



aktiv.

Elises vei 12, 3244 SANDEFJORD

**KROKENSKOGEN- Lyst og
sjarmerende rekkehus | Nytt bad
fra 2025 | 2 soverom | Åpen stue-/
kjøkkenløsning | Solrik terrasse**



Eiendomsmeglerfullmektig

Valdis Rut Jonsdottir

Mobil 921 56 438

E-post valdis.rut.jonsdottir@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 390,-
Total ink omk.: Kr 3 281 390,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Årlig festeavgift: Kr 5 915,-
Selger: Lotte Elise Christophersen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 85/88 kvm
Tomtstr.: 5580.4 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 149, bnr. 269
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1311260033

KROKENSKOGEN- Lyst og sjarmerende rekkehus | Nytt bad fra 2025 | 2 soverom | Solrik terrasse

Velkommen til et sjarmerende rekkehus i idylliske Krokenskoen i Sandefjord - et trygt og barnevennlig nabolag. Her bor du i rolige omgivelser med lite trafikk, omgitt av et hyggelig naboskap og med kort vei til både skoler, barnehager og flotte turmuligheter i nærområdet. Området passer perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker en rolig og praktisk hverdag.

Boligen fremstår lys og innbydende, og strekker seg over to etasjer. I hovedetasjen finner du en hyggelig stue og kjøkken i åpen løsning, med laminatgulv som gir et moderne og lettstelt uttrykk. Herfra er det en naturlig flyt ut mot uteplassen, som innbyr til både avslapning og sosiale sammenkomster.

I andre etasje ligger to gode soverom, et nyoppusset bad/vaskerom fra 2025 og praktisk bodplass.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	58
Egenerklæring	96
Energiattest	103
Nabolagsprofil	109
Vedtekter	112
Referat årsmøte	116
Regnskap	118
Festekontrakt	119
Matrikkelkart og rapport	121
Kommunaleplankart	123
Tegninger	133
Ferdigattest	138
Sandefjord kommune	139
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 88 kvm

TBA: 16 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 kvm Entré, stue/kjøkken, bod

BRA-e: 3 kvm Utvendig bod på terrasse

2. etasje

BRA-i: 37 kvm Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Stue/Kjøkken m/trapp 38,4m²

- Entre 4,2m²

- Bod 4,5m²

Loft:

- Gang 4,3m²

- Bad/Vask 5,9m²

- Hovedsoverom 10,2m²

- Soverom 8,3m²

- Bod 2,6m²

Rekkehus

Knekott fra bod i 2. etasje (over trapp) er ikke målbart (lav høyde), samt kott fra bod 1. etasje over entré. Areal av disse er lagt inn under Areal ved lav himlingshøyde (ALH).

TBA er terrasse (16 m²) og BRA-e er bod på terrassen (3 m²).

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1992. Tegningene samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

1. etasje:

På godkjente tegninger er boden i 1. etasje vist med inngangsdør fra utsiden. I dag er ytterdøren til boden tettet fra innsiden, og det er etablert åpning mellom boden og entré.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

5580.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt.

Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har støpt ringmur. Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årlig festeavgift

Kr 5 915

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 100 år, gjeldende fra og med 16.12.1993.

Avtalt utløp av festekontrakten er datert i 2093.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2032 og oppgi i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Festeren har rett til å innløse tomten ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemte innløsningsregler i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste § 11.

Fstekontrakt datert

16.12.1993.

Bortfesters transportgebyr

Kr 1 500

Beliggenhet

Elises vei 12 ligger i populære Krokenskogen i Sandefjord, et veletablert og svært barnevennlig område som passer perfekt for familier i alle faser. Her bor du i rolige og trygge omgivelser, med lite trafikk, godt naboskap og kort vei til det som får hverdagen til å gå opp, uten at det føles som et evig logistikkmasterskap.

For barnefamilien er dette en beliggenhet som virkelig leverer. I nærområdet finner du flere lekeplasser, grønne friområder og et nabolag hvor barna kan vokse opp i trygge rammer, med gode muligheter for både lek, vennskap og aktivitet. Dette er et område hvor det fortsatt er helt naturlig å sykle til kompis, gå til skolen og bruke uteområdene aktivt året rundt. Her ligger alt til rette for en oppvekst med både frihet og oversikt, noe mange familier setter ekstra stor pris på.

Skoleveien er heller ikke noe å grue seg til. Både Krokemoa skole og Bugården ungdomsskole ligger innen komfortabel gangavstand, og det gjør hverdagen både enklere og mer oversiktlig for både små og store. I tillegg er Sandefjord videregående skole lett tilgjengelig, og Skagerak International School ligger kun en kort biltur unna. Dette er med andre ord et område som følger familien godt, fra de første skoleårene og videre oppover.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter med nærhet til skog og mark, perfekt for både små eventyrere, foreldre med behov for en kveldstur og firbeinte familiemedlemmer med energi på lager. Her kan man enkelt komme seg ut i naturen, enten målet er søndagstur, akebakke, luftetur eller en liten pause fra hverdagen. Den rolige atmosfæren og de grønne omgivelsene gjør området ekstra attraktivt for dem som ønsker en trygg og lun base, samtidig som det er kort vei til byens tilbud.

Bugårdsparken er et stort pluss for alle som liker å ha litt å velge i. Her finner du vakre grøntområder, turstier og et bredt tilbud av idretts- og aktivitetsmuligheter. Fotballbaner, tennisbaner, svømmehall, ishall og frisbeegolfbane gir et nærmiljø med energi og liv, samtidig som parkens åpne friområder inviterer til piknik, lek og rolige ettermiddager i solen. Dette er et sted hvor både barn, tenåringer og voksne finner noe å glede seg over.

Like i nærheten ligger også Bugårdshallen, Pingvinhallen og Jotunhallen, som sammen danner et aktivt og levende fritidsmiljø. For familier med barn i aktivitet er dette nesten som å vinne hverdagslotto, med kort vei til trening, kamper og fritidsinteresser.

Daglige innkjøp er lett tilgjengelig med kort vei til dagligvarehandel på Pindsle, og området har gode kollektivforbindelser som gjør det enkelt å komme seg til jobb, skole og fritidsaktiviteter. Sandefjord sentrum ligger kun ca. 7 minutter unna med bil, og her finner du alt fra butikker og kaféer til restauranter, kulturtilbud og servicetjenester. Beliggenheten gir deg med andre ord det beste fra to verdener, rolige, grønne og

familievennlige omgivelser, kombinert med nærhet til sentrum og byliv.

Offentlig transport er også lett tilgjengelig, med busstopp ved Krokenskogen sør kun noen minutters gange unna. Sandefjord stasjon ligger en kort biltur fra boligen, og Torp lufthavn nås på ca. 15 minutter. Dette gjør hverdagen fleksibel, enten det handler om pendling, besøk eller ferieplaner.

Alt i alt er Elises vei 12 et sted hvor barnefamilier kan finne seg godt til rette. Her får du en trygg og innholdsrik oppvekstarena for barna, et aktivt nærmiljø, nærhet til skoler og fritidstilbud, og en beliggenhet som gjør hverdagen både enklere og hyggeligere. Dette er rett og slett et område som er skapt for familieliv, med plass til både hverdag, helg og de små øyeblikkene som betyr mest.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Et veletablert og rolig boligområde med en blanding av eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og småhus - perfekt for familier som ønsker et trygt og trivelig nabolag.

Barnehage/Skole/Fritid

Området er svært barnevennlig med gode oppvekstvilkår og kort vei til både barnehager og skoler. Flere barnehager ligger innen gangavstand, blant annet Krokenskogen Kanvas, Krokusen og Krokemoa barnehage.

For skolebarn er det kort vei til Krokemoa barneskole og Bugården ungdomsskole, mens Sandefjord videregående skole ligger en kort sykkel- eller kjøretur unna. Det er også tilgang til internasjonal skole i nærområdet.

Kort oppsummert:

Krokenskogen Kanvas-barnehage (1-5 år) ca. 0.5 km

Krokusen barnehage (1-5 år) ca. 0.8 km

Krokemoa barnehage (1-5 år) ca. 1 km

Skoler

Krokemoa skole (1-7 kl.) ca. 1.3 km

Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.2 km

Sandefjord videregående skole ca. 1.8 km

Skagerak International School ca. 6.6 km

Skolekrets

Krokemoa

Offentlig kommunikasjon

Området har gode kollektivforbindelser med kort vei til bussholdeplass ved Krokenskogen Sør med linjer som gir enkel tilgang til nærliggende områder. Sandefjord stasjon ligger kun en kort kjøretur unna med togforbindelser til blant annet Oslo og øvrige regioner. I tillegg er Sandefjord lufthavn Torp lett tilgjengelig, noe som gir gode reisemuligheter både nasjonalt og internasjonalt.

Offentlig transport

Krokenskogen Sørvil (Linje 03, 135) 0.6 km

Sandefjord stasjon (Linje RE11, RX11) 3.3 km

Sandefjord lufthavn Torp 15 min med bil

Bygningssakkyndig

Jarle Lidal

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Rekkehus over to etasjer fra 1994 beliggende i et etablert boligsameie på Krokenskogen i Sandefjord. Boligen er oppført på ringmur med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør samt malt balkongdør i tre.

Det er foretatt enkelte oppgraderinger i boligen, herunder kjøkkenventilator, varmtvannsbereder, laminatgulv i entré og stue/kjøkken, ytterdør samt renovering av bad. Kjøkkeninnredningen er fra rundt 2000-tallet.

Det må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger i forhold til dagens standard. Se rapportens øvrige punkter for nærmere beskrivelse.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard kan derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc. Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak med prefabrikkerte Wtakstoler og

platet undertak. I front er det lukket pulttak. Det er adkomst til loft via loftsluke med stige i gangen. På loftet er det brannskille utført med gipsplater. Malte vindskier og takfot (ute). Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025 samt malt balkongdør fra byggeåret. Det er også en boddør fra byggeåret som ikke er i bruk, da den er blendet fra bodsiden. Det er utgang fra stue til vestvendt markterasse på ca. 16 m² oppført i trykkimpregnert tre. Terrassen har levegger med liggende kledning samt bod i trekonstruksjon.

INNVENDIG

Innvendig består gulvene av laminat, samt belegg i bod i 2. etasje og under trapp i stue. Veggene har overflater av malt brystningspanel, malt tapet, tapet og malte plater. Himlinger består av malt trepanel og himlingsplater. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, mens gulvet i 1. etasje er av betong. Boligen har pusset og malt elementpipe som ikke er tilknyttet ildsted. Sotluke er plassert mot kjøkken og feieluke på loftet. Boligen har nymalt tretrapp med lite kott under trappen. Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt én slett dør.

VÅTROM

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Dokumentasjon: Det foreligger faktura på utførelse av vinylbelegg på gulv. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på veggkonstruksjonen. Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg og rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 27 mm. Det er plastsluk fra byggeåret og synlig vinylbelegg fra 2025 som fungerer som tettesjikt. Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via naturlig ventilerings. Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod mot dusjsonen.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er installert oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkeninnredningen er fra rundt 2000-tallet ifølge tidligere salgsoppgave. Blandebatteriet (kranen) fremstår som nyere. Det er kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i benkeskapet på kjøkkenet. Avløpsrør er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder har en kapasitet på ca. 110 liter. Sikringsskap i entré med 50 Amp. hovedkurs, 8 automatkurser og 2 jordfeilbrytere. Elektriske varmekabler i entre og stue/kjøkken ifølge selger (ikke funksjonstestet).

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har støpt ringmur. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt). Se nærmere i tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Taktekking og undertak begynner å bli eldre, og det er derfor viktig å følge med på utviklingen. Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasjer.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må takteking skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig, da dette avhenger av blant annet værpåvirkning og vedlikehold.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrennen ved inngangspartiet er bulket og skadet. Det er også registrert generelt begroede renner, noe som indikerer behov for rengjøring og vedlikehold.

Normal forventet brukstid for takrenner, nedløp og tak-/pipehatter i sink eller plastbelagt stål er 25–35 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om å montere snøfangere. Når det er sagt, har eier et selvstendig ansvar for å ivareta sikkerheten rundt bygningen. Det bør derfor vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler.

Det anbefales å følge opp renner, nedløp og beslag med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Utskifting bør vurderes dersom det oppstår lekkasjer, korrosjon eller svekket funksjon. Uten slike tiltak øker risikoen for vanninntrengning og utilstrekkelig avrenning, noe som kan føre til fukt- og råteskader på fasaden og gesimsen, samt medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader på sikt.

Takrennen ved inngangspartiet bør utbedres eller skiftes for å sikre god vannavledning.

Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, hjørnekassen og vindskiven ved inngangspartiet.

I tillegg er det registrert noe værslitt kledning og israfter (topp vindskive) på taket.

Det er påvist lite lufting i nedre kant av kledningen, samt manglende musetetting på utvendige hjørner.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet kledning, hjørnekaske og vindskive bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og for å beskytte underliggende konstruksjoner mot fukt og råte.

Værslitt kledning og israft bør overflatebehandles for å forlenge levetiden og redusere risiko for ytterligere skader.

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen og ettermonteres musetetting på utvendige hjørner for å redusere risikoen for fuktskader og inntrenging av skadedyr. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, sopp og skadedyrangrep, samt redusert levetid på fasaden.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget. Det er liten utlufting nede ved raft/gesims. Isolasjonen ligger stedvis svært tett opp mot undertaket, hvor det skal være en spalte på ca. 5 cm for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Det ble påvist soppspor/grodd undertak, noe som indikerer utilstrekkelig lufting og kondensproblemer, eller eventuelt fukt fra byggeperioden.

Det ble observert noe gips som er skadet i taket, som er der for å forebygge brannspredning.

Det er også registrert forhøyede fuktverdier ved fuktkontroll med pigger i undertaket nedenfor pipe, samt i takstol mot nabo.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å forbedre luftingen mellom undertak og isolasjon, slik at nødvendig luftespalte på ca. 5 cm gjenopprettes. Manglende ventilering kan føre til fuktopphopning, kondens og økt risiko for råte og mugg i takkonstruksjonen.

Skadet gips bør utbedres for å opprettholde brannsikkerheten.

Soppspor og forhøyede fuktverdier bør følges opp med ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte, muggdannelse og svekkelse av konstruksjonen.

Vinduer

Det er påvist at vinduene på kjøkkenet tar i karm ved åpning og lukking. Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader. Det ble påvist punktert vindu på baderommet, og det er usikkerhet rundt tilstanden til vinduet i boden. Det er også registrert karmen som er slitne, sprekker i treverket, samt at maling flasser. Det er registrert noe spredt råte i utvendig listverk av vinduene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduene.

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

Konsekvens/tiltak: Vinduene har passert halvparten av forventet levetid, og det må påregnes behov for ytterligere justering eller vedlikehold fremover. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og behov for utskifting tidligere enn normalt.

Listverk med råte bør skiftes. Råteskader i listverk kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med punkterte glass, sprekker i treverk og slitte karmen for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.

Vinduene på kjøkkenet bør justeres slik at de ikke tar i karm, for å unngå ytterligere slitasje og mulig skade på karm og beslag.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig spalte mellom treverket og beslaget for å sikre god uttørring og hindre fuktpåvirkning. Uten tiltak kan manglende klaring føre til oppfukting av treverket, noe som over tid kan medføre råtedannelse, redusert levetid på konstruksjonen og økte kostnader til reparasjon eller utskifting dersom skaden utvikler seg.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere råte, redusert funksjon og behov for omfattende utskifting av vinduene.

Balkongdør

Balkongdøren tar i karm ved åpning og lukking. Døren er værslitt og har løs låsetapp. Det er registrert noe råte i utvendig belistning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på døren.

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

Konsekvens/tiltak: Balkongdøren bør justeres for å unngå skade på karm og for å sikre funksjonalitet. Låsetappen på terrassedøren må festes eller skiftes ut for å opprettholde sikkerheten.

Værslitt og råte i utvendig belistning bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, må det påregnes økt behov for vedlikehold eller utskifting i nær fremtid for å unngå funksjonssvikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker. Det er påvist at døren inn til boden er en labankdør med mange åpninger. Det ligger laminatgulv inne i boden som har flere fuktskjolder, da vann lett trenger inn gjennom døren. Det er registrert fuktighet i undertaket på boden, samt noe plastfolie på taket som er brukt for tetting. Det er registrert at shingeltaket på boden er sveist rett utenpå kledningen på boligen, og ikke ført inn bak kledningen. Det er registrert værslitasje og noe råte i kledningen rundt boden.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres beslag under kledningen og inn over terrasse- og verandagulvet for å lede bort vann og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende veggkonstruksjon.

Sprekker i terrassedekket bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusert levetid på materialene.

Labankdøren til boden bør byttes ut eller tettes for å hindre vanninntrenging, slik at ytterligere fuktskader og muggvekst unngås.

Laminatgulvet i boden bør fjernes og eventuelle fuktskader utbedres for å forhindre sopp- og råteskader.

Undertaket i boden bør kontrolleres og utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt.

Shingeltaket bør legges korrekt, slik at det føres inn bak kledningen på boligen for å hindre vanninntrenging.

Værslitt og råteskadet kledning rundt boden bør skiftes ut for å forhindre videre skade og opprettholde konstruksjonens levetid.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert stedvis slitte flater og noe ufagmessig utført arbeid.

- Hakk og skader på gulv, spesielt i bod i 1. etasje.
- Laminat som ikke går helt sammen i skjøtene, samt ikke går helt under gulvlisten.
- Skader og/eller løs folie i tak, samt noen malingsflekker/skjolder.
- Manglende lister noen steder.
- Karmlist er brukt som gulvlist.
- Lister og vinduskarmer har manglende malingstrøk.
- Flassing i maling på vinduskarmer.

