

aktiv.



Martes vei 3B, 3244 SANDEFJORD

**Moderne 3-roms med praktisk
planløsning og solrik terrasse!
Familievennlig og rolig område
med kort vei til alt.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner /

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Felleskostn.: Kr 2 000,-
Selger: Frida Sofie Carlsen
Thomas Gogstad

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 66/71 kvm
Tomtstr.: 2187.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 149, bnr. 272
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1311260039

Lækker leilighet i populære Krokenskogen!

Velkommen til en moderne 3-roms selveierleilighet i Martes vei 3B, beliggende i det familievennlige området Krokenskogen i Sandefjord. Området byr på nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker, samt gode turmuligheter og offentlig transport. Med kort avstand til Sandefjord sentrum og rolig atmosfære, er dette et ideelt sted for både familier og etablerere.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 71 m². Den har en praktisk planløsning med entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bod og to soverom. Oppgraderinger med nytt kjøkken fra 2022 og laminatgulv fra 2026. Balkongen på 11 m² har utgang fra stuen og gir gode muligheter for avslapning. I tillegg medfølger en bod i 1. etasje.

Velkommen på visning!
Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	72
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 11 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré, kjøkken, stue, soverom 1, bod, bad/vaskerom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 2. etg.

Entré: 3,7 m²

Soverom 1: 6,3 m²

Kjøkken: 7,2 m²

Stue: 23,8 m²

Soverom 2: 13,6 m²

Bod: 2,8 m²

Bad/vaskerom: 5,8 m²

Areal 1. etg.

Bod: 5,2 m²

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

2022: Trukket om nye ledninger, og satt inn stikkontakter i forbindelse med nytt kjøkken.

2025: Vask og impregnering av tak.

2026: Ny varmtvannsbereder. Pipehatt montert. Nytt laminatgulv i stue/kjøkken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2187.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet.

Eiendomsgrensene er nøyaktige og boligen ligger innenfor tomtegrensen. Det kan se ut til at boden ligger noe utenfor grensen.

Beliggenhet

Eiendommen i Martes vei 3B har en attraktiv beliggenhet på Krokemoa, et populært og familievennlig boligområde i Sandefjord. Området er kjent for rolige omgivelser, lite trafikk og gode oppvekstvilkår.

Fra boligen er det kort vei til Bugården - et av byens attraktive friområder. Her finner du et bredt spekter av fasiliteter for både store og små, inkludert flotte turstier, lysløype, treningsområder og åpne grøntarealer. Bugården byr også på idrettsanlegg med blant annet fotballbaner, innendørs ishall, friidrettsanlegg og Sandefjord svømmehall. I tillegg finnes det lekeplasser, grillområder og gode muligheter for rekreasjon året rundt.

Dagligvarebutikker, skoler og barnehager ligger i nær avstand, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk. Det er også gode kollektivforbindelser i området, med kort vei til sentrum hvor du finner et rikt utvalg av butikker, restauranter og servicetilbud.

Dette er en svært attraktiv beliggenhet som kombinerer et rolig bomiljø med umiddelbar nærhet til noen av Sandefjords beste fritids- og aktivitetsmuligheter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Krokenskogen Kanvas-barnehage (1-5 år) ca. 0.1 km

Krokusen barnehage (1-5 år) ca. 0.7 km

Krokemoa barnehage (1-5 år) ca. 0.7 km

Skoler

Krokemoa skole (1-7 kl.) ca. 1 km

Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 0.9 km

Sandefjord videregående skole ca. 1.5 km

Skagerak International School ca. 6.3 km

Skolekrets

Krokemoa skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Krokenskogen Sørvil (Linje 03, 135) ca. 0.3 km

Tog: Sandefjord stasjon ca. 3 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 15 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omfatter selveierleilighet i 2. etasje i flermannsbolig i sameie med trekonstruksjon på betongfundament, oppført i 1993.

Det er utført oppgraderinger i nyere tid, blant annet oppussing av bad i 2010, kjøkkeninnredning fra 2022, laminatgulv på soverommene i 2023 og i stue/kjøkkenen i 2026. Varmtvannsbereder er fra 2026. Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er pågående skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur. Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger. I henhold til sameiets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for blant annet yttervegger, vinduer, dører, tak over seksjonen samt balkonger og uteområder i hovedsak tillagt den enkelte seksjonseier. Utvendige bygningsdeler som naturlig hører til den besiktigede seksjonen er derfor vurdert i rapporten. Fellesarealer og øvrige felles bygningsdeler er ikke vurdert utover det som følger av forskrift til avhendingslova. Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Det ble utført takfornyning med vask og impregnering av takstein i 2025. Takrenner av plast, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

I 2024 ble enkelte værslitte kledningsbord skiftet ut. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom. Loftet er isolert med mineralull mot underliggende himling og det er lufting gjennom gesimser. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Balkong på 11 m² (3,92 x 2,75) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Tettliggende rekkverksbord. Overbygget inngangsparti på 6 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Tettliggende rekkverksbord og delvis innglasset med plexiglass. Felles trapp i trykkimpregnerte materialer. Håndløpere montert på hver side. I henhold til sameiets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for blant annet yttervegger, vinduer, dører og tak i hovedsak tillagt den enkelte seksjonseier, med enkelte unntak for felles tiltak og konstruksjoner.

INNVENDIG

Gulvene har laminat og flis. Vegger har malte plater og spileplater på en vegg i stue. Vegger og tak har malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Det er ikke montert ildsted leiligheten. To-løps elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i stue. Popen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

Badet er opplyst oppusset i 2010 og arbeidene skal være utført av lokale håndverkere. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenplatermontert mellom benk og overskap. Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber fra byggeår. Stoppekran plassert i bod. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger. Innvendig avløp er av plast fra byggeår. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm, samt friskluftsventiler i stue- og kjøkkenvegg. Leiligheten varmes opp av strøm. Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmonterte panelovner. Varmtvannsbereder på 115 liter fra 2026, plassert i bod. Sikkerhetsventil er ført til bad. Sikringskapp er plassert i entré. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 7 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Vindskier er værslitte.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak: Kledning mot syd er værslitt, og det må påregnes utskifting. I forbindelse med omkledning anbefales det samtidig etterisolering av veggen.

Takkonstruksjon/Loft

Rafteappen er sammenklemt som videre gir begrenset ventilering i nedre del av konstruksjonen.

Det er fra loft påvist punktering av dampsperre rundt rørgjennomføringer, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Det er synlige spor etter mus på loftet. Det er ikke påvist skader på konstruksjon eller

isolasjon ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av konstruksjonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Det bør tettes rundt rørgjennomføringer til loft for å forhindre kondensproblemer.

Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner og trekonstruksjoner.

Tidligere eier opplyser at det er montert musebørste rundt bygningen (mellom grunnmur og kledning), og at det ikke har vært registrert aktivitet etter dette.

Det opplyses av eier at sameiet har etablert avtale om forebyggende skadedyrkontroll. Forholdet bør likevel følges opp med jevnlig kontroll.

Vinduer

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

Det er tegn på innvendig kondensering av vindusglass i stue.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene med tiden.

Dører

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

Det er skader i bunn av ytterdøren.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller utbedring av ytterdørene med tiden.

Andre utvendige forhold

Det er fremlagt en enkel vedlikeholdsplan fra sameiet. Denne fremstår som en overordnet oversikt over tiltak, men anses ikke som en fullverdig tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan basert på faglige vurderinger. Forholdet vurderes derfor fortsatt med TG2.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Tre av dørene tar i karm, samt noe sveller i bunn av baderomsdør.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og karm over tid.

2. etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målt 13 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Gulvet er tilnærmet flatt med noe lokalt fall ved sluk.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak: Avviket medfører økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

2. etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

2. etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er registrert at baderomsinnredningen har løsnet noe fra vegg. Det er synlige festepunkter/plastplugg og glippe mellom vegg og innredning, noe som indikerer utilstrekkelig innfesting.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å ettergå og utbedre innfesting av innredningen.

Mangelfull innfesting kan medføre fare for ytterligere løsning eller nedfall, samt skade på veggkonstruksjon og tilhørende installasjoner.

2. etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak: Avtrekkssystemet må utbedres. Avtrekkssystemet må utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Vannledninger

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i

tilstøtende konstruksjoner.

Avløpsrør

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

TGIU

Pipe og ildsted

Det er ikke montert ildsted leiligheten.

To-løps elementpipe fra byggeår av leca med pusslag.

Sotluke i stue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde på 88,5 cm på balkongen er under dagens krav på 1,0 m.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 7/4-2026 av Olav R. Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Tveiten og Riis, 2010

Beskrivelse: Tidligere eier har pusset opp bad.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Vanninntrengning fra feieluke pga. manglende pipehatt resulterte i fuktskade på gulv ved luken.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Takfornyere'n AS, 2025; Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Vask og impregnering av tak. Byttet ut noen værslitte kledningsbord.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Oppdaget noe kondens på vindu i stuen.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Takfornyere'n AS, 2025

Beskrivelse: Vask og impregnering av tak til utebod.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Skjevheter i balkong. Løftet søylefundament for å rette opp skjevheten.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Manglende pipehatt førte til vanninntrenging fra smeltevann i feieluken. Ble en mindre fuktskade i gulv rundt luken.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Pelias, 2018

Beskrivelse: Ingen observasjoner i vår tid, men tidligere eier opplyser: "Mus og en hendelse med rotte på loft i 2018". Nabo har opplyst om tilfelle av mus på sitt loft.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Firmanavn: Komplette Elektro, 2026; Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Varmtvannsbereder fra byggeår ble defekt.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Komplette Elektro, 2026; Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Montering av fast tilkobling til varmtvannsbereder. Ny varmtvannsbereder.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Vanninntrenging gjennom feieluke på grunn av manglende pipehatt.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Pipehatt montert i regi av sameie.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sandefjord Elektro, 2022; Komplette Elektro, 2026

Beskrivelse: Trukket om nye ledninger og satt inn stikkontakter i forbindelse med nytt kjøkken i 2022. Montert fast kobling i forbindelse med ny varmtvannsbereder.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Rapport fra tidligere salg og skaderapport fra Tryg på fuktskade i gulv.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder følgende rom:

2. etg: Entré, kjøkken, stue, soverom 1, bod, bad/vaskerom, soverom 2

1. etg. Bod

Standard

Velkommen til en moderne 3-roms selveierleilighet. Leiligheten ligger i 2. etasje og har et bruksareal på 71 m². Den har en praktisk planløsning med entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom, bod og to soverom.

Leiligheten har et moderne og stilrent kjøkken fra 2022, utstyrt med glatte fronter og slitesterk benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Mellom benk og overskap er det montert fliser som gir et helhetlig og lettstelt uttrykk. Integreerte hvitevarer som kjøøl/frys, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin bidrar til en ryddig og funksjonell kjøkkenløsning. Kjøkkenventilator med avtrekk til det fri er plassert over platetopp, og det er installert Waterguard for økt sikkerhet mot vannlekkasjer.

Badet ble oppusset i 2010 og fremstår som praktisk og funksjonelt, med fliser på vegger og gulv samt elektriske varmekabler som gir god komfort. Rommet er innredet med servant med underskap, speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett nytt i 2026, og har i tillegg opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk i tak, med tilluft under dør.

Innvendig har boligen gjennomgående pene og oppdaterte overflater. Gulvene består av laminat og flis, hvor laminat ble lagt på soverom i 2023 og i stue/kjøkken i 2026. Veggene er i hovedsak malt, med en moderne spilevegg i stuen som tilfører et tidsriktig preg. Himlingene består av malte og behandlede plater som gir et lyst og helhetlig inntrykk.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Dette medfølger handelen:

- integrerte hvitevarer kjøkken

Dette kan medfølge om ønskelig:

- TV-benk
- hvitt skap på badrom
- klesskap på hovedsoverom fra 2024
- skoskap i gang

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

- integrerte hvitevarer kjøkken medfølger handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- nytt laminatgulv i stue/kjøkken.
- ny varmtvannsbereder.
- montert bryter på varmtvannsbereder.
- nytt dusjkabinett.

2025:

- vask og impregnering av tak.

2024:

- enkelte værslitte kledningsbord skiftet ut.
- nytt garderobeskap hovedsoverom

2023:

- laminatgulv på soverommene
- Eier opplyser at søyler/fundament ble justert i 2023 etter at balkongen hadde begynt å sige.

2022:

- kjøkkeninnredning
- Trukket om nye ledninger, og satt inn stikkontakter i forbindelse med nytt kjøkken.
- Montert waterguard under kjøkkenbenk.

2010:

- oppussing av bad

Arbeid utført i regi av Sameie:

2026:

- Pipehatt montert i regi av sameiet.

TV/Internett/Bredbånd

Sandefjord bredbånd.

Parkering

Det er 1 biloppstillings plass til 3b utenfor rekken, men denne står på kommunal grunn, skulle kommunen velge å sperre for biler er ikke sameiet ansvarlig for å finne en ny parkeringsplass. Det er også felles parkeringsplass på sameieveien som man kan parkere.

El bil lader utenfor Martes vei 3 kan monteres, men det står på kommunal grunn. Om kommunen velger å sperre veien for biler står ikke sameiet ansvarlig for å ta lader ned eller montere ny et annet sted.

Solforhold

Selger opplyser at det er sol på terrassen midtsommers til ca kl 22.

Forsikringselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 3726720

Radonmåling

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer

- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med termostatstyrte varmekabler på bad og veggmonterte panelovner.

Varmtvannsbereder på 115 liter fra 2026, plassert i bod.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser et strømforbruk på 10.580 kWh i 2025.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

76 140 (Omkostninger totalt)
93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 11 231 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (andel av fellesløsning) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 667 357 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 669 429 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/13

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker: skadedyr kontroll, forretningsfører, husforsikring, styrehonorar, brøyting, sparing og div driftskostnader.

