NORDVIK

Lauras vei 10E

2 soverom | 70 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Lauras vei 10E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
71	Vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.06.2026









Nøkkelinformasjon

Flott selveierleilighet på enden - Boligen er på bakkeplan, 2 soverom, flott uteområdet og kort vei til det meste!

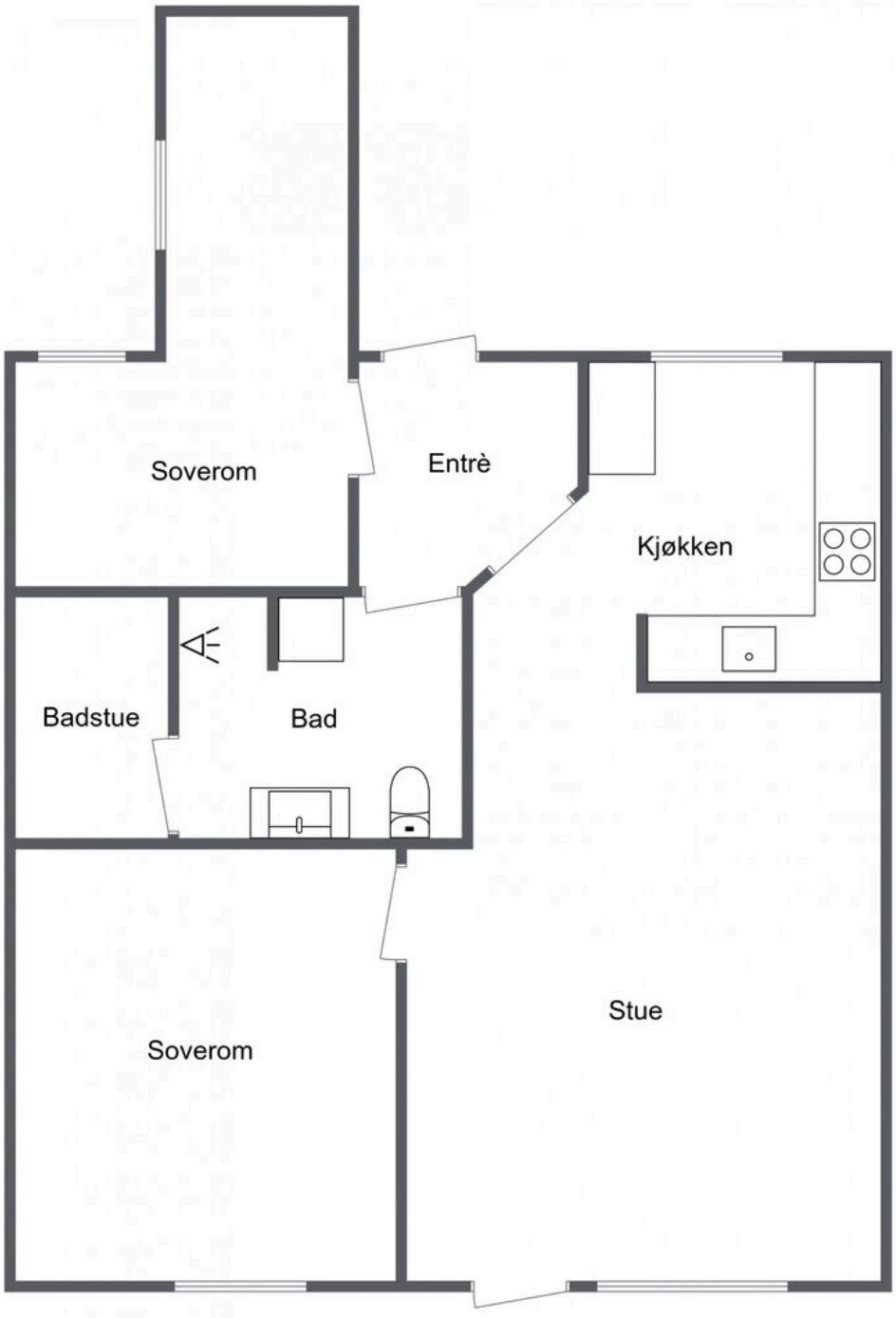
Prisantydning	**3 190 000,-**
Omkostninger	**81 130,-**
Totalpris	**3 271 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 000,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1993**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Lauras vei 10 E og til Sandefjords hyggeligste nabolag!
En flott ende selveierleilighet med 2 soverom og på bakkeplan. Leiligheten har en pen stil med en god planløsning. Stor platting med plass til flere ulike soner, flott hage og parkering i egen gårdsplass. 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 må oppleves, velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 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.






























Du
Jeg





















Uteområdet er skjermet og solrikt





Ende mot åpen tomt

Uteområde



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
40-0029/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Lauras vei 10E, 3244 SANDEFJORD
Gnr 149, bnr 272, snr 13 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Selger
Merete Garvåg Amundsen

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
79 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
81 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
96 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 271 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 286 130,- (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
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:

Lauras vei 10 E
1. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré, kjøkken, stue, dusjbad m/badstue og 2 soverom
Total BRA: 70 kvm.

Frittstående utebod
1. etasje:
BRA-e: 14.5 kvm. Utebod
Total BRA: 14.5 kvm.
TBA: 44.7 kvm. Platting

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Vi har valgt å åpne opp mellom tidligere utebod og soverom. Sånn at soverommet er større. Vi har ikke søkt om dette.» Søknadspliktig bruksendring/ombygging: vegg mellom utebod og soverom er fjernet for å gjøre soverommet større. Ikke søkt om eller godkjent.

Innhold
Leiligheten inneholder:

1. etasje m² :

- Entrè - 3.8 m²
- Dusjbad m/ badstue - 8.2 m²
- Kjøkken - 9.6 m²
- Stue - 22.0 m²
- Soverom 1 - 11.4 m²
- Soverom 2 -14.7 m²

Sidebygninger / uthus m² :

Frittstående utebod 14.5 m².

Standard
Ende -selveierleilighet på ett plan beliggende på enden av en firemannsbolig i veletablert boligområde i Sandefjord. Boligen ble
oppført i 1993 og fremstår med naturlig slitasje som forventet for en bolig av respektive alder — flere tiltak er

foretatt som ufaglært egeninnsats, noe som bør hensyntas ved vurdering av utførelse og kvalitet.
Boligens planløsningen består av entré, 2x soverom, dusjbad med badstue, kjøkken og stue. Gulv er ifølge selger byttet som egeninnsats, mens øvrige innvendige overflater fremstår oppgradert med maling. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard.
Boligen er ikke pusset opp på en stund og kjøkken har innredning fra byggeår med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon — forventet levetid er medgått, og oppgradering bør påregnes. Dusjbad hvor konkrete alder ikke er kjent - dog vurdert til å være nyere enn byggeår, men eldre enn 2011 — forventet levetid er medgått, og oppgradering bør påregnes. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommet. Så her vil man etterhvert trenge oppgraderinger og kjærlighet, men denne boligen har en flott planløsning som treffer på de fleste kjøpere. Her bor man på enden i et koselig nabolag, i en miljøgate som gjør at trafikk etc er minimalt på utsiden av boligen din.
Tomten er felles men sameiet har inndelte soner, som gjør at du ivaretar og bruker det som naturlig tilfaller hos deg, her på enden har det vært en en flott hage, med fine uteområder. Det er også bygget en utebod på av nåværende eier som gjør at det er godt med lagringsplass.
Det som også skal nevnes her er at sameiet har hatt problemer med rotter. Det har vært gjort flere tiltak den siste tiden, det er fjernet hekker, det er satt ut gift/feller, det er bedre mtp søppel løsning enn hva det har vært og de har engasjert et firma som har vært der å sikret og gjort utbedringer. Dette har selger nevnt i egenerklæring og takstmann har nevnt det i sin rapport. De har tatt de forhåndsreglene de kan så langt og håper at den jobben som er gjort nå, av Nesthood, holder, men det er ingen garantier. I denne boligen opplyser selger at problemet var at de fikk rotter på loftet, hun har også brukt eget forsikringsselskap på å fikse skadene på loftet og enhetene gikk sammen om å engasjere Nesthood ihht skadedyrfirma.
VVS-anlegget er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand uten dokumenterte oppgraderinger — forventet levetid er medgått, og påregn oppgradering. Oppvarming skjer via elektriske ovner. Mekanisk avtrekksventilasjon er fra byggeår uten dokumentert oppgradering.
El-anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men framstår som tidstypisk hva gjelder komponenter og utførelse.
Boligen har pipe, men ikke ildsted.
Frittstående utebod på ca 15 kvm oppført i 2020 — fremstår i fungerende stand med grei forventet restlevetid, dog med kjente skjevheter.

Parkering
Parkering på sameiets tomt, egen gårdsplass.
Gjesteparkering som gjelder 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 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: Satt opp bod ute, bygd på terrasse bak, forlenget terrasse forran, byttet noe kledning forran, byttet vinsjebord.

-Punkt 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei.

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vi la opp strøm til utebod, for en del år siden. Jobben ble
gjort på «dugnad» av et familiemedlem som jobber som elektriker.

Punkt 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg er usikker, vi hadde elektrikere her når det ble jobbet på loftet.
Jobben ble utført i forbindelse med at vi hadde rotter i bygget, og vi var usikre på om de hadde gjort noe skade på anlegget. De som var her tok noen målinger og sjekket at det ikke var noe mer. Usikker på om dette er en kontroll av anlegget.

Punkt 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.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Nei

Arbeid som er utført: Vi har valgt å åpne opp mellom tidligere utebod og soverom. Sånn at soverommet er større. Vi har ikke søkt om dette.

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:
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 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: Vi har montert en pipebue 2026.

Punkt 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Vi måtte fjerne hekk og bytte noen terrassebord, da ser vi at det er støpt betongplate under en liten del av terrassen
som vi mistenker har forårsaker at det ble noen råtne bord. Vi er ikke sikre for det var første gang på over 15 noen bord har blitt byttet.

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.
Den jobb som Nesthood ble engasjert til som er nevnt tidligere ble utført for å
hindre nye angrep. Vi opplever 1-2 ganger i året at vi får maur inn i boligen. Det er mulig det er likt for alle i dette området, men
de forsvinner fort med maurmiddel.

Punkt 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapporten som ligger ved i prospektet. Rapport fra Nesthood ang rotter.

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? Fra da jeg kjøpte lå det arealoppmåling i prospektet.

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:

Bygget er oppført av tradisjonelle bygningstekniske metoder med ringmur og støpt betongdekke mot mark. Fasaden er kledd med liggende dobbelfalset trepanel på isolert stenderverk, i opprinnelig stand fra byggeår — det opplyses å være foretatt sikringstiltak mot gnagere, men utvendige vedlikeholdsarbeider er ikke dokumentert. Vinduer er fra byggeår og har godt over halvparten av forventet levetid medgått — påregn oppgradering på sikt; ytterdøren er skiftet på et senere tidspunkt uten at årstall er oppgitt. Takkonstruksjonen er fra byggeår, og isolasjonen ble ifølge eier fjernet og erstattet med innblåst løsullsisolasjon sommeren 2025 etter rotteforekomst på loft, utført av fagpersoner. Taket er tekket med profilert betongtakstein fra byggeår uten dokumentert utskiftning — forventet levetid er medgått, og oppgradering bør påregnes. Boligen har tre plattinger fra byggeår: en større terrasseplatting
utenfor stue, en platting ved inngangsparti og en enklere forbindelsesplatting mellom bolig og frittstående bodbygg.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom
Dusjbad – Gulv
Fall under TEK17 §13-15 over store deler av gulvet.