- Halvferdige overflater.
- Kott over trapp har løst gulv av planker, med spotter under.
- Manglende feielist mot ytterdøren.

Konsekvens/tiltak: Løst gulv i boden over trappen bør festes og tettes helt for å hindre at gjenstander faller ned og utgjør brannrisiko eller fare for kontakt med spotter.

Ellers:

Overflater med registrert slitasje og mindre skader bør utbedres for å forbedre det estetiske inntrykket og opprettholde boligens standard.

Manglende utbedring har ingen betydning for byggets funksjon eller sikkerhet, men kan oppleves som redusert overflatemessig kvalitet og påvirke kjøpers subjektive opplevelse av boligen.

Tiltak vurderes etter eget ønske.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikk kontroll med laser ble følgende retningsavvik registrert:

- Stue/kjøkken: Ingen retningsavvik utover det som anses normalt ut fra alder.
- Entré: Ingen retningsavvik utover det som anses normalt ut fra alder.
- Gang i 2. etasje: Avvik mellom 10–20 mm innenfor 2 meter.
- Største soverom i 2. etasje: Avvik mellom 10–20 mm innenfor 2 meter.

Stedvis knirk i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, samt utbedringer for å fjerne knirk.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Konsekvensen av avvikene er at det kan oppleves skjevheter og knirk i gulvet, noe som kan påvirke komfort og innredningsmuligheter, men det vurderes ikke å ha betydning for den tekniske funksjonen.

Innvendige trapper

Det er betydelig knirk i trapp. Det er liten frihøyde i trappeløp. Det er registrert knirk i trappen, samt noe oppsprekkede opptrinn.

Frihøyden i trappeløpet er målt til å være lavere enn gjeldende krav på 2,0 meter (målt fra trinn til underside av tak).

Konsekvens/tiltak: Knirk i trappen og oppsprekkede opptrinn bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre videre skade på konstruksjonen.

Lav frihøyde i trappeløpet kan medføre risiko for hodeskader ved ferdsel, og det bør vurderes tiltak for å øke frihøyden dersom dette er mulig.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Soveromsdørene i 2. etasje tar i karm ved åpning og lukking.

Det er registrert enkelte hakk, skruehull og malings skjolder på dørbbladene, samt noe slitasje på dørkarmer og lister.

Badedøren har noen fuktskjolder i bunnen av dørbladet.

Konsekvens/tiltak: Soveromsdørene i 2. etasje bør justeres for å unngå at de tar i karm ved åpning og lukking, slik at ytterligere slitasje og funksjonsproblemer unngås.

Hakk, skruehull og malings skjolder på dørbbladene samt slitasje på karmer og lister bør utbedres for å ivareta estetikk og funksjon.

Svellingen på badedøren kan tyde på fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon eller økt deformasjon over tid. Overvåk tilstanden og vurder utskifting dersom svellingen øker eller døren mister funksjon.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er registrert noe søl med silikon på baderomsplatene mellom sokkellist og plate, samt et område som ikke er helt tettet. Det er også registrert at hjørnelisten ikke går helt opp til taket.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning. Uten jevnlig kontroll og eventuelle tiltak kan fukt trenge inn i treverket, noe som over tid kan føre til oppsvelling, misfarging, mugg- og råteskader, samt behov for kostbar utskifting av vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Området som ikke er tilstrekkelig tettet bør etterfuges for å hindre mulig vanninntrenging bak platene, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Hjørnelisten bør justeres eller kompletteres for å sikre en tilfredsstillende avslutning og redusere risiko for fuktinntrenging. Søl av silikon på baderomsplatene vurderes som et estetisk avvik.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er registrert knirk i gulvet. Det er påvist avvik fra kravene til fallforhold i henhold til TEK17.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
- c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen. Gulvet tilfredstiller ingen av disse kravene

Gulvet tilfredsstiller ingen av disse kravene. Det er 2-3 mm motfall fra dør til det høyeste punktet, før lokalt fall til sluk. Det lokale fallet er ca. 40 cm ut fra sluket.

Det er også registrert avvik fra TEK17 ved at gulvet ikke har tilstrekkelig fall mot sluk, slik at eventuelt lekkasjevann fra vask, toalett eller vaskemaskin ikke ledes til sluk.

TEK17 krever at lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette innebærer at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

- a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Gulvet tilfredsstiller ingen av disse kravene. Nærmest er alternativ b, men oppkanten ved døren er ca. 12 mm.

Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avvik i fall og høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt kunne lede noe vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan medføre vannansamling i enkelte områder av badet ved lekkasje eller større vannpåvirkning, noe som over tid kan øke risikoen for fuktbelastning og skader på konstruksjonen.

Avvikende fallforhold bør vurderes utbedret for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk og redusere risiko for vannansamling. Ved eventuell utbedring skal utførelsen tilfredsstille kravene i TEK17.

Knirk i gulvet kan indikere bevegelser i konstruksjonen og kan oppleves som en bruksmessig ulempe. Det anbefales å undersøke årsaken nærmere og vurdere tiltak ved behov.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har

begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Normal tid før utskifting av avløpsledninger (sluk) er 25-75 år.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

2. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er registrert løs folie på takplaten rundt ventilen i taket, samt flassing av plast på ventilasjonskanalen som er etablert på loftet.

Konsekvens/tiltak: Løs folie på takplaten rundt ventil bør utbedres (eventuelt skifte taket) for å hindre videre forringelse av overflaten og mulig fuktskade.

Dersom årsaken til flassing er kondens eller utilstrekkelig ventilasjon, bør dette undersøkes nærmere for å redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse.

Kanalen fra badet og opp til takgjennomføringen bør skiftes ut grunnet alder og flassing, da manglende utbedring kan føre til kondens og påfølgende fuktskader.

Det bør vurderes å installere elektrisk vifte eller mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting, da manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert noe hakk på overflater, fuktskjolder på skapdør og benkeplate ved vask og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak: Kjøper må selv vurdere eventuelle tiltak, da forholdet vurderes som kosmetisk.

Det bør likevel følges med på områder med fuktskjolder, spesielt over oppvaskmaskinen, da dette er et punkt hvor det genereres mye damp. Eventuelle skader kan utvikle seg over tid, og det er risiko for videre oppfukning og skade på innredningen dersom forholdet ikke følges opp.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Normal tid før utskifting av vannledning av kobber er 25-75.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som normalt. Likevel anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av anleggets tilstand, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert.

Uten slik oppfølging kan det oppstå plutselige lekkasjer eller brudd som følge av

materialtretthet og alder. Dette kan medføre fuktskader, skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner dersom svikten inntreffer uforutsett.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25-75år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da avløpsanlegget fungerer i dag. Likevel anbefales jevnlig kontroll, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Med økende alder øker sannsynligheten for lekkasjer, rørbrudd og materialsvikt. Uten tiltak kan en eventuell lekkasje føre til skjulte vannskader, fuktproblemer og omfattende reparasjonskostnader dersom skaden ikke oppdages i tide.

Terrengforhold

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Etter kraftig nedbør det siste døgnet er det observert et område i hagen hvor det samler seg mye vann.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres terrengjustering eller drenerende tiltak i området hvor vann samler seg, for å hindre stående vann etter nedbør. Konsekvensen av manglende tiltak kan være dårligere utemiljø.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Normal tid før utskifting av avløpsledninger er 25 - 75 år.

Normal tid før utskifting av vannledninger i PE/PEX er 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak per i dag, da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid er en betydelig del av normal levetid for vann- og avløpsledninger (25–75 år) oppbrukt, og anleggets alder må tas i betraktning.

Skader kan oppstå plutselig på eldre røranlegg, med risiko for lekkasjer, fukt- og bygningsskader samt kostbare reparasjoner dersom svikt først inntreffer.

TG3

Boddør

Boddøren er ikke i bruk, da det er tett på innsiden av døren, og tilkomsten til boden er flyttet til en dør fra entréen.

Det er registrert slitasje og råte i utvendig panel på døren. Råte i dør gir TG3

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dørene.

Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut boddøren, alternativt fjerne døren siden den ikke er i bruk, for å hindre videre forringelse og råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt risiko for ytterligere råte,

fuktskader og redusert funksjon eller levetid på døren.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygningen er oppført før 2010. På oppføringstidspunktet var det ikke krav om radonforebyggende tiltak slik som radonsperre, og det er ikke opplyst at det er gjennomført radonmålinger. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon som bekrefter om radonnivåene i boligen er innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende radonmåling og dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til radonnivåene i inneluften. Dersom radonnivåene er forhøyede, kan dette medføre behov for radonreduserende tiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene og eventuelt vurdere nødvendige tiltak.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Bjørvik, 2025. Ufaglært arbeid: privat, 2025.

Beskrivelse: Det var skade i plate på baderom. Dette er utbedret da hele badet er totalrenovert.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Bjørvik, 2025. Ufaglært arbeid: privat, 2025.

Beskrivelse: Nytt gulv lagt av Bjørvik. Baderomsplater, inventar og dusj privat.

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

Ja

Beskrivelse: Nytt gulvbelegg lagt av Bjørvik. Ikke gjort endring av sluk og avløp.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2025.

Beskrivelse: Byttet utgangsdøra

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: Et punktet vindu i andre etasje.

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

Ja

Beskrivelse: Noe fukt på loftet som må utbedres med ventiler/ mer lufting.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2025.

Beskrivelse: Byttet stikkontakter

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

Ja

Beskrivelse: Fra forrige salg.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2025.

Beskrivelse: Bytte av gulv i gang

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. kilowatttime (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.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 48 kvm: Innbydende entré med god plass til yttertøy og sko, samt romslig bod for praktisk oppbevaring. Herfra åpner boligen seg opp mot en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning.

BRA-e 3 kvm: Utvendig bod på terrasse

TBA 16 kvm: Lys og solrik terrasse med rom til utemøbler, samt en lun og koselig hageflekk.

2. Etasje:

BRA-i 37 kvm: Gang, nytt bad/vaskerom fra 2025, bod og 2 gode soverom!

Standard

Sjarmerende rekkehus over to etasjer, med solrik uteplass og fin planløsning

Velkommen til et lyst, hyggelig og lettstelt rekkehus som passer perfekt for deg som ønsker en bolig det er enkelt å trives i. Her får du en gjennomtenkt planløsning over to etasjer, gode oppbevaringsmuligheter, fine utearealer og en hjemmekoselig atmosfære som gjør at skuldrene senker seg litt allerede i entréen.

I boligens 1. etasje blir du møtt av en innbydende entré med plass til både yttertøy, sko og det man ellers samler opp i en aktiv hverdag, for det har jo en tendens til å bli litt av hvert. I tilknytning til entréen finner du også en romslig bod, som gjør det enkelt å holde orden og ha ekstra oppbevaringsplass lett tilgjengelig.

Videre åpner boligen seg opp mot en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning, som danner et naturlig samlingspunkt i hjemmet. Her er romfølelsen god, lyset slipper fint inn, og planløsningen gjør det enkelt å både lage middag, følge med på samtalen rundt bordet og samtidig ha litt kontroll på hva som skjer, eller ikke skjer, i sofakroken. Dette er et rom som inviterer til både rolige hverdager og hyggelige kvelder med venner og familie.

Stuen har en fin og luftig atmosfære, og herfra er det direkte utgang til den vestvendte terrassen på ca. 16 kvm. Uteplassen fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i de varme månedene, og byr på gode solforhold og plass til utemøbler, grill og hyggelige måltider under åpen himmel. Her kan du nyte både ettermiddags- og kveldssolen i lune og skjermede omgivelser. I tillegg følger det med en utvendig bod på terrassen, praktisk plassert for oppbevaring av puter, hageredskaper eller det man gjerne vil ha lett tilgjengelig, men helst ikke midt i stua.

Kjøkkenet ligger som en del av den åpne løsningen og fremstår funksjonelt og hyggelig, med profilerte fronter og laminat benkeplate. Her er det godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ut, nyere blandebatteri, komfyr og oppvaskmaskin. Her ligger alt til rette for både raske hverdagsmiddager og de litt mer ambisiøse prosjektene, de som starter med "jeg skal bare lage noe enkelt" og ender med tre kjeler og fullt kjøkken.

I 2. etasje fortsetter den gode planløsningen med gang, praktisk bodplass, to gode soverom og et nytt bad/vaskerom fra 2025. Begge soverommene har fine størrelser og er lette å møblere, enten behovet er barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller en kombinasjon. Her er det rom for å tilpasse boligen etter livssituasjon og behov.

Badet ble oppusset i 2025 og fremstår stilrent, pent og tidsriktig. Dette er et stort pluss i hverdagen, og gir boligen en oppgradert og moderne følelse. At bad og vaskerom er samlet i ett praktisk rom, gjør også hverdagslogistikken litt enklere, og det er sjelden noe å klage på. Rommet har naturlig ventilasjon og en løsning som oppleves både funksjonell og ryddig.

Innvendig har boligen en gjennomgående lys og lettstelt standard. Gulvene består av laminat og belegg, mens veggene har malte overflater i form av tapet, trepanel og plater. Himlingene er utført med malte himlingsplater og malt trepanel, noe som bidrar til et hjemmekoselig og velholdt preg.

Boligen er også utstyrt med praktiske tekniske løsninger. Innvendige vannledninger er av kobber, avløpsrør er av plast, og boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er fra 2024. Hovedstoppekran er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Alt i alt er dette en bolig som kombinerer funksjonalitet, trivsel og en god planløsning på en svært tiltalende måte. Her får du et sjarmerende og lettstelt hjem med fine oppholdsrom, solrik uteplass, to gode soverom og et nytt bad, alt i rolige og barnevennlige omgivelser på Krokenskogen. En bolig som er enkel å like, og enda enklere å bo i.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Ytterdør byttet ut
- Skiftet gulv i entré
- Badet er opplyst renoveret. Nytt vinylbelegg er lagt av Bjørvik, mens øvrige arbeider er utført av familie.

2024:

- Ny kjøkkenventilator og varmtvannstank.

2021:

- Ny stikkontakt i benkeskap på kjøkken og 3 downlights i stue.
- Nyere laminat i stue/kjøkken, nyere blandebatteri på kjøkken. Usikkert årstall.

2000:

- Kjøkkeninnredningen er fra rundt 2000-tallet ifølge tidligere salgsoppgave.

Modernisert/Påkostet år 2025

TV/Internett/Bredbånd Altibox internett/TV

Parkering Fellesparkering på fellestomt

Solforhold Morgensolen lyser opp fasaden, og utover dagen får hageområdet rikelig med sol.

Radonmåling Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygningen er oppført før 2010. På oppføringstidspunktet var det ikke krav om radonforebyggende tiltak slik som radonsperre, og det er ikke opplyst at det er gjennomført radonmålinger. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon som bekrefter om radonnivåene i boligen er innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier. Området viser moderat til lave verdier mht til radon iflg. NGU.

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.

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 tilleggstenestene.
- 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 elektriske varmekabler i entré og stue/kjøkken, samt panelovn på bad.

Informasjon om strømforbruk

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 3 200 000

Omkostninger kjøper

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

81 390 (Omkostninger totalt)

93 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 281 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 293 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 296 090 (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 17 138 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter for kommende år (2026) inkluderer:

Renovasjonsgebyr standard - bolig: kr 3900
Renovasjon - 100l ekstra restavfall: kr 1975
Vann, fast gebyr - bolig: kr 1757
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3: kr 2686
Avløp, fast gebyr - bolig: kr 2024
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3: kr 3422,40

Totalt: kr 15 765

Formuesverdi primærbolig

Kr 748 260 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 993 038 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

Fellesutgifter pr. mnd. 1000,- inkludert Altibox internett/TV

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

43/1103

Felleskostnader inkluderer

Altibox internett/TV

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Sameiet

Sameienavn

Svenskeløkka Sameie

Organisasjonsnummer

914606691

Om sameiet

Sameiet er stiftet av sameierne i gnr. 149, bnr. 269 i Sandefjord kommune. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter. Endringer i nærværende vedtekter kan for øvrig bare skje etter beslutning av sameiermøtet og med 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer.

Svenskeløkka sameie er oppdelt i 19 selveierseksjoner som alle er sammenkjedede boliger i rekke. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel av hele eiendommen. Til hver seksjon hører eventuell eksklusiv disposisjonsrett til det areal som er tillagt seksjonen i henhold til tinglyst fordelingsliste. Hvis slikt areal ikke er

eksklusivt angitt i slike tinglyste dokumenter er alle slike areal felles.

Styret består av 4 medlemmer; leder, kasserer og to styremedlemmer. Disse skal velges på sameiermøte for 2 år av gange med unntak av leder som velges for ett år. Gjenvalg kan skje. Styret må på forhånd forelegge sameiermøtet alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

Forkjøpsrett

Ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat 2025: kr 65 876

Likviditet (utg. per 31.12.2025): kr 340 789

Budsjett 2025: kr 12 900

Estimert budsjett 2026: kr 3 064

Vi oppfordrer til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene er tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

husordensregler gjelder de regler som eventuelt blir vedtatt trykket og utgitt av sameiermøtet, samt med de endringer som sameiermøtet til enhver tid bestemmer. Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene.

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00-07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.

Ved bortleie skal sameiets styre straks varsles skriftlig om leietakers navn, varighet av leieforholdet og hvem styret skal forholde seg til i spørsmål som angår leieforholdet.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Forhold som ikke er regulert i disse vedtekter følger bestemmelser i Lov om eierseksjoner og Lov om tvangsfullbyrdelse.