Ingen planer om økning av felleskostnader per nå. Men kan økes hvis det er noe uforutsett som dukker opp. Eventuell endring i felleskostnader vil vurderes på neste årsmøte. Kjøper må ta høyde for endring i felleskostnader om det vedtas å øke de.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

Andel fellesformue

Kr 672

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Martes vei og Lauras vei

Organisasjonsnummer

929296044

Om sameiet

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.

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.

Vedtatte kostnadsøkninger:

Leie inn ekstern forretningsfører - USBL

Valg av revisor (sameiet er lovpålagt å ha revisor ihht. eierseksjonsloven § 44).

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Avvikle sameiet og hvert bygg oppretter sitt eget sameie

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Lånebetingelser fellesgjeld

sameiet har ingen lån

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Per nå har ikke sameiet husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er sjenanse for andre beboere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 149, bruksnummer 272, seksjonsnummer 3 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/149/272/3:

09.11.1993 - Dokumentnr: 7324 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/13

01.01.2020 - Dokumentnr: 855718 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:149 Bnr:272 Snr:3

01.01.2024 - Dokumentnr: 428492 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:149 Bnr:272 Snr:3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest vedr. Martes vei 3a-d . rekkehus. datert 26/10-1993

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger byggetegninger av Martes vei 3 A-D datert 11/11-1991

Det foreligger tegninger av avfallsbod datert 11. mai 1999.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.10.1993.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Krokenskogen (plan-ID 19900002), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er her regulert til blokkbebyggelse (2115 m²), gang-/sykkelvei (43 m²) og høyspenningsanlegg (20 m²). Eiendommen berøres også av reguleringsplan Krokenskogen, endring Felt B 14 149/8 (plan-ID 19960004), som regulerer deler av eiendommen til høyspenningsanlegg (30 m²) og annet spesialområde med utdyping vernebelte (30 m²). Reguleringsplan 19900002 trådte i kraft 22.05.1990, og reguleringsplan 19960004 trådte i kraft 23.05.1996.

Følger Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. Et delareal på 2188 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B, og et delareal på 322 kvm er avsatt til hensynssone H370 for høyspenningsanlegg.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H370 i kommuneplanen, som er et fareområde for høyspenningsanlegg, inkludert høyspentkabler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 51000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Ansvarlig megler bistås av

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

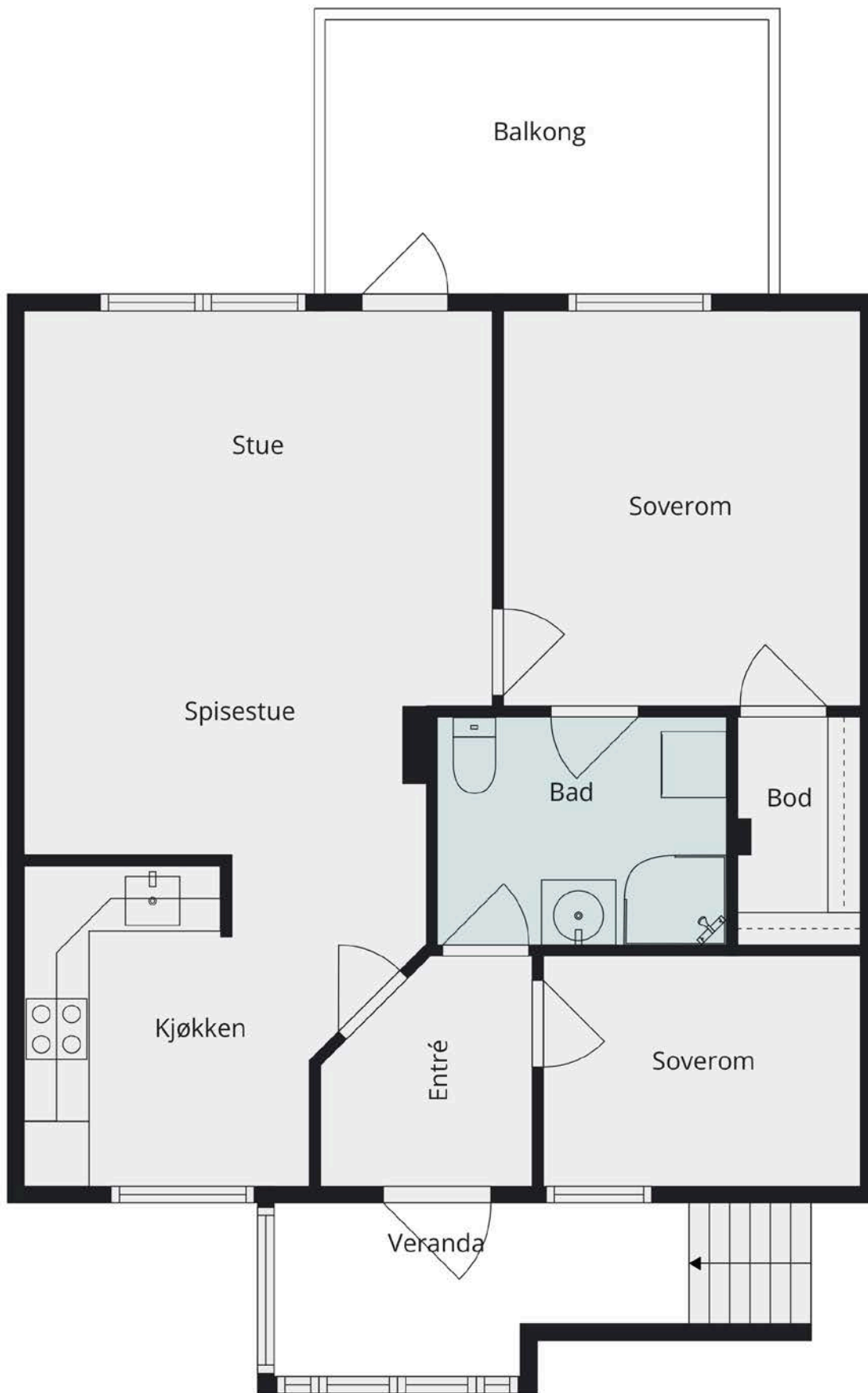
Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

06.05.2026





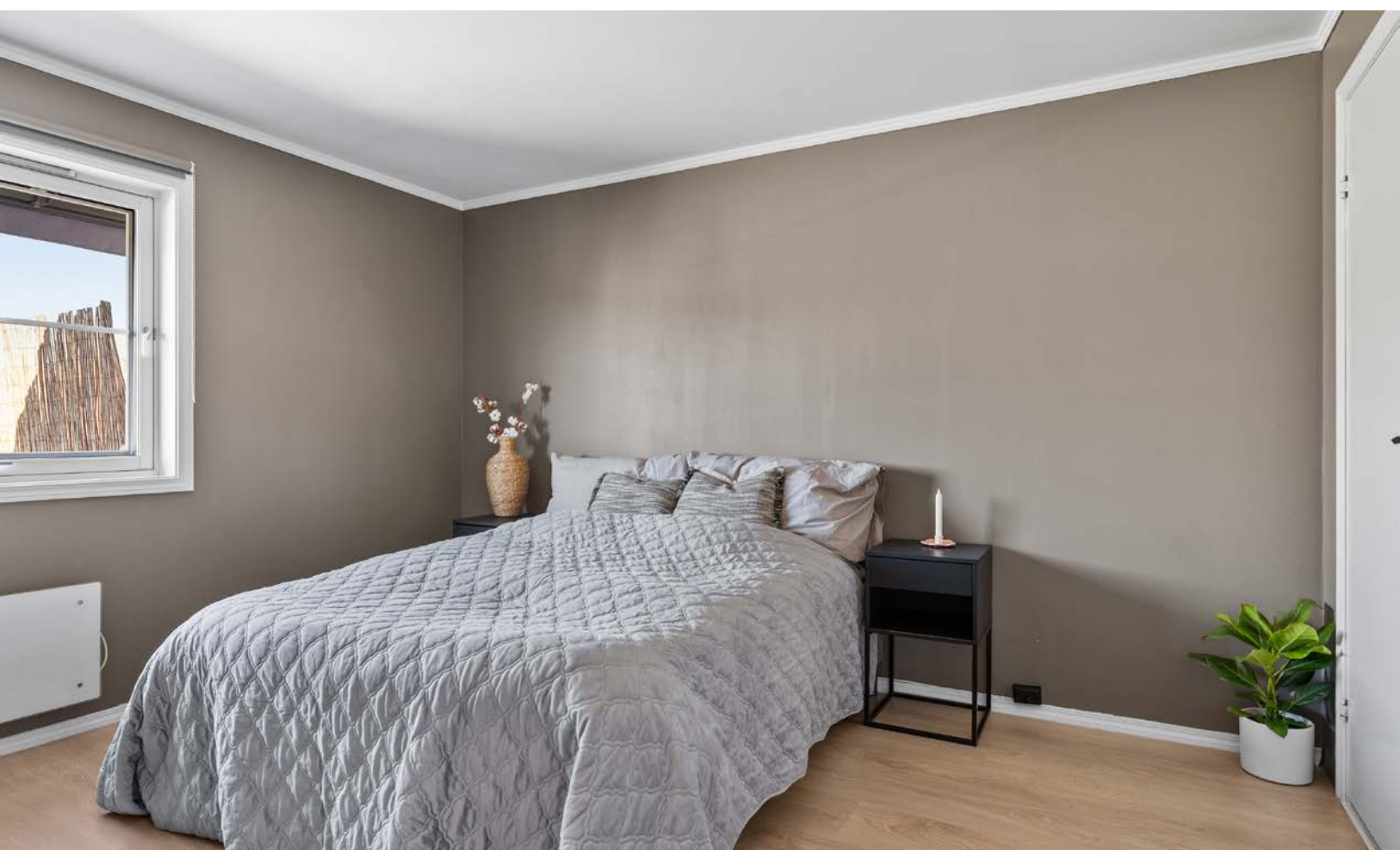


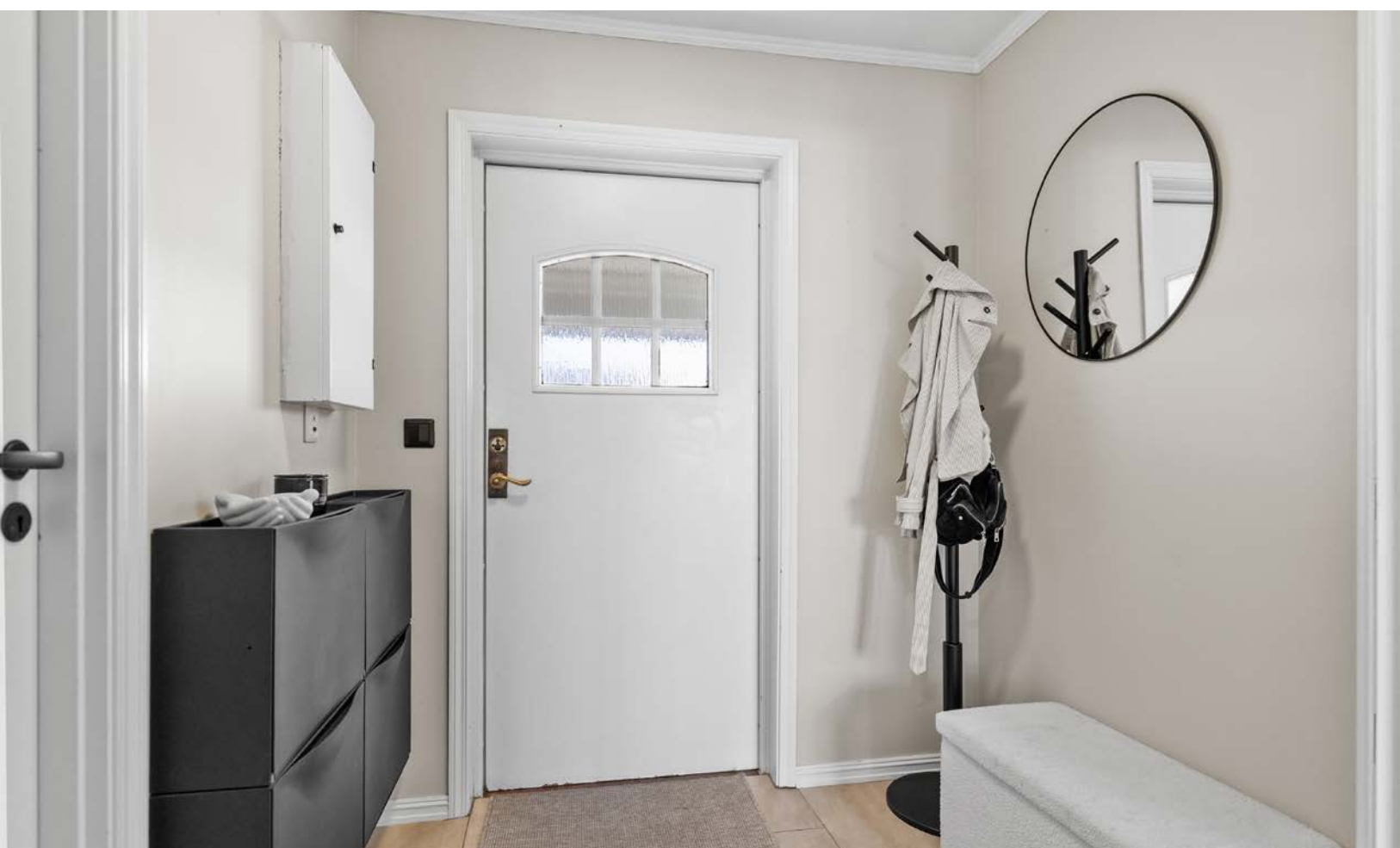




















Vedlegg

Nabolagsprofil

Martes vei 3B - Nabolaget Krokenskogen - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Krokenskogen Sørvil Linje 03, 135	4 min	0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	8 min	3 km
Sandefjord lufthavn Torp	15 min	