- Dusjbad – Vegger og himling
Ufagmessig utførelse av fugearbeid kombinert med slitasje over tid har svekket tettingen i dusjsonen. Hull i vegg i våtsone gir risiko for skader.

- Dusjbad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking kunne ikke gjennomføres grunnet fast inventar. Alternativ kontroll er utført, men gir begrenset informasjon om konstruksjonens
tilstand bak bruksvannssonen.

-Kjøkken
Kjøkken – Innredning og utstyr
Overflatebrudd i maling har gitt fuktopptak i skapfront.

-Kjøkken – Ventilasjon
Komfyrvakt er ikke installert. Kravet kom i 2010 og gjelder ikke eldre, eksisterende kjøkken.
-Kjøkken – Vann-/avløp
Eldre avløpsopplegg med tegn på tidligere lekkasje.

- Innvendige overflater
Gulv
Ufullstendig utførelse ved legging av laminatgulv.

-Etasjeskillere
Skjevhet og høydeforskjeller
Noe bevegelse i grunn gjennom frost/tine-perioder

-Takkonstruksjon/loft
Konstruksjon

Innblåsingen er ikke utført med kontinuerlig dekning over hele flaten. Dampsperre er ikke dokumentert eller synlig under isolasjonssjiktet.

-Lufting av takverk
Takkonstruksjon begrenset ventilert.

Vinduer og dører
-Dører og terrassedører
Feil innheng i karm gir skjevstilling og redusert tetthet mot karmen.
-Vinduer
Vinduer med isolerglass fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom
Dusjbad – Sluk, membran og tettesjikt
Manglende FDV-dokumentasjon gjør det umulig å verifisere at vanntett sjikt er korrekt utført. Åpne gjennomføringer og manglende membranoppkant ved terskel gir usikker tettefunksjon.

- Taktekke og beslag
Beslag og gjennomføringer
Langvarig fuktpåvirkning og slitasje over tid.

VVS
-Vannledninger
Kobberrør fra byggeår har passert forventet levetid.

-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 ta og gjennomføringer i skillevegger mot tilstøtende enheter.

Yttervegger / fasade

-Kledning
Høy kledningsslitasje og vedlikeholdsetterslep.
Mangelfull drenering i nedre del av kledning, forsterket av organisk oppbygging bak gnagesikring.

-Konstruksjon
Vedvarende fuktpåvirkning i nedre del av fasade, forsterket av organisk oppbygging bak gnagesikring, kan ha bidratt til fuktbelastning mot stenderverket.

Taktekke og beslag
-Taktekning/belegg
Betongtakstein fra byggeår med en alder på anslagsvis 33 år har nådd forventet levetid. Mose holder på fukt og akselererer nedbrytning av steinens overflate.

-Undertak/ventilasjon
Fuktig inneluft kan trekke opp i kald loft gjennom utettheter og gi kondens på underkant av undertak når ventileringen er utilstrekkelig.

Terrengforhold
-Tilstand
Feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i fundamenter.

Fundament, grunnmur og drenering
-Fuktsikring og drenering
Opprinnelig drenering fra byggeår har overskredet forventet levetid. Manglende terrengfall gir opphoping av overflatevann mot grunnmuren.

Balkonger / terrasser
-Tilstand
Langvarig fukteksponering uten overflatebehandling har medført råteskader i utsatte bord.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Vannledninger (utvendig)
Ikke tilgjengelig for kontroll

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 +15.000 KWh. Sjekk gjerne WWW.ENOVA.NO for gode tips og triks for å redusere strømforbruket. Her ligger det også informasjon om støtteordninger.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 2026: Forretningsførsel, forsikring av bygget, brøyting, styrehonorar og oppsparing til bla. vedlikehold og skadedyrkontroll.

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 650 323,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 601 290,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Internett fra Sandefjord Bredbånd.

Sameiet

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

Forretningsfører
Boligbyggelaget 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: 2 187 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt, pent opparbeidet med asfalterte felles- og parkerings områder. For øvrig er tomten opparbeidet med prydvekster og hekker.
Tomten utenfor boenheten er opparbeidet med gressplen rundt hele og asfaltert/gruset gårdsplass.

Det skal nevnes at på byggetegninger ser man at utebod satt opp av dagens eiere er satt litt utenfor tomtegrensen. Dagens eier var i dialog med eier av nabotomten den gang, da hun ryddet og gjorde i stand i hagen, men det er ingen avtale laget skriftlig etc. Nabotomten er en ubebygget tomt under strømlinjen.

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 foreligger ferdigattest for eiendommen datert 03.12.1993.

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

Det er avvik fra godkjente byggetegninger fra 1993 til nå. Det som er gjort av endringer er at på opprinnelige byggetegninger så ser man at man har en utebod ved inngangspartiet. Denne er nå lukket utenifra og åpnet opp innvendig, slik at det er et større soverom. I utgangspunktet søknadspliktig da man har tatt en bod og implementert inn i et oppholdsrom. Så er det en gammel innebod som er gjort om til en badstue. Boden hadde dør fra soverom inn bak bad, men er nå tett til et lite skap, mens tidligere eiere bygget badstue. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Boligen er tilkoblet offentlig vann og avløp. Tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner:

- Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon. -
Id 20220010
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.09.2023
Delarealer:
Delareal 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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

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

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 062,- 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 25. juni 2026

Ansvarlig 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 10E

Nabolaget Krokenskogen - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Krokemoa skole (1-7 kl.)	**11 min**
334 elever, 16 klasser	1 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl...	**10 min**
354 elever, 21 klasser	0.8 km
Sandefjord videregående skole	**17 min**
1880 elever	1.5 km
Skagerak International School	**15 min**
170 elever, 9 klasser	6.3 km

Ladepunkt for el-bil

Heidenreich avd. Sandefjord	**14 min**
Extra Pindsle	**15 min**

Offentlig transport

Krokenskogen Sørvil	**3 min**
Linje 03, 135	0.3 km
Sandefjord stasjon	**8 min**
Linje RE11, RX11	3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**16 min**

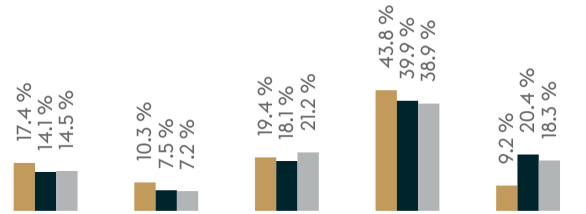
Barnehager

Krokenskogen Kanvas-barnehage ...	**1 min**
51 barn	0.1 km
Krokemoa barnehage (1-5 år)	**8 min**
56 barn	0.7 km
Krokusen barnehage (0-5 år)	**8 min**
27 barn	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 78/100

Naboskapet

Høflige 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

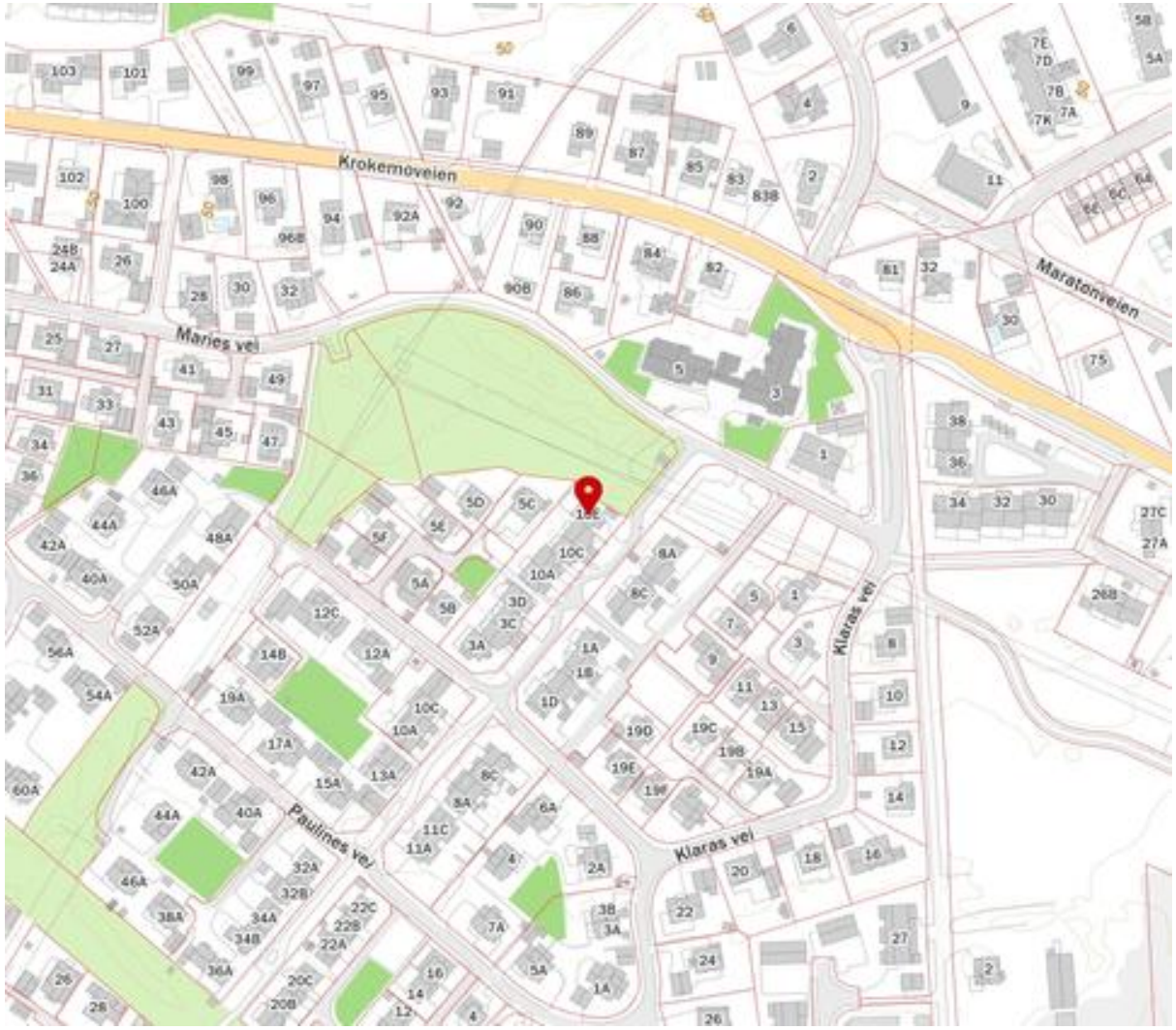
«Utrolig barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