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

Dyrehold

Hold av husdyr er tillatt i boligsameie. Følgende husdyrregler gjelder: Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere. Hund skal alltid ledsages av fører, føres i bånd og ekskrementer skal fjernes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameierne skal vedlikeholde sin bruksenhet slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Sameiere har også plikt til å delta i felles vedlikeholdsoppgaver som fordeles mellom sameierne etter styrets vedtak.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 149, bruksnummer 269, seksjonsnummer 5 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:

3907/149/269/5:

16.12.1993 - Dokumentnr: 8234 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

Årlig festeavgift: NOK 57 000

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

FESTE TIL DE SOM TIL ENHVER TID ER EIERE AV SEKSJONENE

Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2026 - Dokumentnr: 280158 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmegling AS

Org.nr: 996 525 341

Elektronisk innsendt

16.12.1993 - Dokumentnr: 8234 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 100 år
Årlig festeavgift: NOK 57 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
FESTE TIL DE SOM TIL ENHVER TID ER EIERE AV SEKSJONENE
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1993 - Dokumentnr: 8233 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/1103

01.01.2020 - Dokumentnr: 485552 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:149 Bnr:269 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 428615 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:149 Bnr:269 Snr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "eneboliger i rekke" på Elisesvei 10-12-14-16-18-20, gnr. 149, bnr. 269, datert 31.01.1994.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.01.1994.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Krokenskogen (plan-ID 19900002). I planen er 5 404 kvm av eiendommen regulert til konsentrert småhusbebyggelse (felt B7) og 176 kvm er regulert til kjørevei.. 22.05.1990

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023, med ikrafttredelse 21.09.2023. Et delareal på 5 540 kvm er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse med områdenavn B, og et delareal på 40 kvm er avsatt til nåværende blå/grønnstruktur med områdenavn G.

Det pågår et reguleringsarbeid for naboeiendommen gbnr. 127/128, som ligger innenfor områdereguleringsplanen for Sørby-Virik. Hensikten er å legge til rette for boligutbygging med en mulighetsstudie som viser cirka 70 boenheter, fordelt på småhusbebyggelse og blokkbebyggelse i 2-5 etasjer. Det vurderes også en gangforbindelse til Klaras vei.

I henhold til kommuneplanen berøres eiendommen av hensynssone H320 for flomfare: Arealet ligger innenfor fareområde for stormflo og bølgepåvirkning eller flom. og H530 for hensyn til friluftsliv: Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til friluftsliv.

I reguleringsplanen er en del av eiendommen avsatt til vernebelte.

Adgang til utleie

Ved bortleie skal sameiets styre straks varsles skriftlig om leietakers navn, varighet av leieforholdet og hvem styret skal forholde seg til i spørsmål som angår leieforholdet.

Fremleie er ikke tillatt (Fremleie betyr at du som leietaker leier ut hele eller deler av boligen du selv leier, videre til en annen person)

Verneklasse/SEFRAK

I reguleringsplanen er en del av eiendommen avsatt til vernebelte.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing 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 dekningssalg 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 salgsoppgaven 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 1500,-. 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

Thomas Peder Otterbech
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner
thomas.otterbech@aktiv.no
Tlf: 970 87 056

Ansvarlig megler bistås av

Valdis Rut Jonsdottir
Eiendomsmeglerfullmektig
valdis.rut.jonsdottir@aktiv.no
Tlf: 921 56 438

Thomas Peder Otterbech
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner
thomas.otterbech@aktiv.no
Tlf: 970 87 056

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

24.03.2026



























2. etasje med tilgang til begge
soverommene, bod/kontor og nytt bad fra
2025.

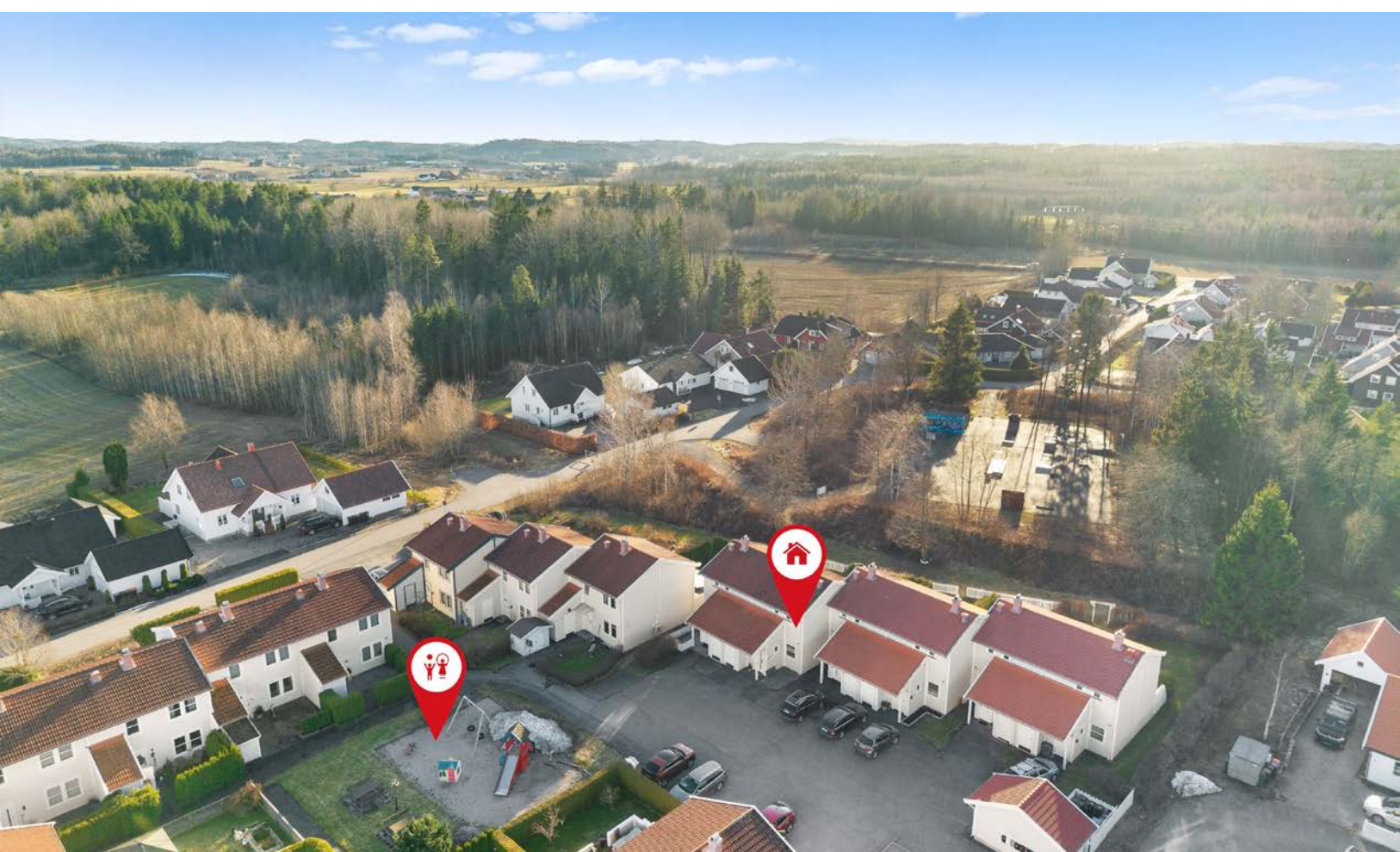






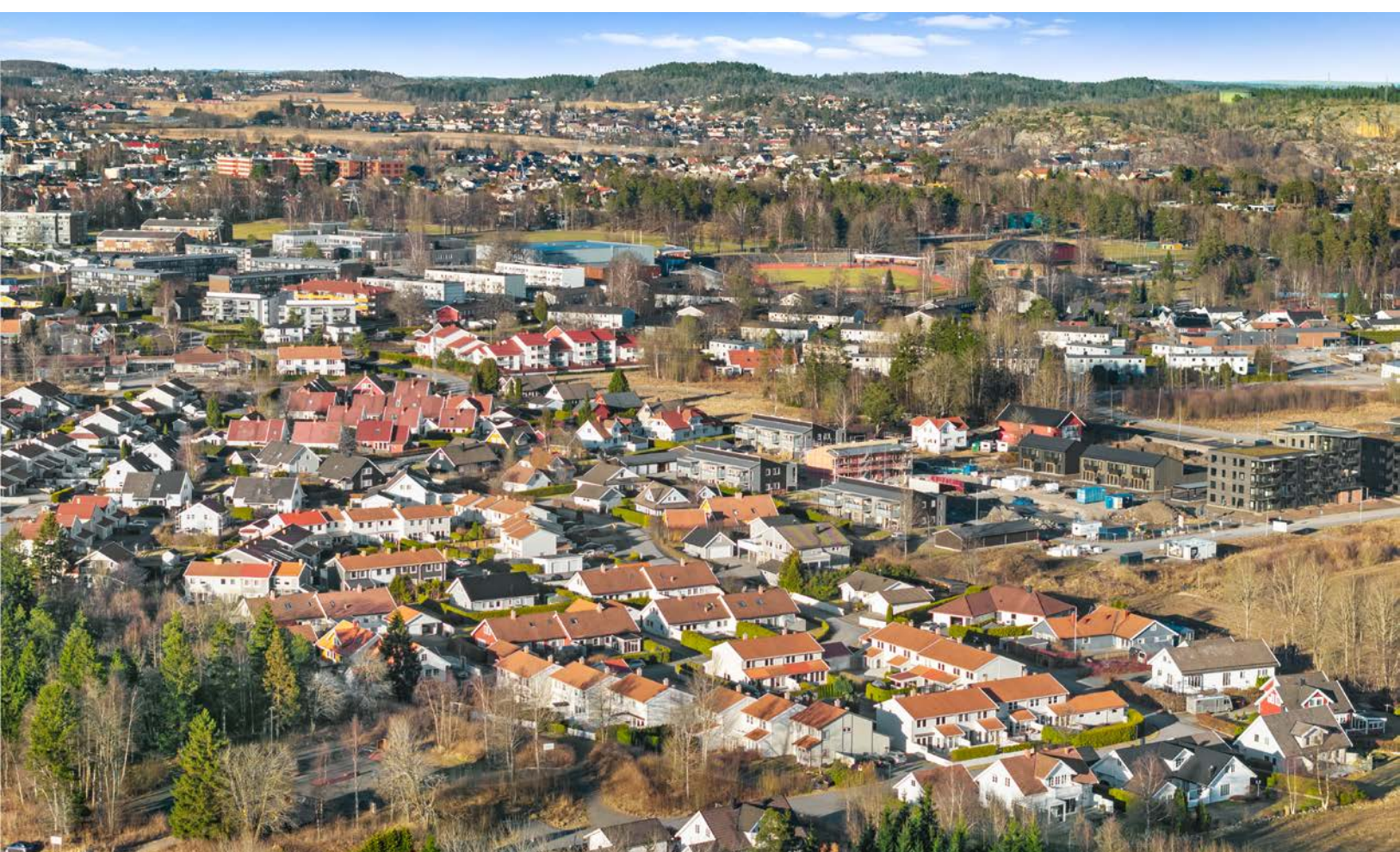




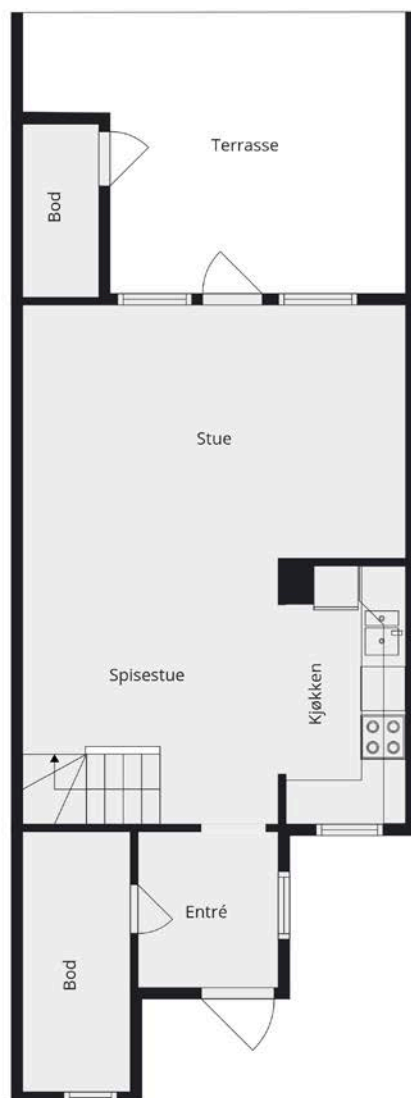








Plantegning

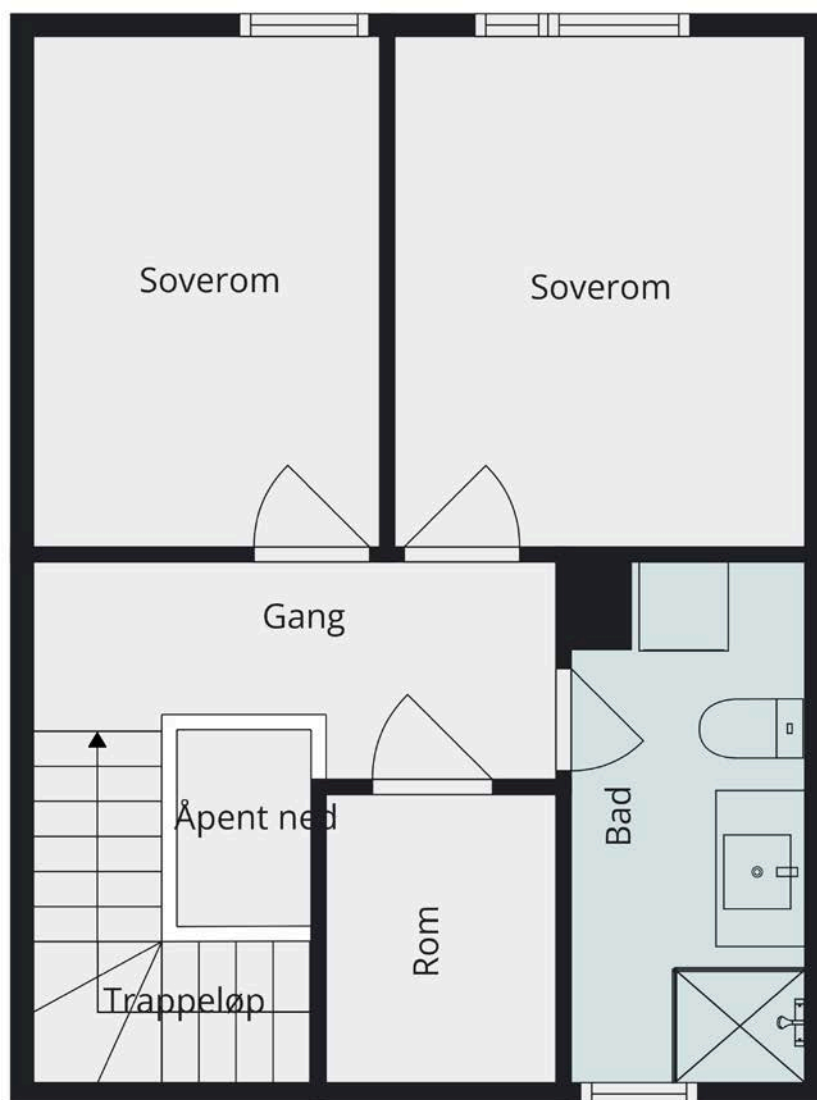


1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

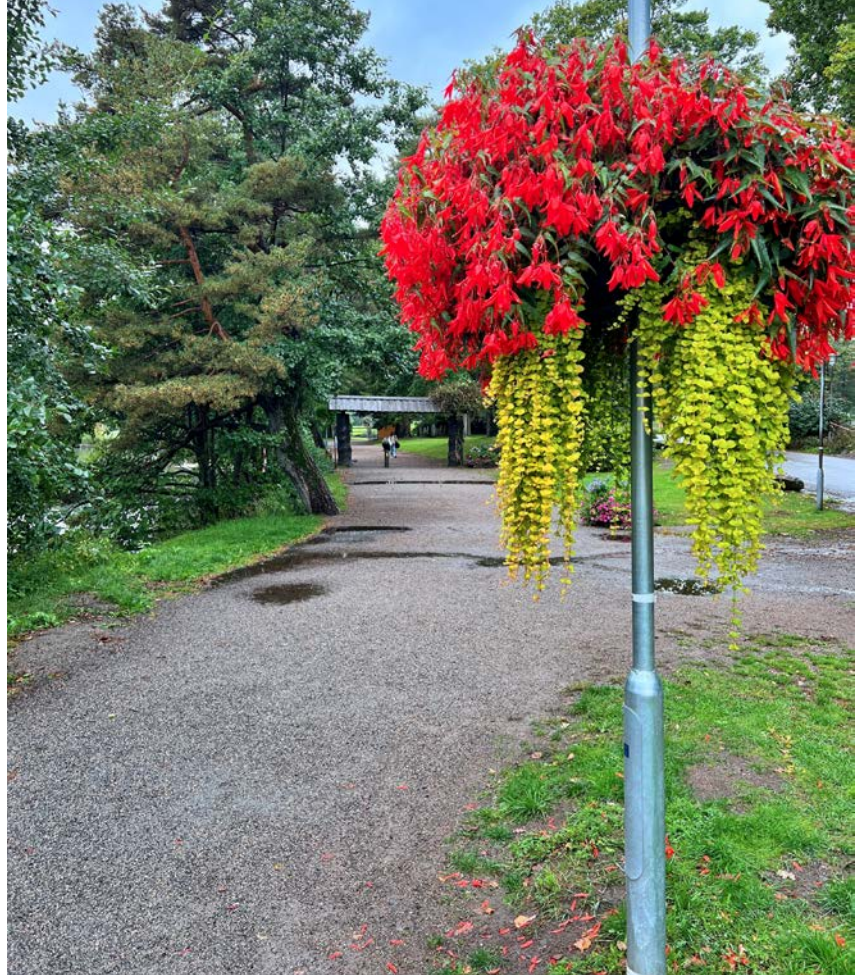


2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Bugården byr på vakre grøntområder og flotte turstier, samt gode aktivitetsmuligheter med lekeplass for barna og minigolfbane.





Sol, ro og fuglesang - perfekte rammer for gode øyeblikk utendørs.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Elises vei 12 , 3244 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 149, bnr. 269, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 14.03.2026

Oppdragsnr.: 22568-1059

Eiendomsverdi ref nr: FO8050

Autorisert foretak: LIDAL TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Jarle Lidal



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.

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring.

Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen.

Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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

Rekkehus over to etasjer fra 1994 beliggende i et etablert boligsameie på Krogenskogen i Sandefjord. Boligen er oppført på ringmur med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør samt malt balkongdør i tre.

Det er foretatt enkelte oppgraderinger i boligen, herunder kjøkkenventilator, varmtvannsbereder, laminatgulv i entré og stue/kjøkken, ytterdør samt renover bad. Kjøkkeninnredningen er fra rundt 2000-tallet.

Det må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger i forhold til dagens standard. Se rapportens øvrige punkter for nærmere beskrivelse.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard kan derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimalisering, etc.

Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Stue/Kjøkken m/trapp 38,4m²
- Entre 4,2m²
- Bod 4,5m²

Loft:

- Gang 4,3m²
- Bad/Vask 5,9m²
- Hovedsoverom 10,2m²
- Soverom 8,3m²
- Bod 2,6m²

NB: Evt. avvik knyttet til rommenes lovliggheit omtales separat under punktet «Lovliggheit» og HMS.

Rekkehus - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og utvendig kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjonen er utført som saltak med prefabrikkerte W-takstoler og platet undertak. I front er det lukket pulttak. Det er adgang til loft via loftsluke med stige i gangen. På loftet er det brannskille utført med gipsplater. Malte vindskier og takfot (ute).

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025 samt malt balkongdør fra byggeåret. Det er også en boddør fra byggeåret som ikke er i bruk, da den er blendet fra bodsiden.

Det er utgang fra stue til vestvendt markterrasse på ca. 16 m² oppført i trykkimpregnert tre. Terrassen har leegger med liggende kledning samt bod i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig består gulvene av laminat, samt belegg i bod i 2. etasje og under trapp i stue. Veggene har overflater av malt brystningspanel, malt tapet, tapet og malte plater. Himlinger består av malt trepanel og himlingsplater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, mens gulvet i 1. etasje er av betong.

Boligen har pusset og malt elementpipe som ikke er tilknyttet ildsted. Sotluke er plassert mot kjøkken og feiluke på loftet. Boligen har nymalt tretrapp med lite kott under trappen. Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt én slett dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Dokumentasjon: Det foreligger faktura på utførelse av vinylbelegg på gulv. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på veggkonstruksjonen.

Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg og rommet har panelovn som varmekilde.

Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 27 mm.

Det er plastsluk fra byggeåret og synlig vinylbelegg fra 2025 som fungerer som tettesjikt.

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via naturlig ventilering.

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod mot dusjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er installert oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkeninnredningen er fra rundt 2000-tallet ifølge tidligere salgsoppgave. Blandebatteriet (kranen) fremstår som nyere. Det er kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i benkeskapet på kjøkkenet.

Avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder har en kapasitet på ca. 110 liter.

Sikringsskap i entré med 50 Amp. hovedkurs, 8 automatkurser og 2

Beskrivelse av eiendommen

jordfeilbrytere. Elektriske varmekabler i entre og stue/kjøkken ifølge selger (ikke funksjonstestet).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygningen har støpt ringmur

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1992.

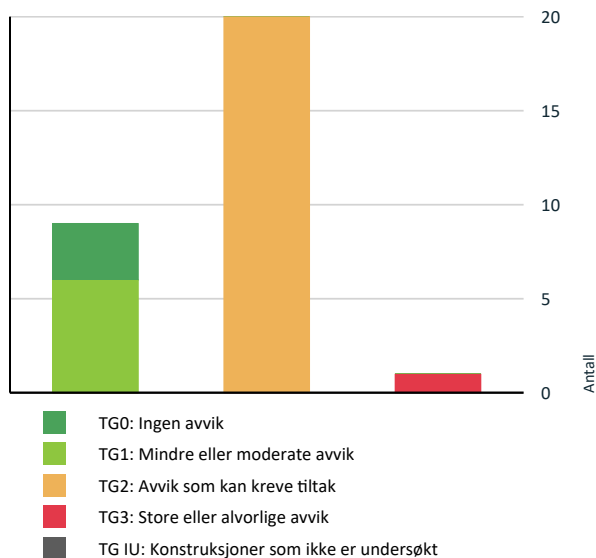
Tegningene samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

1. etasje:

På godkjente tegninger er boden i 1. etasje vist med inngangsdør fra utsiden. I dag er ytterdøren til boden tettet fra innsiden, og det er etablert åpning mellom boden og entré.

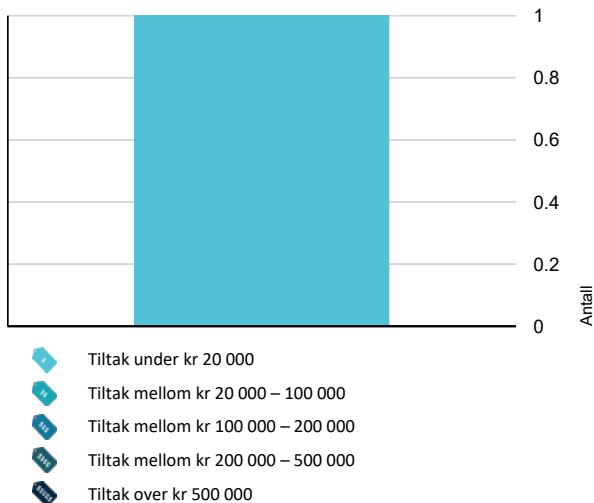
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Boddør

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkongdør

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#)
ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1994

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Ny stikkontakt i benkeskap på kjøkken og 3 downlights i stue.
	Modernisering	Nyere laminat i stue/kjøkken, nyere blandebatteri på kjøkken. Usikkert årstall.
2024	Modernisering	Ny kjøkkenventilator og varmtvannstank.
2025	Modernisering	Ytterdør byttet ut
2025	Modernisering	Skiftet gulv i entré
2025	Modernisering	Badet er opplyst renover. Nytt vinylbelegg er lagt av Bjørvik, mens øvrige arbeider er utført av familie.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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 taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takteking og undertak begynner å bli eldre, og det er derfor viktig å følge med på utviklingen. Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasjer.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må takteking skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig, da dette avhenger av blant annet værpåvirkning og vedlikehold.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Renner og nedløp er ikke funksjonstestet ved befaring. Det må påregnes normalt vedlikehold og jevnlig rengjøring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takrennen ved inngangspartiet er bulket og skadet. Det er også registrert generelt begroede renner, noe som indikerer behov for rengjøring og vedlikehold.

Normal forventet brukstid for takrenner, nedløp og tak-/pipehatter i sink eller plastbelagt stål er 25–35 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav om å montere snøfangere. Når det er sagt, har eier et selvstendig ansvar for å ivareta sikkerheten rundt bygningen. Det bør derfor vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler.

Det anbefales å følge opp renner, nedløp og beslag med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Utsifting bør vurderes dersom det oppstår lekkasjer, korrosjon eller svekket funksjon. Uten slike tiltak øker risikoen for vanninntrengning og utilstrekkelig avrenning, noe som kan føre til fukt- og råteskader på fasaden og gesimsen, samt medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader på sikt.

Takrennen ved inngangspartiet bør utbedres eller skiftes for å sikre god vannavledning.



Takrennen ved inngangspartiet er bulket og skadet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, hjørnekassen og vindskiven ved inngangspartiet.

I tillegg er det registrert noe værslitt kledning og israfter (topp vindskive) på taket.

Det er påvist lite lufting i nedre kant av kledningen, samt manglende musetetting på utvendige hjørner.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet kledning, hjørnekasse og vindskive bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og for å beskytte underliggende konstruksjoner mot fukt og råte.

Værslitt kledning og israft bør overflatebehandles for å forlenge levetiden og redusere risiko for ytterligere skader.

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen og ettermonteres musetetting på utvendige hjørner for å redusere risikoen for fuktskader og inntrengning av skadedyr. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, sopp og skadedyrangrep, samt redusert levetid på fasaden.

Tilstandsrapport



Våte i vindskive



Råte ved ventil fra kjøkkenventilator



Råte i kledning



Råte i hjørnekaske

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak i prefabrikkerte W-stoler og platet undertak. Tilkomst til loft via luke m/stige i gangen. Lukket pulttak i front. Lukket pulttak er naturligvis ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er liten utlufting nede ved raft/gesims. Isolasjonen ligger stedvis svært tett opp mot undertaket, hvor det skal være en spalte på ca. 5 cm for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Det ble påvist soppspor/grodd undertak, noe som indikerer utilstrekkelig lufting og kondensproblemer, eller eventuelt fukt fra byggeperioden.

Det ble observert noe gips som er skadet i taket, som er der for å forebygge brannspredning.

Det er også registrert forhøyede fuktverdier ved fuktkontroll med pigger i undertaket nedenfor pipe, samt i takstol mot nabo.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å forbedre luftingen mellom undertak og isolasjon, slik at nødvendig luftespalte på ca. 5 cm gjenopprettes. Manglende ventilering kan føre til fuktopphopning, kondens og økt risiko for råte og mugg i takkonstruksjonen.

Skadet gips bør utbedres for å opprettholde brannsikkerheten.

Soppspor og forhøyede fuktverdier bør følges opp med ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte, muggdannelse og svekkelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Lite lufting nede ved gesims, samt at ndertaket er misfarget.



Registrert fukt i skjolder på undertak under pipe



Registrert fukt i takstol mot nabo



Det er registrert skade i gipsplaten. Fuktmåling med pigger viste ingen indikasjoner på forhøyet fuktighet.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at vinduene på kjøkkenet tar i karm ved åpning og lukking. Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader. Det ble påvist punktert vindu på baderommet, og det er usikkerhet rundt tilstanden til vinduet i boden. Det er også registrert karmen som er slitne, sprekker i treverket, samt at maling flasser. Det er registrert noe spredt råte i utvendig listverk av vinduene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduene.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene har passert halvparten av forventet levetid, og det må påregnes behov for ytterligere justering eller vedlikehold fremover. Manglende tiltak kan føre til økt slitasje og behov for utskifting tidligere enn normalt.

Listverk med råte bør skiftes. Råteskader i listverk kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med punkterte glass, sprekker i treverk og slitte karmen for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og varmetap.

Vinduene på kjøkkenet bør justeres slik at de ikke tar i karm, for å unngå ytterligere slitasje og mulig skade på karm og beslag.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig spalte mellom treverket og beslaget for å sikre god uttørking og hindre fuktpåvirkning. Uten tiltak kan manglende klaring føre til oppfukting av treverket, noe som over tid kan medføre råtedannelse, redusert levetid på konstruksjonen og økte kostnader til reparasjon eller utskifting dersom skaden utvikler seg.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere råte, redusert funksjon og behov for omfattende utskifting av vinduene.

Tilstandsrapport



Råte i listverk og ingen klaring til beslag



Malingsflass



Råte og liten klaring til beslag

TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 3 Boddør

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2025

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boddøren er ikke i bruk, da det er tett på innsiden av døren, og tilkomsten til boden er flyttet til en dør fra entréen. Det er registrert slitasje og råte i utvendig panel på døren. Råte i dør gir TG3

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på dørene. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut boddøren, alternativt fjerne døren siden den ikke er i bruk, for å hindre videre forringelse og råteskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økt risiko for ytterligere råte, fuktskader og redusert funksjon eller levetid på døren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Slitasje og råte registrert

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren tar i karm ved åpning og lukking. Døren er værslitt og har løs låsetapp. Det er registrert noe råte i utvendig belistning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på døren.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

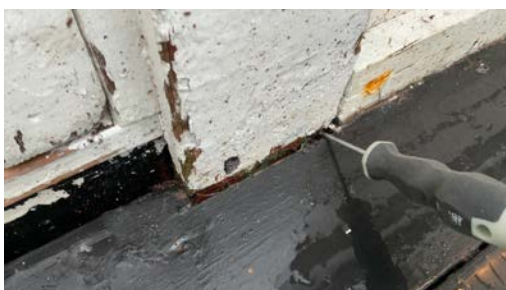
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdøren bør justeres for å unngå skade på karm og for å sikre funksjonalitet. Låsetappen på terrassedøren må festes eller skiftes ut for å opprettholde sikkerheten.

Værslitt og råte i utvendig belistning bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktskader.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, må det påregnes økt behov for vedlikehold eller utskifting i nær fremtid for å unngå funksjonssvikt.



Råte i utvendig belistning



Værslitt terrassedør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til 16 m² impregneret og vestvendt markterrasse. Levegger med liggende kledning og bod i tre på terrassen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Tilstandsrapport

Det er påvist at døren inn til boden er en labankdør med mange åpninger. Det ligger laminatgulv inne i boden som har flere fuktskjolder, da vann lett trenger inn gjennom døren. Det er registrert fuktighet i undertaket på boden, samt noe plastfolie på taket som er brukt for tetting. Det er registrert at shingeltaket på boden er sveist rett utenpå kledningen på boligen, og ikke ført inn bak kledningen. Det er registrert værslitasje og noe råte i kledningen rundt boden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag under kledningen og inn over terrasse- og verandagulvet for å lede bort vann og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende veggkonstruksjon.

Sprekker i terrassedekket bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusert levetid på materialene.

Labankdøren til boden bør byttes ut eller tettes for å hindre vanninntrenging, slik at ytterligere fuktskader og muggvekst unngås. Laminatgulvet i boden bør fjernes og eventuelle fuktskader utbedres for å forhindre sopp- og råteskader.

Undertaket i boden bør kontrolleres og utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting mot fukt.

Shingeltaket bør legges korrekt, slik at det føres inn bak kledningen på boligen for å hindre vanninntrenging.

Værslitt og råteskadet kledning rundt boden bør skiftes ut for å forhindre videre skade og opprettholde konstruksjonens levetid.



Åpen boddør



Fukt i undertak



Værslitne søyler



Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
Kledning går ned bak terrasse

INNVEDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malt tapet, malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert stedvis slitte flater og noe ufagmessig utført arbeid.

- Hakk og skader på gulv, spesielt i bod i 1. etasje.
- Laminat som ikke går helt sammen i skjøtene, samt ikke går helt under gulvlisten.
- Skader og/eller løs folie i tak, samt noen malingsflekker/skjolder.
- Manglende lister noen steder.
- Karmlist er brukt som gulvlist.
- Lister og vinduskarmer har manglende malingstrøk.
- Flassing i maling på vinduskarmer.
- Halvferdige overflater.
- Kott over trapp har løst gulv av planker, med spotter under.
- Manglende feielist mot ytterdøren

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løst gulv i boden over trappen bør festes og tettes helt for å hindre at gjenstander faller ned og utgjør brannrisiko eller fare for kontakt med spotter.

Ellers:

Overflater med registrert slitasje og mindre skader bør utbedres for å forbedre det estetiske inntrykket og opprettholde boligens standard.

Manglende utbedring har ingen betydning for byggets funksjon eller sikkerhet, men kan oppleves som redusert overflatemessig kvalitet og påvirke kjøpers subjektive opplevelse av boligen.

Tiltak vurderes etter eget ønske.



Løst gulv på bod, spotter under



Malingsflass i vindusforing stue



Overflater som ikke er ferdige i bod



Takfolie som slipper på største soverom, ingen fuktantydning ved fuktmåling

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag, mens 1. etasje er av betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkontroll med laser ble følgende retningsavvik registrert:

- Stue/kjøkken: Ingen retningsavvik utover det som anses normalt ut fra alder.
- Entré: Ingen retningsavvik utover det som anses normalt ut fra alder.
- Gang i 2. etasje: Avvik mellom 10–20 mm innenfor 2 meter.
- Største soverom i 2. etasje: Avvik mellom 10–20 mm innenfor 2 meter.

Stedvis knirk i 2. etasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
 - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp, samt utbedringer for å fjerne knirk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
 - Konsekvensen av avvikene er at det kan oppleves skjevheter og knirk i gulvet, noe som kan påvirke komfort og innredningsmuligheter, men det vurderes ikke å ha betydning for den tekniske funksjonen.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset og malt elementpipe som ikke er tilknyttet ildsted. Sotluke mot kjøkken og feieluke på loftet.
Dersom pipen en gang i fremtiden skal tas i bruk, må det monteres plate under sotluken på kjøkkenet eller godkjent ildstein innenfor luken.

1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, med lite kott under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er betydelig knirk i trapp.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Det er registrert knirk i trappen, samt noe oppsprekkede opptrinn.
Frihøyden i trappeløpet er målt til å være lavere enn gjeldende krav på 2,0 meter (målt fra trinn til underside av tak).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Knirk i trappen og oppsprekkede opptrinn bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre videre skade på konstruksjonen.

Lav frihøyde i trappeløpet kan medføre risiko for hodeskader ved ferdsel, og det bør vurderes tiltak for å øke frihøyden dersom dette er mulig.

Tilstandsrapport



Sprekker i opptrinn



Lav frihøyde på mellom 1,8 og 1,9m

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og en slett dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Soveromsdørene i 2. etasje tar i karm ved åpning og lukking.

Det er registrert enkelte hakk, skruehull og malingskjolder på dørbladene, samt noe slitasje på dørkarmen og lister.

Badedøren har noen fuktskjolder i bunnen av dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Soveromsdørene i 2. etasje bør justeres for å unngå at de tar i karm ved åpning og lukking, slik at ytterligere slitasje og funksjonsproblemer unngås.

Hakk, skruehull og malingskjolder på dørbladene samt slitasje på karmen og lister bør utbedres for å ivareta estetikk og funksjon.

Svellingen på badedøren kan tyde på fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon eller økt deformasjon over tid. Overvåk tilstanden og vurder utskifting dersom svellingen øker eller døren mister funksjon.

Tilstandsrapport



Fuktskjolder i bunn av badedør



Skruehull i dørblad



Dørblad til soverom tar i dørterskel



Malingskjolder

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Dokumentasjon: Det foreligger faktura på utførelse av vinylbelegg på gulv. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på veggkonstruksjonen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert noe søl med silikon på baderomsplatene mellom sokkellist og plate, samt et område som ikke er helt tettet. Det er også registrert at hjørnelisten ikke går helt opp til taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning. Uten jevnlig kontroll og eventuelle tiltak kan fukt trenge inn i treverket, noe som over tid kan føre til oppsvelling, misfarging, mugg- og råteskader, samt behov for kostbar utskifting av vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Området som ikke er tilstrekkelig tettet bør etterfuges for å hindre mulig vanninntrenging bak platene, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Hjørnelisten bør justeres eller kompletteres for å sikre en tilfredsstillende avslutning og redusere risiko for fuktinntrenging. Søl av silikon på baderomsplatene vurderes som et estetisk avvik.



Søl av silikon, samt området som ikke er tettet



Hjørnelist som ikke går helt opp til taket



Vindu i våtsone

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 16 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist avvik fra kravene til fallforhold i henhold til TEK17.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
 - b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
 - c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjonen.
- Gulvet tilfredstiller ingen av disse kravene

Gulvet tilfredsstiller ingen av disse kravene. Det er 2-3 mm motfall fra dør til det høyeste punktet, før lokalt fall til sluk. Det lokale fallet er ca. 40 cm ut fra sluket.

Det er også registrert avvik fra TEK17 ved at gulvet ikke har tilstrekkelig fall mot sluk, slik at eventuelt lekkasjevann fra vask, toalett eller vaskemaskin ikke ledes til sluk.

TEK17 krever at lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette innebærer at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

- a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Gulvet tilfredsstiller ingen av disse kravene. Nærmest er alternativ b, men oppkanten ved døren er ca. 12 mm.

Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Til tross for avvik i fall og høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt kunne lede noe vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan medføre vannansamling i enkelte områder av badet ved lekkasje eller større vannpåvirkning, noe som over tid kan øke risikoen for fuktbelastning og skader på konstruksjonen.

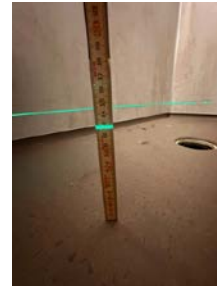
Avvikende fallforhold bør vurderes utbedret for å sikre tilfredsstillende avrenning til sluk og redusere risiko for vannansamling. Ved eventuell utbedring skal utførelsen tilfredsstille kravene i TEK17.

Knirk i gulvet kan indikere bevegelser i konstruksjonen og kan oppleves som en bruksmessig ulempe. Det anbefales å undersøke årsaken nærmere og vurdere tiltak ved behov.

Tilstandsrapport



12-13mm høyde på membran under dørterskel



Høyde 40cm fra sluk 12,9



Høyde ved sluk 14,8cm



Høyde ved dørterskel 13,2cm

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg (2025) som tettesjikt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Normal tid før utskifting av avløpsledninger (sluk) er 25-75 år.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Det er registrert løs folie på takplaten rundt ventilen i taket, samt flassing av plast på ventilasjonskanalen som er etablert på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

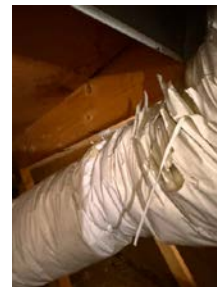
Løs folie på takplaten rundt ventil bør utbedres (eventuelt skifte taket) for å hindre videre forringelse av overflaten og mulig fuktskade. Dersom årsaken til flassing er kondens eller utilstrekkelig ventilasjon, bør dette undersøkes nærmere for å redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse.

Kanalen fra badet og opp til takgjennomføringen bør skiftes ut grunnet alder og flassing, da manglende utbedring kan føre til kondens og påfølgende fuktskader.

Det bør vurderes å installere elektrisk vifte eller mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting, da manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.



Løs folie på takplaten rundt ventil



Flas av plastfolien på ventilasjonskanalen.



Ingen fuktindikasjoner ved fuktsøk i himling ved løs folie.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot dusj



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i vegg

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkeninnredningen er fra rundt 2000-tallet ifølge tidligere salgsoppgave. Nyere blandebatteri (kran).

Normal levetid for kjøkken er mellom 20-30 år. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert noe hakk på overflater, fuktskjolder på skapdør og benkeplate ved vask og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må selv vurdere eventuelle tiltak, da forholdet vurderes som kosmetisk.

Det bør likevel følges med på områder med fuktskjolder, spesielt over oppvaskmaskinen, da dette er et punkt hvor det genereres mye damp. Eventuelle skader kan utvikle seg over tid, og det er risiko for videre oppfukting og skade på innredningen dersom forholdet ikke følges opp.

Tilstandsrapport



Hakk i skuffefronter



Svelling i benkeplate over oppvaskmaskin



Svelling på skapdør



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk i skap under vask

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er lokalisert i benkeskap på kjøkkenet. Vannrørene er kun inspisert innvendig i boligen, og kun det som er synlig er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Normal tid før utskifting av vannledning av kobber er 25-75.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som normalt. Likevel anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av anleggets tilstand, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert.

Uten slik oppfølging kan det oppstå plutselige lekkasjer eller brudd som følge av materialtretthet og alder. Dette kan medføre fuktskader, skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner dersom svikten inntreffer uforutsatt.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i boligen, og kun det som er synlig er vurdert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25-75år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, da avløpsanlegget fungerer i dag. Likevel anbefales jevnlig kontroll, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene. Med økende alder øker sannsynligheten for lekkasjer, rørbrudd og materialsvikt. Uten tiltak kan en eventuell lekkasje føre til skjulte vannskader, fuktproblemer og omfattende reparasjonskostnader dersom skaden ikke oppdages i tide.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2024

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 forenklete 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 i entré med 50 Amp. hovedkurs, 8 automatkurser og 2 jordfeilbrytere. Elektriske varmekabler i entre og stue/kjøkken ifølge selger (ikke funksjonstestet).

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.
1994 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Iht. tidligere salgsoppgave er dette ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring fra 2024, 2023 og 2020 på boligmappa.no, men usikkert om dette er på alt av arbeid som er gjort.

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?

Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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 I tidligere salgsoppgave fra 2025 står det følgende: "Det er svidd kontakt på vegg nederst i trappa og et par stikkontakter i stue har skadet deksel." Dette er utbedret av familie til boligeier, og ikke av elektriker. Det er jo en årsak til at kontakten var svidd, og pga alder på anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har støpt ringmur.
Normal slitasje på synbare plasser.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Takvann renner bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Etter kraftig nedbør det siste døgnet er det observert et område i hagen hvor det samler seg mye vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres terrengjustering eller drenerende tiltak i området hvor vann samler seg, for å hindre stående vann etter nedbør. Konsekvensen av manglende tiltak kan være dårligere utemiljø.



Mye vann i hagen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Normal tid før utskifting av avløpsledninger er 25 - 75 år.

Normal tid før utskifting av vannledninger i PE/PEX er 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak per i dag, da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid er en betydelig del av normal levetid for vann- og avløpsledninger (25–75 år) oppbrukt, og anleggets alder må tas i betraktning.

Skader kan oppstå plutselig på eldre røranlegg, med risiko for lekkasjer, fukt- og bygningsskader samt kostbare reparasjoner dersom svikt først inntreffer.

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Bygningen er oppført før 2010. På oppføringstidspunktet var det ikke krav om radonforebyggende tiltak slik som radonsperre, og det er ikke opplyst at det er gjennomført radonmålinger. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon som bekrefter om radonnivåene i boligen er innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende radonmåling og dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til radonnivåene i inneluften. Dersom radonnivåene er forhøyede, kan dette medføre behov for radonreduserende tiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene og eventuelt vurdere nødvendige tiltak.



Området viser moderat til lave verdier mht til radon iflg. NGU.

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

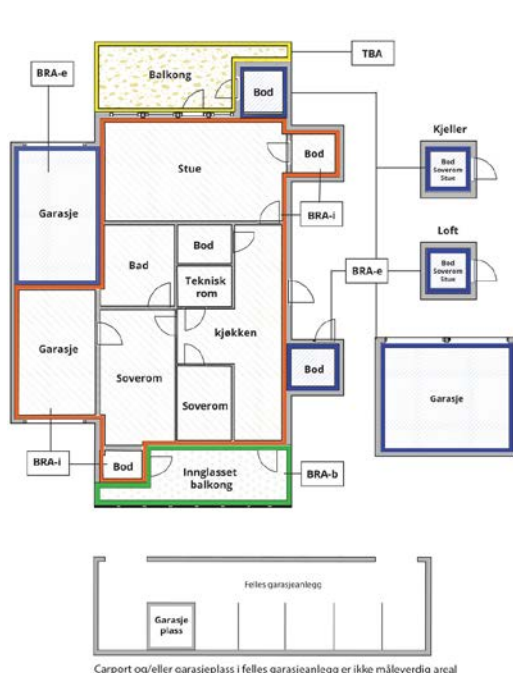
Hva er måleverdig areal?

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 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.



Carport 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 bodar
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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	48	3		51	16		51
2. Etasje	37			37		7	44
SUM	85	3			16	7	95
SUM BRA	88						

Romfordeling

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

Kommentar

Knekott fra bod i 2. etasje (over trapp) er ikke målbart (lav høyde), samt kott fra bod 1. etasje over entré. Areal av disse er lagt inn under Areal ved lav himlingshøyde (ALH).

TBA er terrasse (16 m²) og BRA-e er bod på terrassen (3 m²) .

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1992. Tegningene samsvarer imidlertid ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse.

1. etasje:

På godkjente tegninger er boden i 1. etasje vist med inngangsdør fra utsiden. I dag er ytterdøren til boden tettet fra innsiden, og det er etablert åpning mellom boden og entré.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Jarle Lidal	Takstingeniør
	Lotte Elise Christophersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	149	269		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Elises vei 12							
Hjemmelshaver Christophersen Lotte Elise, Master Eiendom AS							

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
780 027	2026

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.03.2026	
2	22.03.2026	Justeringer bad
3	22.03.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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.

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

Lotte Elise Christophersen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Elises Vei 12

3244 Sandefjord

3907-149/269/0/5



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det var skade i plate på baderom. Dette er utbedret da hele badet er totalrenovert.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bjørvik

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv lagt av Bjørvik.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Baderomsplater, inventar og dusj privat

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?: 2025

Firmanavn: Bjørvik

Beskrivelse av arbeidet: Nytt gulv lagt av Bjørvik.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Baderomsplater, inventar og dusj privat.

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

♦ Ja

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

Nytt gulvbelegg lagt av Bjørvik.

Ikke gjort endring av sluk og avløp.

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?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Byttet utgangsdøra

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**

Et punktet vindu i andre etasje.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Noe fukt på loftet som må utbedres med ventiler/ mer lufting.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet stikkontakter

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**

Fra forrige salg.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av gulv i gang

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. kilowatttime (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.

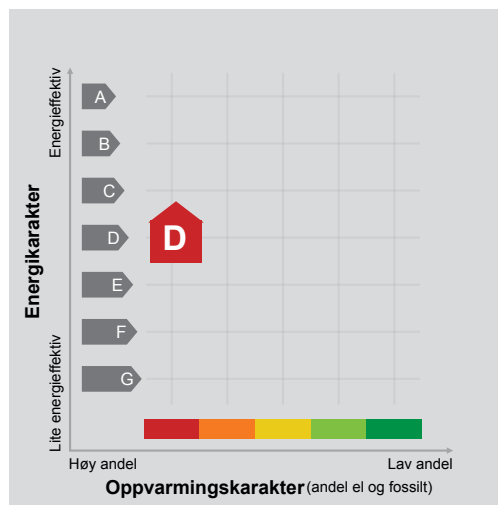
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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.

ENERGIATTEST



Adresse	Elises vei 12
Postnummer	3244
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	269
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8187371
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160152
Dato	26.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

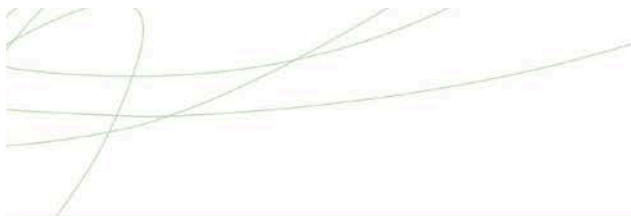
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1994
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 86
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

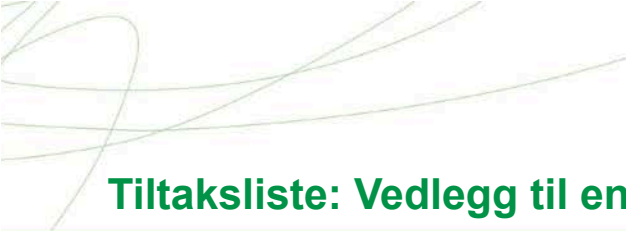
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøøl- 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 varmelementer 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 2: 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 3: 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 4: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 20: 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.

Nabolagsprofil

Elises vei 12 - Nabolaget Krokenskogen - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Krokenskogen Sørvil Linje 03, 135	7 min 0.6 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	8 min 3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	15 min

Skoler

Krokemoa skole (1-7 kl.) 334 elever, 16 klasser	14 min 1.3 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl.) 354 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	21 min 1.8 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	15 min 6.6 km

Ladepunkt for el-bil

Heidenreich avd. Sandefjord	18 min
-----------------------------	--------

«Utrolig barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

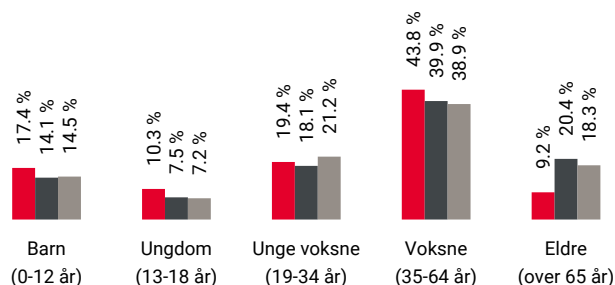
Veldig bra 79/100



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	6 min 0.5 km
Krokusen barnehage (1-5 år) 26 barn	9 min 0.8 km
Krokemoa barnehage (1-5 år) 56 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Meny Pindsl PostNord	21 min 1.8 km
Coop Extra Pindsl Post i butikk, søndagsåpent	21 min 1.8 km

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

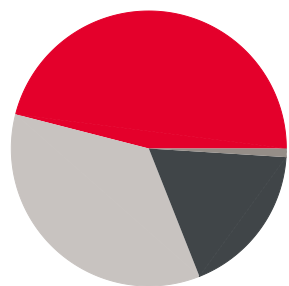
⚽ Krokskogen Nærmiljøanlegg skatelø... 3 min 🚶
Ballspill, basket 0.2 km

⚽ Bugårdsparken Bugårdshallen idre... 13 min 🚶
Aktivitetshall, fotball 1.1 km

🚲 PDL Center Sandefjord 22 min 🚶

🚲 EVO Sandefjord Vest 7 min 🚗

Boligmasse



■ 46% enebolig
■ 18% rekkehus
■ 1% blokk
■ 35% annet

«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

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



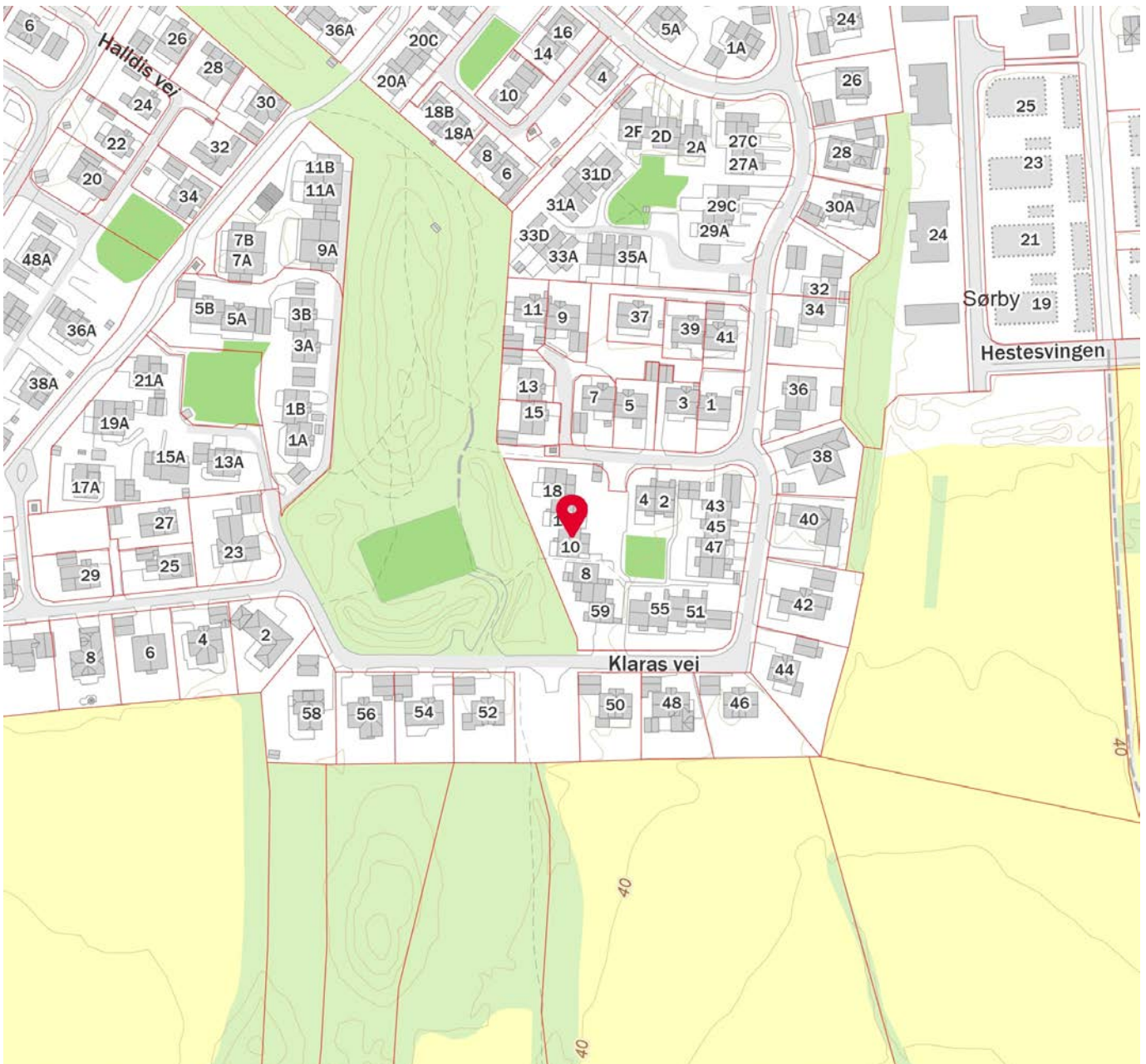
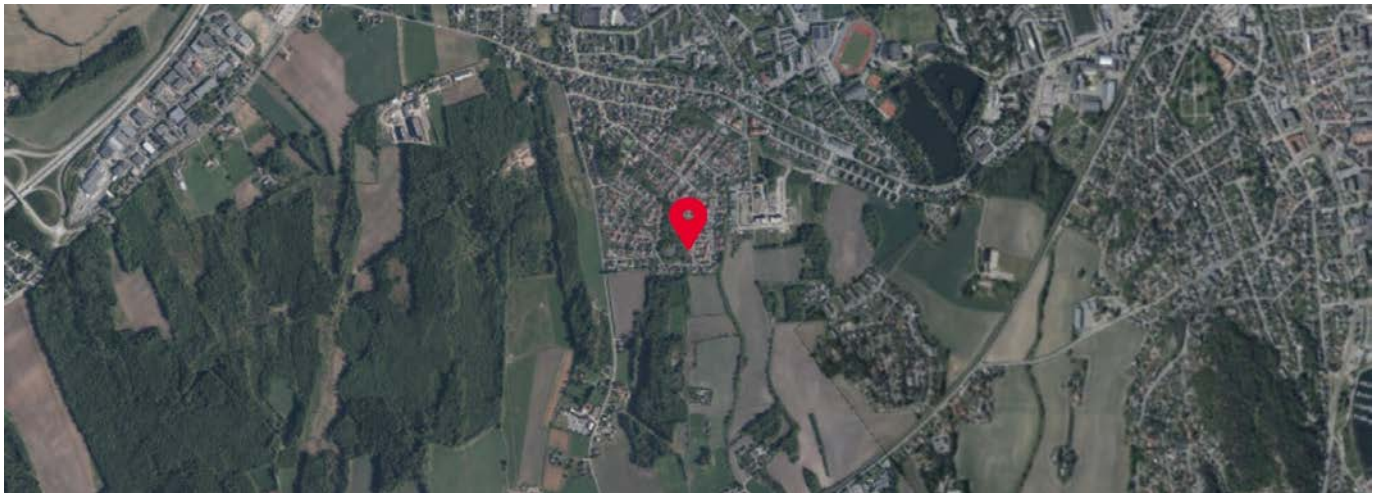
0%

43%

■ Krokskogen
■ Sandefjord
■ Norge

Sivilstand

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



Vedtekter for Svenskeløkka Sameie

1. Formålet

Sameiet er stiftet av sameierne i gnr. 149, bnr. 269 i Sandefjord kommune. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter. Endringer i nærværende vedtekter kan for øvrig bare skje etter beslutning av sameiermøtet og med 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer.

2. Eierskap

Svenskeløkka sameie er oppdelt i 19 selveierseksjoner som alle er sammenkjedede boliger i rekke. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel av hele eiendommen. Til hver seksjon hører eventuell eksklusiv disposisjonsrett til det areal som er tillagt seksjonen i henhold til tinglyst fordelingsliste. Hvis slikt areal ikke er eksklusivt angitt i slike tinglyste dokumenter er alle slike areal felles.

3. Sameiermøte

A. Organisering og møter

Sameiets øverste organ er sameiermøte. Sameiermøtet innkalles og ledes av styrets leder om ikke annen leder er valgt.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist.

Saker som en sameier ønsker behandles på møtet må være sendt styret skriftlig ved leder senest 1 uke før møtet. Det ordinære sameiermøte skal behandle:

- Årsregnskap med styrets beretning
- Forslag til budsjett
- Valg av leder og 3 styremedlemmer for henholdsvis rollene kasserer og styremedlem
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor
- Eventuelt

Saker av viktighet skal være nevnt i innkallingen til møtet.

Ekstraordinært sameiermøte innkalles når minst 10 % av sameierne krever det og møtet ledes av styrets leder om ikke annen leder er valgt. Styret skal innkalles til slikt møte dersom minst 3 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer på samme måte som ordinært sameiermøte. Sameiermøte kan likevel avholdes med kortere varsel når samtlige stemmeberettigede andelshavere samtykker i hvert enkelte tilfelle, hvilket i så fall særskilt skal protokollføres.

B. Stemmerett

Hver seksjonseier har stemmerett i overensstemmelse med telleren i sin andelsbrøk.

Vedtekter for Svenskeløkka Sameie

Beslutninger fattes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. Sameierne kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

4. Styret

Styret består av 4 medlemmer; leder, kasserer og to styremedlemmer. Disse skal velges på sameiermøte for 2 år av gange med unntak av leder som velges for ett år. Gjenvalg kan skje. Hvis Sandefjord kommune krever at det skal opprettes et ansvarlig organ som kommunen kan henvende seg til vedr. vedlikehold av fellesanlegg/areal og i andre spørsmål, skal leder være sameiets representant.

Styret må på forhånd forelegge sameiermøtet alle saker av betydning, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

5. Signatur

I fellesskap forplikter leder og et styremedlem sameiet ved sin underskrift. Styret skal forelegge for sameiermøte alle saker av betydning og er kun bemyndiget til å treffe avgjørelser i anliggende som gjelder ordinær drift.

6. Regnskap

Det skal føres regnskap over driften av eiendommene. Styret kan sette dette bort til en forretningsfører. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

7. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, som fellesstrøm, vedlikehold og drift av felles tekniske anlegg, honorar til nødvendig rådgivere og til revisor, godtgjørelse til vaktmester.

På budsjettet kan det settes opp et passende beløp til vedlikehold av felles innretninger og til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

Styret utlikner på sameierne alle fellesutgifter vedr. driften av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameierbrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter sameiermøtet månedlige à konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis. Innbetalinger skal merkes med navn og adresse og innbetales mellom 10. og 20. hver måned, til kontonr. 1503.56.55708. Det stipulerte beløpet kan av sameiermøte endres, så fremt de viser seg å være utilstrekkelig eller for høye.

Ved eventuelle krav om utbetaling av utestående må det opplyses om navn, adresse, kontonummer og hva beløpet gjelder. Kravet innleveres ca. 1. desember.

Vaktmestertjenester og daglig vedlikeholdsarbeider kan settes bort på kontrakt av sameiermøtet.

Vedtekter for Svenskeløkka Sameie

8. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som eventuelt blir vedtatt trykket og utgitt av sameiermøtet, samt med de endringer som sameiermøtet til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene. Klager i forbindelse med brudd på husordensreglene sendes skriftlig til styret.

9. Husdyrhold

Hold av husdyr er tillatt i boligsameie. Følgende husdyrregler gjelder:

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere. Hund skal alltid ledsages av fører, føres i bånd og ekskrementer skal fjernes. Sandefjord kommune har egen forskrift når det kommer til båndtvang. Denne sier at det er båndtvang hele året i boligområder. Husdyr må ikke være alene i boligen hvis de støyer eller på annen måte er til sjenanse for andre. Ved gjentatte brudd på disse reglene, kan styret vurdere/ kreve husdyret fjernet.

10. Rusmidler

Besittelse, bruk og omsetting av ulovlige rusmidler er strengt forbudt. Overtredelser vil bli umiddelbart anmeldt til politiet og ansees som vesentlig mislighold av sameiets husordensregler og vedtekter. Det henvises for øvrig til straffelovens bestemmelser.

11. Aktiviteter og støy

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenereende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.

12. Pålegg om salg av seksjonen – Lov om eierseksjoner § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Det må i forkant komme inn gjentatte og alvorlige klager som ikke imøtekommes for at dette skal være mulig, samt at hendelsene må kunne bevises. Prosessen må foregå via advokat dersom slike saker oppstår. Krav om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39 - 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

13. Disposisjonsrett

Den enkelte sameier kan fritt disponere over sin seksjon ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har i medhold av disse vedtekter ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Vedtekter for Svenskeløkka Sameie

Ved salg plikter sameier å opplyse om ny adresse. Ved kjøp plikter sameier å opplyse fødsels -og personnummer.

Ved salg plikter sameier å opplyse at det er innbetaling av fellesutgifter i sameiet, per dags dato 300 kr per måned.

Ved bortleie skal sameiets styre straks varsles skriftlig om leietakers navn, varighet av leieforholdet og hvem styret skal forholde seg til i spørsmål som angår leieforholdet.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

14. Vedlikehold

Sameierne skal vedlikeholde sin bruksenhet slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Sameiere har også plikt til å delta i felles vedlikeholdsoppgaver som fordeles mellom sameierne etter styrets vedtak.

15. Forhold til Eierseksjonsloven

Forhold som ikke er regulert i disse vedtekter følger bestemmelser i Lov om eierseksjoner og Lov om tvangsfullbyrdelse.

Sandefjord 09. februar 2022

Referat årsmøte i Svenskeløkka Sameie 2025

Årsmøte for Svenskeløkka Sameie 2025 ble avholdt på Familiesenteret torsdag 12. mars 2026 kl. 18.

Til stede på møtet var:

1. Godkjenning av saksliste.
2. Godkjenning av årsregnskap 2025 med styrets beretning.
3. Godkjenne budsjett 2026.
4. Valg av
 - Valg av leder (forslag til kandidat legges i postkassen til Sidsel Øyvåg, (Klaras vei 53)
 - Valg av styremedlem (forslag til kandidat legges i postkassen til Sidsel Øyvåg, (Klaras vei 53)
5. Fellesutgifter med Altibox, fungerer dette bra?
6. Dugnader 2025 - Vi gjennomførte 1 dugnad i fjor 13. mai
7. Dugnader 2026 – dette må gjøres, kom med forslag på årsmøtet eller i postkassa.
8. Påminnelse om å ta vare på felles eiendeler – igjen, det er mange nye i sameiet nå.
9. Eventuelt innkommende saker

Innkalling til årsmøte i Svenskeløkka Sameie 2025

Årsmøte for Svenskeløkka Sameie 2024 blir avholdt på Familiesenteret torsdag 6. februar 2025 kl. 19.

Jeg vil oppfordre alle til å bli med på årsmøtene, dette bidrar til et bedre fellesskap der vi blir kjent med våre naboer og bidrar sammen fordi vi alle bor her frivillig.

Saker for årsmøtet er:

- Godkjenning av saksliste.
- Godkjenning av regnskap 2024.
- Godkjenne budsjett 2025.
- Altibox tilbud på internett/TV pakke vedtak må fattes.
- Fellesutgifter.
- Dugnader 2024 - Vi gjennomførte 2 dugnader i fjor 13. mai og 11. september
- Dugnader 2025 – dette må gjøres
 - Fikse på steinheller under piknik bord ved lekeplass
 - Grave en grøft mot Klaras vei 51-57
- Påminnelse om å ta vare på felles eiendeler
- Eventuelt innkommende saker
- Valg av
 - Valg av leder (forslag til kandidat legges i postkassen til Sidsel Øyvåg, (Klaras vei 53)
 - Valg av styremedlem (forslag til kandidat legges i postkassen til Sidsel Øyvåg, (Klaras vei 53)

Har dere saker til årsmøte må disse komme inn skriftlig i postkassen til Sidsel
(Klaras vei 53) innen 30.01.25

Øyvåg,

Velkommen!

Utgifter	Ut	Inn
Prislagt tjeneste bank	86	
Sandefjord Bredbånd 8 mnd	100,656	
Jula, trykksprøyte+malingskrape+ugresseddik	676,7	
Extra Pindsle, is til dugnad	138,40	
Kjøp av jordfylling til fellesareal	1,800	
Service gressklipper og bensin	2,729	
Brøyting 24/25	9,175	
Alkylabensin	458	
Godtgjørelse gressklipping	4,000	
Godtgjørelse kassere	4,000	
Godtgjørelse lys	1,575	
Godtgjørelse styreleder	3,000	
Godtgjørelse snøfresing	2,000	
Kontant betaling utestående bensin Sami og Kjell 2024	645	
Totale Utgifter	130,124	
Inntekter		
Innbetalte fellesutgifter Januar		6,000
Innbetalte fellesutgifter Februar		5,400
Innbetalte fellesutgifter Mars		18,000
Innbetalte fellesutgifter April		17,300
Innbetalte fellesutgifter Mai		17,300
Innbetalte fellesutgifter Juni		19,100
Innbetalte fellesutgifter Juli		17,300
Innbetalte fellesutgifter August		17,300
Innbetalte fellesutgifter September		21,500
Innbetalte fellesutgifter Oktober		18,000
Innbetalte fellesutgifter November		15,000
Innbetalte fellesutgifter Desember		23,800
Totale Inntekter		196,000
Resutat 2025		65,876
Likviditet (utgående per 31.12.2025)		340,789

25,000 for internet 2 mdr.

15,000 for brøyting

65 - 25 - 15 = 15

TINGLYST

Festekontrakt

16. DES 1993

SANDEFJORD BORENSKRIVEREMBEDE

DAGBOKNR: 8234

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr. Kommunnavn	Gnr.	Bnr.	Festernr. Underfesternr.
0706 Sandefjord	149	269	
Beskaffenhets:		Hva skal grunnen brukes til?	
☐ 1 Betygd ¹⁾	☒ 2 Uebtygd	☒ B Bolig- eiendom	☐ F Fritids- eiendom
		☐ V Forretn./ kontor	☐ I Industri
		☐ L Land- bruk	☐ K Off. vel
		☐ A Annet	

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
96 72 11 35 4	Mestereiendom AS	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
	Eierene av seksjon 1 til 19 til	1/1
	enhver tid.	

4. Festeavgift pr. år
Kr. 57.000,-

5. Festetid
Antall år Regnet fra - dato
100 1.01.1993

6. Panterett for festeavgiften ³⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet panterett		

7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
 Doknr: 8234 Tinglyst: 16.12.1993 Emb. 029 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefesteloven (§ 12).
- 4) Der er bare rettshandlinger som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes de aktuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

RETT KOPI

Shan Duvsett



8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (sett X)	☒ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs- ningsrett (sett X)	☒ Festeren har rett til å innløse tomten etter 50 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forevrig etter bestem- melser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☐ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter bestem- melser i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdra- gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett år forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran pantbevisene.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff- messig meklerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utsprenge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)	Festeavgiften utgjør kr. 3.000,- pr. seksjon pr. år, og betales forskuddsvis for et år om gangen, første gang innen 1.01.1994 og deretter innen 1.01. hvert år. Festeavgiften reguleres i henhold til Tomtefesteloven av 30. mai 1975, § 14.		

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato Sandefjord, 14.12.93	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
For Mestereiendom AS	Petter Langabø
<i>Hj. dok. utklaring</i>	
Sted, dato Sandefjord, 14.12.93	
Festerens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
For Mestereiendom AS	Petter Langabø

RETT KOP

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 149, Bruksnr 269, Seksjonsnr 5 **Kommune:** 3907 Sandefjord

Adresse:

Veiadresse: Elises vei 12, gatenr 6710
(fra bruksenhet) 3244 Sandefjord
Oppdatert: 01.01.2024

Grunnkrets: 415 Krokemoa 3
Valgkrets: 3 Sentrum vest
Kirkesogn: 4090301 Bugården
Tettsted: 2531 Sandefjord

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	16.12.1993	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	43/1 103
Arealkilde:				Areal felles tomt:	5 580,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Elises vei 12	Bolig	87,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.08.1993
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	87,0	Igangset.till.:	18.11.1993
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	87,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	28.01.1994
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	8187371			Antall etasjer:	2

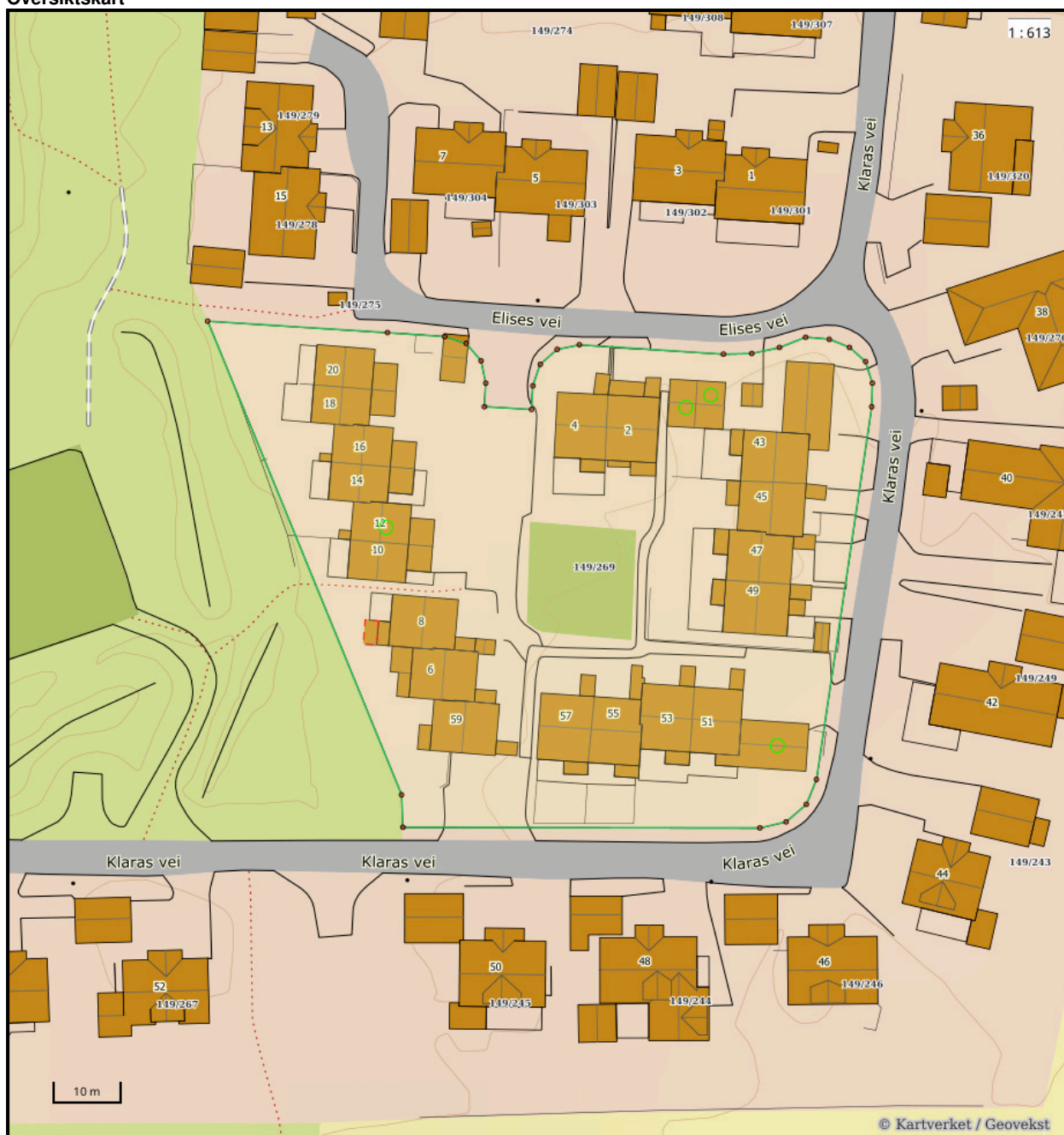
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		46,0		46,0				
H02			41,0		41,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

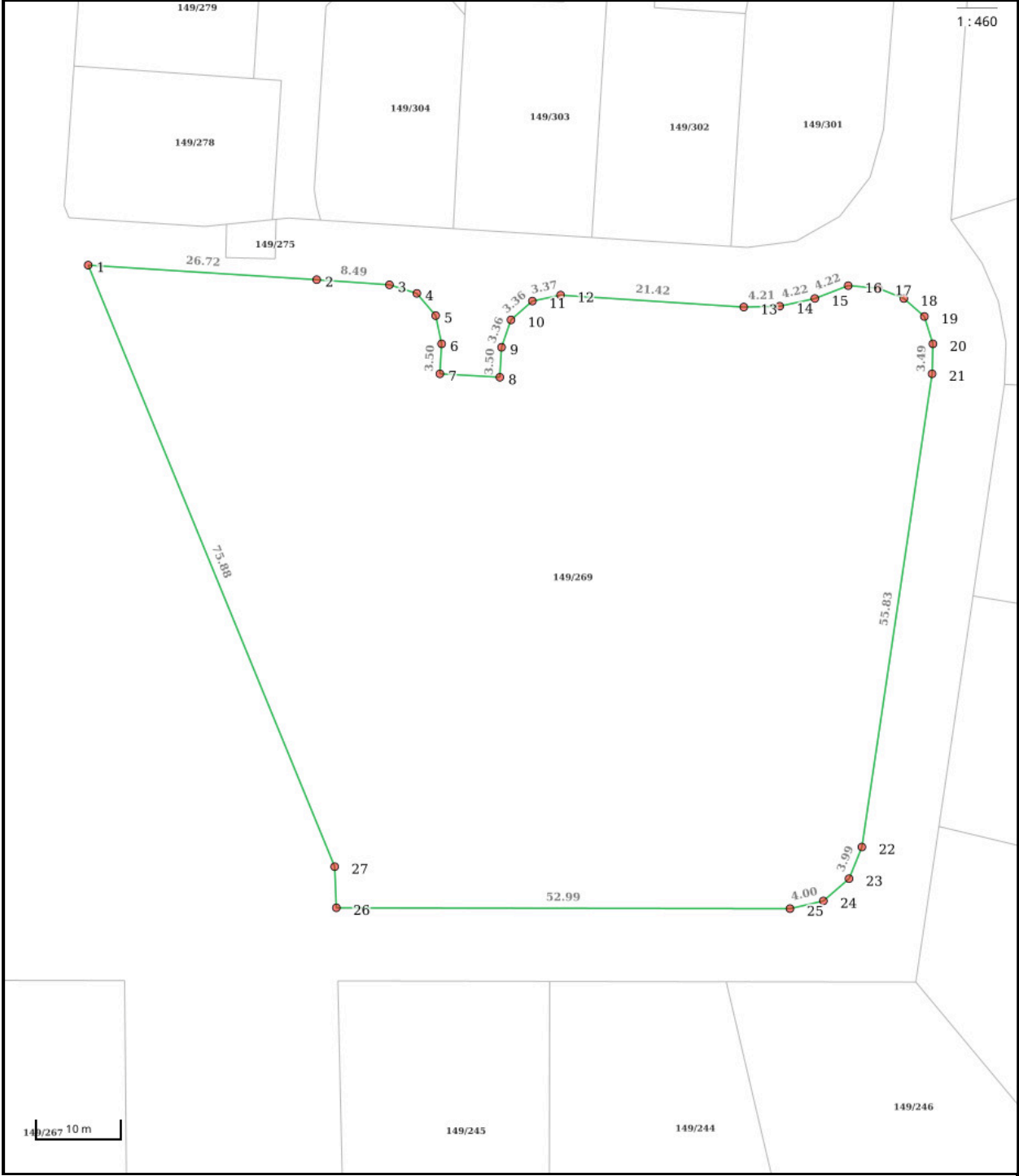
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|---------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdelers |
| -- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Kommune: 3907 Sandefjord
Eiendom: 3907/149/269/0/5

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 5.3.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 3907 Sandefjord
Eiendom: 3907/149/269/0/5

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 5.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	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

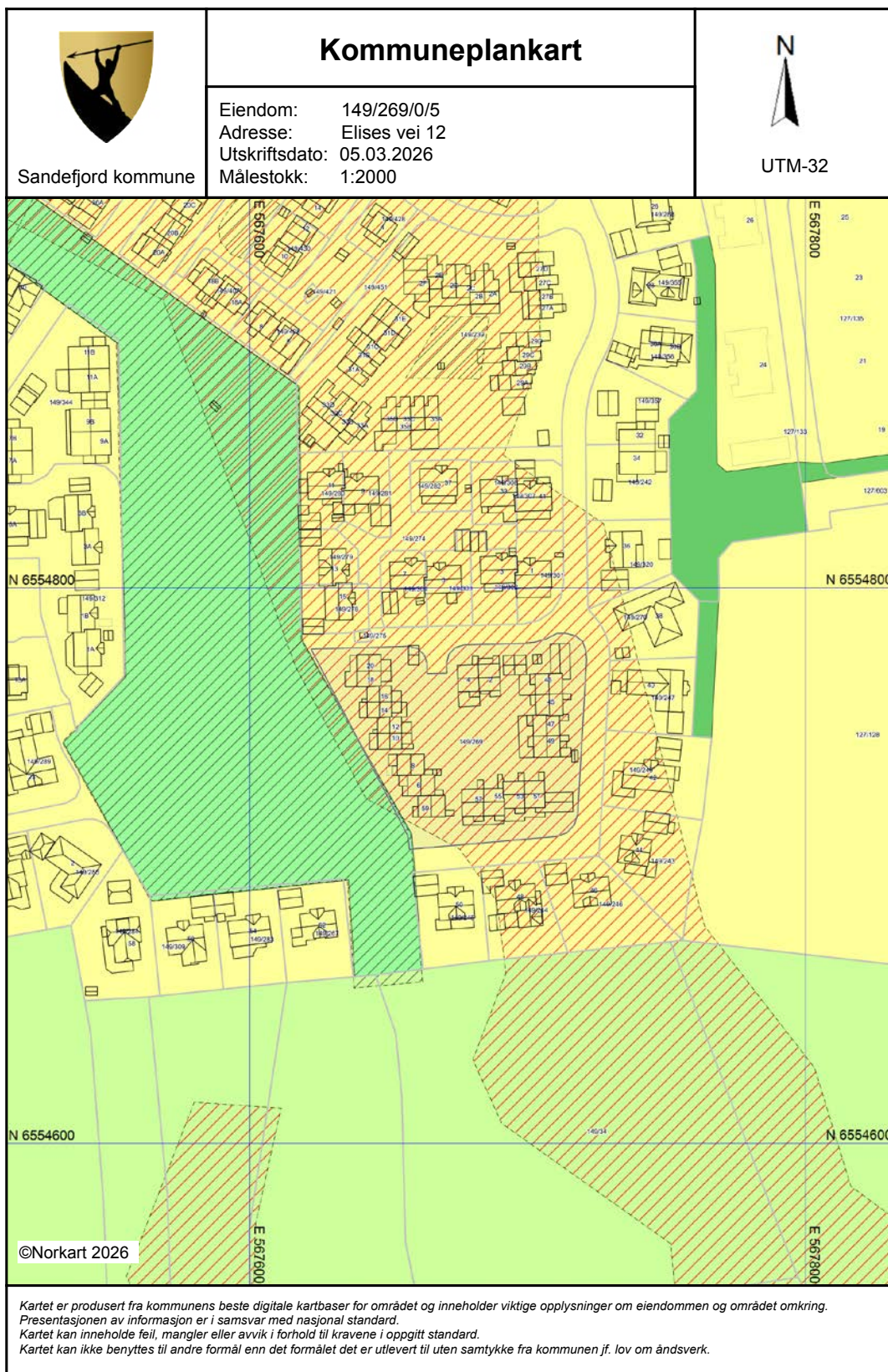
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

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
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





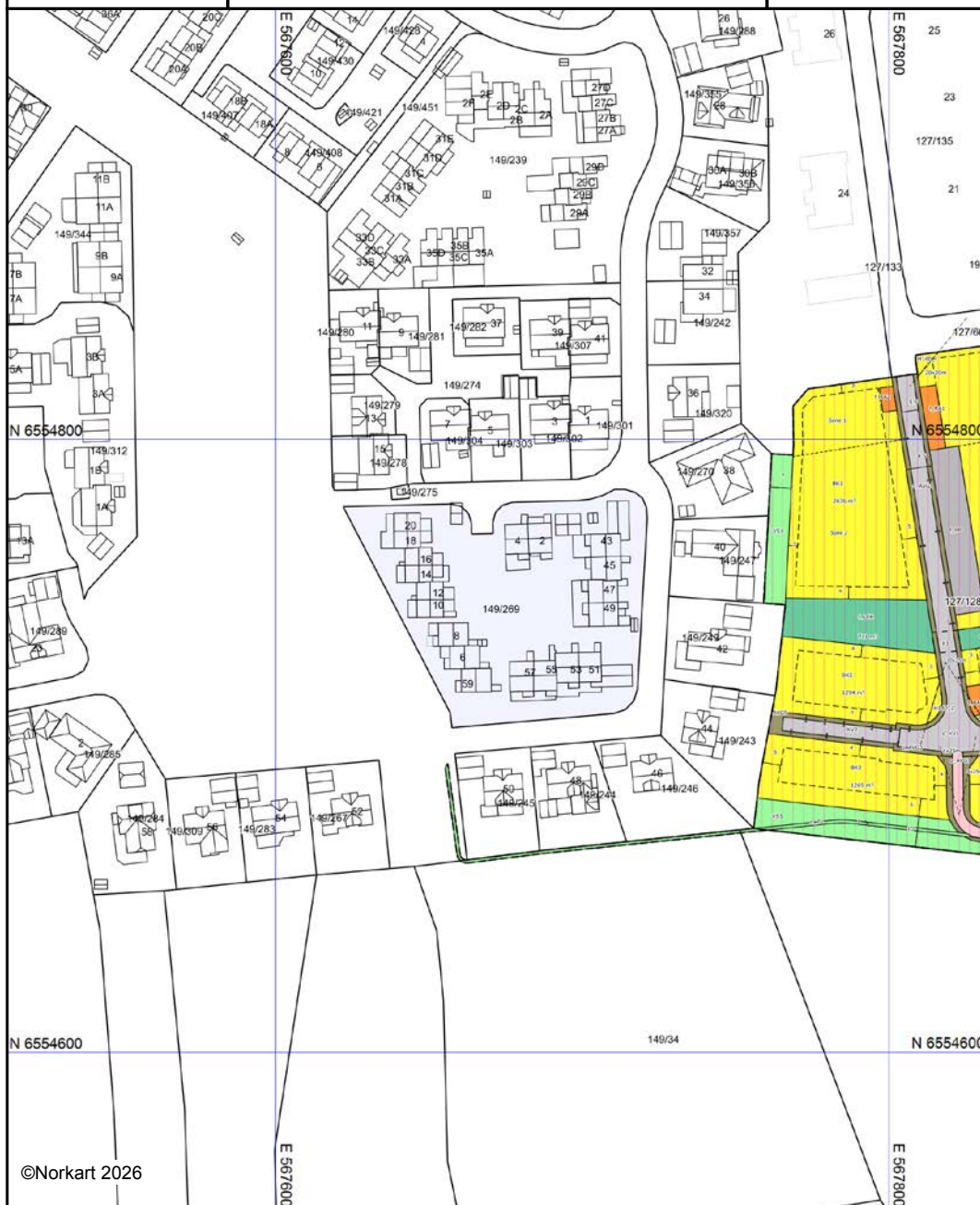
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 149/269/0/5
Adresse: Elises vei 12
Utskriftsdato: 05.03.2026
Målestokk: 1:2000

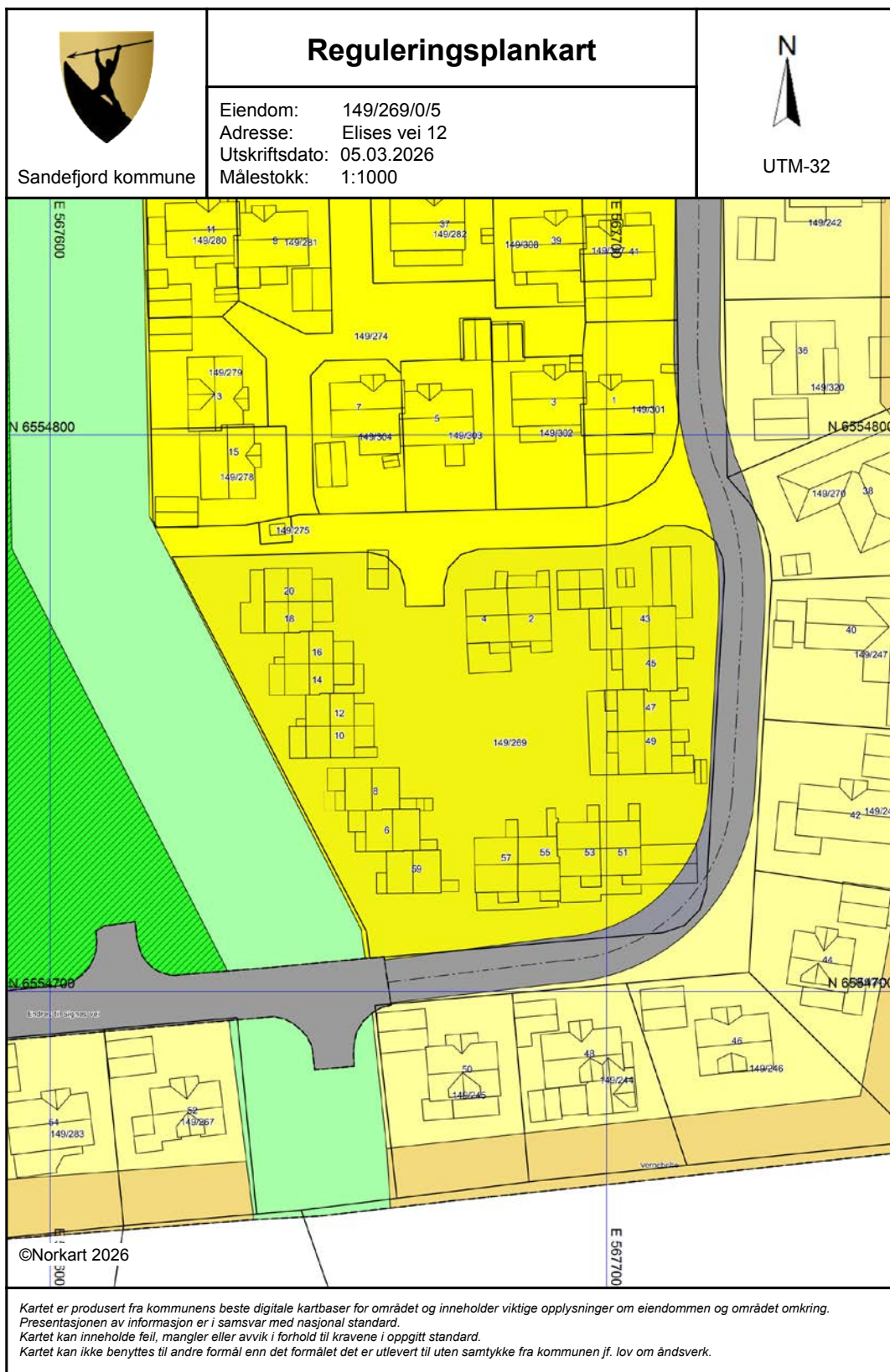


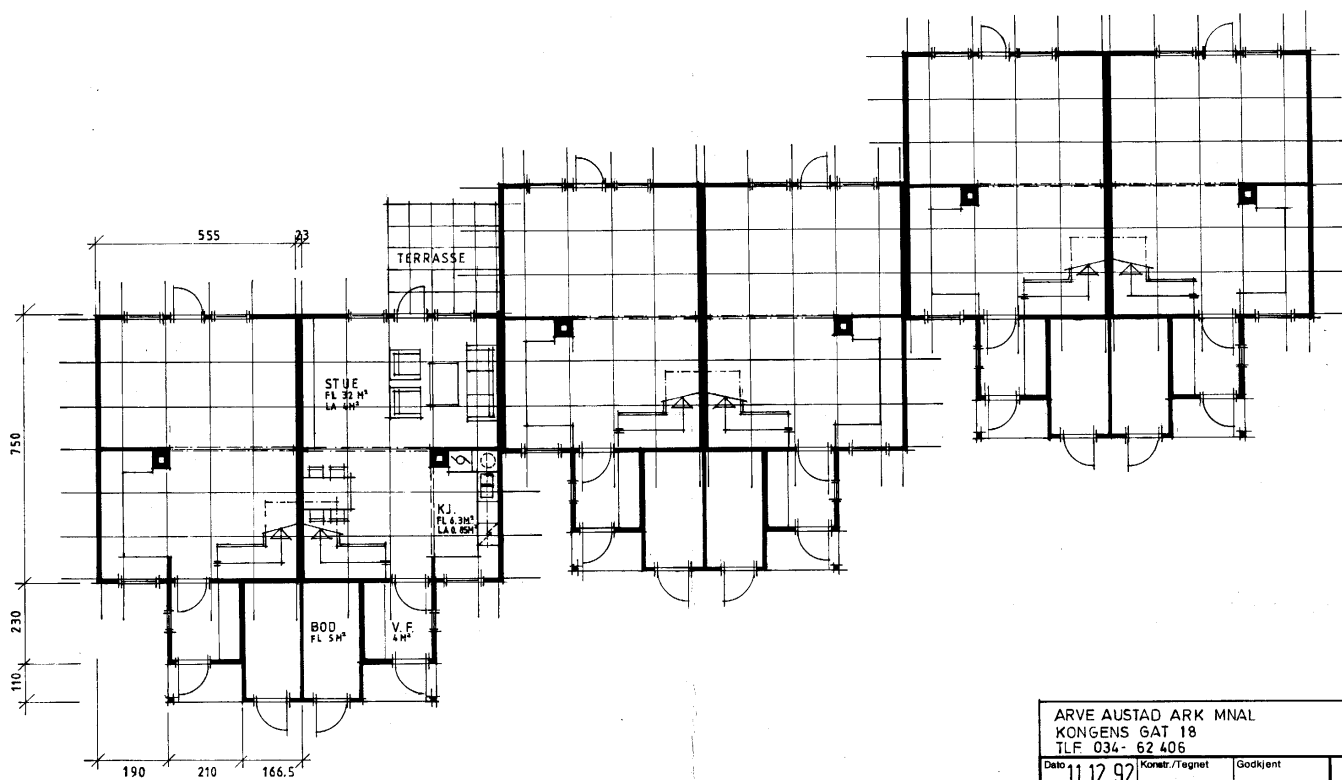
UTM-32



©Norkart 2026

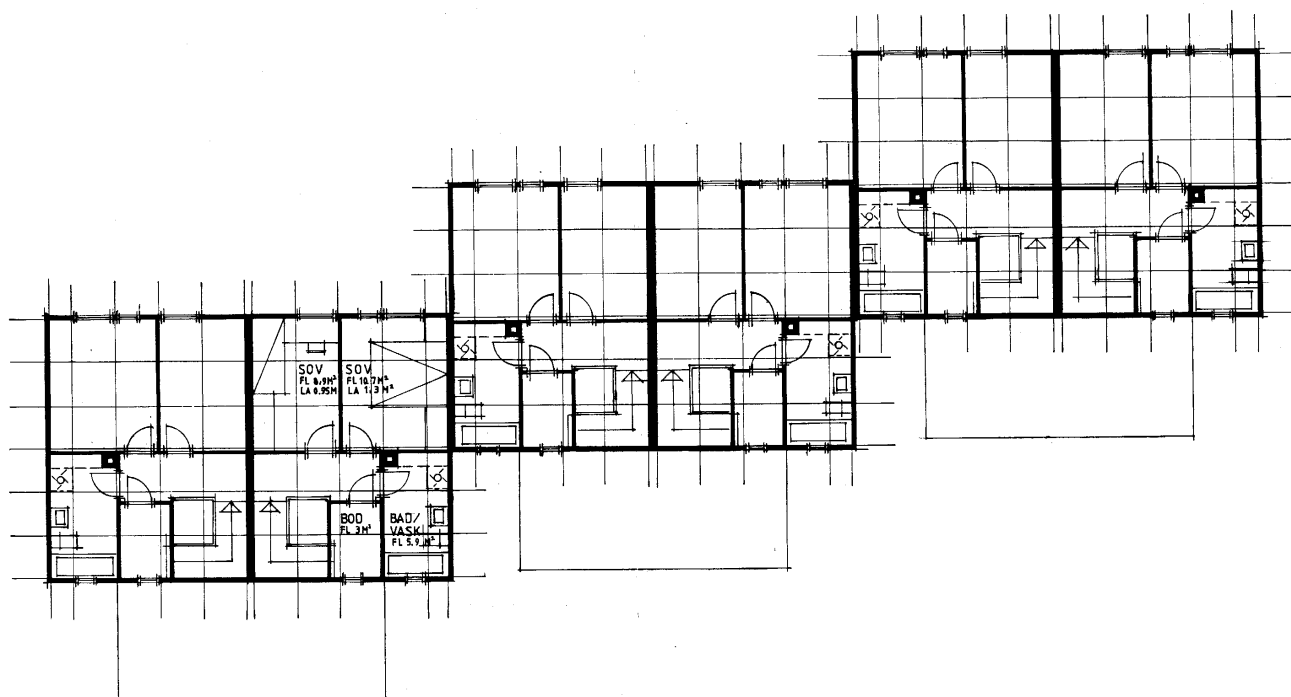
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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





BRA 87.0 M²
BA 69.4 M²

ARVE AUSTAD ARK MNAL			
KONGENS GAT 18			
TLF 034- 62 406			
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
11.12.92			1:100
KROKENS KOGEN-FELT H 5			
PLAN 1. ETG.			
3-ROMS			
Henvisning:		Beregning:	

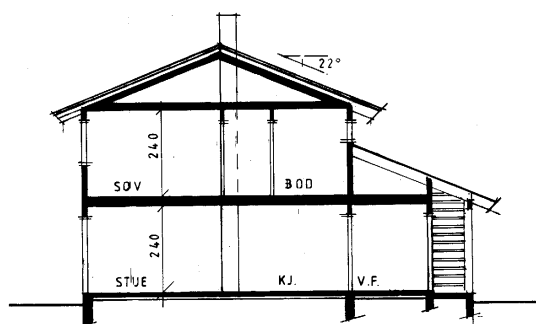


ARVE AUSTAD ARK MNAL
KONGENS GATE 18
TLF. 034 - 62 406

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
11.12.92			1:100

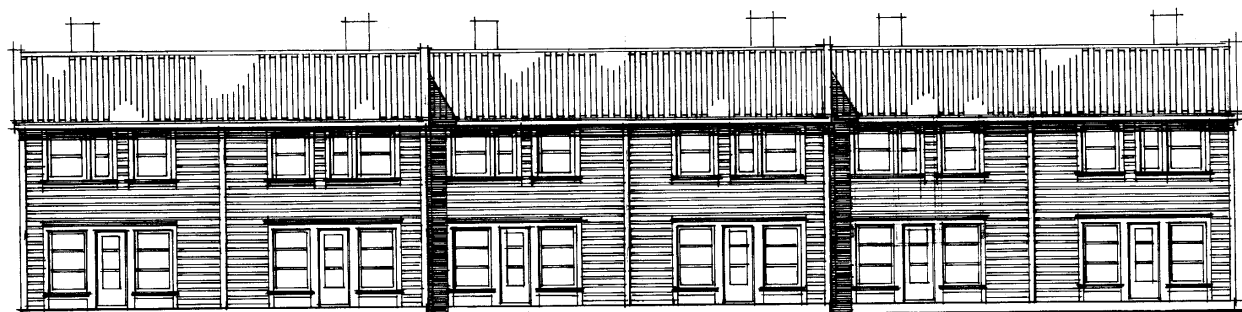
KROKENS KOGEN - FELT H 5
PLAN 2. ETG.
3- ROMS

Henvisning:	Beregning:

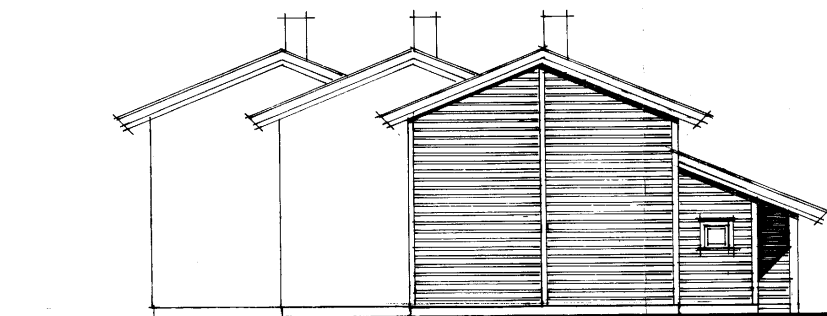


SNITT

ARVE AUSTAD ARK MNAL			
KONGENSØGT. 18			
TLF. 034 62406			
Dato 11.12.92	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
			1:100
KROKENSØGT. FELT H 5			
SNITT			
3-ROMS			
Henvisning:		Beregning	



FASADE MOT HAGE



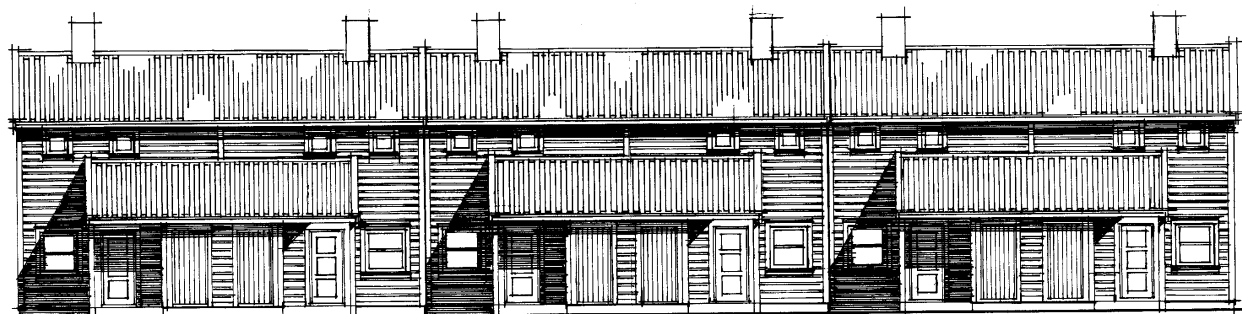
GAVEL FASADE

ARVE AUSTAD ARK.MNAL
KONGENS GATE 18
TLF 034- 62 406

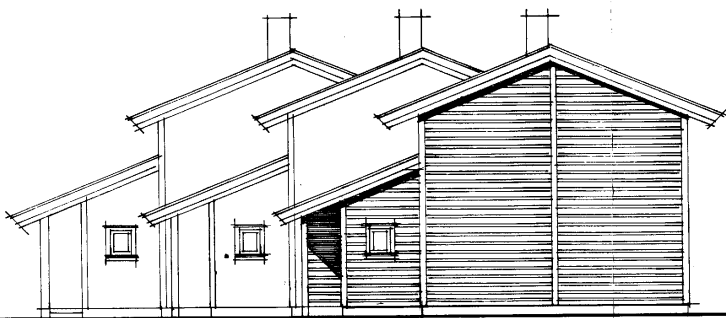
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
11.12.92			1:100

KROKENS KOGEN - FELT H 5
FASADER
3- ROMS

Henvi sning	Beregning



INNGANGSFASADE



GAVEL FASADE

ARVE AUSTAD ARK MNAL			
KONGENS GATE 18			
TLF. 034- 62 406			
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
11.12.92			1:100
KROKENS KOGEN - FELT H 5			
FASADER			
3- ROMS			
Henvising:		Beregning:	



SANDEFJORD KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGS-AVDELING
Postboks 2025 - 3237 Sandefjord
Telefon.: 33 45 63 70
Telefax.: 33 45 63 99

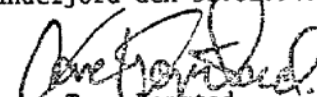
Ref. FMA94(23)2506/93

FERDIGATTEST

<u>Adresse</u>	<u>Gnr.</u>	<u>Bnr.</u>
Elisesvei 10-12-14-16-18-20.	149	269
<u>Arbeidets art</u>	<u>Ansvarshavende</u>	
Eneboliger i rekke.	Aksel Mathisen Hystadvn 301 3231 SANDEFJORD	
<u>Byggherre</u>		
Mesterhus Sandefjord A/S, Kamfjordgata 58 3217 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 31.01.94.


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.

	Sandefjord kommune		
	Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord		
	Telefon: 33 41 60 00		
	E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no		
Dato: 11.03.2026			

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	149	Bnr:	269	Fnr:		Snr:	5
Adresse:	Elises vei 12, 3244 SANDEFJORD						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja ☐	Nei ☐

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg ☒	Privat veg ☐	Ingen vegadkomst ☐
-------------	---	-------------------------------------	---



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 05.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	269	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Elises vei 12, 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		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	5 490 m ²	
	KPHensynsonenavn	H320	
	KPFare	Flomfare	
	Delareal	25 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	
	KPHensynsonenavn	H530	
	Delareal	40 m ²	
	Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende	
	Områdenavn	G	

Delareal 5 540 m²
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	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19900002_best.pdf - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19900002.pdf
Delarealer	Delareal 176 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 5 404 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B7



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 05.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	269	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Elises vei 12, 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	6 362,34 kr
Renovasjon	5 562,60 kr
Vann	5 212,80 kr
Sum	17 137,74 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr standard - bolig	25%	1 stk	3900.00	1/1	0 %	3 900,00 kr	975,00 kr
Renovasjon - 100L ekstra restavfall	25%	1 stk	1975.00	1/1	0 %	1 975,00 kr	493,76 kr
Vann, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	1757.20	1/1	0 %	1 757,20 kr	439,29 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	2686.40	1/1	0 %	2 686,40 kr	671,61 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	2024.00	1/1	0 %	2 024,00 kr	506,01 kr
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	3422.40	1/1	0 %	3 422,40 kr	855,60 kr
					Sum	15 765,00 kr	3 941,27 kr

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



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 kontraktsignering 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: Elises vei 12
3244 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Valdis Rut Jonsdottir

Telefon: 921 56 438
E-post: valdis.rut.jonsdottir@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 viderefremidlet 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