Skoler

Krokemoa skole (1-7 kl.) 334 elever, 16 klasser	11 min	1 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) 354 elever, 21 klasser	10 min	0.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	17 min	1.5 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	15 min	6.3 km

Ladepunkt for el-bil

Heidenreich avd. Sandefjord	14 min
Extra Pindsle	15 min

«Utrolig barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

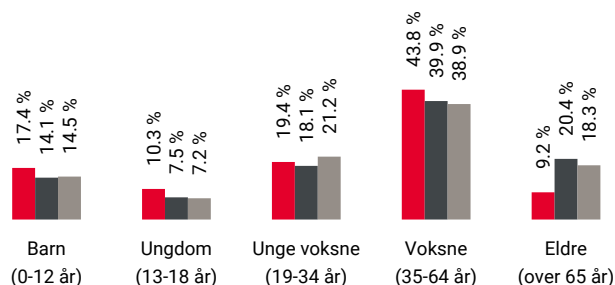
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Krokenskogen Kanvas-barnehage (1-5 år) 51 barn	2 min	0.1 km
Krokusen barnehage (1-5 år) 26 barn	8 min	0.7 km
Krokemoa barnehage (1-5 år) 56 barn	8 min	0.7 km


Dagligvare


Meny Pindsle PostNord	17 min	1.5 km
Coop Extra Pindsle Post i butikk, søndagsåpent	17 min	1.5 km




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


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 85/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

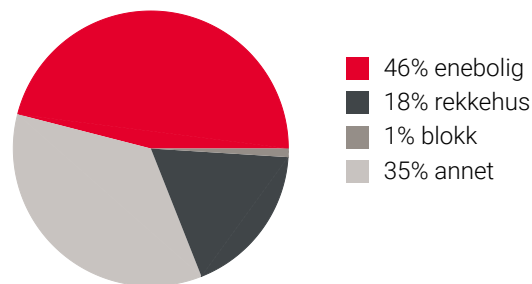
 Krokskogen Nærmiljøanlegg skatelø... 6 min 
Ballspill, basket 0.6 km

 Bugårdsparken Bugårdshallen idre... 9 min 
Aktivitetshall, fotball 0.8 km

 PDL Center Sandefjord 18 min 

 EVO Sandefjord Vest 6 min 

Boligmasse



«Lett for barna å finne noen å leke med på sin egen alder. Mange lekeplasser.»

Sitat fra en lokalkjent

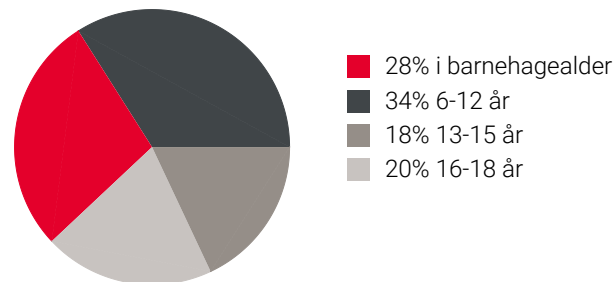


Varer/Tjenester

 Hvaltorvet Kjøpesenter 9 min 

 Gokstad Apotek, Pindsle 17 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

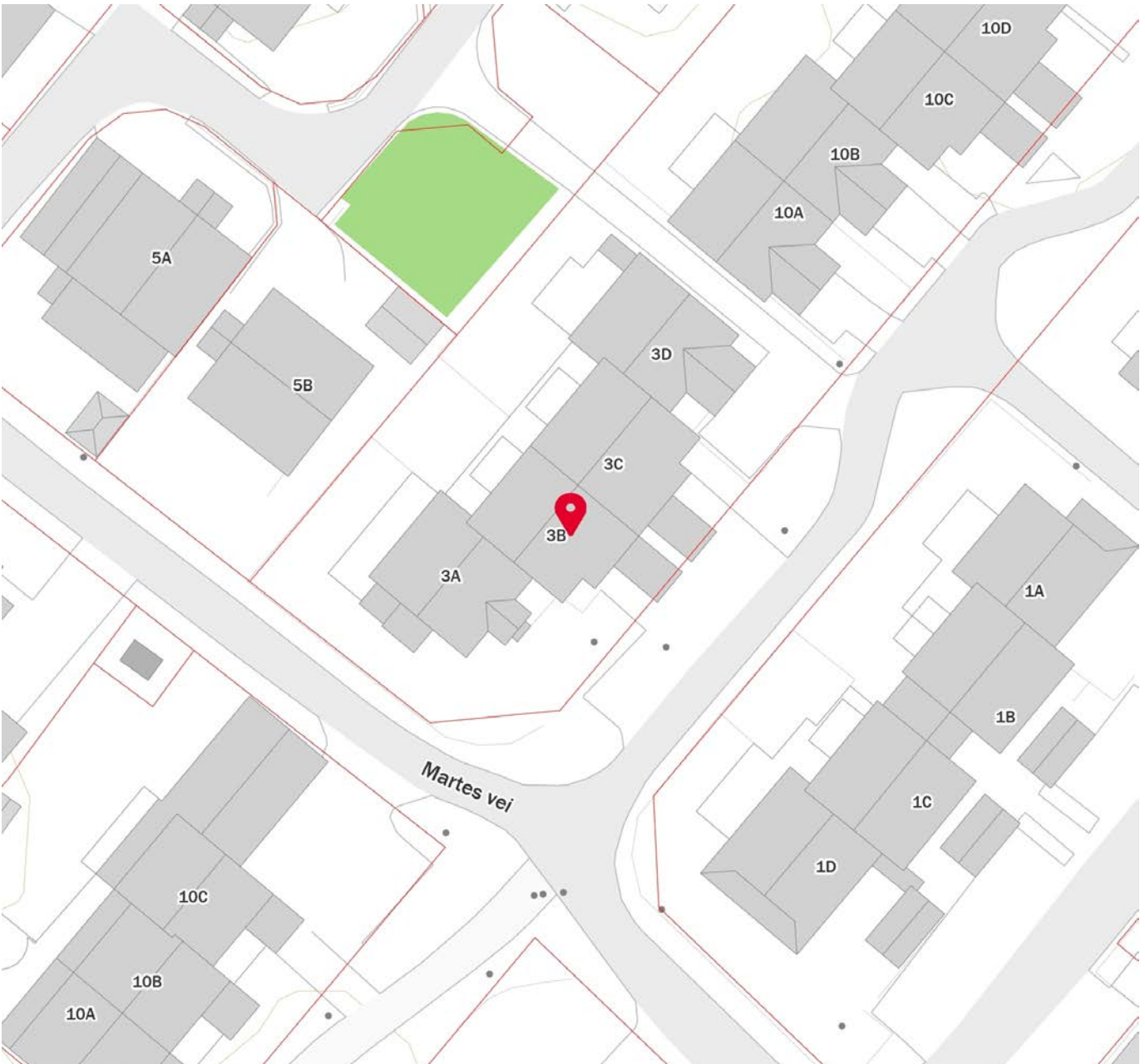
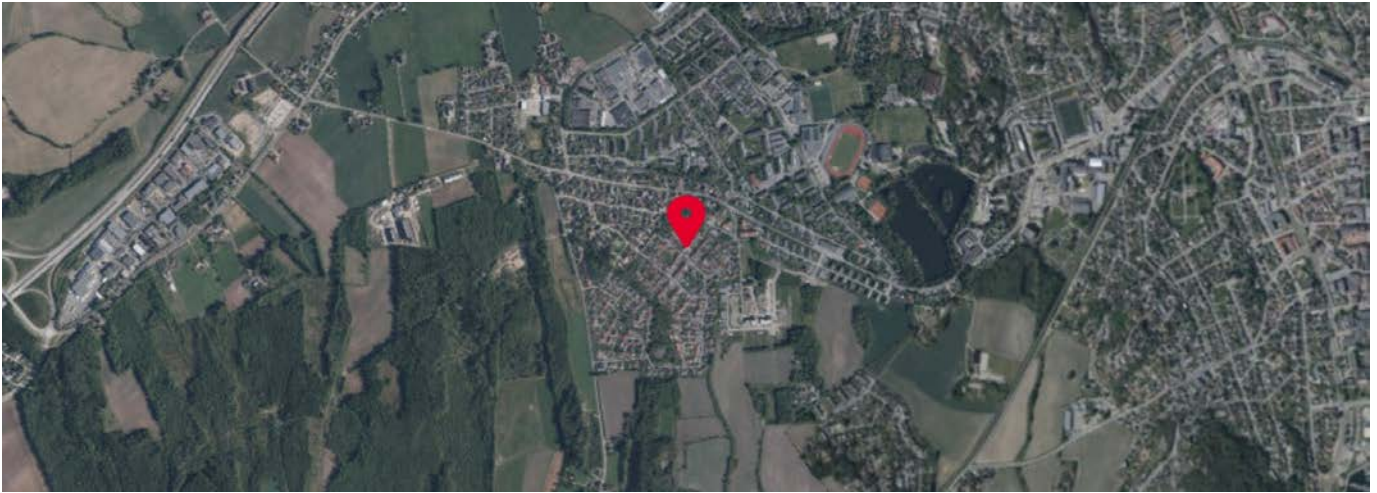


0% 43%





 Krokenskogen
 Sandefjord
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Martes vei 3B , 3244 SANDEFJORD
-  SANDEFJORD kommune
-  # gnr. 149, bnr. 272, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 21248-1756

Referansenummer: UX9269

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenster AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsenster]
Ge | Hønefoss | Vestfold | Inn
"De eiendomsaktive"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter selveierleilighet i 2. etasje i flermannsbolig i sameie med trekonstruksjon på betongfundament, oppført i 1993.

Det er utført oppgraderinger i nyere tid, blant annet oppussing av bad i 2010, kjøkkeninnredning fra 2022, laminatgulv på soverommene i 2023 og i stue/kjøkkenen i 2026. Varmtvannsbereder er fra 2026.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er pågående skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur. Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inn klima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

I henhold til sameiets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for blant annet yttervegger, vinduer, dører, tak over seksjonen samt balkonger og uteområder i hovedsak tillagt den enkelte seksjonseier. Utvendige bygningsdeler som naturlig hører til den besiktigede seksjonen er derfor vurdert i rapporten. Fellesarealer og øvrige felles bygningsdeler er ikke vurdert utover det som følger av forskrift til avhendingslova.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1993

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater teknet med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Det ble utført takfornyning med vask og impregnering av takstein i 2025.

Takrenner av plast, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

I 2024 ble enkelte værslitte kledningsbord skiftet ut.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, teknet med forenklet underlagsplater.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom.

Loftet er isolert med mineralull mot underliggende himling og det er lufting gjennom gesimsen.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Balkong på 11 m² (3,92 x 2,75) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Tettliggende rekkverksbord.

Overbygget inngangsparti på 6 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Tettliggende rekkverksbord og delvis innglasset med plexiglass.

Felles trapp i trykkimpregnerte materialer.

Håndløpere montert på hver side.

I henhold til sameiets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for blant annet yttervegger, vinduer, dører og tak i hovedsak tillagt den enkelte seksjonseier, med enkelte unntak for felles tiltak og konstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat og flis.

Vegger har malte plater og spileplater på en vegg i stue.

Vegger og tak har malte/behandlede plater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert.

Det er ikke montert ildsted leiligheten.

To-løps elementpipe fra byggeår av leca med pusslag.

Sotluke i stue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er opplyst oppusset i 2010 og arbeidene skal være utført av lokale håndverkere.

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenplatermontert mellom benk og overskap.

Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Montert waterguard under kjøkkenbenk.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra byggeår.

Stoppekran plassert i bod.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduskarm, samt friskluftsentilener i stue- og kjøkkenvegg.

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmonterte panelovner.

Varmtvannsbereder på 115 liter fra 2026, plassert i bod.

Sikkerhetsventil er ført til bad.

Sikringssskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 7 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

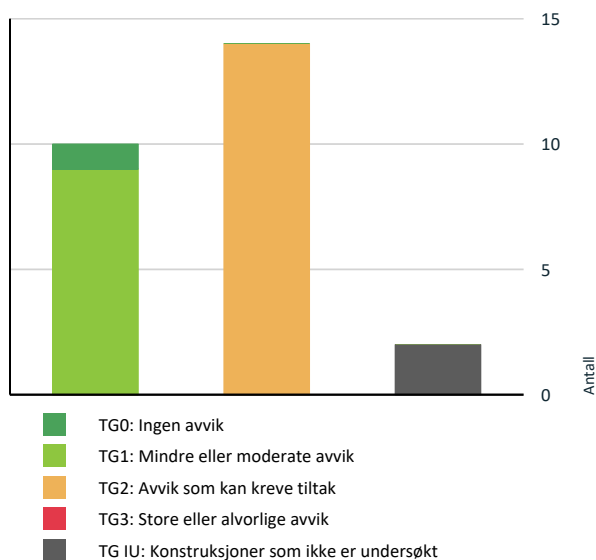
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid leiligheten siden 2023. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Vindskier er værslitte.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rafteappen er sammenklemt som videre gir begrenset ventilering i nedre del av konstruksjonen. Det er fra loft påvist punktering av dampspærre rundt rørgjennomføringer, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er synlige spor etter mus på loftet. Det er ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer. Det er tegn på innvendig kondensering av vindusglass i stue.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.
Det er skader i bunn av ytterdøren.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Målt 13 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Gulvet er tilnærmet flatt med noe lokalt fall ved sluk.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fremlagt en enkel vedlikeholdsplan fra sameiet. Denne fremstår som en overordnet oversikt over tiltak, men anses ikke som en fullverdig tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan basert på faglige vurderinger. Forholdet vurderes derfor fortsatt med TG2.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tre av dørene tar i karm, samt noe sveller i bunn av baderomsdør.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert at baderomsinnredningen har løsnet noe fra vegg. Det er synlige festepunkter/plastplugg og glippe mellom vegg og innredning, noe som indikerer utilstrekkelig innfesting.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde på 88,5 cm på balkongen er under dagens krav på 1,0 m.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1993

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Leilighet i 2. etasje i 6-mannsbolig.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Forenklet undertak av sutakplater teknet med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.
Det ble utført takfornyning med vask og impregnering av takstein i 2025.

Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Vindskier er værslitte.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet taktekking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av plast, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. I 2024 ble enkelte værslitte kledningsbord skiftet ut.

Det er kun inspisert på kledning tilhørende boenheten. Det er ikke undersøkt om det er lufting eller musesperre i nedre del.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledning mot syd er værslitt, og det må påregnes utskifting. I forbindelse med omkledning anbefales det samtidig etterisolering av veggen.



Værslitt kledning mot syd.

1G 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom.

Loftet er isolert med mineralull mot underliggende himling og det er lufting gjennom gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rafteappen er sammenklemt som videre gir begrenset ventilering i nedre del av konstruksjonen.

Det er fra loft påvist punktering av dampsperre rundt rørgjennomføringer, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Det er synlige spor etter mus på loftet. Det er ikke påvist skader på konstruksjon eller isolasjon ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av konstruksjonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Det bør tettes rundt rørgjennomføringer til loft for å forhindre kondensproblemer.

Aktivitet fra mus eller andre gnagere kan over tid føre til skade på isolasjon, elektriske installasjoner og trekonstruksjoner.

Tidligere eier opplyser at det er montert musebørste rundt bygningen (mellom grunnmur og kledning), og at det ikke har vært registrert aktivitet etter dette.

Det opplyses av eier at sameiet har etablert avtale om forebyggende skadedyrkontroll. Forholdet bør likevel følges opp med jevnlig kontroll.

Tilstandsrapport



Liten luftespalte i nedre del.



Brudd på dampsperre.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.
Det er tegn på innvendig kondensering av vindusglass i stue.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene med tiden.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.
Det er skader i bunn av ytterdøren.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av ytterdørene med tiden.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 11 m² (3,92 x 2,75) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Tettliggende rekkverksbord.

Overbygget inngangsparti på 6 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Tettliggende rekkverksbord og delvis innglasset med plexiglass.

Eier opplyser at søyler/fundament ble justert i 2023 etter at balkongen hadde begynt å sige. Ifølge eier har tiltaket fungert, og det er ikke registrert videre sig i etterkant.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Felles trapp i trykkimpregnerte materialer. Håndløpere montert på hver side.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

I henhold til sameiets vedtekter er vedlikeholdsansvaret for blant annet yttervegger, vinduer, dører og tak i hovedsak tillagt den enkelte seksjonseier, med enkelte unntak for felles tiltak og konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fremlagt en enkel vedlikeholdsplan fra sameiet. Denne fremstår som en overordnet oversikt over tiltak, men anses ikke som en fullverdig tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan basert på faglige vurderinger. Forholdet vurderes derfor fortsatt med TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat og flis.
Vegger har malte plater og spileplater på en vegg i stue.
Vegger og tak har malte/behandlede plater.

Laminat ble lagt på soverommene i 2023 og i stue/kjøkken i 2026.

Tilstandsrapport

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningsavvik er kontrollert i stue og hovedsoverom. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. ± 8 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

1 TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er ikke montert ildsted leiligheten. To-løps elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte glatte dører. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tre av dørene tar i karm, samt noe sveller i bunn av baderomsdør.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og karm over tid.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst oppusset i 2010 og arbeidene skal være utført av lokale håndverkere. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsgjaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målt 13 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Gulvet er tilnærmet flatt med noe lokalt fall ved sluk.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket medfører økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.
Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert at baderomsinnredningen har løsnet noe fra vegg. Det er synlige festepunkter/plastplugger og glippe mellom vegg og innredning, noe som indikerer utilstrekkelig innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ettergå og utbedre innfesting av innredningen. Mangelfull innfesting kan medføre fare for ytterligere løsning eller nedfall, samt skade på veggkonstruksjon og tilhørende installasjoner.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Avtrekkssystemet må utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Kjøkkenplatermontert mellom benk og overskap.

Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Montert waterguard under kjøkkenbenk.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av kobber fra byggeår.
Stoppekran plassert i bod.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm, samt friskluftsentililer i stue- og kjøkkenvegg.

TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av strøm.
Termostatstyrte varmekabler på bad og veggmonterte panelovner.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på 115 liter fra 2026, plassert i bod.
Sikkerhetsventil er ført til bad.

Årstall: 2026

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 7 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1993 Anlegg fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremvist samsvarserklæring fra:

2022: Div. el.inst. i forb m/rehab kjøkken. Flyttet på punkter i kjøkken pga. ny kjøkken. Montert led stripe over benk med dimmer og byttet en lysbryter.

2026:

Montert bryter på varmtvannsbereder.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet alder, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde på 88,5 cm på balkongen er under dagens krav på 1,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Tilstandsrapport



Radonkart.



Lavt rekkverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

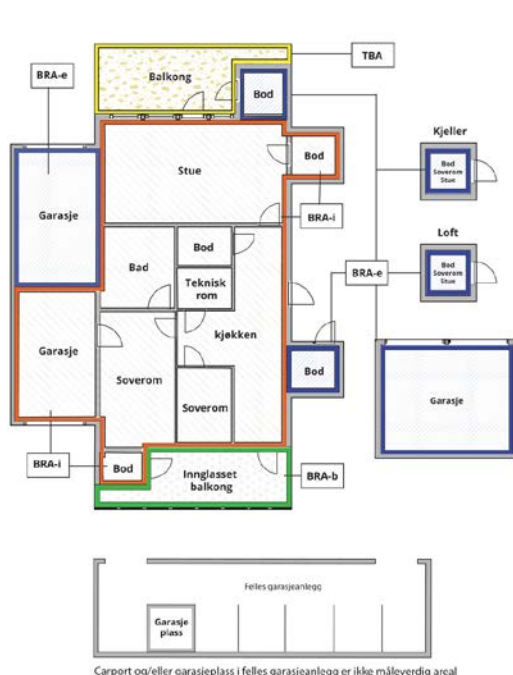
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	66			66	11
1. etasje		5		5	
SUM	66	5			11
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom 1, bod, bad/vaskerom, soverom 2		
1. etasje		Bod	

Kommentar

Areal 2. etg.
Entré: 3,7 m²
Soverom 1: 6,3 m²
Kjøkken: 7,2 m²
Stue: 23,8 m²
Soverom 2: 13,6 m²
Bod: 2,8 m²
Bad/vaskerom: 5,8 m²

Areal 1. etg.
Bod: 5,2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: 2022:

Trukket om nye ledninger, og satt inn stikkontakter i forbindelse med nytt kjøkken.

2025:

Vask og impregnering av tak.

2026:

Ny varmtvannsbereder.
Pipehatt montert.
Nytt laminatgulv i stue/kjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Frida Sofie Carlsen	Kunde
	Thomas Gogstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	149	272		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Martes vei 3B

Hjemmelshaver

Carlsen Frida Sofie, Gogstad Thomas

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

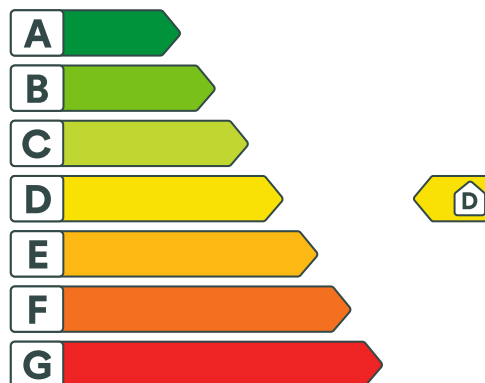
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Martes vei 3B, 3244 SANDEFJORD	
Dato for energimerking 28.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-276168
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 8187452
Gårdsnummer 149	Bruksnummer 272
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1993	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 66,0 m²	Oppvarmet bruksareal 66,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
204,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
205,84 kWh/m²

Totalt levert pr. år
13 585 kWh



Martes vei 3B, 3244 SANDEFJORD



Detaljering

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



Martes vei 3B, 3244 SANDEFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Thomas Gogstad

Frida Sofie Carlsen

Boligen

Martes Vei 3B

3244 Sandefjord

3907-149/272/0/3

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Tveiten og Riis

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har pusset opp bad.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Tidligere eier opplyser: 2x membran + sluk fornyet i 2010

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Vanninntrengning fra feieluke pga. manglende pipehatt resulterte i fuktskade på gulv.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Pipehatt er montert, det er lagt nytt gulv og nye liste etter tørking av fuktskaden.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Takforny'er'n AS

Beskrivelse av arbeidet: Vask og impregnering av tak.

Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Byttet ut noen værslitte kledningsbord.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Oppdaget noe kondens på vindu i stuen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Takforny'er'n AS

Beskrivelse av arbeidet: Vask og impregnering av tak til utebod.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Skjevheter i balkong

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Løftet søylefundament for å rette opp skjevheten.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**



Manglende pipehatt førte til vanninntrenging fra smeltevann i feieluken. Ble en mindre fuktskade i gulv rundt luken.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Pipehatt er montert i regi av sameie. Det er lagt nytt gulv i hele stue /kjøkken.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Ingen observasjoner i vår tid, men tidligere eier opplyser: "Mus og en hendelse med rotte på loft i 2018".

Nabo har opplyst om tilfelle av mus på sitt loft.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser: "I samarbeid med Pelias satt på musebørste rundt bygningen (mellom grunnmur og kledning) Ikke hatt mus/rotte etter dette".

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Nesthood Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt ut feller i området. Området og fellene vil jevnlig kontrolleres av selskapet.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Varmtvannsbereder fra byggeår ble defekt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Komplette Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering av fast tilkobling til varmtvannsbereder.

Ufaglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder. Utført som vennetjeneste av venn med fagbrev.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Komplet Elektrø

Beskrivelse av arbeidet: Montering av fast tilkobling til varmtvannsbereder.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmtvannsbereder. Utført som vennetjeneste av venn med fagbrev.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Vanninntrenging gjennom feieluke på grunn av manglende pipehatt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Pipehatt montert i regi av sameie.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Pipehatt montert i regi av sameie.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Sandefjord Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser: "Trukket om nye ledninger og satt inn stikkontakter i forbindelse med nytt kjøkken i 2022".

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Komplette Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert fast kobling i forbindelse med ny varmtvannsbereder.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Rapport fra tidligere salg og skaderapport fra Tryg på fuktskade i gulv.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

2554 - Sameiet Martes vei og Lauras vei

Resultatregnskap 2025-12

	Hittil virkelig 2025	Hittil budsjett 2025	Hittil avvik 2025	Total budsjett 2025
INNETEKT				
Leieinntekt				
3600 Innkrevde felleskostn. drift	212 761	0	212 761	0
Innkrevd felleskostnad	212 761	0	212 761	0
Sum leieinntekt	212 761	0	212 761	0
Sum inntekt	212 761	0	212 761	0
KOSTNAD				
Driftskostnad				
6362 Skadedyrtryddelse	4 188	0	4 188	0
6391 Snømåking/strøing/feing	19 875	0	19 875	0
Kostnad eiendom/lokaler	24 063	0	24 063	0
6420 Epost i Bonabo	61	0	61	0
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	61	0	61	0
6710 Forretningsførerhonorar	5 833	0	5 833	0
Forretningsførerhonorar	5 833	0	5 833	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 250	0	8 250	0
Andre honorar	8 250	0	8 250	0
7500 Forsikringspremier	156 711	0	156 711	0
Forsikringer	156 711	0	156 711	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 706	0	4 706	0
7770 Betalingskostnader	2 847	0	2 847	0
7772 Omkostninger inkasso	2 630	0	2 630	0
Andre kostnader	10 184	0	10 184	0
Sum kostnad	205 101	0	205 101	0
Driftsresultat	7 659	0	7 659	0
FINANSPOSTER				
8050 Renteinntekter bank	154	0	154	0
Renteinntekt	154	0	154	0
8174 Andre rentekostnader	2	0	2	0
Rentekostnad	2	0	2	0

	Hittil virkelig 2025	Hittil budsjett 2025	Hittil avvik 2025	Total budsjett 2025
Netto finansposter	-152	0	-152	0
Årsresultat	7 812	0	7 812	0
8980 Overført sameiekapital	7 812	0	7 812	0
Overført sameiekapital	7 812	0	7 812	0
SUM OVERFØRINGER	7 812	0	7 812	0

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Martes vei og Lauras vei

Dato: 26.03.2026

Sted: Krokemoa Familiesenter

Tid: 18.00

1. Konstituering

Valg av møteleder

Følgende ble foreslått som møteleder: Kristian Ebbesen Fjelde

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt / vedtatt med flertall.

Valg av referent

Følgende ble foreslått som referent: Martin Eriksen

Vedtak: Valgt.

Valg av to personer til å signere protokollen

Følgende ble foreslått til å signere protokollen:

- Benjamin Usler
Line Hammer

Vedtak: Valgt.

Godkjenning av innkalling

Møteleder konstaterte at innkallingen var sendt ut i henhold til gjeldende regler.

Vedtak: Innkallingen ble godkjent.

Godkjenning av dagsorden

Dagsorden ble gjennomgått uten merknader.

Vedtak: Godkjent.

2. Styrets årsberetning

Styrets årsberetning for 2025 ble gjennomgått av møteleder. Det var ingen spørsmål eller merknader.

Vedlikeholdsplan: Fleksibel og variabel. Gjelder fra 2026-2027. Det gjennomføres igjennom denne perioden.

Vedtak: Årsberetningen ble tatt til orientering. Godkjent?

3. Årsregnskap

Regnskapet for 2025 ble presentert. Det var ingen merknader. Årsregnskapet ønskes godkjent med forbehold om at revisjonsberetningen er i orden, og ettersendes beboere.

Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

Godkjenning av nye vedtekter

Diskusjon rundt parkering og reserverte plasser. Bruksrett. Prioritet, tinglysning?

Diskusjon rundt fellesarealer rundt egen hage. Må undersøkes videre. Fra forrige vedtekter «Som tilleggsareal for leilighetene i første etasjeregnes den videreførte linjemellom seksjonene ut til felles vei, gangsti og parkering.»

Nye vedtekter må endres til begge bruks og gårdsnummer fra forrige vedtekter fra 24/4-2002. Det er en formalitet.

Vedtak: Godkjenning av nye vedtekter ble godkjent med 12/15 stemmer for. Med forbehold om bruksareal. Må undersøkes.

4. Innkomne saker

Sak: I forslaget til nye vedtekter, så er det kommet inn en forespørsel om endring av punkt 4.1. Punkt 4.1 tillater ingen skilt eller faste plasser på fellesparkering. Nytt forslag av dette punktet ble presentert og diskutert.

Se forrige punkt

5. Budsjett for 2026

Forslag om fellesutgifter pålydende 2000kr pr mnd til neste årsmøte.

Ved neste årsmøte gjøres det en avstemning om det skal justeres opp eller ned.

Det foreslåtte budsjettet for 2026 ble gjennomgått.

Vedtak: Budsjettet ble godkjent med forbehold om ny avstemning ved neste ordinære årsmøte.

6. Fastsettelse av styrehonorar

Styrehonorar er tidligere fastsatt av årsmøtet 2025. Utbetaling for 2025 vil bli beregnet forholdsmessig i henhold til den perioden nåværende styre har fungert.

Vedtak: Tas til orientering.

7. Valg

Valgkomiteens innstilling ble gjennomgått

- Styremedlemmer Line Hamer og Tor Dag Sørsdal fratrer og Benjamin Usler stiller til valg.

Vedtak: Valgt i henhold til vedtekter. Benjamin Usler valgt inn. Line Hamer og Tor Dag Sørsdal fratrer sin stilling.

8. Eventuelt

Nesthood kommer for å informere om skadedyr – til orientering.

9. Møtet hevet

Møteleder takket for fremmøtet. Møtet ble hevet kl. 19:40.

Møteleder: 

Referent: _____

Protokollunderskrivere:





VEDTEKTER

for

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

Vedtektene er fastsatt 26.03.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Martes vei og Lauras vei. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.11.1993.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommene gnr./bnr. 149/251 og gnr./bnr. 149/272 i Sandefjord kommune.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

4-2 Bruk og tidsbegrensning

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

4-3 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Fremkommelighet

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

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

4-6 Styrets Myndighet

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

4-7 Sanksjoner

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

5. Vedlikehold

5-1 Individuelt ansvar

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

Utvendige vegger, inkludert maling og overflatebehandling

Dører og vinduer som tilhører seksjonen

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

Balkonger, terrasser og private uteområder knyttet til seksjonen

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

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

5-2 Felles vedlikehold og større endringer

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

5-3 Godkjenning og kontroll

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

5-4 Bruk av entreprenør

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

5-5 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha inntil 5 medlemmer og kan ha inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Styrets arbeid 2025-2026

Rapport for Sameiet Martes vei og Lauras vei

Kjære naboer,

Denne rapporten gir en samlet oversikt over styrets arbeid i perioden 2025-2026 for Sameiet Martes vei og Lauras vei. Vi har laget rapporten på bakgrunn av styrets protokoller og arbeid som er gjort i perioden. Formålet er å informere dere om status for drift og vedlikehold, økonomiske forhold, viktige saker som styret har jobbet med, litt om prioriteringer fremover, vedlikeholdsplan og gjennomførte styremøter.

I den relativt korte tiden som det nye styret har jobbet sammen vil dere se av rapporten at det har vært en relativt hektisk agenda som er håndtert.

I løpet av den korte perioden det nye styret har samarbeidet, viser denne rapporten at vi har håndtert en rekke krevende saker for sameiet.

Drift og vedlikehold

Styret har valgt å prioritere det å sikre en robust og velfungerende drift av sameiet. Gjennom perioden er det etablert avtale med USBL som forretningsfører og vi har introdusert Bonabo-plattformen for kommunikasjon i sameiet og for administrative oppgaver. Vi har startet kartleggingen av vedlikeholdsbehov og spesielt hendelsen knyttet til vannlekkasje i piper minner oss alle på at vi etter all sannsynlighet vil møte utfordringer knyttet til vedlikehold av områder som eiere selv står for. Vannlekkasjen viser også at uforutsette kostnader kan dukke opp over natten, både i forhold til egenandel på forsikring og at vi for å forebygge besluttet å kjøpe inn pipehatter.

Rotteangrepet i Lauras vei 10 har vært særdeles utfordrende å følge opp, men har også gitt sameiet verdifull erfaring om hvor galt det kan gå. Denne læringen har blitt delt med resten av sameiet med informasjon om forebyggende tiltak som den enkelte boenhet bør gjennomføre for å forhindre lignede angrep.

Styret har gjennomført befaringer uteområder og sett på behov for beskjæring av hekker og busker. Denne våren planlegger styret å sjekke bygningsmasse og fellesarealer nærmere for å bygge en robust vedlikeholdsplan for neste periode. Det understrekes at vedlikeholdsplikten for den enkelte deleier er beskrevet i sameiets vedtekter.

Økonomi

Det å få orden på sameiets økonomi har vært et nøkkelområde for styret i denne perioden. Etter overgangen til USBL har vi fullstendig oversikt over økonomien og hvordan denne forventes å utvikle seg over tid. Kostnadene i sameiet har økt, blant

annet på grunn av honorar til revisor og moms på forretningsfører. Den detaljerte oversikten kan dere se nærmere på i regnskapet for fjoråret.

Styret har behandlet utestående fordringer og er veldig glade for å ha oppnådd en situasjon uten økonomiske krav mot sameiet. De økonomiske utfordringene som sameiet har stått ovenfor gjorde også sitt til at styret valgte å heve fellesutgifter til kr 2000 per måned. Styret anbefaler å opprettholde dette nivået frem til årsmøtet 2027, for å sikre tilstrekkelig likviditet slik at uforutsette utgifter kan håndteres.

Budsjett og regnskap følges nøye opp av styret, og det er som avtalt med årsmøtet inngått avtale om revisjon gjennom USBL (se vedlegg 1 for 2026 budsjett)

Viktigste saker i denne perioden

Forsikring

Styret har evaluert mulighet for bytte av forsikringsselskap og er i prosess med å innhente tilbud gjennom USBL. Målet er å oppnå bedre pris samtidig som dekningen for skadedyr og andre relevante forhold opprettholdes. Sameiet holdes informert etter hvert som tilbud mottas og evalueres av styret. Denne vinteren har vi også behandlet en forsikringssak knyttet til vannlekkasje fra pipe grunnet snøsmelting.

Skadedyr

Rotteangrepet har medført flere tiltak: fjerning av hekker, oppsetting av vinklet beslag, og tilbud om skadedyrkontroll. Styret har innhentet og akseptert tilbud om støtte i forebyggende arbeid fra Nesthood (som for eksempel jevnlig kontroll av området rundt bygningene og feller). Representanter fra selskapet vil komme til årsmøtet 2026 for å gi informasjon om hvor vi står og diskutere betydningen av å gjennomføre forebyggende tiltak med oss.

Vedtektsendringer

Styret har gjennomgått og behandlet forslag til nye vedtekter for sameiet slik at disse står i tråd med lovverket som regulerer drift av sameier. Vi har hatt god dialog med USBL og har godkjent nye vedtekter som vil fremlegges for godkjenning på årsmøtet.

Dugnader

Dugnad er en sentral del av sameiets drift og vedlikehold. Våren 2026 er det satt opp dugnad 5. mai kl. 17.00. Styret ser fram til en god arbeidsøkt sammen med gode naboer i god tid før nasjonaldagen. Dere kan forvente at oppgavene vil dreie seg om ting som beskjæring av busker langs sameie veien, rydding rundt søppelboder, vask av dunker, luke, malerarbeid, bytte av råtne bord. Styret vil legge fram forslag til fordeling av arbeidsoppgaver og ansvarsområder.

Planer fremover

Styret vil etablere en vedlikeholdsplan som presenteres på årsmøtet. Planen skal prioritere tiltak basert på befaring og innspill fra beboere. Dugnadene vil være sentrale for gjennomføring av vedlikehold, og første dugnad er planlagt til 5. mai 2026. Det vil også bli arrangert befaring av boligmasse for å identifisere prioriterte områder.

Styret vil også bruke Bonabo aktivt gjennom å gi jevnlige oppdateringer på saker som er behandlet. Det oppfordres også at dere bruker plattformen dersom det er saker dere ønsker å informere naboer om eller saker dere ønsker å løfte til styret.

Årsmøtet 2026 er planlagt 19. mars, men dette avhenger av ferdigstilling av årsregnskapet. Styret følger opp bestilling av lokale og informerer beboere om eventuelle endringer.

Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplanen vil omfatte prioriterte tiltak for både uteområder og bygningsmasse som ikke omfattes av enhetseieres vedlikeholdsplikt. Planen baseres på befaring og innspill fra beboere, og vil inneholde konkrete oppgaver som i all hovedsak vil gjennomføres i forbindelse med dugnader vi ønsker å gjennomføre 2 ganger i året. Når vi har sikret bedre og mer robust likviditet i sameiet kan også tjenester hentes inn for utførelse av mer komplisert vedlikehold. Dette vil selvsagt være behovsstyrt.

Prioriterte områder for vedlikeholdsplanen for 2026-2027 er:

2026:

- Montere pipebuer på alle bygninger gjennomført til ~ kr 27.000 og utført av beboere
- Dugnad for alle 5 mai kl 17:00.
- Fellesområder og uteområder (beskjæring og lusing) + søppelskur
- Alle seksjonseiere vasker sin fasade for klargjøring av bytting av bord og maling (ved behov). Styret anmoder om at jobben gjøres som samarbeid mellom seksjonseierne i samme bygg.
- Styret vil gjennomføre befaring av tak for å vurdere behov for vask, impregnering og eventuelt bytte av ødelagte takstein av de ulike byggene.

2027:

- Mål om å bytte råtne bord (etter vask av fasader) i løpet av året – seksjonseiere hvor råtne bord må byttes står for kostnad av materialer, styret anmoder om at jobben gjøres som samarbeid mellom seksjonseierne i samme bygg.
- Fellesområder og uteområder (beskjæring og lusing)

- Mål om å bytte av beslag under mønepanner som har gått i oppløsning – viktig for å hindre vanngjennomtrenging for de seksjoner der dette ikke er gjort. Styret vil gjøre en befarings og komme tilbake med plan for hvordan dette kan gjennomføres.

Oversikt over styremøter 2025-2026

Dato	Tema	Deltakere	Vedtak
13.11. 2025	Fordeling av roller, styrehonorar, dugnad våren 2026, forsikring, rottesak Lauras vei 10, vedtekter, oppsummering av inntrykk fra årsmøte	Merete Garvåg Amundsen, Lene Haraldsen Gundersen, Kristian Ebbesen Fjelde, Line Hamer Røsjordet, Tor Dag Sørsdal	Roller og honorar fordelt, dugnad foreslått, forsikring og vedtekter utsatt, årsmøtedato satt til 19 mars 2026.
05.12. 2025	Revisor, ubetalte regninger, sameiets økonomi	Merete Garvåg Amundsen, Lene Haraldsen Gundersen, Kristian Ebbesen Fjelde, Tor Dag Sørsdal	Vedtak om videreføring av fellesutgifter for å dekke regninger
12.01. 2026	Respons eierskifteforsikring ifm. rotteangrep	Merete Garvåg Amundsen, Kristian Ebbesen Fjelde, Tor Dag Sørsdal	Respons oversendt forsikringsselskap
19.01. 2026	Gjennomgang av USBL sitt forslag til nye vedtekter	Merete Garvåg Amundsen, Lene Haraldsen Gundersen, Kristian Ebbesen Fjelde, Tor Dag Sørsdal	Forslag til endringer notert og oversendt USBL
19.02. 2026	Dugnad våren 2026, årsmøte 2026, vedtektsendringer, fellesutgifter, innhenting tilbud forsikring, skadedyr	Merete Garvåg Amundsen, Lene Haraldsen Gundersen, Kristian Ebbesen Fjelde, Tor Dag Sørsdal	Dugnadsdato og årsmøtedato vedtatt, vedtektsendringer akseptert, fellesutgifter opprettholdt, forsikring og skadedyrtiltak følges opp
02.03. 2026	Planlegge årsmøte. Gjennomgang av økonomi og	Merete Garvåg Amundsen, Lene	Agenda årsmøte godkjent. Dato satt til 26

	regnskap. Gjennomgang av styrets årsrapport. Gjennomgang av dugnad for våren 2026. Gjennomgang av behov for vedlikehold etter befaring.	Haraldsen Gundersen, Kristian Ebbesen Fjelde, Tor Dag Sørsdal	mars. Årsrapport enstemmig godkjent i styret. Dugnad gjennomgås på årsmøte. Styret ordner innkjøp til dugnad. Pris til vask av bygg innhentes. Vedlikeholdsplan inkluderes i årsrapport. Regnskap godkjent.
--	---	--	---

Avslutning

Styret har i perioden 2025-2026 prioritert å sikre god drift, vedlikehold og økonomisk styring av sameiet. Ved å opprettholde fellesutgifter, gjennomføre nødvendige tiltak mot skader og skadedyr, og prioritere vedlikehold, ønsker styret å skape et trygt og velfungerende bomiljø for alle beboere. Fremover vil vedlikeholdsplanen, dugnader og oppfølging av forsikrings- og skadedyrsaker stå sentralt. Styret oppfordrer alle beboere til å bidra med innspill og delta aktivt i dugnader og årsmøter.