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 2026

Tilstandsrapport for bolig

Lauras vei 10E, SANDEFJORD



Eiendom	Bygning	Byggeår	BRA	BRA-i	BRA-e
Lauras vei 10E 3244 SANDEFJORD Gnr: 149 Bnr: 272 Snr: 13	Rekkehus	1993	70 m²	70 m²	—
	Frittstående utebod	2020	14 m²	—	14 m²
Oppdragsnr.	260622-003				
Befaring / Rapport	22.06.2026 / 22.06.2026				
Tilstede	Selger og undertegnede				
Rapportansvarlig	Schau Takst AS v/ Einar Schau - takst@schau.no				

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

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

Sammendrag

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

Generelt	Rekkehus over ett plan beliggende på enden av en firemannsbolig i veletablert boligområde i Sandefjord. Boligen ble oppført i 1993 og fremstår med naturlig slitasje som forventet for en bolig av respektive alder — flere tiltak er foretatt som ufaglært egeninnsats, noe som bør hensyntas ved vurdering av utførelse og kvalitet.
Planløsning	Planløsningen består av entré, 2x soverom, dusjbad med badstue, kjøkken og stue. Gulv er ifølge selger byttet som egeninnsats, mens øvrige innvendige overflater fremstår oppgradert med maling. Boligen besitter normalt tilfredsstillende innvendig standard.
Byggemetode	Bygget er oppført av tradisjonelle bygningstekniske metoder med ringmur og støpt betongdekke mot mark. Fasaden er kledd med liggende dobbelfalset trepanel på isolert stenderverk, i opprinnelig stand fra byggeår — det opplyses å være foretatt sikringstiltak mot gnagere, men utvendige vedlikeholdsarbeider er ikke dokumentert. Vinduer er fra byggeår og har godt over halvparten av forventet levetid medgått — påregn oppgradering på sikt; ytterdøren er skiftet på et senere tidspunkt uten at årstall er oppgitt. Takkonstruksjonen er fra byggeår, og isolasjonen ble ifølge eier fjernet og erstattet med innblåst løsullsisolasjon sommeren 2025 etter rotteforekomst på loft, utført av fagpersoner. Taket er tekket med profilert betongtakstein fra byggeår uten dokumentert utskiftning — forventet levetid er medgått, og oppgradering bør påregnes. Boligen har tre plattinger fra byggeår: en større terrasseplatting utenfor stue, en platting ved inngangsparti og en enklere forbindelsesplatting mellom bolig og frittstående bodbygg.
Kjøkken og våtrom	Kjøkkenhar innredning fra byggeår med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon — forventet levetid er medgått, og oppgradering bør påregnes. Dusjbad hvor konkrete alder ikke er kjent - dog vurdert til å være nyere enn byggeår, men eldre enn 2011 — forventet levetid er medgått, og oppgradering bør påregnes. Se egne kontrollpunkt for ytterligere omtale av våtrommet.
Tekniske anlegg	VVS-anlegget er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand uten dokumenterte oppgraderinger — forventet levetid er medgått, og påregn oppgradering. Oppvarming skjer via elektriske ovner. Mekanisk avtrekksventilasjon er fra byggeår uten dokumentert oppgradering. El-anlegg er ikke teknisk vurdert i dette rapportdokument, men framstår som tidstypisk hva gjelder komponenter og utførelse. Boligen har pipe, men ikke ildsted.
Sidebygninger	Frittstående utebod på ca 15 kvm oppført i 2020 — fremstår i fungerende stand med grei forventet restlevetid, dog med kjente skjevheter.

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 10E, 3244 SANDEFJORD

Gnr 149 / Bnr 272 ·

Byggeår **1993 (BF87)**	Boligtype **Rekkehus**	BRA **70 m²**
Oppvarming **Elektrisk**	Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	Vann / Avløp **Offentlig / Offentlig**
Hjemmelshaver **Merete Garvåg Amundsen**	Tilstede / oppl. **Selger og undertegnede**	—

Byggemåte

Bærende yttervegger i stenderverk med liggende trepanel. 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	Jevnt terreng
Terrengfall mot eiendom	Fra N (+1.9m), NØ (+0.6m), NV (+0.6m), Ø (+0.5m)
Fall mot grunnmur	N-vegg: 2.4%
Vær ved befaring	12.8 °C, klarvær, 1.9 m/s (NV), 63 % luftfuktighet
Nedbør	30 dager: 64 mm (12 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
Framlagt via digital dokumentpakke.	
● Godkjente bygningstegninger	Framlagt
Framlagt via digital dokumentpakke. Tegninger: plantegning. 3D-isometrisk plantegning av leilighet i én etasje. Ingen arealtall eller målestokk er oppgitt. Vegg mellom bod og soverom er revet og gjort om til ett stort soverom - tiltaket er ikke byggesøkt/byggemeldt.	
● Samsvarserklæring el-anlegg (§ 2-18)	Ikke framlagt
● Kursfortegnelse (§ 2-18)	Framlagt
Framlagt via digital dokumentpakke.	
● 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	13	22	2	1
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 (2 KP)

Våtrom

Dusjbad – Sluk, membran og tettesjikt
Manglende FDV-dokumentasjon gjør det umulig å verifisere at vanntett sjikt er korrekt utført. Åpne gjennomføringer og manglende membranoppkant ved terskel gir usikker tettefunksjon.

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

Taktekke og beslag

Beslag og gjennomføringer
Langvarig fuktpåvirkning og slitasje over tid.

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

TG 2 — Avvik å være oppmerksom på (22 KP)

Våtrom

3 KP

Dusjbad – Gulv
Fall under TEK17 §13-15 over store deler av gulvet.

Dusjbad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking kunne ikke gjennomføres grunnet fast inventar. Alternativ kontroll er utført, men gir begrenset informasjon om konstruksjonens tilstand bak bruksvannssonen.

Dusjbad – Vegger og himling
Ufagmessig utførelse av fugearbeid kombinert med slitasje over tid har svekket tettingen i dusjsonen. Hull i vegg i våtsone gir risiko for skader.

Kjøkken

3 KP

Kjøkken – Innredning og utstyr
Overflatebrudd i maling har gitt fuktopptak i skapfront.

Kjøkken – Vann-/avløp
Eldre avløpsopplegg med tegn på tidligere lekkasje.

Kjøkken – Ventilasjon
Komfyrvakt er ikke installert. Kravet kom i 2010 og gjelder ikke eldre, eksisterende kjøkken.

Innvendige overflater

Gulv
Ufullstendig utførelse ved legging av laminatgulv.

Vinduer og dører

2 KP

Dører og terrassedører
Feil innheng i karm gir skjevstilling og redusert tetthet mot karmen.

Vinduer
Vinduer med isolerglass fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater.

Etasjeskillere

Skjevhet og høydeforskjeller
Noe bevegelse i grunn gjennom frost/tine-perioder

Takkonstruksjon/loft

2 KP

Konstruksjon
Innblåsingen er ikke utført med kontinuerlig dekning over hele flaten. Dampsperre er ikke dokumentert eller synlig under isolasjonssjiktet.

Lufting av takverk
Takkonstruksjon begrenset ventilert.

VVS

2 KP

Vannledninger
Kobberrør fra byggeår har passert forventet levetid.

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 ta og gjennomføringer i skillevegger mot tilstøtende enheter.

Yttervegger / fasade

2 KP

Kledning
Høy kledningsslitasje og vedlikeholdsetterslep. Mangelfull drenering i nedre del av kledning, forsterket av organisk oppbygging bak gnagesikring.

Konstruksjon
Vedvarende fuktpåvirkning i nedre del av fasade, forsterket av organisk oppbygging bak gnagesikring, kan ha bidratt til fuktbelastning mot stenderverket.

Taktekke og beslag

2 KP

Taktekning/belegg
Betongtakstein fra byggeår med en alder på anslagsvis 33 år har nådd forventet levetid. Mose holder på fukt og akselererer nedbrytning av steinens overflate.

Undertak/ventilasjon
Fuktig inneluft kan trekke opp i kald loft gjennom utettheter og gi kondens på underkant av undertak når ventileringen er utilstrekkelig.

Terrengforhold

Tilstand
Feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i fundamenter.

Fundament, grunnmur og drenering

Fuktsikring og drenering
Opprinnelig drenering fra byggeår har overskredet forventet levetid. Manglende terrengfall gir opphoping av overflatevann mot grunnmuren.

Balkonger / terrasser

Tilstand
Langvarig fukteksponering uten overflatebehandling har medført råteskader i utsatte bord.

Arealopplysninger iht. NS 3940:2023

Etasje	BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA
1. etasje	69.7 m²	69.7 m²	—	—	44.7 m²	—
Sum	**70 m²**	**70 m²**	**—**	**—**	**45 m²**	**—**

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

Oppgitt BRA: 70 m² · Målt BRA: 70 m² · Avvik: -0.3 m² (-0.4%)

1. etasje	m²
Dusjbad m/ badstue	8.2 m²
Kjøkken	9.6 m²
Stue	22.0 m²
Soverom 1	11.4 m²
Soverom 2	14.7 m²
Entrè	3.8 m²

Sidebygninger / uthus	m²
Frittstående utebod	14.5 m²

Lovlighet og HMS-forhold (§ 2-21)

Følgende forhold er registrert som opplysning. Avvik rapporteres iht. Avhendingsloven § 2-21 — ingen tilstandsgrad gis, men forhold dokumenteres til kjøpers informasjon.

Ulovlige bruksendringer	[Egenerklæring (side 3)]: «Vi har valgt å åpne opp mellom tidligere utebod og soverom. Sånn at soverommet er større. Vi har ikke søkt om dette.» Søknadspliktig bruksendring/ombygging: vegg mellom utebod og soverom er fjernet for å gjøre soverommet større. Ikke søkt om eller godkjent.

Fundament, grunnmur og drenering — TG 2

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

Ringmur og støpt betongdekke mot mark fra byggeår, uten dokumentert oppgradering av fuktsikring eller drenering.

Fundament og grunnmur TG 1	Pusset betonggrunnmur inspisert visuelt på tilgjengelige sider. Overflaten fremstår uten synlige riss eller sprekkdannelser. Selger opplyser om noe bevegelse i grunn, men dette ble ikke avdekket ved befaring.
Fuktsikring og drenering TG 2	Drenering fra byggeår med levetiden utgått. Terrenget ligger tett inntil grunnmuren uten synlig fall bort fra bygget, og gress vokser direkte mot pussen ved sokkelnivå. **Årsak til forhøyet TG:** Opprinnelig drenering fra byggeår har overskredet forventet levetid. Manglende terrengfall gir opphoping av overflatevann mot grunnmuren. **Konsekvens:** Sviktende fuktsikring kan gi fuktinntrengning i grunnmur og skader innvendig over tid. **Levetid:** 132 % • 33/25 år

Grunnforhold: *Marin strandavsetning, sammenhengende dekke*

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

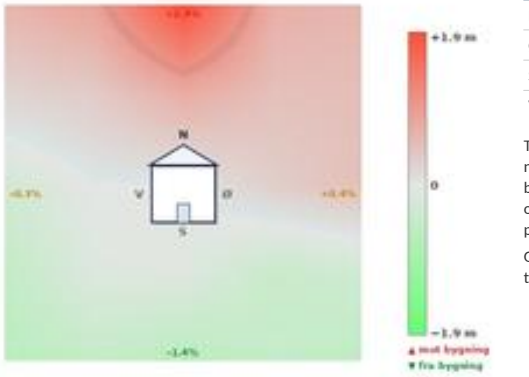


Terrengforhold — TG 2

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

Terrengforholdene rundt boligen uten dokumenterte tiltak for overvannshåndtering eller terrengplanering.

