beregnet for ordinær parkering til daglig bruk. Langtidsparkering, lagring av kjøretøy, tilhengere, uregistrerte kjøretøy eller ikke kjørbare biler er ikke tillatt med mindre styret har gitt skriftlig forhåndsgodkjenning. Seksjonseiere plikter å informere styret dersom kjøretøy som nevnt ovenfor og/eller tilhenger blir stående over 3 uker.

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Fremkommelighet
Kjøretøy skal plasseres slik at de ikke hindrer utrykningskjøretøy, renovasjon, snørydding, drift eller nødvendig ferdsel. Kjøretøy som står til hinder kan fjernes eller borttaues for eiers regning.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Styrets Myndighet
Styret kan fastsette utfyllende parkeringsregler, gjennomføre kontrollordninger og iverksette nødvendige tiltak for å sikre etterlevelse. Styret kan gi skriftlig tillatelse til individuelle tilpasninger når særlige grunner foreligger.

4-7 Sanksjoner
Ved brudd på denne bestemmelsen eller styrets parkeringsregler kan styret gi advarsel, ilegge gebyr der dette er hjemlet, eller rekvirere borttauing for eiers regning. Gjentatte brudd kan medføre begrenset adgang til parkering.

5. Vedlikehold
5-1 Individuelt ansvar
Hver seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av den delen av bygning og uteområde som naturlig hører til seksjonen. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til:

Utvendige vegger, inkludert maling og overflatebehandling

Dører og vinduer som tilhører seksjonen

Tak over seksjonen (dersom tak er individuelt avgrenset). I de deler av sameiet hvor det er boenheter i to etasjer, plikter seksjonseiere å utføre vedlikehold i fellesskap.

Balkonger, terrasser og private uteområder knyttet til seksjonen

Seksjonseier plikter å holde disse områdene i forsvarlig stand, slik at verdien og vedlikeholdet av bygningen ikke svekkes.

Vedlikeholdsplikten omfatter også rør og ledninger for den/de berørte seksjoner.

5-2 Felles vedlikehold og større endringer
Endringer som påvirker felles bygningsmessige elementer, fasade, tak, felles uteområder eller andre deler av bygningen som er fellesareal, skal kun utføres etter vedtak i sameiets årsmøte, jf. eierseksjonsloven § 35. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for gjennomføring og godkjenning av endringer.

5-3 Godkjenning og kontroll
Styret kan påse at vedlikeholdet utføres i samsvar med vedtektene og for å sikre enhetlig standard og god kvalitet. Dersom en seksjonseier ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan styret gi skriftlig pålegg om utbedring. Kostnader ved pålegg og eventuelle utbedringer kan ilegges den enkelte seksjonseier.

5-4 Bruk av entreprenør
Seksjonseier kan selv utføre vedlikehold eller benytte kvalifisert entreprenør. Ved endringer som krever spesielle fagkunnskaper, kan styret stille krav til fagmessig utførelse.

5-5 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal påse at nødvendig vedlikehold av fellesarealer blir gjennomført i den utstrekning slikt vedlikehold ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Styret skal videre sørge for at sameiet til enhver tid har en oppdatert og forsvarlig vedlikeholdsplan for fellesarealene. Løpende ajourhold, oppfølging og revisjon av vedlikeholdsplanen skal ivaretas av styret som en del av dets forvaltningsansvar.

Sameiet har i tillegg ansvar for å følge opp større vedlikeholdstiltak som etter sin art, sitt omfang eller sine kostnadsmessige konsekvenser naturlig kan anses som felles vedlikehold, selv om tiltaket i utgangspunktet faller innenfor den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. I slike tilfeller kan styret sørge for koordinering, planlegging og gjennomføring av tiltakene når dette anses nødvendig for å sikre enhetlig standard, forsvarlig utførelse og hensiktsmessig gjennomføring på vegne av sameiet

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha inntil 5 medlemmer og kan ha inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