På vegne av styret,

Merete Garvåg Amundsen
Styreleder

VEDLEGG 1: STYRETS FORSLAG TIL BUDSJETT FOR 2026

Poster	Utgifter	Inntekter
Forsikring	Kr 160.000	
USBL	Kr 35.000	
Revisor	Kr 5.000	
Styrehonorar	Kr 25.000	
Brøyting	Kr 10.000	
Skadedyr forebygging Nesthood	Kr 16.000	
Estimerte utgifter dugnader	Kr 24.000	
Forventede vedlikeholdsutgifter	Kr 75.000	
Tjenester fra USBL	Kr 15.000	
Sum	Kr 365.000	
Inntekter fra fellesutgifter (kr 2000 pr mnd)		Kr 600.000
Avsetning til styrking av likviditet	Kr 235.000	
Balanse	Kr 600.000	Kr 600.000

Årsmøte i sameiet Martes vei / Lauras vei

Dato: torsdag 29/6-25 kl 18.00

Sted: Krokemoa Familiesenter, Lauras vei 5

Agenda:

1. Godkjenning av innkalling og agenda
2. Valg av møteleder og referent
3. Årsregnskap
4. Godkjenning av regnskap
5. Videre drift av sameiet: Fortsette som i dag? Leie inn forretningsfører? Øke styrehonorar?
6. Avvikle sameiet og hvert bygg oppretter sitt eget sameie
7. Valg av nytt styre dersom sameiet skal bestå
8. Annet

Punkt 5:

- Skal sameiet driftes som det gjør i dag?
Skal ekstern forretningsfører leies inn?

Eks. på kostnader ved å bruke USBL:

USBL ble kontaktet første gang i januar for informasjon og priser, prisene oppgitt i vedlagt tilbud, er fremdeles gjeldende. USBL ble kontaktet på nytt i mai. USBL ønsket et møte med styret før de evt. stiller opp på et felles møte. Styret var i møte med USBL den 5/6.

Om vi velger å gå for denne løsningen, kommer USBL på et felles møte til høsten og vil gå gjennom det de vil bidra med. Legger ved tilbudet og informasjon i e-post. Velger vi ekstern forretningsfører, vil det bli månedlige felleskostnader.

USBL tar kr 28.000 pr år for forretningsførsel. Vi kan velge tilleggstjenester utover det tilbudet som er fremstilt mot ekstra kostnader.

Forretningsførsel kostnaden i tillegg til forsikring, brøyting, styrehonorar og oppsparing til bla. vedlikehold vil da inngå i månedlige felleskostnader. Felleskostnadene vil utgjøre ca kr 4.000 pr måned pr enhet. Dette er kun et grovt regnet estimat, og vil kunne bli endret. Felleskostnadene vil også justeres årlig i forhold til prisstigning på forsikring og evt innleide tjenester.

Det er ikke sjekket priser på andre forretningsførere.

Om vi kun skal velge nytt styre og gjøre jobben selv, må det avgjøres om vi skal innføre månedlige felleskostnader hvor forsikring, brøyting og styrehonorar bla. inngår. Skal det spares opp til felles vedlikehold, må dette også legges til den månedlige felleskostnaden.

Styrehonorar er i dag på kr. 3.000 og 1.500, og bør økes betraktelig.

Punkt 6:

Det er også kommet ønske om å avvikle/oppløse sameiet, og at hvert bygg selv oppretter eget sameie og håndterer vedlikehold, forsikring og andre kostnader på egenhånd. Lover og regler rundt oppløsning og evt. kostnader er under undersøkelse. En oppløsning av sameiet, vil ta noe tid.

Opprette sameie:

- Seksjoneringsøknad sendes kommunen
- Årsmøte med alle boenheter må holdes slik at sameiekontrakt, vedtekter og protokoll må skrives.
- for å få org.nummer må det nye sameiet registreres i Enhetsregisteret. Under 9 enheter, så er dette frivillig, men for å få forsikring må man ha org.nummer
- Dokumentasjon ved registrering til Enhetsregisteret: seksjonsbegjæring, tinglysning (kostnad), vedtekter og protokoll fra årsmøtet som dokumenterer valg av styret og evt revisor/forretningsfører.

Vi håper flest mulig vil stille opp, vel møtt 😊

Christine & Lene

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Martes vei og Lauras vei søndag 14.12.2025 kl. 12:00 til 16.12.2025 kl. 12:00 - Digitalt via Bonabo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Mathea Tofte

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Mathea Tofte

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Lene Haraldsen Gundersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 13

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Valg av revisor

Sameiet er lovpålagt å ha revisor i henhold til eierseksjonsloven § 44, da laget har over 20 enheter. Revisjon er en ufravikelig del av regelverket og skal sikre at regnskapet er korrekt og i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Avtalen med Usbl omfatter rådgivning og forvaltning, men revisjon er ikke inkludert i denne avtalen. For å oppfylle lovens krav må revisjonen utføres av en uavhengig, ekstern revisor. Dersom laget ikke har revisor, innebærer det brudd på loven, risiko for ugyldige årsmøtevedtak og mulige sanksjoner eller pålegg fra myndighetene.

Det er derfor avgjørende at revisor kommer raskt på plass, slik at regnskapet for 2025 kan revideres innen fristen for ordinært årsmøte.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Martes vei og Lauras vei

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Mathea Tofte (sign.)	16.12.2025
Sekretær	Mathea Tofte (sign.)	16.12.2025
Protokollvitne	Lene Haraldsen Gundersen (sign.)	16.12.2025

Protokoll fra Årsmøte

Møteinformasjon

Dato:	26.06.2025
Tid:	Kl 18.00
Sted:	Krokemoa Familiesenter, Lauras vei 5
Møteleder:	Lene & Christine
Referent:	Lene

Deltakere

Liste over enheter som var representert ved eier eller stedfortreder med fullmakt. (tallene innenfor parentes er etasje)

- Lauras vei – 10D (1&2), 10C, 10B, 10E, 10A, 8A, 8B
- Martes vei – 1A, 1C (2), 1D, 3A, 3B (1&2), 3C (2)

Agenda

1. Godkjenning av innkalling
2. Godkjenning av dagsorden
3. Valg av møteleder og referent
4. Regnskap 2024
5. Videre drift
6. Valg
7. Eventuelt

Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble enstemmig godkjent / ~~ikke godkjent.~~

Godkjenning av regnskap for 2024

Regnskapet for 2024 enstemmig godkjent / ~~ikke godkjent.~~

Kommentar: Ønske om mer spesifisert regnskap, eks hvor mange som har betalt forsikring og hvor mange har ikke betalt.

Diskusjonspunkter og Beslutninger

Sak 1: Leie inn ekstern forretningsfører

Beslutning: Enstemmig vedtatt

Sak 2: Fortsette egen drift med nytt styre
Beslutning: Nedstemt

Valg

Valg av styremedlemmer og andre verv:

Nytt styre er valgt, rollene fordeles på et senere tidspunkt. Nytt styre består av:

Merete G.Amundsen, Kristian Fjelde, Tor Dag Sørsdal, Line Hamer og Lene H.Gundersen

Roller fordeles på første styremøte.

- Leder: _____
- Nestleder: _____
- Kasserer: _____
- Styremedlem: _____
- Vara:

Eventuelt

Andre saker som ble tatt opp:

- Inget nytt

Underskrifter

Møteleder

Referent

Beboer Martes vei 3 A



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 13.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	272	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Martes vei 3B, 3244 SANDEFJORD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer 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.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 764,96 kr
Renovasjon	3 588,24 kr
Vann	3 953,22 kr
Sum	12 306,42 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon andel av fellesløsning, inntil 140L	25%	1820 Liter	25.07	1/13	0 %	3 510,50 kr	877,61 kr
Renovasjon andel av fellesløsning, over 140L	25%	180 Liter	19.75	1/13	0 %	273,46 kr	68,36 kr
Vann, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	1757.20	1/1	0 %	1 757,20 kr	439,29 kr
Vannforbruk, bolig mellom 50-70kvm - 96m3	15%	1 stk	1611.84	1/1	0 %	1 611,84 kr	402,96 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	2024.00	1/1	0 %	2 024,00 kr	506,01 kr
Avløp forbruk, bolig mellom 50-70kvm - 96m3	15%	1 stk	2053.44	1/1	0 %	2 053,44 kr	513,36 kr
Sum						11 230,44 kr	2 807,59 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita

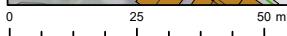
Kommune: 3907 Sandefjord
Eiendom: 3907/149/272/0/3

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



Målestokk 1:1000
Dato: 13.3.2026



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

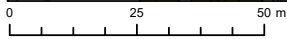
ambita

Kommune: 3907 Sandefjord
Eiendom: 3907/149/272/0/3

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: 13.3.2026













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

Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje







Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 13.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	272	Festenr.		Seksjonsnr.	3
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	208449819	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8187452	Bruksenhetsnummer	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Martes vei 3B, 3244 SANDEFJORD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 208449819

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



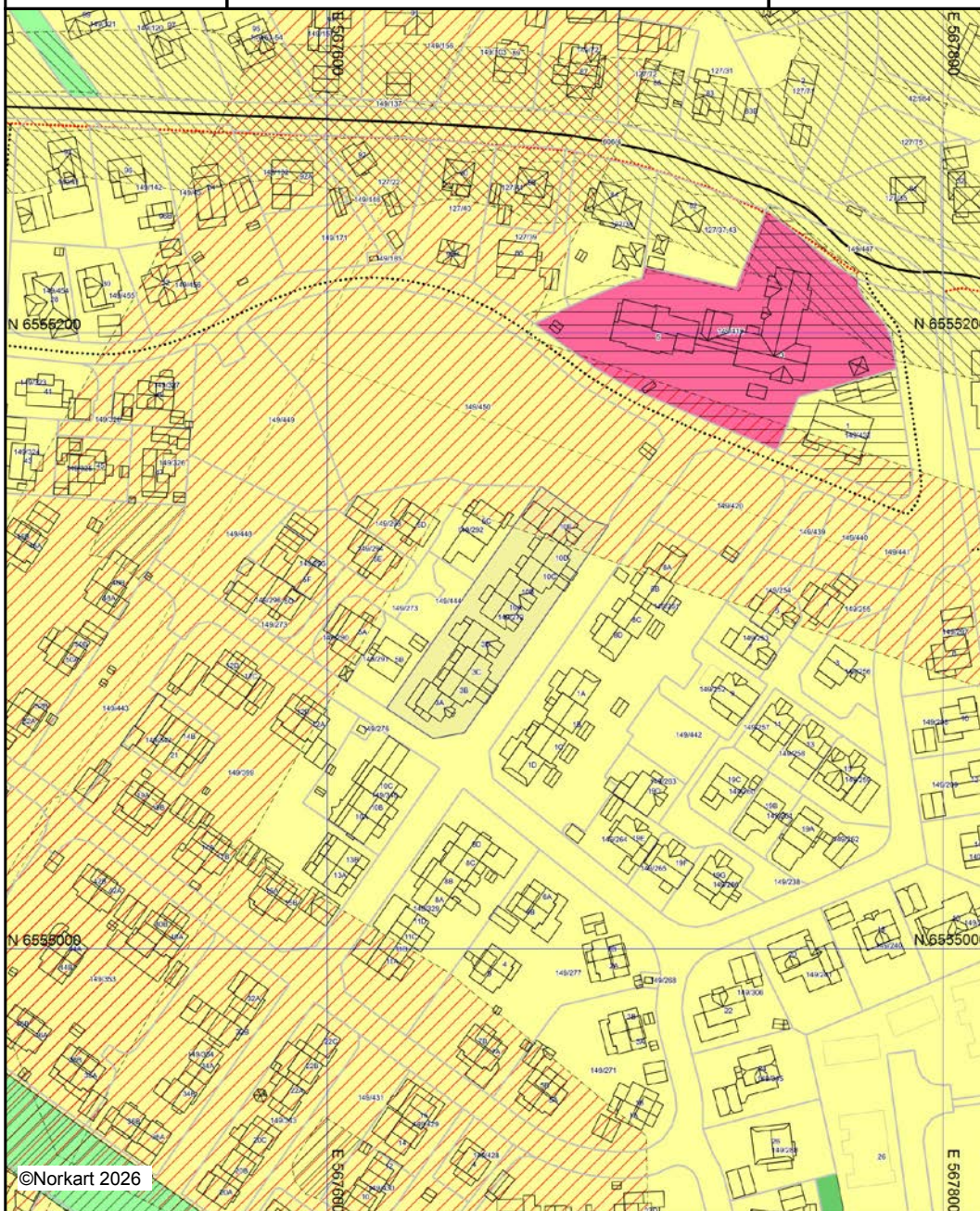
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 149/272/0/3
Adresse: Martes vei 3B
Utskriftsdato: 13.03.2026
Målestokk: 1:2000



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.

242



SANDEFJORD KOMMUNE

FORSLAG TIL REG.BESTEMMELSER TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KROKENSKOGEN, FELT B14, GNR. 149, BNR. 8.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål.

Byggeområde.

- Allmennyttige formål.
- Forretninger.

Trafikkområde.

- Kjørevei.

Fareområde.

- Høyspentledning.

Spesialområde.

- Vernebelte.

§ 1.

Byggeområder for allmennyttige formål.

- 1.1 På området tillates oppført bygg innenfor den viste byggegrense. Mot verneområdet tillates det å bygge inntil en meter fra byggegrense.
- 1.2 Bygg kan oppføres i maks. 1 etasje. Utnyttelsesgraden, BYA, settes til 25%.
- 1.3 Barnehagens bygningsareal skal plasseres slik at hele bygget holdes under 0,2 Mikro Tesla, vist på planen som barnehagens byggegrense. Barnehagens utareal må ikke utsettes for mer enn 0,3 Mikro Tesla.

Barnehagens plassering på området bestemmes i samarbeid med og etter målinger gjort av Vestfold Kraft, med hensyn på at nåværende og forventede elektromagnetiske felt fra kraftlinjen ikke vil overstige nevnte fareverdier.