Utvendige trapper	Ikke relevant.
Forstøtningsmurer	Ikke relevant.
Terrengforhold, fall og overvannshåndtering TG 2	Terrenget er tilnærmet flatt ved ringmur langs fasaden. Gressplen ligger tett opp mot sokkelen uten synlig fall bort fra grunnmur. **Årsak til forhøyet TG:** Feil terrengfall er den vanligste årsaken til fuktproblemer i fundamenter. **Konsekvens:** Vann kan samle seg mot fundamenter.



Vegg	Helning	Vurdering
Nord	+2.4% (+1.3°)	**Fall mot vegg — risiko**
Øst	+0.4% (+0.2°)	Tilnærmet flatt
Sør	-1.4% (-0.8°)	Fall fra vegg
Vest	-0.3% (-0.2°)	Tilnærmet flatt

Terrengkartet viser områdemålte høydenivåer og er ikke nødvendigvis representativt for de nærmeste meterne inn mot bygget. Lokale terrengopparbeidelser hensyntas ikke. Illustrasjonen og fallopplysningene synliggjør de overordnede fallretningene som vil påvirke bygget ved kraftig nedbør og overvannshåndtering.

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



Gulv på grunn TG 2

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.

Gulv på grunn består av støpt betongplate fra byggeår. Det bemerkes at deler av Soverom 1 utgjør en opprinnelig bod som ikke er isolert på samme måte som boligen for øvrig.

Deler av Soverom 1 sitt areal utgjør opprinnelig bod som ikke er isolert på samme måte som boligen for øvrig.

Skjevhet og høydeforskjeller
TG 2

Gulv på grunn av støpt betongplate. Selger opplyser om noe bevegelse i bygget gjennom året, som gir utslag i knirk i dører etc, ergo forventes grunnen å bevege seg noe.
Årsak til forhøyet TG: Noe bevegelse i grunn gjennom frost/tine-perioder
Konsekvens: Sprekkdannelser vil kunne oppstå.
Levetid: 41 % • 33/80 år

Fasade/yttervegger — TG 2

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

Fasaden er kledd med liggende dobbelfalset trepanel på isolert stenderverk, fra byggeår. Det er foretatt sikringstiltak mot gnagere. Ingen dokumentasjon på overflatebehandling eller utvendige vedlikeholdsarbeider foreligger.

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

Yttervegg – Konstruksjon
TG 2

Yttervegger oppført i isolert stenderverk. Råteskade registrert i nedkant av hjørnekasse indikerer fuktbelastning mot bakenforliggende konstruksjon. Omfanget kan ikke avgrenses uten å åpne kledningen.
Årsak til forhøyet TG: Vedvarende fuktpåvirkning i nedre del av fasade, forsterket av organisk oppbygging bak gnagesikring, kan ha bidratt til fuktbelastning mot stenderverket.
Konsekvens: Risiko for skjult fuktskade i stenderverk bak kledning. Omfanget bør avklares ved utskifting av skadet kledning.

Levetid: 41 % • 33/80 år

Yttervegg – Kledning
TG 2

Kledning av liggende dobbelfalset trepanel. Kraftig oppfibring og strukturell nedbrytning av treverk er registrert i nedkant av hjørnekasser. Organisk materiale har samlet seg bak gnagesikringen og holder vedvarende fukt mot kledning og underliggende treverk. Kledningens levetid er utgått. Stedvis ligger kledning lavt a mot betongdekke - fuktopptak vil kunne oppstå.
Årsak til forhøyet TG: Høy kledningsslitasje og vedlikeholdsetterslep. Mangelfull drenering i nedre del av kledning, forsterket av organisk oppbygging bak gnagesikring.
Konsekvens: Risiko for skjult fuktskade i stenderverk bak kledning. Råteskadet kledning og hjørnekasser må fjernes og skiftes.

Levetid: 132 % • 33/25 år









Vinduer og dører — TG 2

Vinduer er fra byggeår, mens ytterdøren er skiftet på et senere tidspunkt. Ingen dokumentasjon foreligger for utskifting av ytterdør. Anlegget er av varierende alder.

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

Vinduer
TG 2

Vinduer i opprinnelig stand fra byggeår. Levetiden er utgått.
Årsak til forhøyet TG: Vinduer med isolerglass fra byggeår har aldersrelatert slitasje på utvendige overflater.
Konsekvens: Utskiftning må påregnes på sikt.
Levetid: 94 % • 33/35 år

Dører og terrassedører
TG 2

Ytterdør nyere enn byggeår. Døren er 3 grader ute av lodd, med synlig glippe mellom dørblad og karm.
Årsak til forhøyet TG: Feil innheng i karm gir skjevstilling og redusert tetthet mot karmen.
Konsekvens: Glippe mellom dørblad og karm gir redusert tetthet. De- og remontasje må påregnes.
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 fra byggeår. Isolasjonen ble ifølge eier fjernet og erstattet med innblåst løsullsisolasjon sommer 2025, etter rotteforekomst på loft som skal ha vært behandlet av fagpersoner. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av isolasjonsarbeidet.

Konstruksjon TG 2	Takkonstruksjon av tresperrer med spikerplateforbindelser. Isolasjonen ble ifølge eier fjernet og erstattet med innblåst løsullsisolasjon sommer 2025 etter tidligere rotteforekomst på loft. Isolasjonssjiktet fremstår stedvis ujevnt, og det er synlig hull/åpning i isolasjonssjiktet. Dampsperre er ikke synlig over isolasjonssjiktet, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. **Årsak til forhøyet TG:** Innblåsingen er ikke utført med kontinuerlig dekning over hele flaten. Dampsperre er ikke dokumentert eller synlig under isolasjonssjiktet. **Konsekvens:** Forhøyet risiko for kondens på loft. **Levetid:** 66 % • 33/50 år
Lufting av takverk TG 2	Lufting av takkonstruksjonen er begrenset. **Årsak til forhøyet TG:** Takkonstruksjon begrenset ventilert. **Konsekvens:** Kondensproblematikk kan oppstå.









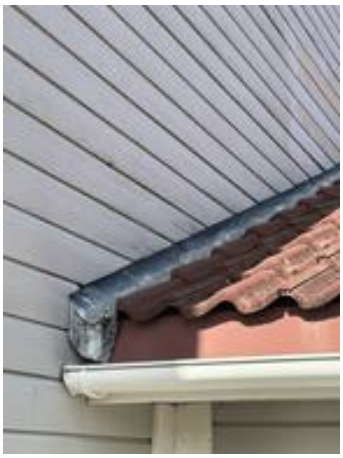
Taktekke og beslag — TG 3

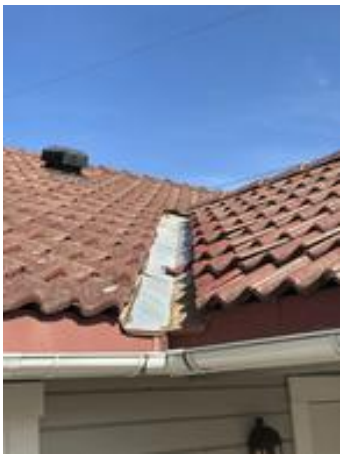
NS 3600:2025 § A.3.18 — Dekker taktekning, beslag, takrenner og nedløp med kontroll for slitasje og skader. Undertak og takkonstruksjonens ventilasjon vurderes, og takstiger med snøfangere kontrolleres.

Saltak med profilert betongtakstein fra byggeår, uten dokumentert utskiftning eller oppgradering. Ingen FDV-dokumentasjon foreligger.

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

Taktekning/belegg TG 2	Profilert betongtakstein med utbredt mosedekning på den ene takflaten. Levetiden er utgått. **Årsak til forhøyet TG:** Betongtakstein fra byggeår med en alder på anslagsvis 33 år har nådd forventet levetid. Mose holder på fukt og akselererer nedbrytning av steinens overflate. **Konsekvens:** Utskiftning av taktekking må påregnes. Videre mosedekning øker risikoen for fuktinntrengning til underliggende konstruksjon. **Levetid:** 110 % • 33/30 år
Beslag og gjennomføringer TG 3	Vindskibeslag ved gavl er kraftig deformert og løsnet fra underlaget — underliggende trebord er eksponert uten beskyttelse mot nedbør. Sinkbeslag ved takfot viser korrosjon og deformasjon. **Årsak til forhøyet TG:** Langvarig fuktpåvirkning og slitasje over tid. **Konsekvens:** Eksponert trebord gir umiddelbar risiko for fuktinntrengning og råteskade i konstruksjonen. Strakstiltak må påregnes. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva) **Levetid:** 220 % • 33/15 år
Nedløp og takrenner TG 1	Plastrenner og nedløp fremstår uten synlige skader eller deformasjoner. **Levetid:** 110 % • 33/30 år
Undertak/ventilasjon TG 2	Undertak og ventilasjon er ikke tilgjengelig for kontroll. Det er registrert TG2 på loft, med svertesopp på undertaket — forenlig med utilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen. **Årsak til forhøyet TG:** Fuktig inneluft kan trekke opp i kald loft gjennom utettheter og gi kondens på underkant av undertak når ventileringen er utilstrekkelig. **Konsekvens:** Vedvarende fuktbelastning kan gi råteskade i lekter og underliggere over tid.
Takstiger og snøfangere (HMS) TG 1	Snøfangere av stål er montert på takflaten og fremstår uten synlige deformasjoner fra bakkeplan.







Balkonger og terrasser — TG 2

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

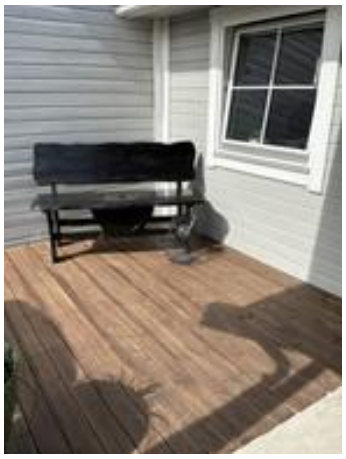
Tre plattinger fra byggeår: en større terrasseplatting utenfor stue, en platting ved inngangsparti og en enklere forbindelsesplatting mellom bolig og frittstående bodbygg. Ingen dokumentasjon på utskifting eller vedlikeholdsarbeider foreligger.

Balkong, veranda, terrasse og platting
TG 2

Terrasseplatting på ca. 45 kvm utenfor stue med gulvdekke av impregnerte terrassebord. Råteskade registrert i bord ved kant — trevirket er nedbrutt med fibersplitting og bortfall av materiale. Øvrige bord er grånet uten overflatebehandling. Platting på ca. 9,5 kvm ved inngangsparti fremstår i bedre stand. Levetiden for treplatting er utgått.
Årsak til forhøyet TG: Langvarig fukteksponering uten overflatebehandling har medført råteskader i utsatte bord.
Konsekvens: Videre nedbrytning av bord må påregnes. Skadede bord bør skiftes ut.
Levetid: 165 % • 33/20 år







Dusjbad — TG 3

1. etasje

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

Dusjbad med tilhørende badstue. Badstuen benyttes som bod og er begrenset vurdert ved befaringen. Våtrommet er oppusset på ukjent tidspunkt av ukjent utfører — ingen dokumentasjon på utførelse, membran eller vanntett sjikt foreligger. Deler av arbeidet bærer preg av ufaglært utførelse. En tilstandsrapport fra 2011 foreligger, men den kan heller ikke bekrefte årstall.

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

Vegger og himling
TG 2

Vegger av keramiske fliser. Himling av malte plater. Silikonfuger i dusjhjørne er oppsprukket, delvis manglende og med svartesopp/misfarging. Dørkarmprofil har synlig oppsprekking og avskalling av overflatebehandling. Deler av flisarbeidet og silikoneringen bærer preg av ufaglært utførelse.
Årsak til forhøyet TG: Ufagmessig utførelse av fugearbeid kombinert med slitasje over tid har svekket tettingen i dusjsonen. Hull i vegg i våtsone gir risiko for skader.
Konsekvens: Åpne fuger i dusjsone gir risiko for vanninntrengning bak flisene. Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.
Levetid: 165 % • 33/20 år

Vegger og himling TG 2	Vegger av keramiske fliser. Himling av malte plater. Silikonfuger i dusjhjørne er oppsprukket, delvis manglende og med svartesopp/misfarging. Dørkarmprofil har synlig oppsprekking og avskalling av overflatebehandling. Deler av flisarbeidet og silikoneringen bærer preg av ufaglært utførelse. **Årsak til forhøyet TG:** Ufagmessig utførelse av fugearbeid kombinert med slitasje over tid har svekket tettingen i dusjsonen. Hull i vegg i våtsone gir risiko for skader. **Konsekvens:** Åpne fuger i dusjsone gir risiko for vanninntrengning bak flisene. Kan medføre følgeskader dersom tilstanden ikke utbedres.
Gulv TG 2	Gulv av keramiske fliser. Målt fall lokalt rundt sluk er 1,7° — tilfredsstillende. Senter av gulv er målt til 0,3°, som er under TEK17-grensen på 1:100 (0,573°). Nær dørterskel er gulvet tilnærmet plant. **Årsak til forhøyet TG:** Fall under TEK17 §13-15 (krav 1:100 / 0,573°) over store deler av gulvet. **Konsekvens:** Bruksvann kan bli stående på gulvet utenfor dusjsonen og ikke ledes til sluk. Økt fuktbelastning på tettesjikt over tid. **Levetid:** 165 % • 33/20 år
Sluk, membran og tettesjikt TG 3	Plastsluk i gulv. Membran kan ikke visuelt konstateres ved sluk. Ikke synlig og korrekt membranoppkant ved dørterskel. Rørgjennomføring til toalett gjennom flisvegg har åpen spalte uten tett mansjett. Overflatefuktsøk registrerer forhøyet fuktighet i dusjgulv. Ingen dokumentasjon på vanntett sjikt foreligger. Membranens alder og type er ukjent — levetiden er utgått basert på boligens alder. **Årsak til forhøyet TG:** Manglende FDV-dokumentasjon gjør det umulig å verifisere at vanntett sjikt er korrekt utført. Åpne gjennomføringer og manglende membranoppkant ved terskel gir usikker tettefunksjon. **Konsekvens:** Etter denne alderen øker sannsynligheten for fuktinntrengning under fliser og i underliggende konstruksjoner uten at det er synlig på overflaten. Lekkasje via rørgjennomføringer kan gi skjulte fuktskader i gulvkonstruksjonen. **Kostnadsanslag:** 20 000 – 100 000 kr (inkl. mva) **Levetid:** 183 % • 33/18 år
Vann- og avløpsledninger TG 1	Avløpsledninger av plast. Vannmengde og avrenning er ikke rapportert som avvikende. Rørene er anslagsvis 33 år gamle, noe som tilsvarer 66% av forventet levetid. **Levetid:** 66 % • 33/50 år
Ventilasjon TG 1	Rommet er ventilert via ventil tilkoblet kanalvifte på loft.
Utstyr og innredning TG 1	Rommet har toalett, servant med skap, dusjnisje samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. **Levetid:** 220 % • 33/15 år
Innfelte installasjoner TG 1	Innfelte installasjoner er ikke spesifikt registrert med avvik. Termografering er utført uten indikasjoner på fukt fra tilstøtende rom.
Kontroll i tilliggende konstruksjoner TG 2	Hulltaking er ikke foretatt ved befaring grunnet fast inventar. Termografering er utført uten indikasjoner på fukt. Overflatefuktsøk i rommet registrerer forhøyet fuktighet i dusjgulv. **Årsak til forhøyet TG:** Hulltaking kunne ikke gjennomføres grunnet fast inventar. Alternativ kontroll er utført, men gir begrenset informasjon om konstruksjonens tilstand bak bruksvannssonen. **Konsekvens:** Skjulte fuktskader i konstruksjonen bak dusjsonen kan ikke utelukkes. Omfanget kan ikke fastslås uten å åpne konstruksjonen.
Dokumentasjon vanntett sjikt	*Ingen dokumentasjon for utførelse av våtrommet finnes. Membrantype og utførelse kan ikke verifiseres.*
Diffusjonstetting mot kald sone	*Ingen dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone er fremlagt. Utførelse kan ikke verifiseres.*








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.

Kjøkken er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand uten dokumenterte oppgraderinger. Ingen FDV-dokumentasjon eller samsvarserklæringer foreligger. Komfyrvakt er ikke montert — dette er ikke et forskriftsbrudd for kjøkken fra 1993, men er et krav etter TEK10 § 13-3 for nye kjøkken etter 1. juli 2010 og anbefales installert.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malte plater med keramiske fliser som backsplash. Himling av malte plater. Normal bruksslitasje.
Overflater – Gulv TG 1	Gulv av laminat. Greit fungerende.
Ventilasjon TG 2	Ventilator (Villavent) montert over kokesone med utblåsning til friluft. Komfyrvakt ikke montert. **Årsak til forhøyet TG:** Komfyrvakt er ikke installert. Kravet kom i 2010 og gjelder ikke eldre, eksisterende kjøkken. **Konsekvens:** Forhøyet teoretisk risiko for brann uten komfyrvakt.

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av malte plater med keramiske fliser som backsplash. Himling av malte plater. Normal bruksslitasje.
Vann-/avløp TG 2	Stoppekraner i kobber tilgjengelige i underskap. Konsentrerte vertikale misfargingsstriper på bakvegg i underskap ved stoppekraner — tegn på tidligere fuktpåvirkning. Fuktføler ikke observert under vask. **Årsak til forhøyet TG:** Eldre avløpsopplegg med tegn på tidligere lekkasje. **Konsekvens:** Ved oppussing av kjøkken må utskiftning av også rør påregnes.
Innredning og utstyr TG 2	Innredning fra byggeår med fronter, skrog og benkeplate av foliert spon. Overflatebrudd i maling på sokkellist og underskapsfront med eksponert sponkjerne — fuktsvell synlig. Levetiden er utgått. **Årsak til forhøyet TG:** Overflatebrudd i maling har gitt fuktopptak i skapfront. **Konsekvens:** Videre fuktopptak og svelling må påregnes. Utskiftning av berørte deler påregnes. **Levetid:** 132 % • 33/25 år







Overflater innvendig — TG 2

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

Innvendige overflater er inspisert i boligens oppholdsrom. Gulvet er ifølge selger byttet, mens øvrige overflater fremstår som oppgradert ved egeninnsats uten dokumentasjon på faglig utførelse.

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

165 % av forventet levetid medgått — 33 av 20 år

Overflater – Vegger og himling TG 1	Vegger av tapetserte og malte plater. Himling av malte plater. Deler av oppussingsarbeidet bærer preg av ufaglært egeninnsats i utførelsen.
Overflater – Gulv TG 2	Gulv av laminat. Terskel av heltrebord er ubehandlet, og overgangslist mellom laminat og terskel mangler — åpen spalte registrert. Ifølge selger er gulvet nyere. **Årsak til forhøyet TG:** Ufullstendig utførelse ved legging av laminatgulv. **Konsekvens:** Overflater må påregnes oppgradert. Åpen spalte gir risiko for fuktinntrengning i ubehandlet treverk.



Rom under terreng

NS 3600:2025 § A.2.5 — Dekker kjeller, underetasje og sokkeletasje med kontroll av vegger, gulv, tilfarergulv og utforede vegger for fukt, saltutslag og setningsskader. Dreneringsforhold og ventilasjon vurderes.

Nedbør siste 30 dager: *64 mm (normal) fordelt på 12 nedbørsdager.*

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

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.

Boligen er inspisert for tegn på skadedyrangrep i tilgjengelige områder, herunder loft. Selger opplyser om at rotter ble registrert på loftet i 2025, og at profesjonelle aktører ble engasjert. Det foreligger ingen dokumentasjon fra utførte tiltak eller oppfølgingskontroller.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
TG 2

Selger opplyser om tidvis maurforekomst. Rotter har vært registrert på loft, og profesjonelle aktører skal ha håndtert dette. Det foreligger ingen dokumentasjon fra utførte tiltak.
Årsak til forhøyet TG: Rotter skal ha tatt seg inn via åpninger i ta og gjennomføringer i skillevegger mot tilstøtende enheter.
Konsekvens: Videre forekomst av mus og rotter kan gi skader på isolasjon og trekonstruksjoner. Oppfølging av iverksatte tiltak og kontroll av tetningspunkter påregnes.

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.

Lecapipe fra byggeår. Boligen har ikke ildsted.

Pipe og ildsted – Samlet vurdering
TG 1

Lecapipe inspisert visuelt fra loftssiden. Pipestokken fremstår uten synlige riss, sprekker eller sotskjolder. Boligen har ikke ildsted.

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.

Mekanisk avtrekksventilasjon fra byggeår uten dokumentert oppgradering. Ingen FDV-dokumentasjon foreligger.

Tilluft og luftskifte TG 1	Mekanisk avtrekk via kanalvifte på loft. Anlegget har en alder på anslagsvis 33 år og har passert forventet levetid iht. NS 3600. Vurderingen er aldersbasert, ikke basert på synlige skader.

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-anlegget er fra byggeår og fremstår i opprinnelig stand uten dokumenterte oppgraderinger. Det foreligger en eldre tilstandsrapport fra Knut Rør, men ingen FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer eller kvitteringer for utførte arbeider. Anlegget er ikke oppgradert i tråd med TEK17 § 15-5 (gjeldende fra TEK10) hva gjelder krav til sikring mot tilbakestrømning og fuktføler på innebygde installasjoner — dette er ikke et forskriftsbrudd for VVS fra byggeår, men et avvik fra dagens krav.