SANDEFJORD KOMMUNE

PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

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

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

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

Hensynssoner

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

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

LINJESYMBOLER

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

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

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

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

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

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

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

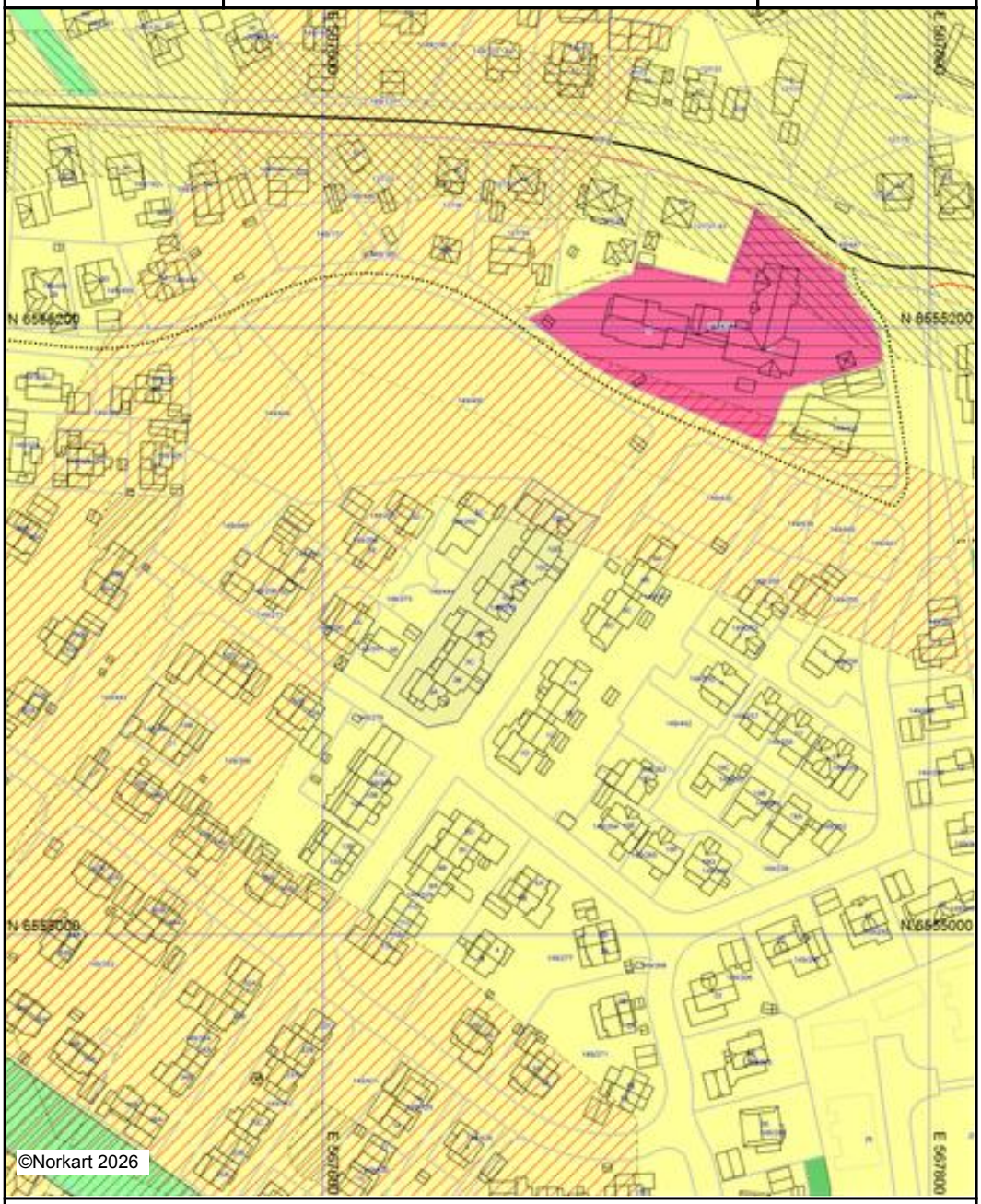
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 149/272/0/12
Adresse: Lauras vei 10D
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

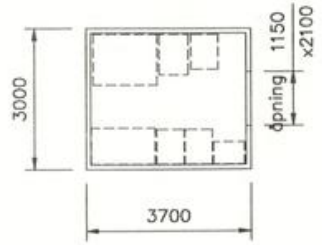
UTM-32



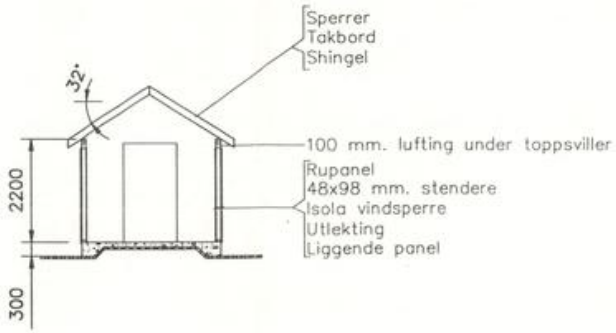
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Vedlegg 03

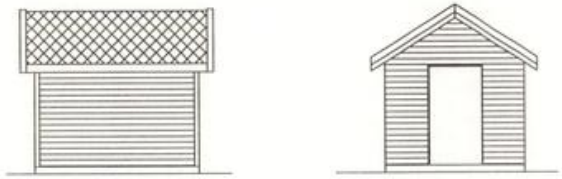
Sandefjord kommune
Teknisk etat
11 MAI 1999



Plan



Snitt



Fasader

5	27.04.99	For godkjenning					Eng	Eng	PL	
Utført rev.:	Utsendt dato:	Beskrivelse/Revisjonsbeskrivelse					Utført av	Kontr. av	Intern godkj.	Prosjekt godkj.	Kunde godkj.

MILEPÆL:

5	DOKUMENTASJONSTEGNING
4	ARBEIDSTEGNING
3	ANBUDSTEGNING
2	ANMELDELSESTEGNING
1	FORELØPIG TEGNING
0	IKKE PROSJEKTRELATERT

Leverandør dokument nr.:	Master-filnavn:	Tegn.type:	DAK-fil type:	Stk.liste:	E.T.	Arkiv nr.:	Målestokk	Plot-scale:
758 – 12221	A99LM001	prosjekt	master				1:100	1:100

Beskrivelse:
Lystad Eiendom AS
Laurs vei 8 og 10
Martes vei 1 og 3
Avfallsbod , 2 stk.

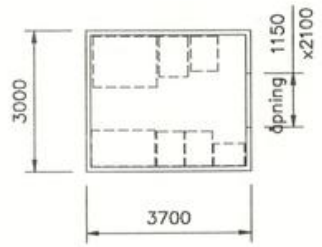
TRULS LYSTAD a.s.
3229 Sandefjord – Tlf. 33 48 21 50

Erstatning for:	Erstattet av:	A2

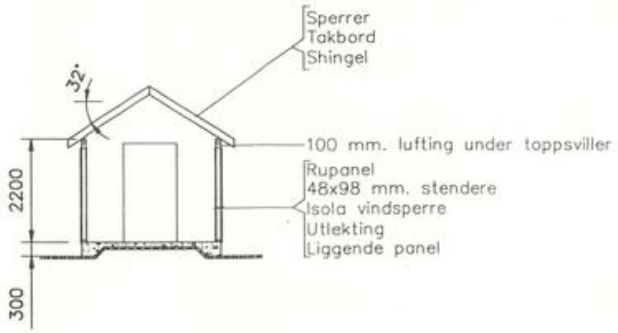
Komponentfil/er:	PCP fil:	Rasterfil/er:	Oppdragsgivers (Dokumentnr.: Tegnings nr.:	Revisjon:
INGEN	INGEN	INGEN	758–12221	5

Vedlegg 03

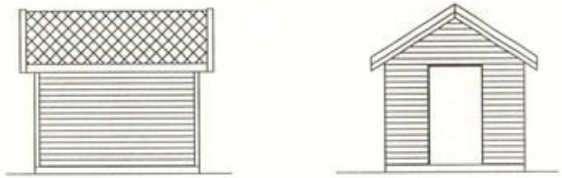
Sandefjord kommune
Teknisk etat
11 MAI 1999



Plan



Snitt



Fasader

5	27.04.99	For godkjenning						Cmj	Kmj	PL			
Utført rev.:	Utsendt dato:	Beskrivelse/Revisjonsbeskrivelse						Utført av	Kontr. av	Intern godkj.	Prosjekt godkj.	Kunde godkj.	

Leverandør dokument nr.:	Master-filnavn:	Tegn.type:	DAK-fil type:	Stk.liste:	E.T.	Arkiv nr.:	Målestokk	Plot-scale:
758 – 12221	A99LM001	prosjekt	master				1:100	1:100

MILEPÆL:

5	DOKUMENTASJONSTEGNING
4	ARBEIDSTEGNING
3	ANBUDSTEGNING
2	ANMELDELSESTEGNING
1	FORELØPIG TEGNING
0	IKKE PROSJEKTRELATERT

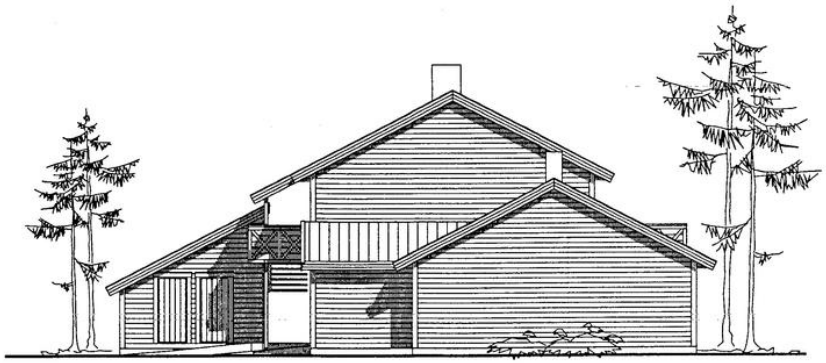
Beskrivelse:
Lystad Eiendom AS
Laurs vei 8 og 10
Martes vei 1 og 3
Avfallsbod , 2 stk.

TRULS LYSTAD a.s.
3229 Sandefjord – Tlf. 33 48 21 50

Erstatning for: | Erstattet av: | A2

Komponentfil/er:	PCP fil:	Rasterfil/er:	Oppdragsgivers (Dokumentnr.: Tegnings nr.:	Revisjon:
INGEN	INGEN	INGEN	758–12221	5



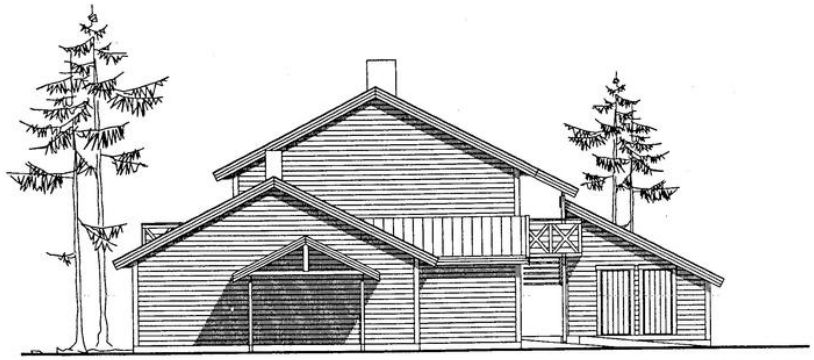


TYPE C.

BLOCK 407-30/30	*KROKENSKOGEN. LEIL. NR. 28-34.*		
FASADER	*SANDEFJORD KOMMUNE.*		
Block Watne	TEGN.	JJ	TEGNINGS NR. A-29351
	GODKJ.		
	MÅL	1:100	PROSJ.NR. 1G601
	DATO	11.11.91	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.

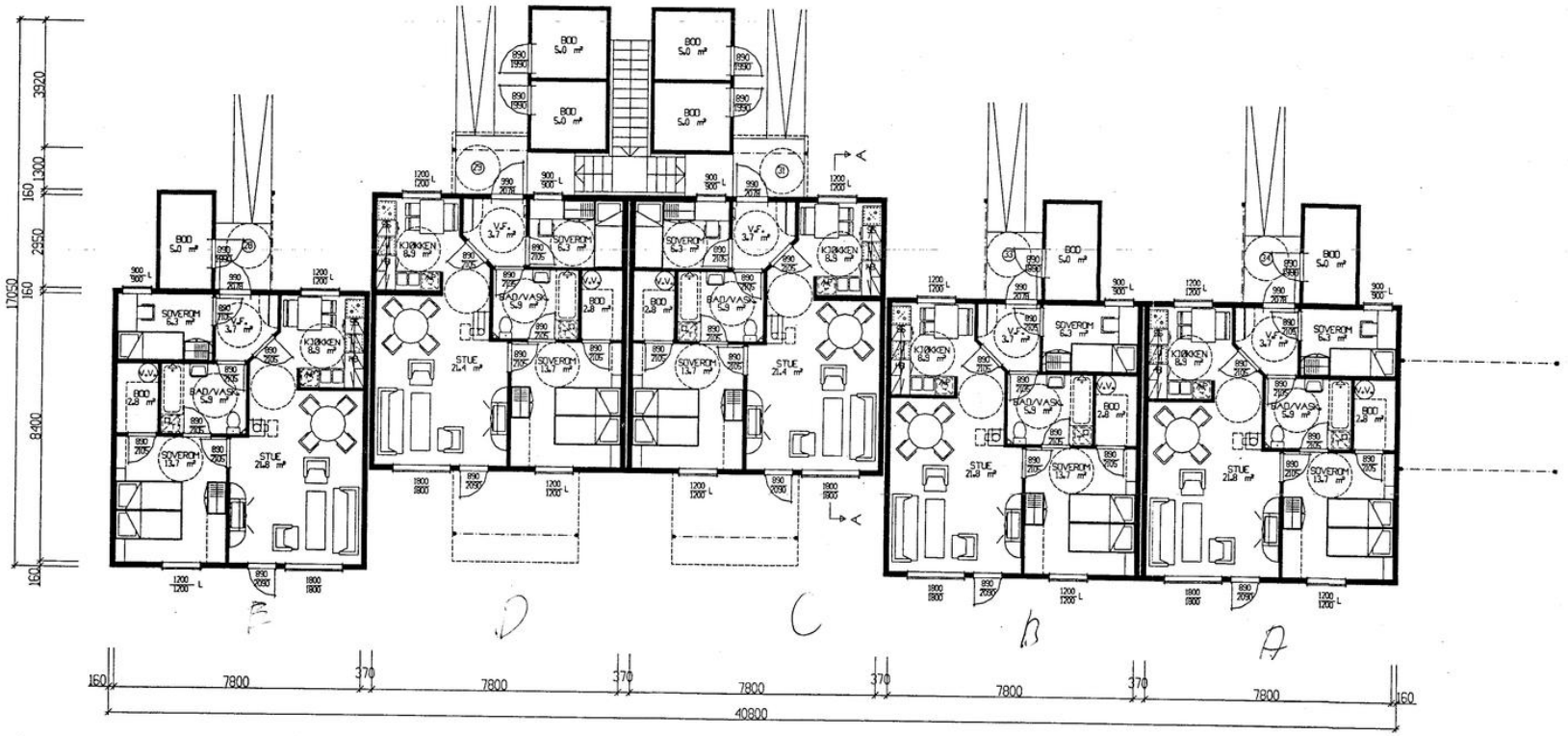


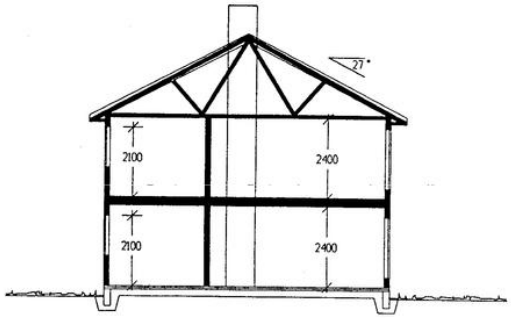


TYPE C.

BLOCK 407-30/30	*KROKENSKOGEN. LEIL. NR. 28-34.*		
FASADER	*SANDEFJORD KOMMUNE.*		
Block Watne	TEGN.	JJ	TEGNINGS NR. A-29350
	GODK.		
	MÅL	1:100	PROSJ.NR.
	DATO	11.11.01	IG601

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.





SNITT A-A

LEIL.NR.28,33,34. BRA 86.7 m²
BA 73
BRA K 65.5 m²

LEIL.NR.29,31. BRA 70.5 m²
BA 69
BRA K 65.5 m²

TYPE C.

BLOCK 407-30/30 *KROKENSKOGEN. LEIL. NR. 28,29,31,33,34.*

PLANER/SNITT *SANDEFJORD KOMMUNE.*

Block Watne

TEGN.	JJ	TEGNINGS NR. A-29348
GODKJ.		
MÅL	1:100	PROSJ.NR.
DATO	11.11.91	IG601

Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 149/272/0/12
Adresse: Lauras vei 10D
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

ambita

Kommune: 3907 Sandefjord
Eiendom: 3907/149/272/0/12

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

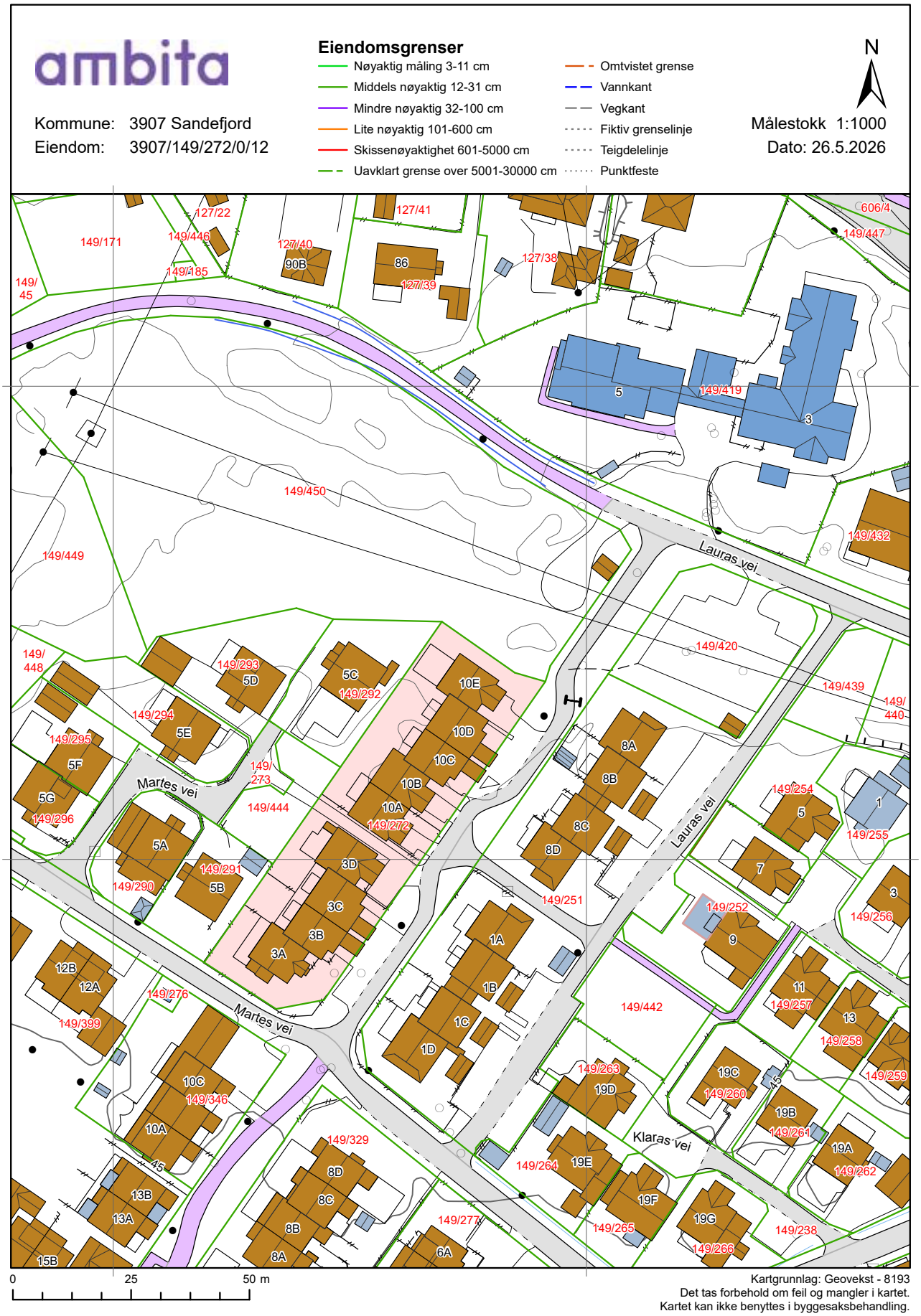
N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3907 Sandefjord
Eiendom: 3907/149/272/0/12
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 26.5.2026
Lauras vei
Martes vei
Klaras vei
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Velkommen til

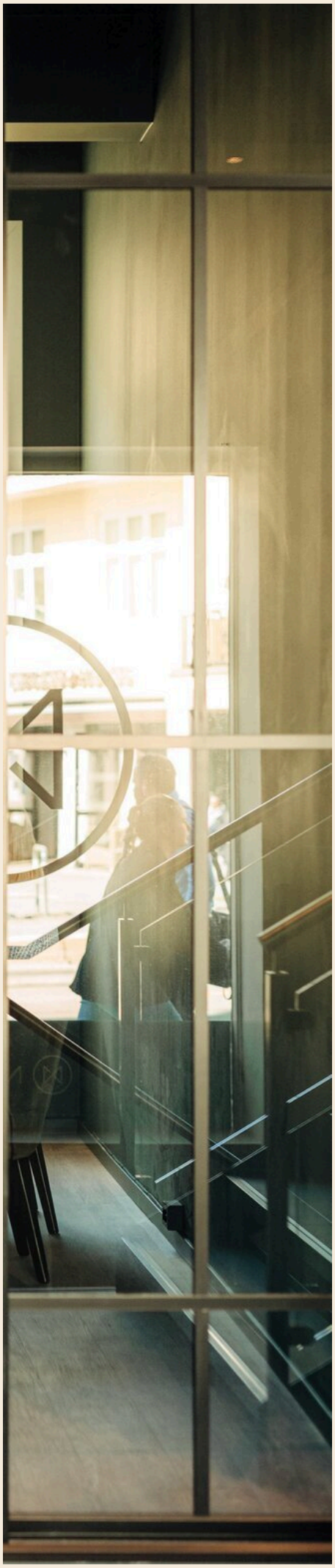
Nordvik Sandefjord

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.

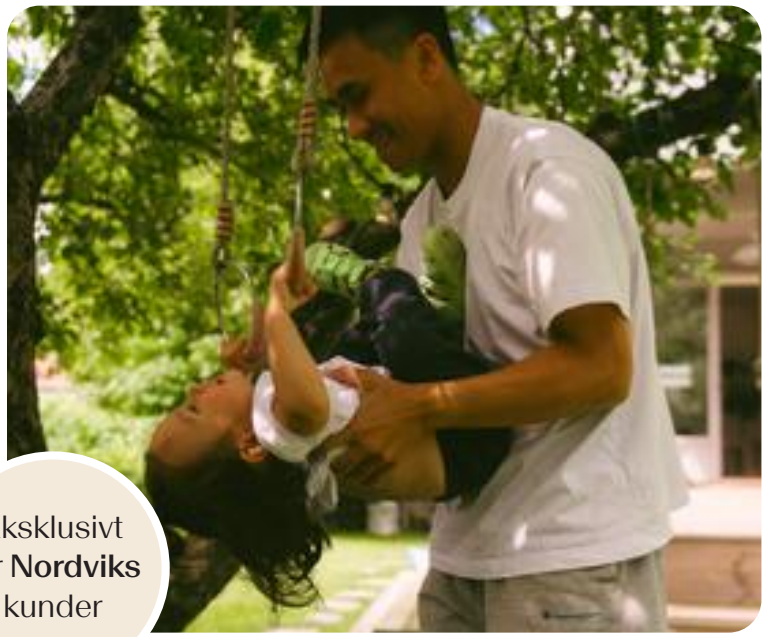
Jernbanealleen 13, 3210 SANDEFJORD
NordvikSandefjord@nordvikbolig.no
33 47 33 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 40-0132/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lauras vei 10D 3244 SANDEFJORD
Matrikkel: Gnr 149, bnr 272, snr 12 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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)

Denne boligen er presentert av:



Camilla Gulliksen Gether

Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Sandefjord
c.gether@nordvikbolig.no
924 23 974



Simen Smith Ringdal

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

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