§ 2.

Byggeområde for forretningformål.

- 2.1 På området tillates det oppført bygg innenfor den viste byggegrense. Bygget skal ha hovedinngang i vest mot en felles plass sammen med de allmenntilgjengelige formål.
- 2.2 Bygg kan oppføres i maks. 1 etasje. Utnyttelsesgraden, BYA, settes til 25%
- 2.3 Gjennom avtale med eier av forretningstomt må det sikres at det på denne tomt ikke blir etablert visse typer handel og forretningsvirksomhet. Dette gjelder bl.a. storkiosk.

§ 3.

Fareområde for høyspentledning.

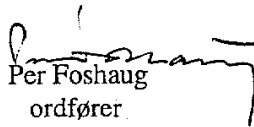
- 3.1 I området tillates det parkering på anviste areal.
- 3.2 Mot bebyggelse i syd avsettes det et 7 meters grønt vernebelte som beplantes.
- 3.3 Mot Krokentunet avsettes det et 4 meters grønt vernebelte. Området bør beplantes med en rekke av mindre trær/busker som skal markere gateløpet.

§ 4.

Spesialområde, vernebelte.

- 4.1 Området skal behandles av kommunen etter ønske fra tilgrensende naboer. Den skal gi en god avskjerming mot naboene, og kan være en støyvoll, beplantning, gjerde o.l.

Sandefjord den 23. mai 1996


Per Foshaug
ordfører


Hans Erik Hoberg



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 13.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	272	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Martes vei 3B, 3244 SANDEFJORD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.09.2023
Delarealer	Delareal 322 m ² KPHensynsonenavn H370 KPFare Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 2 188 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende Områdenavn B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19900002
-----------	----------

Navn	Krokenskogen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.05.1990
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19900002_best.pdf - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19900002.pdf
Delarealer	<p>Delareal 43 m² Formål Gang-/sykkelvei</p> <p>Delareal 20 m² Formål Høyspenningsanlegg</p> <p>Delareal 2 115 m² Formål Blokkbebyggelse Felt navn B1</p>
Id	19960004
Navn	Krokenskogen, endring Felt B 14 149/8
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.05.1996
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19960004_best.pdf - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19960004.pdf
Delarealer	<p>Delareal 30 m² Formål Høyspenningsanlegg</p> <p>Delareal 30 m² Formål Annet spesialområde Utdyp. Vernebelte</p>



TEGNFORKLARING

P. & BL § 25 REGULERINGSMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- SOLIGER
- SOLIGER
- FRITIDSBESTYGGELSE
- FORRETNINGER KONTOR MM.
- INDUSTRI / NÆRING
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALLMENNNTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK / SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFF.)

- KJØREVEG
- GANG/SYKKELVEI, PORTAU

4. FRIMRÅDER

- PARK, FORVEG, SEEREPASS
- IDRETT

5. FAREOMRÅDER

- HÅSPENT / PARKERING
- HÅSPENT / VERNEBELTE
- HÅSPENT / GANG/SYKKELVEI
- HÅSPENT / KJØREVEI

6. SPESIALOMRÅDER

- VERNEBELTE

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES-ÅVJØRSEL

8. FORNYELSEOMRÅDER

-

STREKSYSMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EKSIST. EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REG.VEG.
- OMRIS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRIS AV EKSIST. BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- VANN
- BYGGEGRENSE BARNEHAGE

Ekkvidistansen 1m
MÅLESTOKK: 1:1000

NORDPIL

REGULERINGSPLAN / ENDRING MED REG. BESTEMMELSER FOR REVISJONER:
ENDRING, DEL AV KROKENS KOGEN
FELT B14 GNR. 149, BNR. 8.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOV	DATE	SIGN.
VARSEL OM IGANSETTING AV REGULERINGSGRANSE	27.06.95	
1. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	07.02.96	
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET		
2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	24.04.96	
EVTL. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN		
3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
BYSTYRETS VEDTAK	23.05.96	

PLANEN UTARBEIDET AV: 29.01.96.
SANDEFJORD KOMMUNE

U.ark.nr
5.0005.95

SAKSBEH.
C.B.



Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 149/272/0/3
Adresse: Martes vei 3B
Utskriftsdato: 13.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

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: 149/272/0/3
Adresse: Martes vei 3B
Dato: 13.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

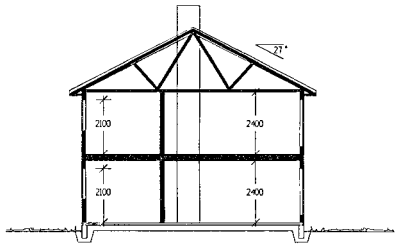
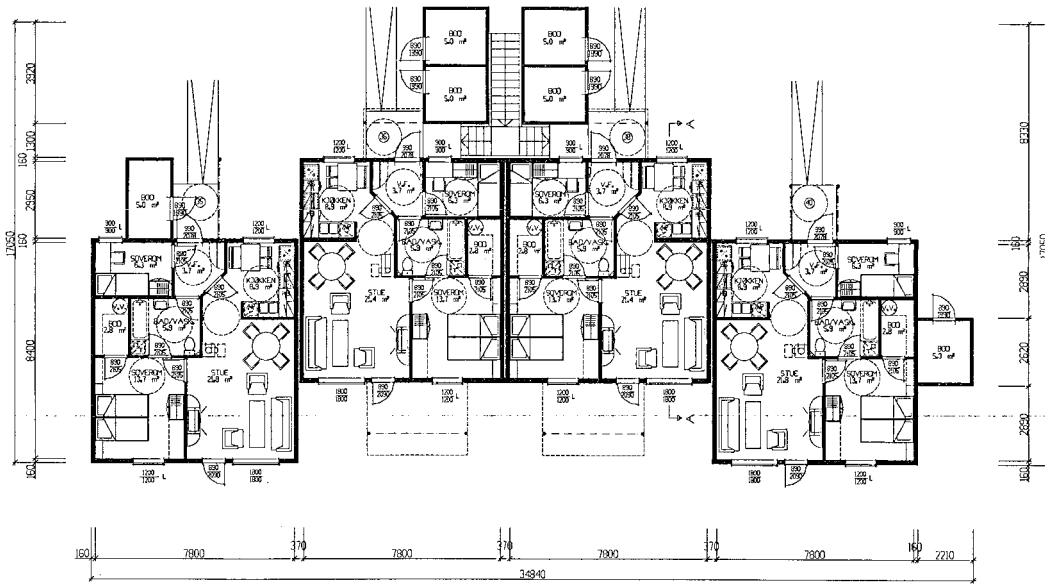
Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2026

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






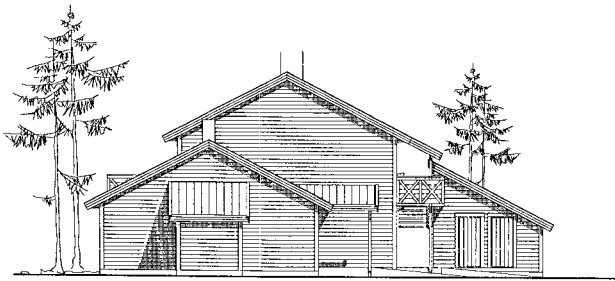
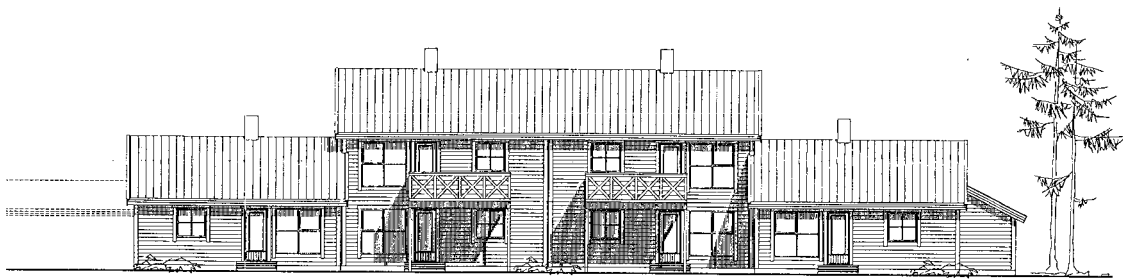
SNITT A-A

LEIL.NR. 35-40.	BRA	86,7	m ²
	EIA	73	
	BRA K	65,5	m ²
LEIL.NR. 36-38.	BRA	70,5	m ²
	EIA	63	
	BRA K	65,5	m ²

TYPE C.

BLOCK 407-30/30 KROKENSKOGEN, LEIL. NR. 35-36-38-40.

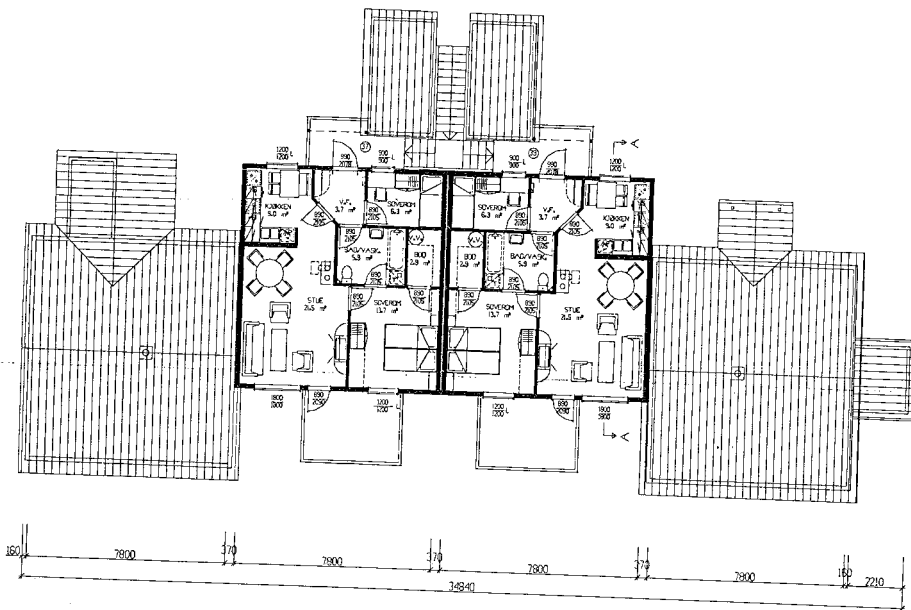
PLANER/SNITT		SANDEFJORD KOMMUNE	
TEGN.	33	TEKNIKOS NR.	A-29352
ODD.		PROSJEKT.	
MÅL	1:100	DATE	11.11.2011
			
			



TYPE C.

BLOCK 407-30/30 KROKENSKOGEN, LEIL. NR. 35-40,			
FASADER		SANDEFJORD KOMMUNE.	
TEGN.	JJ	TEKNIKER NR.	A-29354
BLIKK.			
ÅR.	1980	PROSJEKT	
DATO	11.11.82	06801	

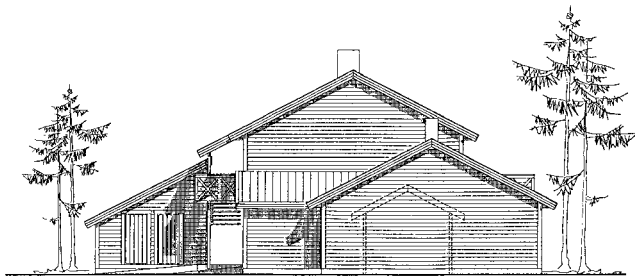
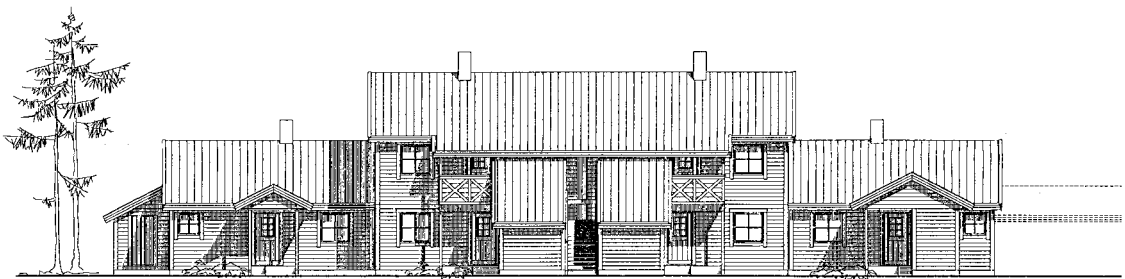




LEIL.NR.3739.
 BRA 96,7 m²
 BA 73
 BRA K 65,5 m²

TYPE C			
BLOCK 407-30/30		KROKENSKOGEN, LEIL. NR. 3739.	
PLANER		SANDEFJORD KOMMUNE	
TEGN.	32	TEGNINGS NR.	A-293353
MA	1:100	PROSJEKT	






TYPE C.

BLOKK 407-30/30 KROKESKOGEN. LEIL. NR. 35-40.

FASADER SANDEFJORD KOMMUNE.

	TEGN.	22	TEGNINGS NR.
	DRUKT.		A-29355
	MÅL	1:500	MÅSTÅP.
	DATO	11.11.92	REGNI

TEGNINGEN ER AVSKEDT HJELT SÅLETT. KUNNE KJØPEREN BEHØRER BEHØRER OG UPPRISER. AV AVREGNER FOR BLOKK. WATNE. AS. I ME. HEDERBERG S.



SANDEFJORD KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSAVDELING
Postboks 2025 - 3237 Sandefjord
Telefon.: 33 45 63 70
Telefax.: 33 45 63 03

Ref. FMA93(298)2571/93

FERDIGATTEST

Adresse

Martesvei 3 A-D

Gnr. Bnr.

149 272

Arbeidets art

Rekkehus

Ansvarshavende

Terje Wittingsrud
Fjordgaten 13 3125 Tønsberg.