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

Vannledninger TG 2	Trykkvannsrør av kobber fra byggeår. Rørene har en alder der begrenset gjenværende brukstid må påregnes iht. NS 3600 Tabell C.5. Stoppekraner i kobber er tilgjengelige i underskap på kjøkken. **Årsak til forhøyet TG:** Kobberrør fra byggeår har passert forventet levetid. **Konsekvens:** Utskifting må påregnes. Lekkasje i skjulte rørføringer kan gi vannskade på tilstøtende konstruksjoner. **Levetid:** 110 % • 33/30 år
Avløpsledninger TG 1	Avløpsledninger av plast fra byggeår. Normal funksjon registrert. **Levetid:** 110 % • 33/30 år
Varmtvannsbereder/varmesentral TG 2	Varmtvannsbereder av merket IQ Hotwater, 120 liter plassert i badstue. Levetiden er utgått iht. NS 3600 Tabell C.8. Typeskilt er ikke lesbart og full tilstandsvurdering er ikke mulig grunnet begrenset tilgjengelighet. Mineralullsisolasjon rundt bereder er delvis løs. Beholderens overflate fremstår uten synlig korrosjon eller lekkasje. **Årsak til forhøyet TG:** Komponenten har nådd alderen hvor fremtidig funksjon ikke kan garanteres iht. NS 3600. **Konsekvens:** Utskifting anbefales. En bereder som lekker kan gi vesentlig vannskade. **Levetid:** 94 % • 33/35 år
Varmepumpe	Ikke montert.

Vannledninger TG 2	Trykkvannsrør av kobber fra byggeår. Rørene har en alder der begrenset gjenværende brukstid må påregnes iht. NS 3600 Tabell C.5. Stoppekraner i kobber er tilgjengelige i underskap på kjøkken. **Årsak til forhøyet TG:** Kobberrør fra byggeår har passert forventet levetid. **Konsekvens:** Utskifting må påregnes. Lekkasje i skjulte rørføringer kan gi vannskade på tilstøtende konstruksjoner. **Levetid:** 110 % • 33/30 år
Vannledninger (utvendig) TG IU	Ikke tilgjengelig for kontroll
Avløpsledninger (utvendig)	Utvendige avløpsledninger er nedgravd og ikke visuelt tilgjengelig for vurdering. Boligen er tilkoblet offentlig avløpsnett. **Levetid:** 82 % • 33/40 år
Oljetank (utvendig)	Ikke montert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer fordelt på 8 kurser og hovedsikring 2x50A.
Selvinnmeldende, digital strømmengdemåler er installert.
Kursfortegnelse fra Alf H. Andersen AS foreligger på skapdøren.
Samsvarserklæring for installasjon av strømmåleren foreligger fra Eltel Networks AS, datert februar 2015.
Dato for siste el-tilsyn er ukjent. Komfyrvakt er ikke registrert montert.

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

Røykvarsler og branndetektor	*Røykvarsler er registrert montert. Funksjon er ikke kontrollert under befaringen.*
Slokkeutstyr	*Brannslokkeapparat finnes.*
Rømningsveier	*Rømningsveier via vinduer og dører.*
Brannceller og brannskille	*Brannskillekonstruksjon ikke vurdert.*

Rekkverk og håndløper

Rekkverk og håndløper	*Det er ikke registrert avvik ved rekkverk. Håndløper er ikke aktuelt.*
Andre HMS-avvik	*Det er ikke registrert andre HMS-avvik.*

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 kravet kom til med TEK10 og utgjør ikke et forskriftsbrudd for boliger oppført før 2010. 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, brannetekniske 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, brannetekniske forhold, lovlighetsmangler og HMS. For elektrisk anlegg og brannetekniske 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

Merete Garvåg Amundsen	9578-5999-4-1203185	2026-06-22 09:49:21

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
22. juni 2026

Oppdragsnummer
40-0029/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lauras vei 10E, 3244 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Merete Garvåg Amundsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2011

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: Tryg
Forsikret i: 3726720

Utført arbeid

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

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

Arbeid som er utført: Satt opp bod ute, bygd på terrasse bak, forlenget terrasse forran, byttet noe kledning forran, byttet vinsjebord

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vi la opp strøm til utebod, for en del år siden. Jobben ble gjort på «dugnad» av et familiemedlem som jobber som elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg er usikker, vi hadde elektrikere her når det ble jobbet på loftet. Jobben ble utført i forbindelse med at vi hadde rotter i bygget, og vi var usikre på om de hadde gjort noe skade på anlegget. De som var her tok noen målinger og sjekket at det ikke var noe mer. Usikker på om dette er en kontroll av anlegget.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Arbeid som er utført: Vi har valgt å åpne opp mellom tidligere utebod og soverom. Sånn at soverommet er større. Vi har ikke søkt om dette.

---

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: 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

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: Vi har montert en pipebue 2026

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?

Ja

Beskriv: Vi måtte fjerne hekk og bytte noen terrassebord, da ser vi at det er støpt betongplate under en liten del av terrassen som vi mistenker har forårsaker at det ble noen råtne bord. Vi er ikke sikre for det var første gang på over 15 noen bord har blitt byttet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: 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. Vi opplever 1-2 ganger i året at vi får maur inn i boligen. Det er mulig det er likt for alle i dette området, men de forsvinner fort med maurmiddel.

---

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: Takstrapporten som ligger ved i prospektet. Rapport fra Nesthood ang rotter.

---

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? Fra da jeg kjøpte lå det arealoppmåling i prospektet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 40-0029/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Merete Garvåg Amundsen	**2026-06-22**

Identifikasjon

Merete Garvåg Amundsen

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

Vedtekter

Felles vedtekter for sameiene
Martes vei 1 og Lauras vei 8, Sandefjord (gnr/bnr 149/251)
Martes vei 3 og Lauras vei 10, Sandefjord (gnr/bnr 149/272)

§1

Sameiets formåle er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser gjennom vedtekter som er nedtegnet
Sameiet Martes vei 1 og Lauras vei 8 er delt inn i 12 eierseksjoner. Sameiet Martes vei 3 og Lauras vei 10 er delt inn i 13 eierseksjoner. Eierseksjonene består av boligene

§2

Hver sameieandel er knyttet til eksklusiv bruk av en seksjon. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne, heller ikke på annen måte kan rettigheten i sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk.

Som tilleggsareal for leilighetene i første etasje regnes den videreførte linjen mellom seksjonene ut til felles vei, gangsti og parkering

Hver eier har full disposisjonsrett over sin eierandel og tilleggsareal, herunder rett til salg, bortleie, pantsettelse og utbygging så langt slike transaksjoner ikke er til vesentlig ulempe for de andre sameierne. Utbygging på tilleggsareal krever skriftlig samtykke fra sameierne som har eget areal eller tilleggsareal som grenser opp til seksjonen.

§3

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til §1 i disse vedtekter. Endring av utvendig farge kan bare gjøres ved absolutt enighet mellom sameierne i hvert bygg for seg. Avgjørelsen forplikter sameierne til å endre farge innen rimelig tid.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk, jfr. Eierseksjonsloven §24

§4

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Det ordinære sameiermøtet skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling og saksliste til det ordinære sameiermøtet skal sendes skriftlig til hver sameier med mellom to og tre ukers varsel. Sakslisten skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Forslag om andre saker som ønskes behandlet på sameiermøtet, må meldes til styret senest en uke før møtet. Når innkallelsesreglene er fulgt er sameiermøtet beslutningsdyktig uansett hvor mange som møter.

Styrets årsberetning, sameiets regnskap og eventuell revisjonsberetning skal sendes sameierne minst en uke før ordinært sameiermøte.

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. Valg av møteleder, referent og protokollfører
2. Eventuelt valg av styremedlemmer
3. Årsmelding fra styret
4. Gjennomgang og godkjenning av styrets fremlagte regnskap
5. Godkjennelse av driftsbudsjett for inneværende år
6. Valg av revisor for inneværende år
7. Fastsettelse av fellesutgifter fordelt per seksjon
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen eller er foreslått av sameierne

Det skal føres protokoll for sameiermøtet over de vedtak som er fattet. Protokollen skal underskrives av den valgte referenten og protokollfører. Kopi av protokollen skal sendes alle sameierne i rimelig tid etter sameiermøtet. Protokollen skal oppbevares hos styrets leder og på oppfordring fra sameiere være tilgjengelig for innsyn.

§5

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret eller minst to av sameierne fremsetter skriftlig begjæring hvor de oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer skriftlig til alle sameierne med minst to ukers varsle, med mindre det er nødvendig av sakens natur at et vedtak må fattes raskere. Ikke under noen omstendighet skal innkallelsesfristen være kortere enn en uke. Innkallingen skal kort beskrive hvilke saker som skal ta opp på møtet.

§6

Hver seksjon har en stemme på sameiermøtet. En sameier kan på møtet være representert ved en annen person med fullmakt. Vedtekts forandringer kan bare besluttes ved minst ¾ dels flertall blant de fremmøtte sameierne. Øvrige beslutninger fattes med flertallskrav som bestemt i Lov om eierseksjoner. Ved stemmelikhet skal sameierne i fellesskap oppnevne en utenforstående oppmann som skal delta i nye forhandlinger om de aktuelle saker. Oppmannens stemme skal ved ny avstemming avgjøre utfallet ved fortsatt stemmelikhet.

§7

Sameiestyret er direkte underlagt sameiermøtet, og styret skal minimum bestå av fire sameiere. Styrets leder utpekes på det ordinære sameiermøtet for to år av gangen. Styrets øvrige medlemmer velges også av sameiermøtet for en periode på to år. Styrets oppgave er å forvalte sameiernes interesser innenfor de rammer som er gitt av sameiermøtet eller som fremkommer av disse vedtekter.

§8

Hver sameier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon. Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeid der dette er påkrevd av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bruksenhetene og fellesarealene kan kun benyttes til det formålet de er ment å gjelde for.

§9

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for nåværende og fremtidige eiere. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner av 23.05.1997

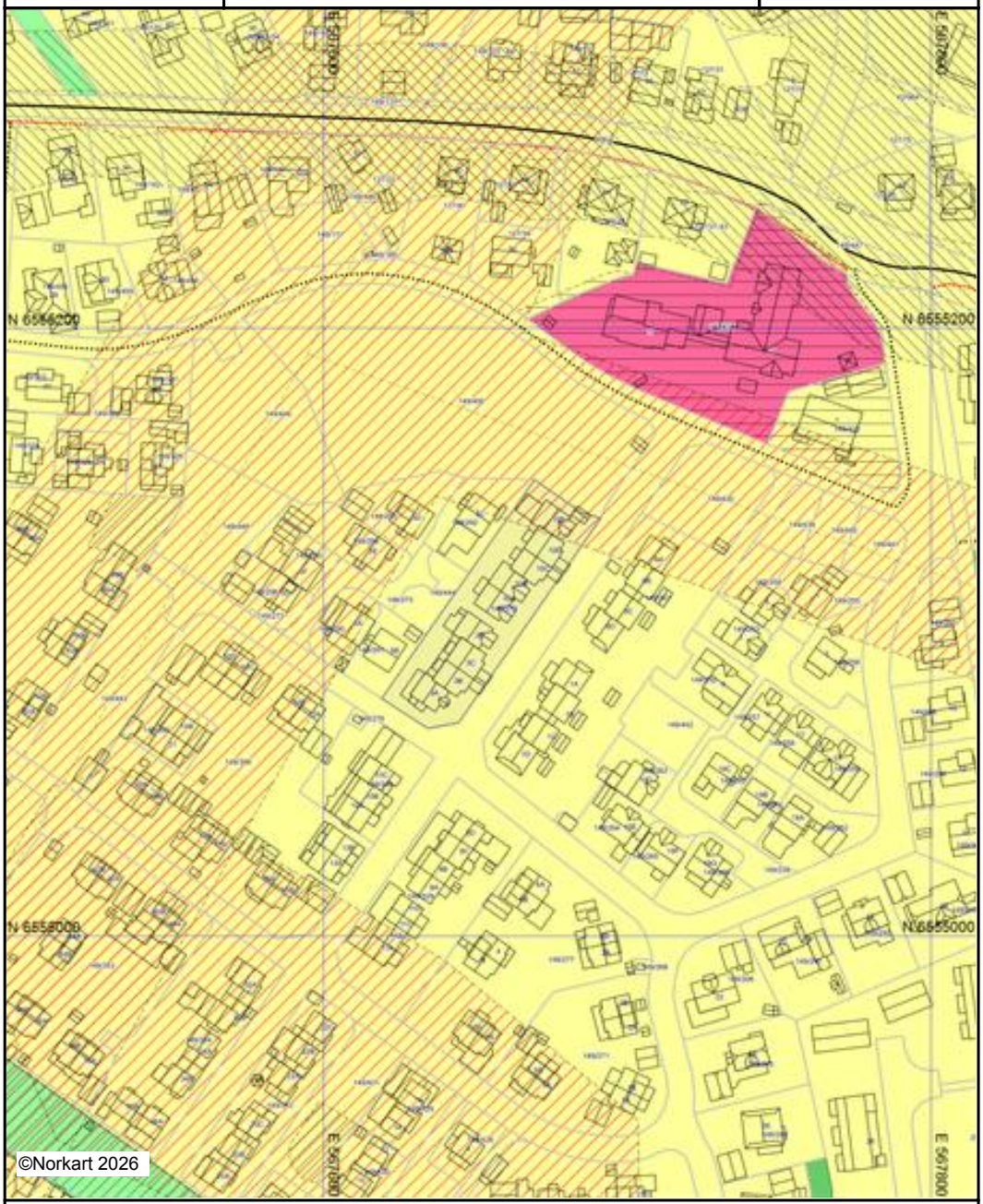
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 149/272/0/13
Adresse: Lauras vei 10E
Utskriftsdato: 18.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Sandefjord kommune

Ledningskart

Eiendom: 149/272/0/13
Adresse: Lauras vei 10E
Dato: 18.06.2026
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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 149, Bruksnr 272, Seksjonsnr 13	**Kommune:**	3907	Sandefjord
Adresse:				
Veiadresse:	Lauras vei 10 E, gatenr 19760	**Grunnkrets:**	415	Krokemoa 3
(fra bruksenhet)	3244 Sandefjord	**Valgkrets:**	3	Sentrum vest
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	4090301	Bugården
		Tettsted:	2531	Sandefjord

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	09.11.1993	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	1/13
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	2 187,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3907/149/272	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3907/149/272/0/1	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/2	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/3	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/4	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/5	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/6	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/7	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/8	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/9	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/10	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/11	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/12	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/13	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3907/149/272	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3907/149/272/0/1	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/2	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/3	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/4	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/5	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/6	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/7	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/8	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/9	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/10	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/11	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/12	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/13	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2017	Mottaker	3907/149/272	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2017	Mottaker	3907/149/272/0/1	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/2	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/3	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/4	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/5	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/6	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/7	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/8	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/9	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/10	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/11	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/12	0,0
			Mottaker	3907/149/272/0/13	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lauras vei 10 E	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.09.1993
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	70,0	Igangset.till.:	24.09.1993
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	70,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	03.12.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	8187738			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		70,0		70,0				

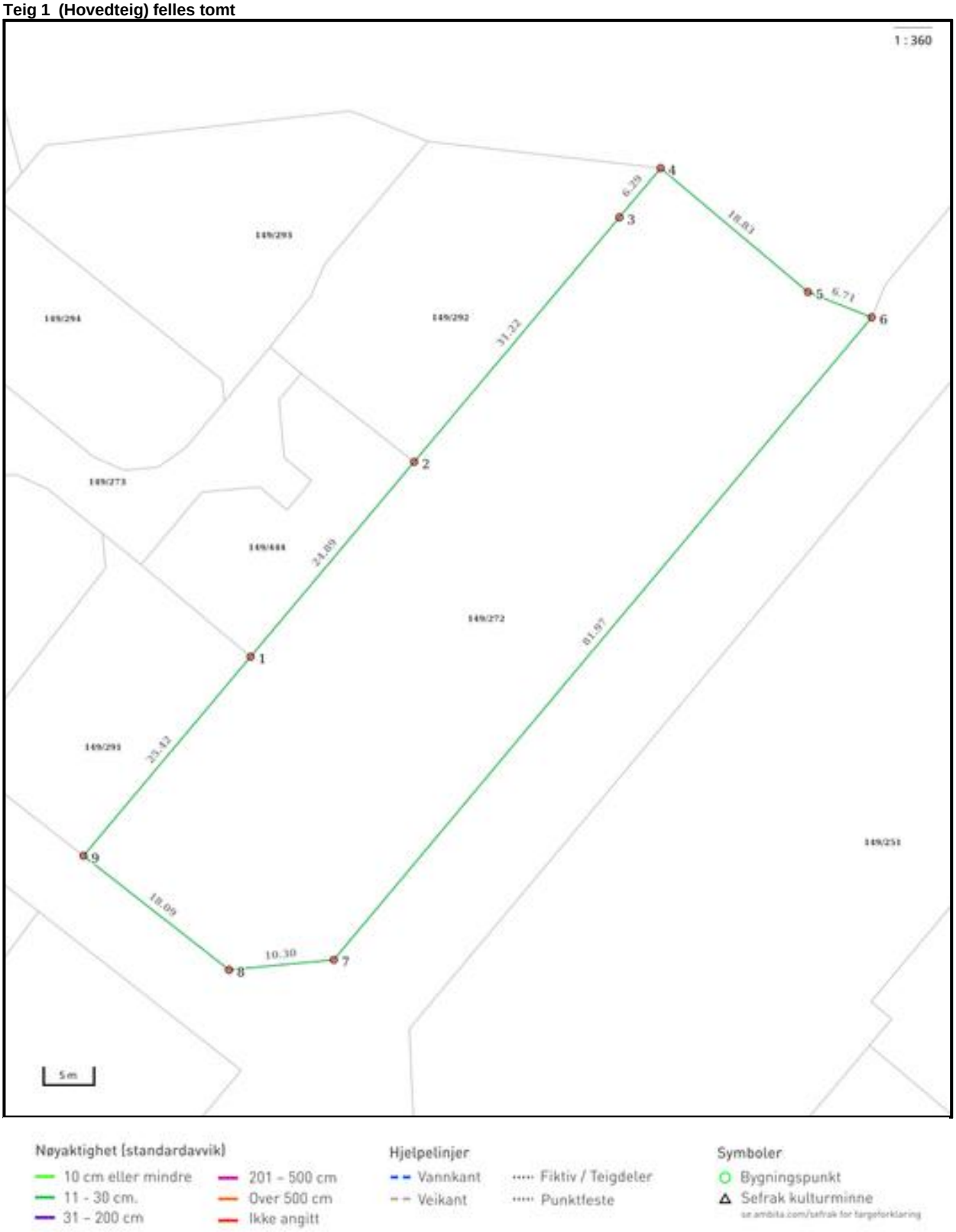
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 2 187,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 555 099,04	567 633,77	24,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 555 119,46	567 648,00	31,22m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 555 145,07	567 665,85	6,29m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 555 150,23	567 669,45	18,83m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 555 139,46	567 684,89	6,71m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 555 137,56	567 691,33	81,97m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 555 070,26	567 644,54	10,30m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 555 068,36	567 634,42	18,09m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 555 078,19	567 619,23	25,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

Kommune: 3907 Sandefjord
Eiendom: 3907/149/272/0/13

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: 18.6.2026



0 25 50 m

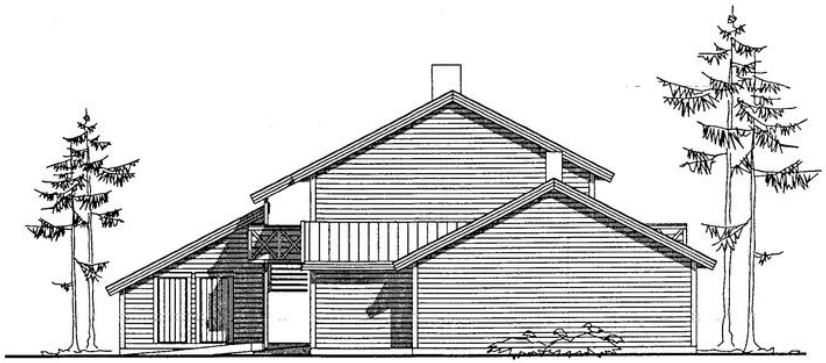
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3907 Sandefjord
Eiendom: 3907/149/272/0/13
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: 18.6.2026
Lauras vei
Martes vei
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring





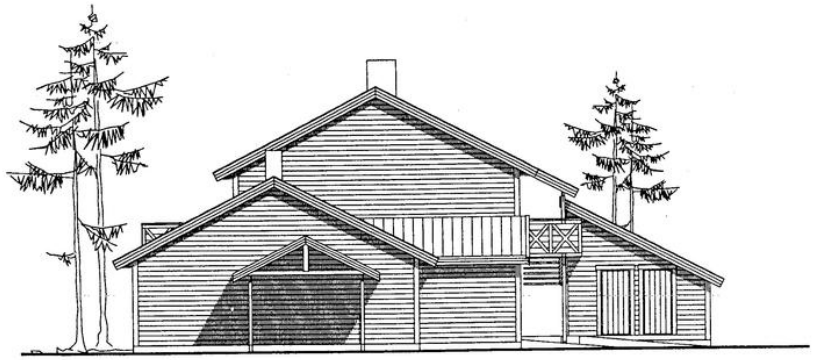


TYPE C.

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.
	DATO	11.11.91	1G601

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

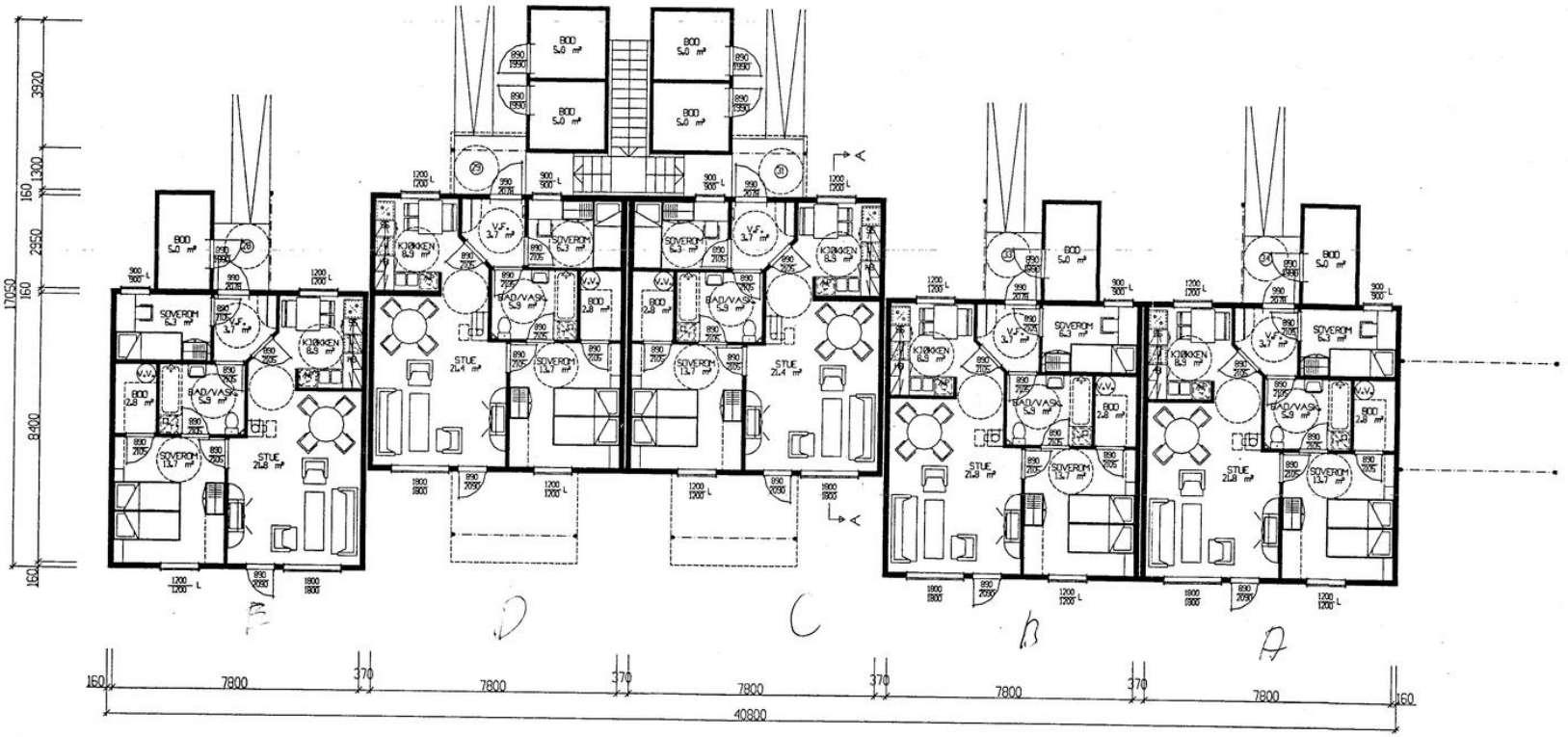


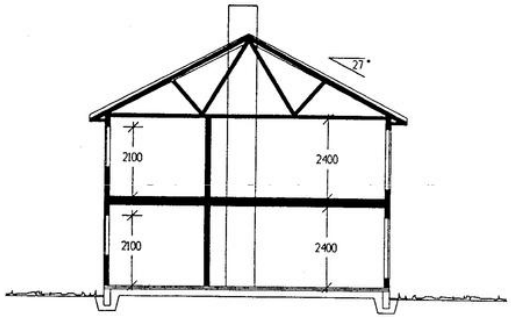


TYPE C.

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. IG601
	DATO	11.11.01	

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

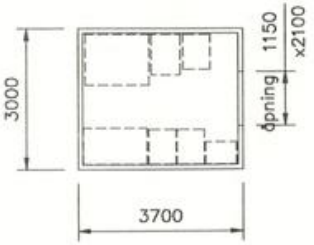
LEIL.NR.29,31. BRA 70.5 m²
BA 69
BRA K 65.5 m²

TYPE C.

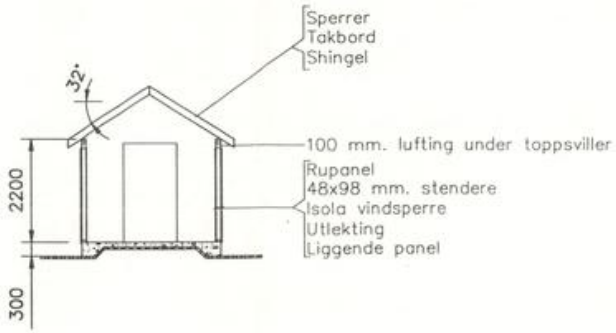
BLOCK 407-30/30	KROKENSKOGEN. LEIL. NR. 28,29,31,33,34.		
PLANER/SNITT	SANDEFJORD KOMMUNE.		
Block Watne	TEGN.	JJ	TEGNINGS NR. A-29348
	GODKJ.		
	MÅL	1:100	PROSJ.NR.
	DATO	11.11.91	IG601

Vedlegg 03

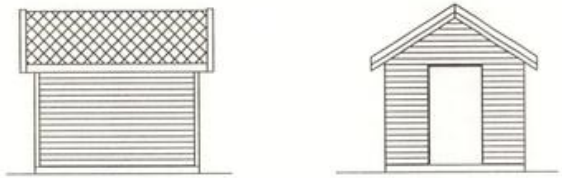
Sandefjord kommune
Teknisk etat
11 MAI 1999



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.

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.

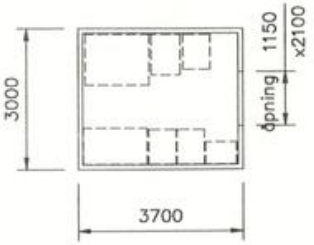
TRULS LYSTAD a.s.
3229 Sandefjord – Tlf. 33 48 21 50

Erstatning for: | Erstattet av: | A2

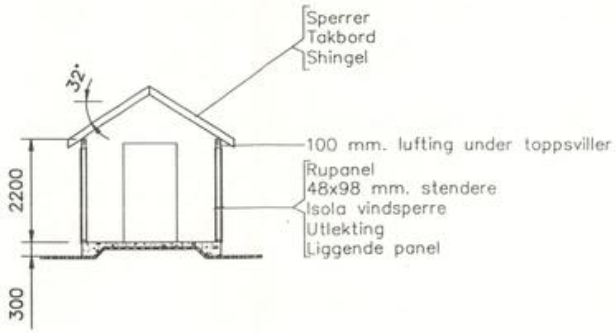
Komponentfil/er:	PCP fil:	Rasterfil/er:	Oppdragsgivers (Dokumentnr.: Tegnings nr.:	Revisjon:
INGEN	INGEN	INGEN	758–12221	5

Vedlegg 03

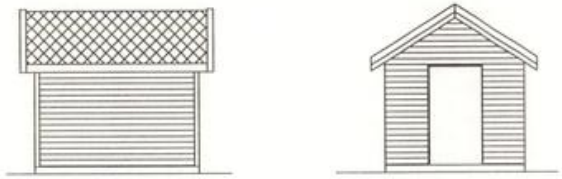
Sandefjord kommune
Teknisk etat
11 MAI 1999



Plan



Snitt



Fasader

5	27.04.99	For godkjenning					Terj	Terj	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

Velkommen til

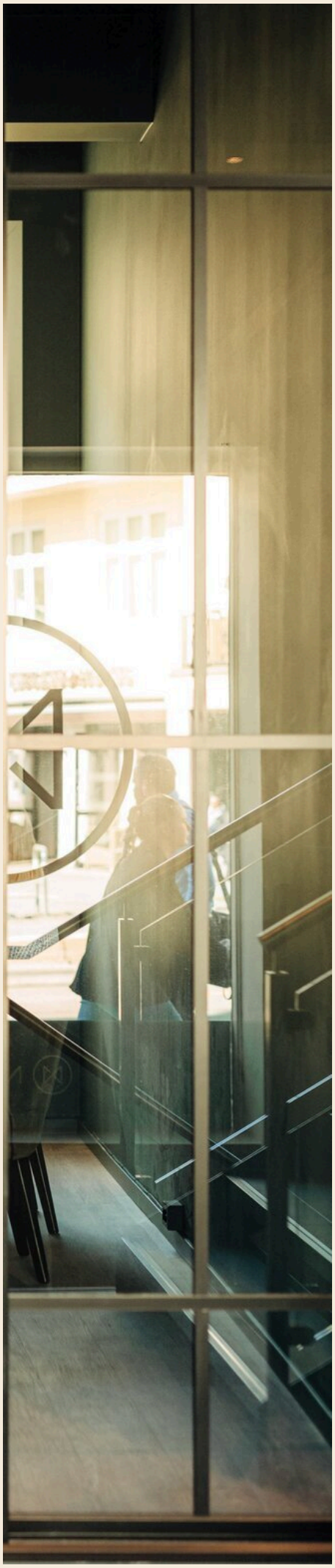
Nordvik Sandefjord

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.

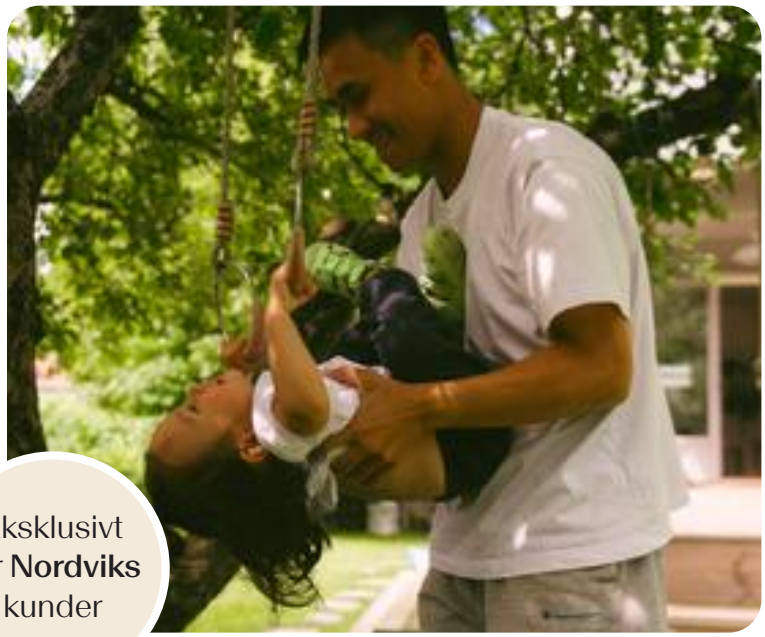
Jernbanealleen 13, 3210 SANDEFJORD
NordvikSandefjord@nordvikbolig.no
33 47 33 00



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: 40-0029/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lauras vei 10E 3244 SANDEFJORD
Matrikkel: Gnr 149, bnr 272, snr 13 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Camilla Gulliksen Gether

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