Byggherre

Truls Lystad A/S Brentåsveien 5, 3229 Sandefjord.

I samsvar med Plan- og bygningslovens § 99 har bygningsmyndighetene besiktiget arbeidet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandefjord den 26.10.93.


Tore Kopstad
Bygningssjef(konst.)


Kaare Jansen.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen. Jfr. Pbl. § 93.

Returneres til:

SANDEFJORD SORENSKRIYEREMDETE

**Begjæring¹⁾ om tinglysing av
 TINGLYST
 Oppdeling i eierseksjoner**

09. NOV. 1993

SANDEFJORD SORENSKRIYEREMDETE

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

DAGDOKNR: 7324

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Føstetnr.
	Sandefjord	149	272	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ⁵⁾
9 4 3 1 22 8 4 9	Lystad Eiendom A/S	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																	
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1/13	11	B	1/13	21			31			41			51		
2	B	1/13	12	B	1/13	22			32			42			52		
3	B	1/13	13	B	1/13	23			33			43			53		
4	B	1/13	14			24			34			44			54		
5	B	1/13	15			25			35			45			55		
6	B	1/13	16			26			36			46			56		
7	B	1/13	17			27			37			47			57		
8	B	1/13	18			28			38			48			58		
9	B	1/13	19			29			39			49			59		
10	B	1/13	20			30			40			50			60		
Sum tellere:						13	= nevner:			13							

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som
 Doknr: 7324 Tinglyst: 09.11.1993 Emb: 029 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Fellet for ideell andel utfylls bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsatferelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i en egen sameleavtale. Pantoret i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som innas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantoret inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3), eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetenes areal, eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringstorbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller
 kommunen har meddeilt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenføring av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).
- h) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a¹).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenføring av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Sandefjord 4.11.93

Hjemmeihsaver(ne)s underskrift(er)

Lystad Eiendom A/S



Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

OJO (D3-744)

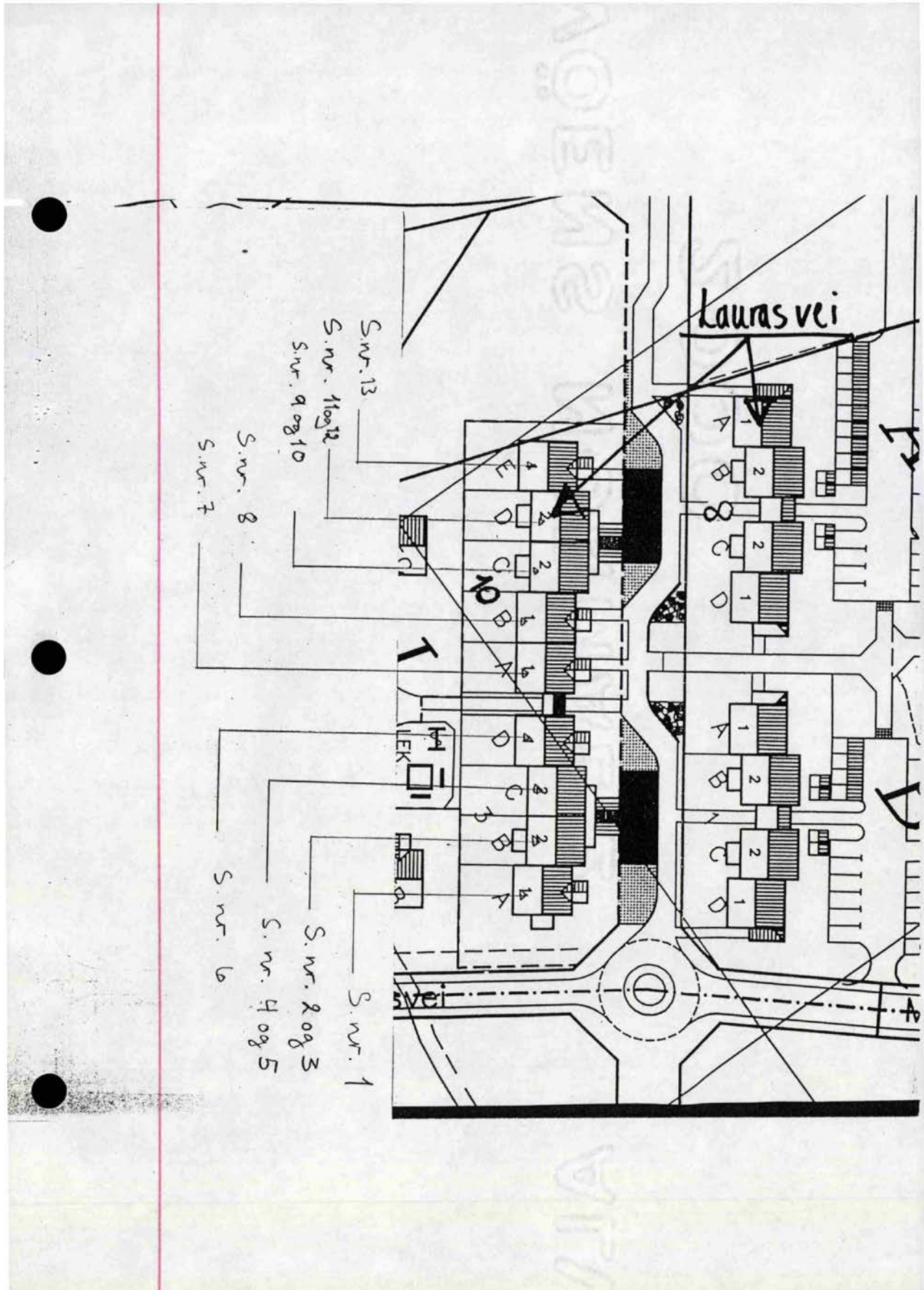
ERKLÆRING

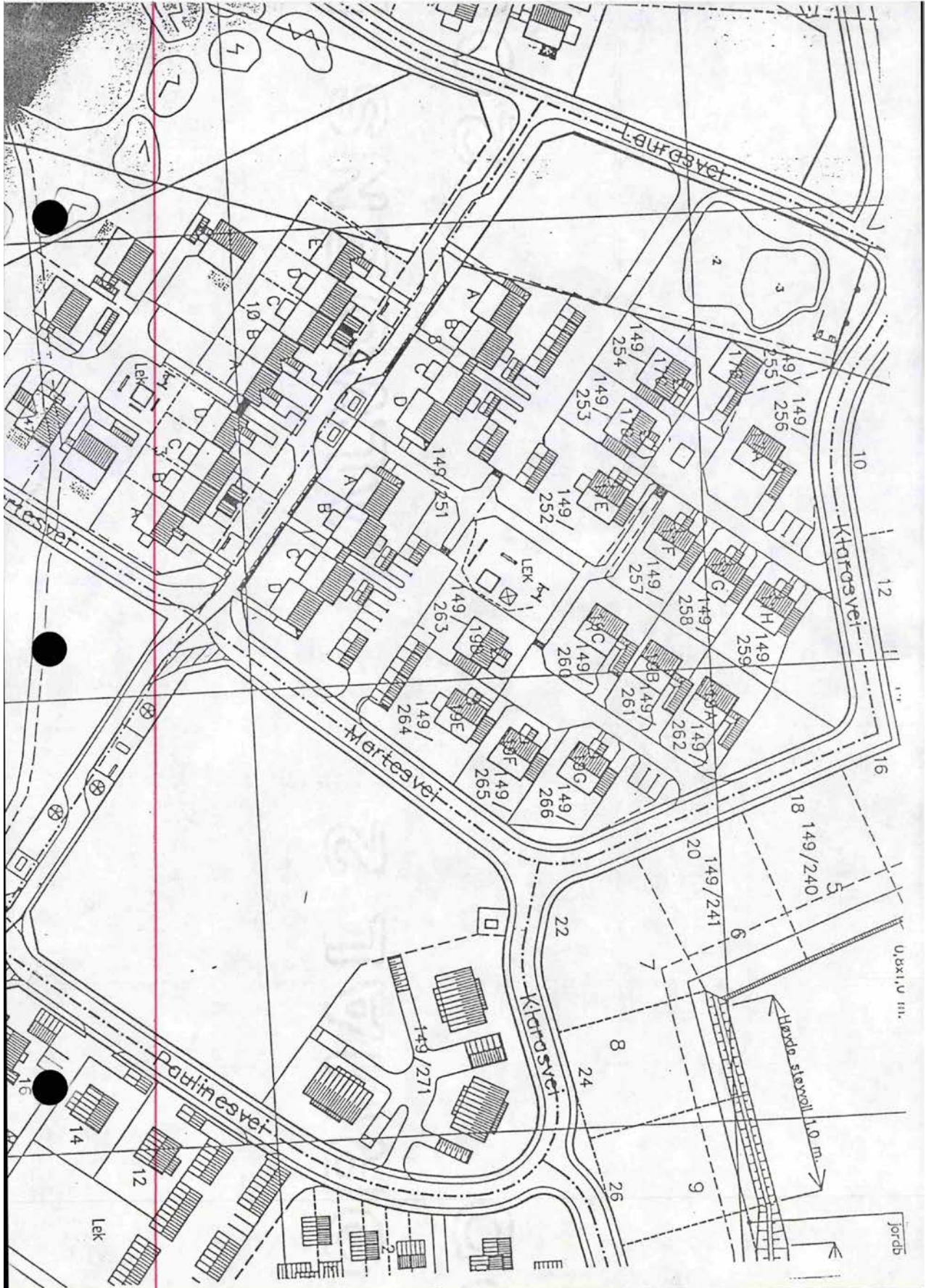
Da eiendommen, gnr.149, bnr.272 i Sandefjord ikke ligger i et område som omfattes av vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i henhold til lov av 28. april 1967, nr. 1, har kommunen ingen innvendinger mot at den oppdeles i eierseksjoner, jfr. lov om eierseksjoner § 5, nr. 4.

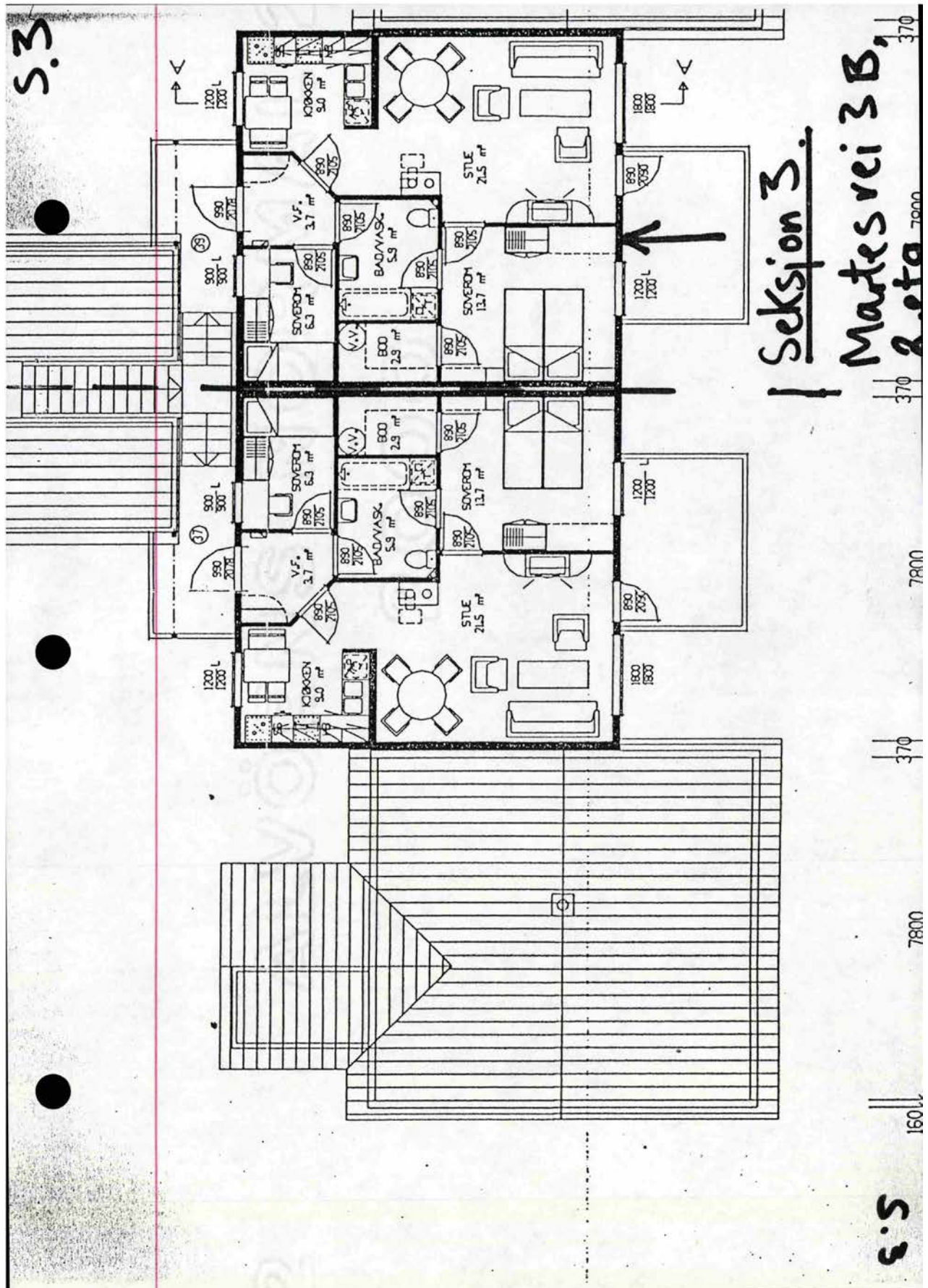
Sandefjord, 05.11.1993

O. SANDEFJORD KOMMUNE
Per Foshaug
Per Foshaug
Ordfører

Ole Jacob Olsen









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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Martes vei 3B
3244 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre