PRIVATMEGLEREN
SANDEFJORD

MAURVEIEN 18 F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra sameiet

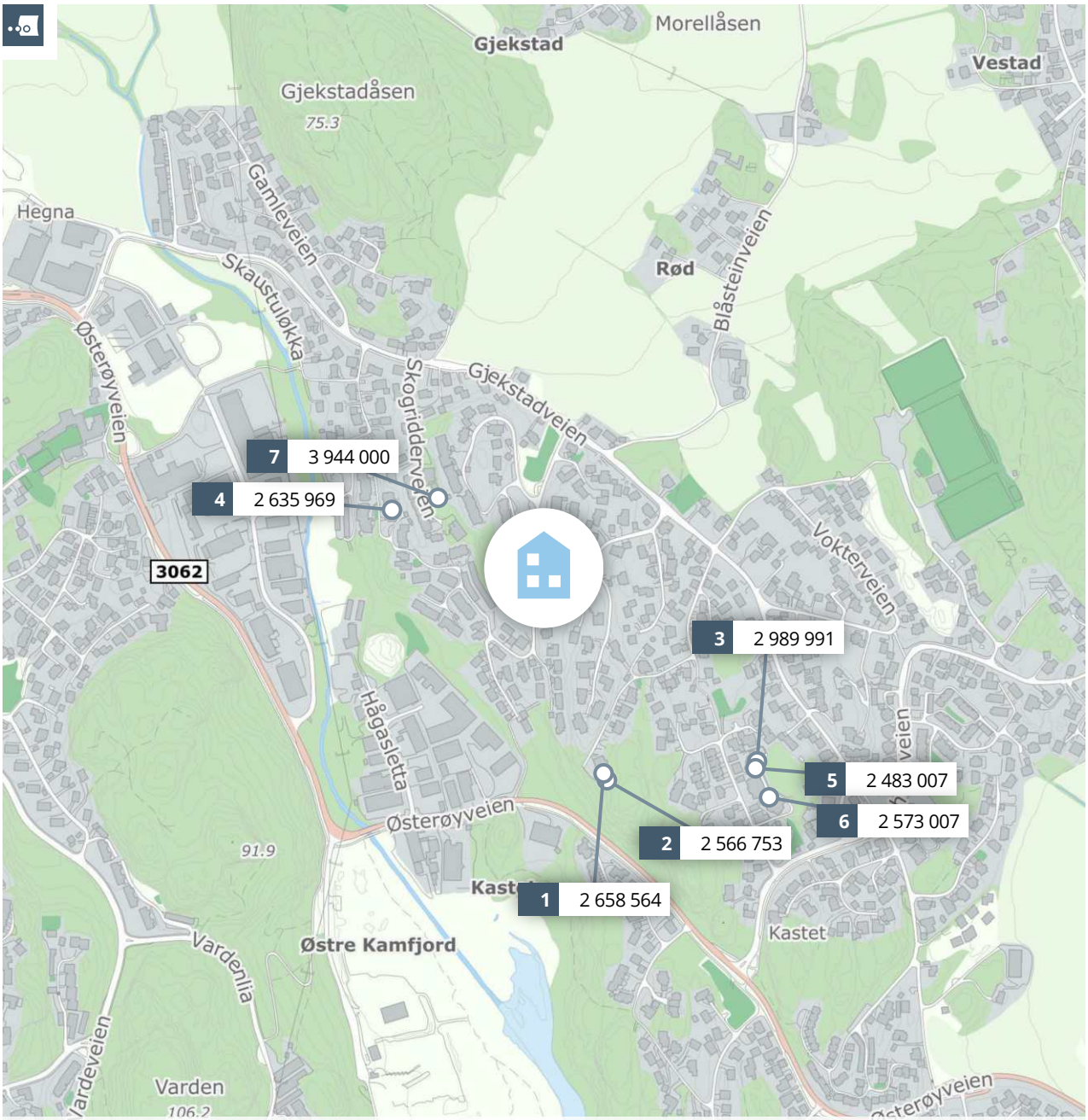
Ferdigattest

Eiendomskart og kommuneplankart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MAURVEIEN 18 F

Rapport utført av PrivatMegleren Sandefjord den 19.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Elin Tveter.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Maurveien 18 F, 3218 SANDEFJORD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 48 BNR 288 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 3907 SANDEFJORD GRUNNKRETS MYHRE

Verdivurdert til

2 200 000

-	2 200 000	37 931
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	- m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	1 668
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Tordivelveien 36 A 50 m² 2007 1. etg 1 sov	15.11.2024	2 550 000	**2 650 000**	8 564	2 658 564	**53 171**
2 Tordivelveien 36 C 44 m² 2006 1. etg 1 sov	22.09.2023	2 550 000	**2 540 000**	26 753	2 566 753	**58 335**
3 Nordre Gjekstadskog 9 F 65 m² 1990 4. etg 2 sov	28.03.2025	2 560 000	**2 560 000**	429 991	2 989 991	**46 000**
4 Bekkestien 18 D 66 m² 1984 1. etg 1 sov	27.06.2024	2 590 000	**2 420 000**	215 969	2 635 969	**39 939**
5 Nordre Gjekstadskog 9 D 51 m² 1990 3. etg 1 sov	05.07.2024	2 150 000	**2 100 000**	383 007	2 483 007	**48 686**
6 Nordre Gjekstadskog 5 H 58 m² 1990 3. etg 1 sov	08.07.2024	2 190 000	**2 190 000**	383 007	2 573 007	**44 362**
7 Skogridderveien 10 A 91 m² 2018 1. etg 3 sov	14.04.2025	3 750 000	**3 550 000**	394 000	3 944 000	**43 341**

Velkommen til en lys og tiltalende 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert område på Gjekstad. Leiligheten ligger i naturskjønne omgivelser med kort vei til Lahellefjorden, Skjellvika og kyststiens mange opplevelser.

Boligen byr på en åpen og luftig planløsning med stue/kjøkken i naturlig samspill, tiltalende materialvalg og gode lysforhold. Kjøkkenet har stilrene fronter og en fin barløsning som frokostplass. Flislagt bad med varmekabler, et soverom i duse og behagelige farger, innredet kontor/ bibliotek i en romslig gang, bod og vaskerom. Solrik vestvendt veranda gir en forlengelse av stuen – perfekt for rolige kvelder.

Garasjeplass i lukket anlegg medfølger. Nærhet til sentrum, servicetilbud, golfbane og flyplass gjør dette til en perfekt bolig for deg som ønsker lettstelt komfort – med alt på én flate.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren Sandefjord 19.06.2025

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.08.2007		06.08.2007	-	800 000	-	800 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Leiligheten ble totalt pusset opp når nåværende eier kjøpte leiligheten i sin tid

Leiligheter til salgs i 3218 SANDEFJORD nå

8
leiligheter til salgs

3.0M
2 870 000 Prisantydning i snitt
2.8M
2.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
43
dager

Leiligheter solgt i 3218 SANDEFJORD siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

3 022 000 Salgspris i snitt
3 003 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

46 943 SANDEFJORD kommune i snitt siste 3 mnd

40 560 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

37 931 Maurveien 18 F Totalpris 2 200 000

Tilstandsrapport

Kjedehus

Maurveien 18 F , 3218 SANDEFJORD

SANDEFJORD kommune

gnr. 48, bnr. 288, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 28.02.2025 **Rapportdato:** 03.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21609-1308 **Referansenummer:** YV6351

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth **Vår ref:**

HOLMANE AS

DIN TAKSTMANN

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Holmane AS



Rapportansvarlig

Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet som er en del av ett sameie.
Leilighet beliggende i 1. etasje, som er oppført i 1980.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt på befaringen.
Det bør allikevel påregnes noe modernisering av boligen for å treffe dagens standard og bruk.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Kjedehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010 og 2015.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Bygningen har malt ytterdør til felles gang.
Tradisjonell terrasse, bygget i betong med rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Gulvet har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektriske panelovner

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong og mot rom med innredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Teknisk rom med sluk i gulv.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, vaskekum, varmtvannstank.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er eldre skrusikringer i sikringsskap.
Det er montert 2 røykdetektorer i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

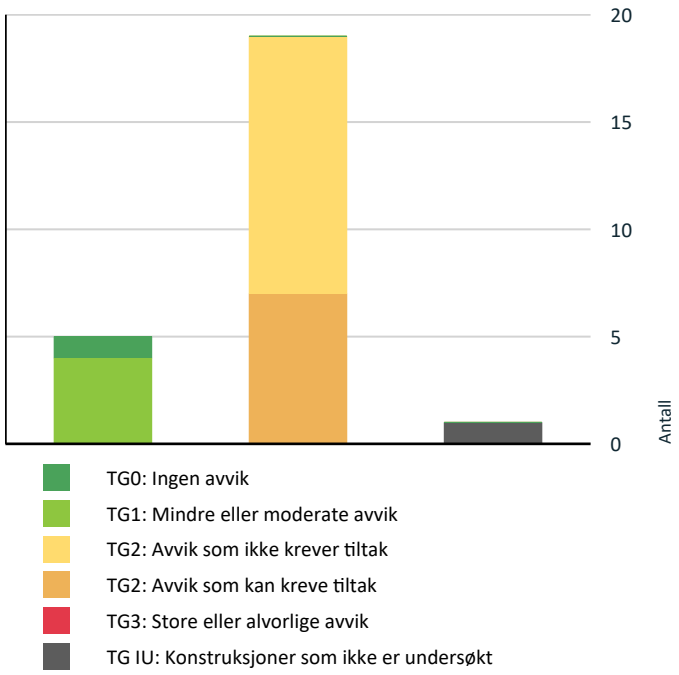
Kjedehus

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

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.
Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner.
Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Tekn.-/vaskerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Ytterdør Gå til side

Utvendig > Terrasse Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010 og 2015.

TG 2 Ytterdør

Bygningen har malt ytterdør til felles gang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på døren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Terrassedør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TG 2 Terrasse

Tradisjonell terrasse, bygget i betong med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
Sprekker kan indikere bevegelser i grunn.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Parkett kurver noe og er ujevn. Det er mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på parkettgulvet.
Øvrige overflater har kun normal forventet brukslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes bytte av parkettgulv for å få bort ujevnheter og knirk i parkettgulvet.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis knirk i parkettgulv.
Skjevhet er registret flere steder i boligen, men må ses på i sammenheng med boligens alder og er å anse som normale avvik på en eldre bolig.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle tiltak mot radon i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det opplyses av eier om at det er fukt i vegg mot fjell fra tid til annen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utredes om årsak og tiltak for å hindre fukt igjennom yttervegg av betong mot fjell for å hindre fremtidige skader på konstruksjonen og innemiljøet i leiligheten.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten av forventet brukstid er gjenstående.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektriske panelovner

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

Kopp i sluk lar seg ikke tas ut for renhold av sluk.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av betong og mot rom med innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med plasmafilter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet har ventilator med omluft.
Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SPESIALROM

1. ETASJE > TEKN.-/VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Teknisk rom med sluk i gulv.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, vaskekum, varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredningen og overflater i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold/oppgradering av rommet må påregnes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Mindre enn halvparten av forventet brukstid er gjenstående.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 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.

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

Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er eldre skrusikringer i sikringsskap.

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.
   1980 Originalt anlegg fra da bygget ble satt opp, med enkelte oppgraderinger gjennom årene.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 Det er ingen åpenbare feil som er avdekket, men på bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av autorisert bedrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert 2 røykdetektorer i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

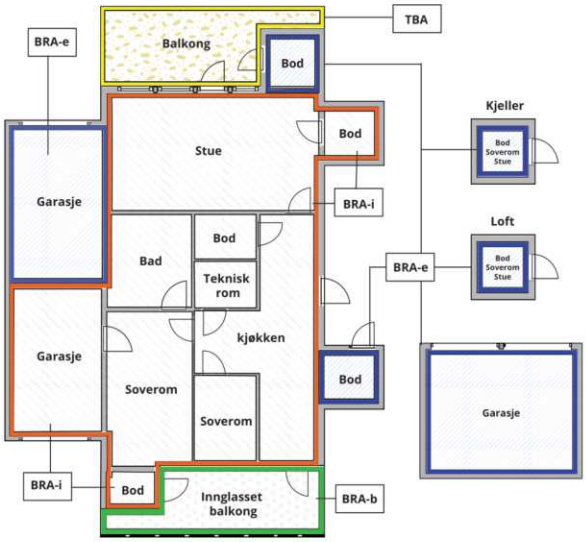
Hva er måleverdig areal?

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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Kjedehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	58			58	12
SUM	**58**				**12**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken, Gang, Tekn.-/vaskerom, Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Sannsynlig at brannselleinndeling ikke er ihht. dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	55	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Stian Barth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	48	288		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Maurveien 18 F

Hjemmelshaver
Arnesen Vibeke

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt på Gjekstad med kort avstand til Sandefjord sentrum og sjøen.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	27.02.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	27.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YV6351

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandefjord

Oppdragsnr.
33250012

Selger 1 navn
Vibeke Arnesen

Gateadresse
Maurveien 18 F

Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3218

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Saltutslag i murveggen på vaskerommet inn mot fjellet innerst i leiligheten.

Document reference: 33250012

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Varmekabler/ elektrisk arbeid Resten av badet membran/flis osv ble gjort av kjente.
Arbeid utført av	Ditmar Enge og rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja når badet ble pusset opp i 2007

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Firmaet ble kjøpt opp av en kjede. Lå i Bekkeveien i Sandefjord.
Arbeid utført av	Vet ikke navnet

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kun det som er beskrevet på vaskerom.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vannlekkasje via takmembranen. Er reparert. Det er en sprekk i terrassegulvet/mur

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ujevnt gulv i stue, i grunnmuren. Ble rettet i 2007 og har nå delvis kommet tilbake.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Generelt elektrisk arbeid ved behov.
Arbeid utført av	Ditmar Enge

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	El-tilsyn i 2015

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250012

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Snekkerarbeid. Satt opp nytt rekkverk i tre på terrassen.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har mus og rotter ute på fellesområdet, ikke i bygninger. Sameiet har fast avtale med Pelias.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 33250012

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 33250012

E-Signing validated

secured by nets

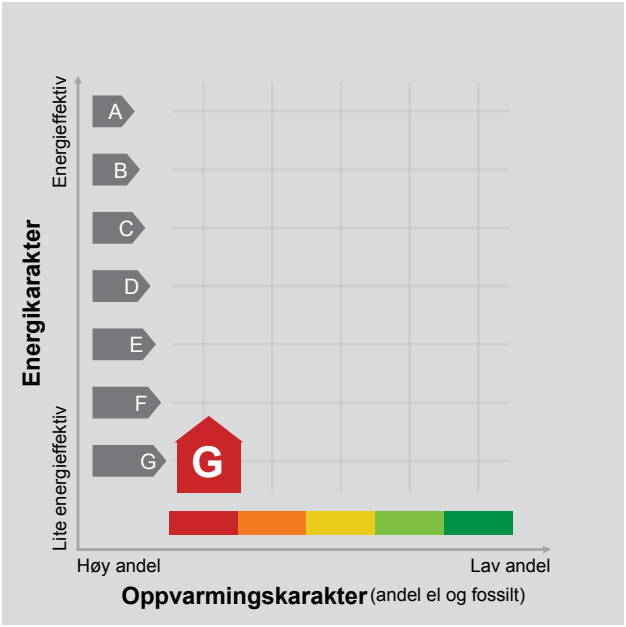
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vibeke Arnesen	ad51513c75d6e50c609b21727d718fe1a6bf5ac2	20.02.2025 19:16:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 33250012

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Maurveien 18F
Postnummer	3218
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	288
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162567934
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-81582
Dato	18.02.2025



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 innetemperaturen
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)

- Montering tetningslister
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: 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.

Protokoll/referat fra årsmøte i Gjekstad Huseierforening 23.04.2025

Sted: Gøif klubbhus
Tid: Kl. 18

Opprop
18 husstander var representert, inkludert styret. Det forelå ingen fullmakter fra sameiere.

Innkalling
Godkjent uten innsigelser.

Underskrift
Vibeke Arnesen og Kirsti Gustavsen ble valgt til å undertegne referatet.

Sak 1: Årsberetning
Opplest og godkjent.

Sak 2: Regnskap
Regnskap med noter og revisjonsberetning ble opplest og godkjent uten innsigelser.

Sak 3: Innkomne saker
Ingen innkommende saker

Sak 4:
Vedlikeholdsplan for 2025-2026
Opplest og godkjent

Sak 5:
Brøyting
Informasjon om tjenesten og prisøkningen

Sak 6:
Husleieøkning
10 stemmer for en økning av fellesutgiftene på kr. 50 000,-.
7 stemmer for en fellesutgiftene på kr.100 000,-.
Grunnlag for økningen er beskrevet i innkallingen.
Ut fra dette vil de små leilighetene heretter få en økning på **kr. 89,-** og de store vil få en økning på **kr. 172,-**
Heretter vil alle få utsendt faktura på epost.

Sak 7:
Informasjon om vannskader.
Referer til møteinnkallingen.

Sak 8:
Utbedring av trappenedganger.
Møtedeltagerne stemte for å godta tilbudet fra **Saga AS pålydende kr. 52 000,- +mva.**
Utover dette er det i sameiet flere skader som må utbedres, og vil medføre at noe egenkapital vil måtte brukes i tillegg til dette.

Sak 9.
Vaktmestertjenester.
Vaktmester Bjørn går av 1.juni.
Ledig stilling som vaktmester vil bli utlyst pr. epost. Stillingsinstruks vil bli lagt ved.
Interesserte bes ta kontakt med styret.

Sak 10:
Fastsettelse av neste års budsjett.
Godkjent

Sak 11:
Valg av medlemmer til styret og neste års valgkomite.
Verv på valg: Styremedlem 2 år, styremedlem 2 år og varamedlem 1 år. Gjenvalg på 2 styremedlemmer, sekretær Gunn Berit Dahl og styremedlem Anne Bjørnstad
Medlemmene ble valgt inn for antall år i henhold til sameiets vedtekter og det nye styret består av:

Leder: Rolf Fredriksen
Sekretær: Gunn Berit Dahl
Kasserer: Tone Helsingeng
Styremedlem:Tor Asle Thygesen
Styremedlem: Anne Bjørnstad
Varamedlem: Fredrik Asbjørnrød

Neste års valgkomite ble:
Ken Morten Jensen og Bjørn Sundby

Sak 12:
Eventuelt
Strømstøtte bør økes til de som har vifter på taket og blir belastet for dette.
Styret fastsetter en pris.

Utglidning av terrasser, sprekk i fellesgang
Styret kontakter Carl C. Fon AS.

Referent:

Gunn Berit Dahl

Sandefjord.....26.04.2025

Referatet fra årsmøtet er korrekt og samsvarer med det som foregikk på årsmøtet:

Vibeke Arnesen

Kirsti Gustavsen

Vedtekter for Gjekstad Huseierforening

1. Vedtektene for Gjekstad Huseierforening er vedtatt på konstituert generalforsamling den 18.12.91 med endringer vedtatt av ekstraordinært sameiermøte 11.10.95, sameiermøte 24.04.01, og sameiermøte 30.03.2011.

2. Sameiets formål er å ivareta og koordinere interessene for seksjonseierne i Gjekstad Huseierforening. Boligmassen består av 31 seksjoner i henhold til spesifikasjon inntatt i begjæring om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner datert 27.06.91 – tinglyst den 13.08.91 hos Sandefjord Sorenskriverembete. Nevneren i sameiebrøken er 10.000,-. Eiendommens grunnboksfortegnelse er gårdsnr. 48, bruksnr. 288.

3. Med de unntak som måtte følge av disse eller senere vedtekter, har seksjonseierne full disposisjonsrett over sine seksjoner. Eierne kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner. Ethvert salg eller fremleie skal meldes til styret eller sameiets regnskapsfører for registrering. Ytterligere oppdeling av boligseksjonene er ikke tillatt.

4. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

5. Sameiet skal ledes av et styre med representanter fra hver husrekke, bestående av:

	Funksjonstid	**Valgår**
Leder	2 år	Hvert like år
Regnskapsfører	2 år	Hvert like år
Sekretær	2 år	Hvert ulike år
2 Styremedlemmer	2 år	1 hvert år
1 Varamedlem	1 år	Hvert år

Sameiet velger revisor. Styret kan ansette regnskapsfører for sameiet såfremt dette anses nødvendig.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av leder og ett styremedlem. Styret kan meddele fullmakt. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

6. Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Det ordinære sameiermøtet avholdes innen utgangen av april måned (årsmøte). Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med minst 3 ukers varsel.

Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet, må være innkommet til styret senest 2 uker før møtet. Årsberetning, regnskap, revisjonsberetning og forslag til nytt styre skal sendes ut til alle sameiere senest en uke før ordinært sameiermøte.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes dersom styret eller minst $^1/_3$ av sameierne fremsetter skriftlig krav om det og samtidig angir hvilke saker som ønskes

behandlet. Dette bør ikke berammes til typisk ferietid. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte gjøres med minst 7 dagers varsel.

7. Sameiermøtet ledes av styreleder. Dersom vedkommende ikke er til stede, velger sameiermøtet en annen møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det ordinære sameiermøtet skal:

8.
   a) Behandle styrets årsberetning
   b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
   c) Behandle innkomne saker og andre saker som er nevnt i innkallingen
   d) Velge revisor og fastsette godtgjørelse til vedkommende
   e) Fastsette neste års budsjett med vedlikeholdsprogram
   f) Velge medlemmer til styret og neste års valgkomite (to personer)

   Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, som velges av sameiermøtet.

9. I sameiermøtet har alle sameiere stemmerett, basert på antall seksjoner i sameiet. Hver seksjon har således 1 stemmerett. Det kreves $^{2}/_{3}$ flertall av de avgitte stemmer for at vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, skal være gyldig.

10. **Sameiets plikter**

    Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike. Som fellesarealer regnes følgende deler knyttet til boligenhetene: utvendig tak, bygningskropper, etasjeskiller, endeveggers fasade med utvendig vegg av tilhørende terrasse (*), terrassetekke ("membran"), nedløpsrør/-renner, drenering, felles vann- og kloakkledninger samt ytre tilførselsledninger. Som fellesarealer regnes også felles vei, felles grøntarealer og andre felles-innretninger.

    Sameiermøtet skal bestemme hvilke arbeider som skal utføres av hver enkelt sameier, på dugnader og evt. settes bort til andre. Styret kan bestemme at sameierne avtaler vedlikehold m.m. innenfor de respektive husrekker.

    ** Med unntak av bygningsmessige endringer utført av den enkelte samier, e.kes karnappvinduer o.l., som er godkjent av Sameiet.*

11. **Den enkelte sameiers plikter**

    Den enkelte sameier skal holde bruksenheten med indre og ytre rom, herunder utebod, fasader, vinduer og dører, samt terrasseområdets fasade, rekkverk og gulv (tregulv/murgulv) forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Vedlikeholdsplikten omfatter også skifte av ytre kledning, vinduer og glassruter, samt inngangsdør og balkongdører. Ytre fasade, herunder vinduer og

kledning, skal ikke endres uten godkjenning av styret og eventuelt offentlige myndigheter.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at VVS- og elanlegget i leiligheten er i forskriftsmessig stand.

Sameierne plikter å utføre arbeider pålagt i henhold til pkt. 9 innen den tidsfrist som settes av styret.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og/eller reparasjonsarbeider dersom dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn.

12. **Fordeling av felleskostnader**

Sameiet skal bekoste maling til ytre vedlikehold, dvs. kledning, boder, vinduer og dører etter nærmere bestemmelse av styret. Sameiet skal bekoste eventuelle skader på leilighet under terrassegulvene, forutsatt at skaden ikke skyldes uaktsomhet fra den enkelte sameier.

Disse og øvrige kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter fordelingsnøkkelen med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Fordelingsnøkkelen er 34,2% for 2-roms og 65,8% for 4-roms leiligheter.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig beløp fastsatt av sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

13. Hvis sameiet opptar lån til vedlikehold og som er vedtatt av sameiermøtet, skal sameiet ha panterett etter den bank som yter lånet.

14. **Mislighold**

Hvis utbedring pålagt i henhold til pkt. 10 ikke skjer innen rimelig frist, kan sameiet v/styret la misligholdt vedlikehold eller utbedring av skader bli utført for vedkommende sameiers regning.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonens beboere etter gjentatte skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter ordensreglene, med de endringer som måtte bli vedtatt av sameiermøtet.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter nevnt i pkt. 11 er mislighold fra vedkommende sameiers side, og kan føre til tvangsauksjon basert på den panterett Gjekstad Huseierforening har for et beløp av kr. 15.000,- som sikkerhet i den enkelte sameiers seksjon. Skyldig beløp kan også sameiet inndrive på vanlig måte uten å være nødt til å ta dekning i panteretten.

Dersom seksjonseier misligholder sine forpliktelser i henhold til nærværende vedtekter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen i henhold til Eierseksjonsloven §26.

15. Endringer i sameiets vedtekter og ordensregler kan bare besluttes av sameiermøtet med minst $^{2}/_{3}$ flertall av de avgitte stemmer. Vedtektene og ordensreglene vedtas av den enkelte, som bindende for seg og sine etterfølgere.

16. Forøvrig gjelder 'Lov om eierseksjoner' (Eierseksjonsloven).

Sandefjord, 30 mars 2011
Gjekstad Huseierforening

Else Torun Bergtun	Heidi Krekling	Mary Ann Barbru
Styreleder	Sekretær	Regnskapsfører
Richard Svensen	Anne Øksendal	
Styremedlem	Styremedlem	

GJEKSTAD HUSEIERFORENING

BUDSJETT SAMMENLIGNET MED RESULTAT ÅR 2024 OG BUDSJETTFORSLAG 2025

KONTO		BUDSJETT 2024	RESULTAT	BUDSJETT 2025
3610	Eierskifte gebyr	3000	4500	3000
3620	Innbetalinger - felleskostnader	707748	705711	721908
3900	Annen driftsrelatert inntekt			
SUM DRIFTSINNTEKTER		**710748**	**710211**	**724908**
5330	Godtgj. til styre- og bedriftsforsaml.	100000	100000	100000
5400	Arbeidsgiveravgift	14100	14100	14100
5990	Annen personalkostnad - advent			
SUM PERSONALKOSTN.		**114100**	**114100**	**114100**
6250	Drivstoff	1000		1000
6300	Leie GØIF Klubbhus	1500	1650	1650
6340	Strøm	3900	3900	3900
6360	Renhold			
6361	Brøyting og strøing	20000	20236	40000
6390	Leie parkering/bod Maurveien Eiend. AS	12480	12230	12480
SUM		**37880**	**38016**	**58030**
6520	Håndverktøy	3000	539	3000
6540	Inventar		1068	
6570	Brannslukningsapparater, røykvarslere		5749	
6600	Reperasjon/vedlikehold bygninger	65000	39117	150000
6601	Maling	10000	12815	5000
6602	Planter, bark	5000	400	2000
6607	Opparbeiding/beplantn. uteområde	5000	1896	
6603	Postkasser	1000	945	1000
6605	Pelias	10500	10501	10500
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	5000	1040	5000
SUM VEDLIKEHOLD		**101500**	**74070**	**173500**
6701	Honorar revisjon	15000	13500	15000
6705	Honorar regnskap	4500	5800	6000
6810	Lisens dataprogram	1150	3000	3000
	Honorar juridisk bistand	5000		5000
SUM FREMMEDTJ.		**25650**	**22300**	**29000**
6800	Kopipapir, toner	1000		1000
6907	TV - Sandefjord Bredbånd	149016	222828	228780
7400	Kontingent Huseiernes Landsforbund	2130	2130	2200
7420	Gave, fradragsberettiget	500		500
7500	Forsikringspremie	137876	157876	160000
7501	Egenandel forsikring	30000		30000
7740	Øreavrunding		-11	
7770	Bank og kortgebyr	1500	1413	1500
8050	Annen renteinntekt	100	-6722	-7000
8150	Rentekostnad leverandør		130	
SUM		**322122**	**377644**	**430980**
SUM KOSTN/VEDL.		**601252**	**626130**	**805610**
RESULTAT		**65423**	**84081**	**-80702**

Sandefjord, 3/3-2025

Rolf Fredriksen
Styreforman

Gunn Berit Dahl
sekretær

Anne Bjørnstad
styremedlem

Jon Asle Thygesen
styremedlem

Tone Helsingeng
kasserer

Balanserapport år 2024

Kontor	Kontonavn		IB	Totalt	UB
1534	Fordring beboere	Note 1	6 507,00	-6 693,00	-186
	Sum kortsiktige fordringer		**6 507,00**	**-6 693,00**	**-186**
1742	Forskuddsbetalt forsikring		30 777,00	4 923,00	35 700,00
	Sum forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.		**30 777,00**	**4 923,00**	**35 700,00**
1920	DnB 7177.05.39611 Driftskonto		506 470,00	-233 407,00	273 063,00
1921	DnB 1520.08.83974 Plasseringskonto		0	356 722,00	356 722,00
1935	Dnb 7177.05.39492		2 230,00	0	2 230,00
	Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**508 700,00**	**123 315,00**	**632 015,00**
	Sum omløpsmidler		545 984,00	121 544,00	667 528,00
	Sum eiendeler		545 984,00	121 544,00	667 528,00
2050	Annen egenkapital		-516 061,00	0	-516 061,00
	Sum opptjent egenkapital		-516 061,00	0	-516 061,00
	Overført fra resultat		0	-84 081,00	-84 082,00
	Sum egenkapital		**-516 061,00**	**-84 081,00**	**-600 142,00**
	Sum avsetning til forpliktelser		0	0	0
	Sum annen langsiktig gjeld		0	0	0
	Sum langsiktig gjeld		0	0	0
2400	Leverandørgjeld		-18 569,00	-5 800,00	-24 369,00
	Sum leverandørgjeld		**-18 569,00**	**-5 800,00**	**-24 369,00**
	Sum skattetrekk og andre trekk		0	0	0
	Sum skyldige offentlige avgifter		0	0	0
2900	Forskudd fra kunder		-2 163,00	2 163,00	0
2960	Annen påløpt kostnad	Note 2	-9 191,00	-33 826,00	-43 017,00
	Sum annen kortsiktig gjeld		**-11 354,00**	**-31 663,00**	**-43 017,00**
	Sum kortsiktig gjeld		-29 923,00	-37 463,00	-67 386,00
	Sum gjeld		-29 923,00	-37 463,00	-67 386,00
	Sum egenkapital og gjeld		**-545 984,00**	**-121 544,00**	**-667 528,00**

Sandefjord, 3/3-2025

Rolf Fredriksen
styreformann

Gunn B. Dahl
sekretær

Anne Bjørnstad
styremedlem

Jon Asle Thygesen
styremedlem

Tone Helsingeng
kasserer

Resultatrapport 31.12.24

Kontonr	Kontonavn	Totalt	%	Forrige år	Avvik
3610	Eierskifte gebyr	-4 500,00		-3 000,00	-1 500,00
3620	Innbetalinger - felleskostnader	-705 711,00		-671 821,00	-33 890,00
	Sum inntekter	**-710 211,00**	**-100**	**-674 821,00**	**-35 390,00**
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000,00		100 000,00	0
5400	Arbeidsgiveravgift	14 100,00		14 100,00	0
5990	Annen personalkostnad	0		795	-795
	Sum personalkostnader	**114 100,00**	**16**	**114 895,00**	**-795**
6250	Bensin, dieselolje	0		916	-916
6300	Leie GØIF Klubbhus	1 650,00		1 500,00	150
6340	Strøm	3 900,00		3 900,00	0
6360	Renhold	0		250	-250
6361	Brøyting og strøing	20 236,00		13 503,00	6 733,00
6390	Leie parkering og bod Maurveien Eiendom AS	12 230,00		8 940,00	3 290,00
6420	Leie datasystemer	0		1 600,00	-1 600,00
6510	Håndverktøy	539		3 764,00	-3 225,00
6540	Inventar	1 068,00		0	1 068,00
6570	Brannslukningsapparater, røykvarslere	5 749,00		0	5 749,00
6600	Reperasjon og vedlikehold bygninger	39 117,00		48 809,00	-9 692,00
6601	Maling	12 815,00		17 268,00	-4 453,00
6602	Planter, bark	400		1 155,00	-755
6603	Postkasser	945		716	229
6604	Ventilasjon	0		6 009,00	-6 009,00
6605	Pelias	10 501,00		10 438,00	63
6606	Skilt	0		1 820,00	-1 820,00
6607	Opparbeiding/beplantning av uteområde	1 896,00		1 162,00	734
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	1 040,00		1 072,00	-32
6701	Honorar revisjon	13 500,00		15 000,00	-1 500,00
6705	Honorar regnskap	8 800,00		3 691,00	5 109,00
6907	TV - Sandefjord Bredbånd	222 828,00		192 073,00	30 755,00
7400	Kontingent Huseiernes Landsforb, fradragsber.	2 130,00		1 990,00	140
7500	Forsikringspremie note1	157 876,00		120 829,00	37 047,00
7700	Styre og bedriftsforsamlingsmøter	0		259	-259
7740	Øreavrunding	-11		0	-11
7770	Bank og kortgebyr	1 413,00		1 484,00	-71
	Sum driftskostnader	**518 622,00**	**73**	**458 148,00**	**60 473,00**
	Driftresultat	**-77 490,00**	**-11**	**-101 778,00**	**24 288,00**
8050	Annen renteinntekt	-6 722,00		0	-6 722,00
8150	Annen rentekostnad	130		145	-15
	Sum finansposter	**-6 592,00**	**-1**	**145**	**-6 737,00**
	Periodens resultat	**-84 082,00**	**-12**	**0**	**-84 082,00**

Note 1

Kr 20 000 i egenandel med i denne posten

Note 1

1 beboer har betalt for mye husleie

Note 2

Faktura fra Fon Anlegg for asfaltering og drenering
Refusjon strøm beboerer år 2024 - utbetalt januar 2025

Sandefjord, 3/3 - 2025

Rolf Fredriksen
Rolf Fredriksen
styreleder

Gunn Berit Dahl
Gunn Berit Dahl
sektretær

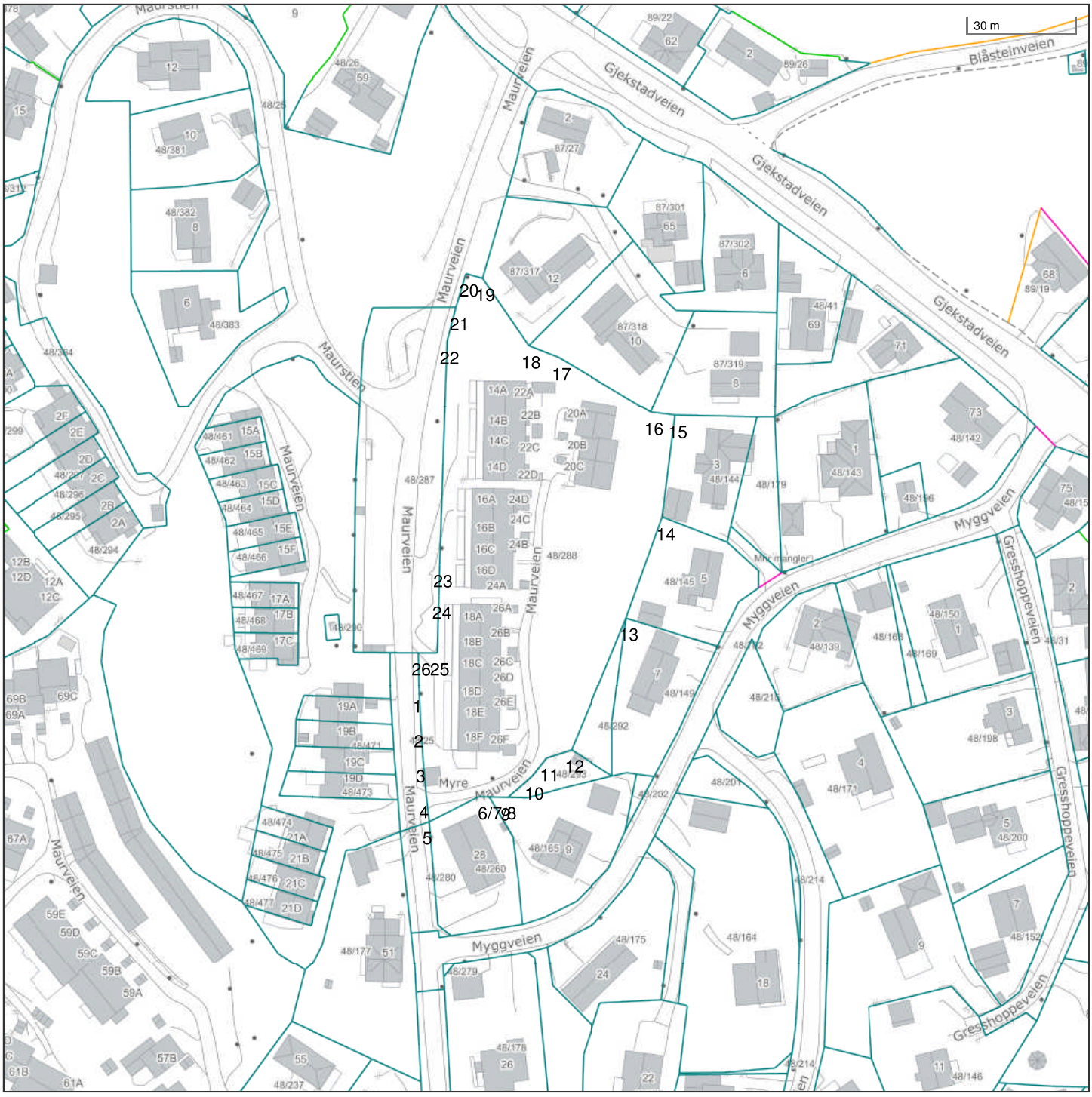
Anne Bjørnstad
Anne Bjørnstad
styremedlem

Jon Asle Thygesen
Jon Asle Thygesen
styremedlem

Tone Helsingeng
Tone Helsingeng
kasserer

Utskriftsdato: 18.02.2025

Eiendomskart for eiendom 3907 - 48/288//14



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	6 866,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6555357,35	**Øst**	572405,21	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6555308,26	572369,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,35	
2	6555298,37	572370,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,91	
3	6555288,49	572371,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,92	
4	6555278,59	572372,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,96	
5	6555270,99	572373,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,67	
6	6555278,3	572387,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,62	
7	6555278,29	572389,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,15	
8	6555278,29	572390,27	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,83	
9	6555278,26	572395,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,24	
10	6555284,27	572402,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,96	
11	6555289,5	572406,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,58	
12	6555291,94	572413,23	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,49	
13	6555329,42	572427,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,28	
14	6555358	572437,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,18	
15	6555386,66	572440,77	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,83	
16	6555387,38	572433,86	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	6,95	
17	6555402,38	572407,5	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,33	
18	6555405,54	572398,98	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,09	
19	6555424,21	572385,61	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,96	
20	6555425,44	572380,9	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,87	
21	6555415,95	572378,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,85	
22	6555406,36	572375,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,86	
23	6555343,4	572375,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	62,97	
24	6555334,72	572375	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,68	
25	6555318,67	572374,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,05	
26	6555318,6	572369,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,34	

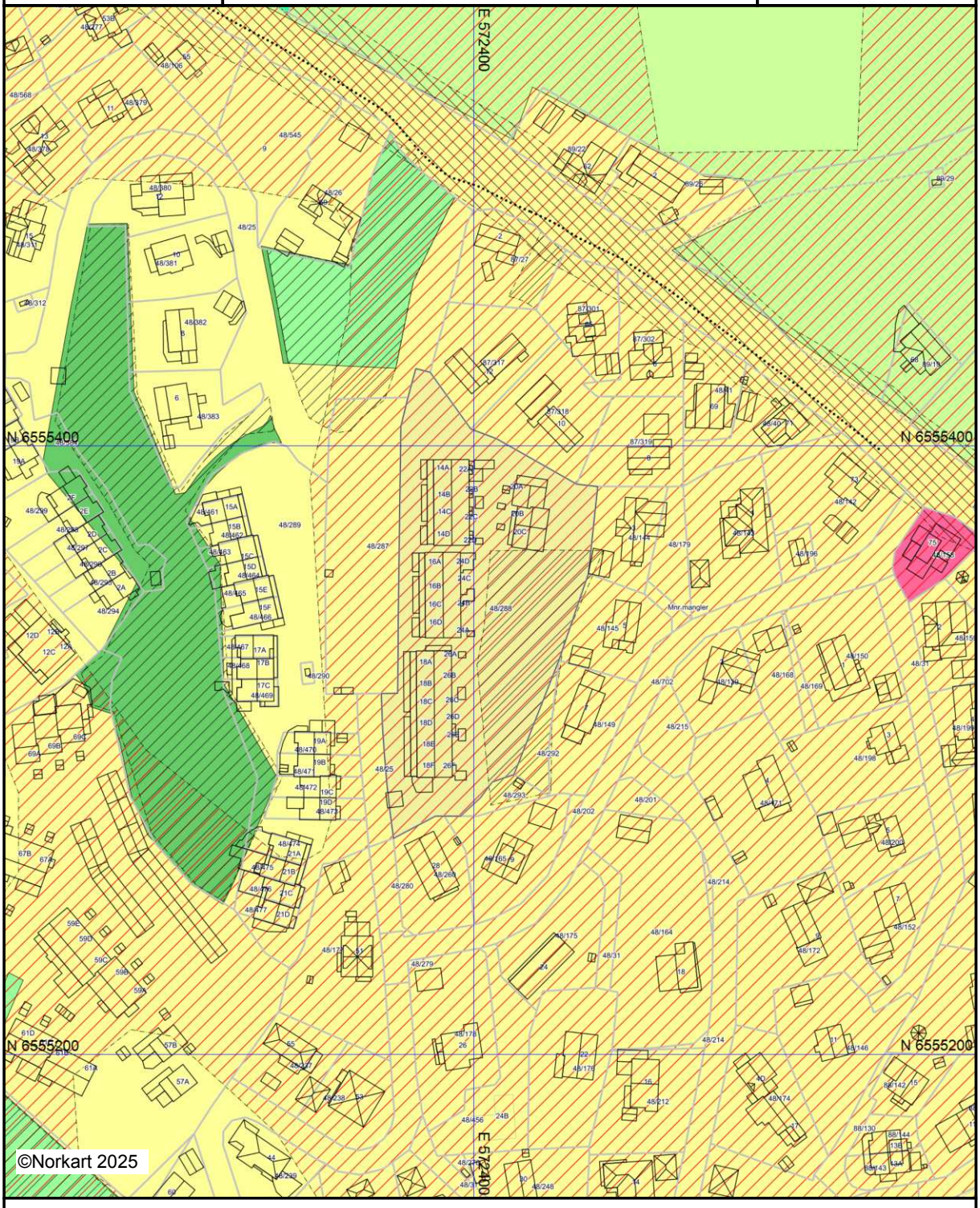
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 48/288/0/14
Adresse: Maurveien 18F
Utskriftsdato: 18.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

DAGBOKFØRT

-5 JUNI 81 004000

BYFOGDEN I
SANDEFJORD

KOPIEN ATTESTERES

FINN AMUNDSEN
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

SKJØTE

Sandefjord kommune skjøter til A/L Gjøkstad Borettslag

~~født~~

eiendommen Gjøkstad Borettslag

gårdsnr. 48 bruksnr. 288 i Sandefjord

for en kjøpesum stor kr. 109.395.-

- kronerethundreognitusentrehundreognittifem 00/100 -

1. Kommunen skal kunne kjøpe ubebygget grunn til kommunalt eller annet offentlig bruk for kr. 15.- pr. kvm. Beløpet skal omregnes i forhold til endringer i den offentlige levekostnadsindeks. Utgangspunktet for forholdsberegningen skal være den 15.4.1981. Hvis levekostnadsindeksen ikke lenger utarbeides, foretas omregningen i forhold til endringer i levekostnadsnivået. Hvis partene ikke blir enige om hvordan levekostnadsnivået er forandret, holdes skjønn om dette.
   I tillegg til grunnprisen betales erstatning etter vanlige ekspropriasjonsrettslige regler for beplantning m. v.
   Kommunen skal ha rett til å ha egne eller andre offentlige ledninger og kabler over tomten uten vederlag, og til å vedlikeholde disse. Skade på beplantning m. v. ved nedleggelse eller vedlikehold erstattes.
   Hvis en ikke blir enige om erstatningen holdes skjønn. Kommunen kan påbegynne arbeid uten å avvente skjønnet. Nødvendige beskrivelser opptas — om nødvendig tas fotografier.
   Normalt skal det gis varsel minst 14 dager før kommunen benytter retten til besiddelsestagelse, men ved ledningss- og kabelbrudd er kommunen berettiget til øyeblikkelig inngripen.
2. Det skal ikke kunne nektes at eieren av naboeiendom setter opp uthus eller garasje helt inntil grensen når bygningsrådet finner dette hensiktsmessig.
3. Det kan pålegges eieren å gjerde inn tomten med gjerde som godkjennes av bygningsrådet. Høyde på beplantning mot veikryss må ikke overstige 60 cm regnet fra nivået i midt vei.
4. For øvrig gjelder regler vedtatt av Sandefjord bystyre 25. 2. 1975 og 13. 5.1975, hvor bl. a. er inntatt bestemmelser om tilbakekjøpsrett og forkjøpsrett etter takst for kommunen i et nærmere angitt tidsrom.

   Tilbakekjøpsretten og forkjøpsretten skal ha prioritet etter lån i Den Norske Stats Husbank.

Sandefjord kommune, den 2. april 1981

Per Odberg
ordfører

A. Lindquist

Returneres til:

FIENDOMAS Sandefjord

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

SANDEFJORD SORENSKRIVEREMBETE

13. AUG. 1991

DAGBOKNR. 4645

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0706	Sandefjord	48	288	

Rettighetshaverens
EINAR TANGEN
STATSAUT EIENDOMSMEGLER

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
	Gjekstad Borettslag A/L	

Doknr 4645 Tinglyst 13 08 1991 Emb 029
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	233	11	B	233	21	B	396	31	B	396	41			51		
2	B	233	12	B	233	22	B	396	32			42			52		
3	B	233	13	B	233	23	B	396	33			43			53		
4	B	233	14	B	233	24	B	396	34			44			54		
5	B	233	15	B	398	25	B	396	35			45			55		
6	B	233	16	B	398	26	B	396	36			46			56		
7	B	233	17	B	398	27	B	396	37			47			57		
8	B	233	18	B	396	28	B	396	38			48			58		
9	B	233	19	B	396	29	B	396	39			49			59		
10	B	233	20	B	396	30	B	396	40			50			60		

Sum tellere: 10.000 = nevner: 10.000

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

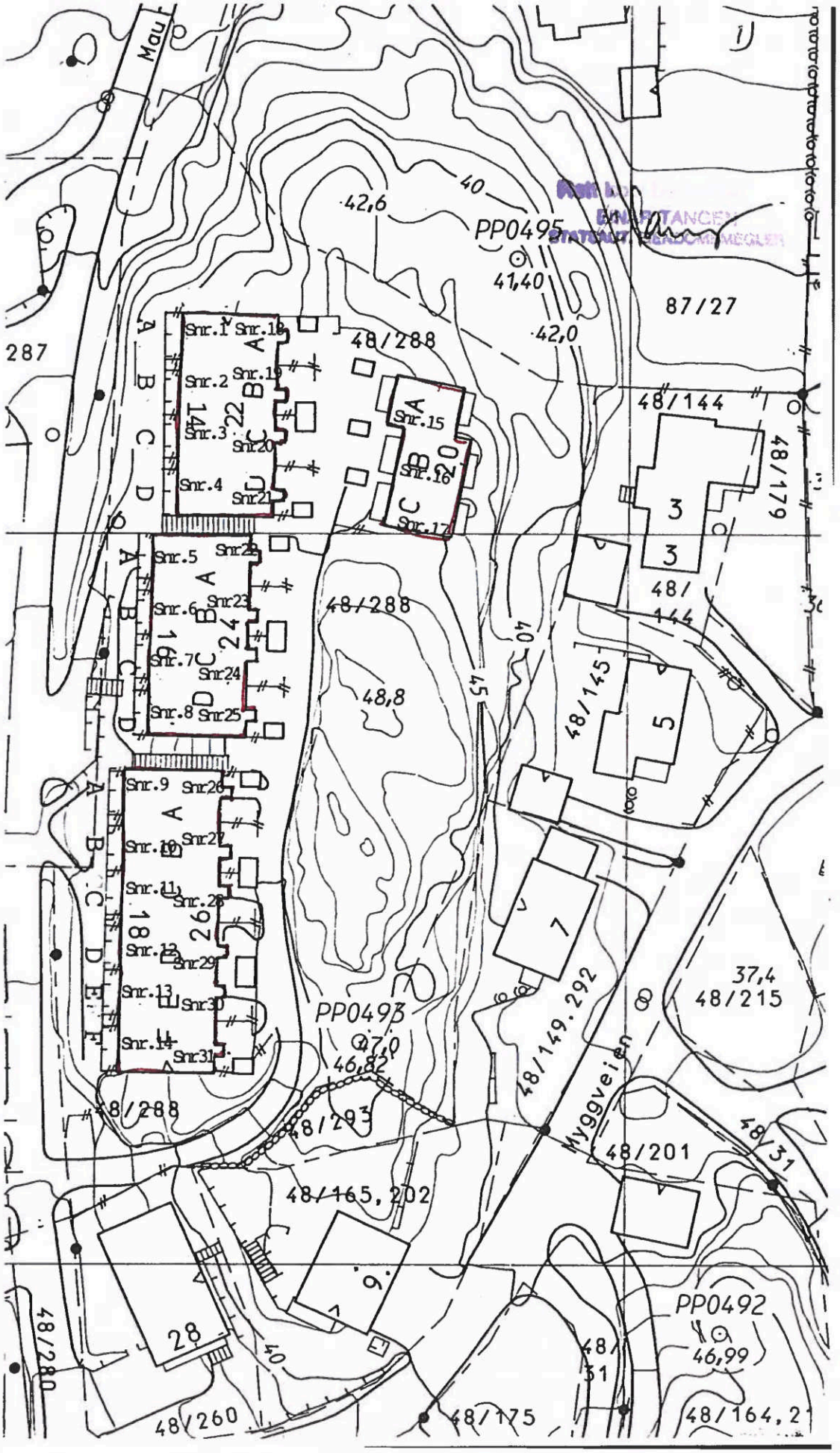
Gjekstad Huseierforening har panterett for kr. 15.000,-
i hver seksjon til dekning av fellesutgigtene og særpålegg
til vedkommende seksjon (panteretten skal være innenfor
90% av verditakst til enhver tid).
Huseierforeningens panterett har til enhver tid prioritet
etter Den Norske Stats Husbank.

Seksjonene har ikke kjeller eller loft.

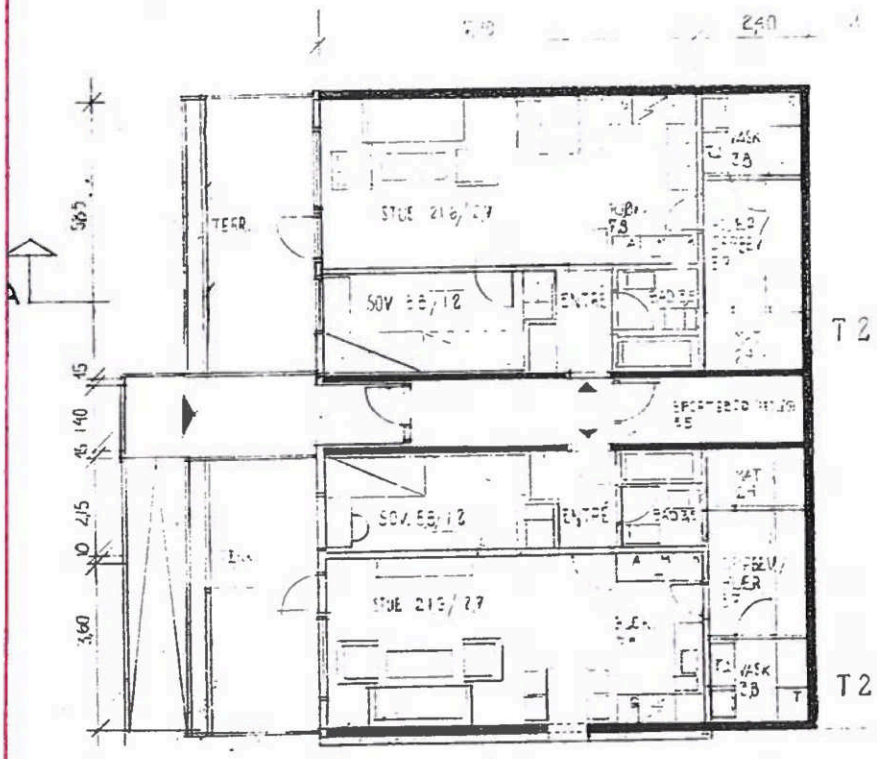
Noter:

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

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90


Mau
42,6
40
PP0495
41,40
42,0
87/27
287
48/288
48/144
48/179
3
3
48/144
48/288
48,8
48/145
5
7
37,4
48/215
PP0493
47,0
46,82
48/149.292
Myggveien
48/201
48/31
48/165,202
9
28
PP0492
46,99
48/280
48/260
48/175
48/164,21
Snr.1
Snr.2
Snr.3
Snr.4
Snr.5
Snr.6
Snr.7
Snr.8
Snr.9
Snr.10
Snr.11
Snr.12
Snr.13
Snr.14
Snr.15
Snr.16
Snr.17
Snr.18
Snr.19
Snr.20
Snr.21
Snr.22
Snr.23
Snr.24
Snr.25
Snr.26
Snr.27
Snr.28
Snr.29
Snr.30
Snr.31

2)



PLAN 1. ETG. - T 2 1:100

LEILIGHET T 2

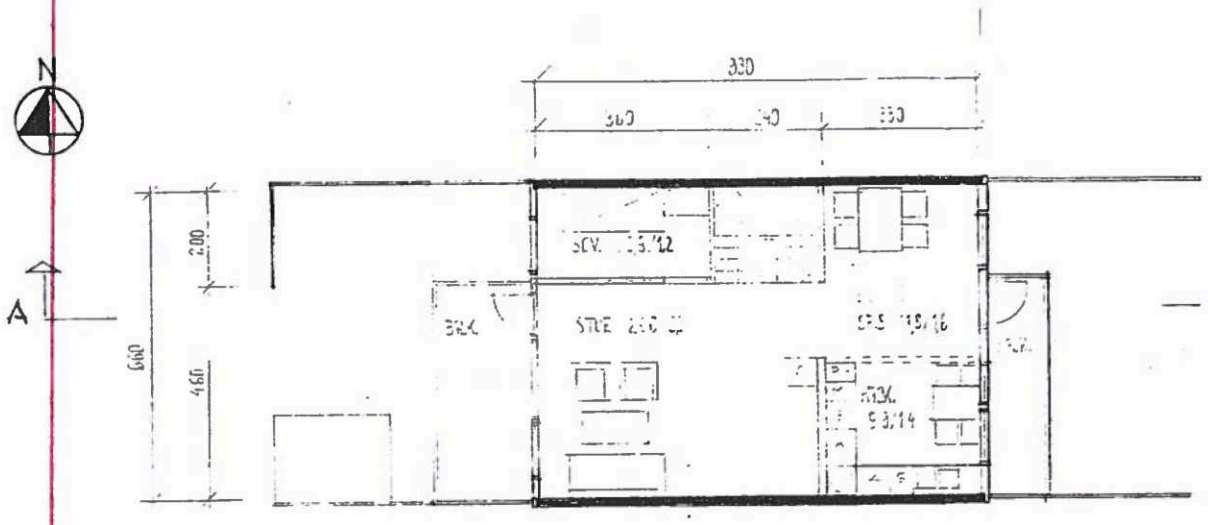
LEIEAREAL 46,4 M²

ANTALL 14 STK ; SNR. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 OG 14.

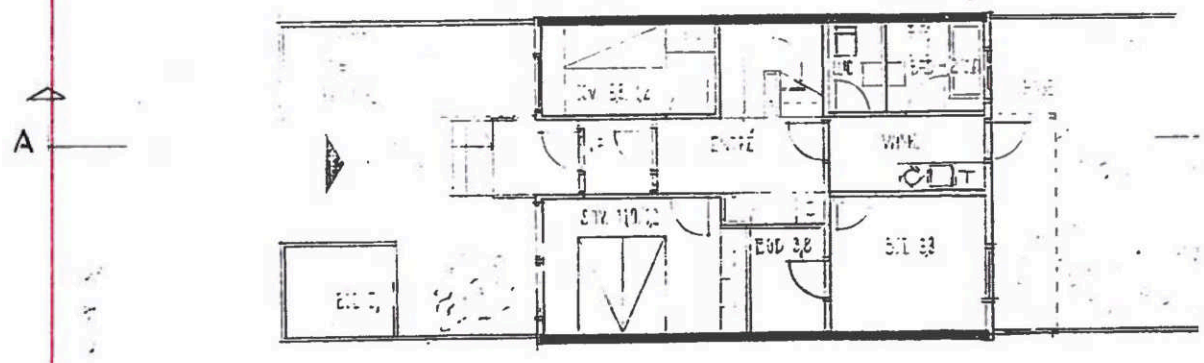
Rett kopi bekreftes
EINAR TANGEN
STATSAUT EIENDOMSMEGLER

3)

STATSAUT EIENDOMSMEGLER

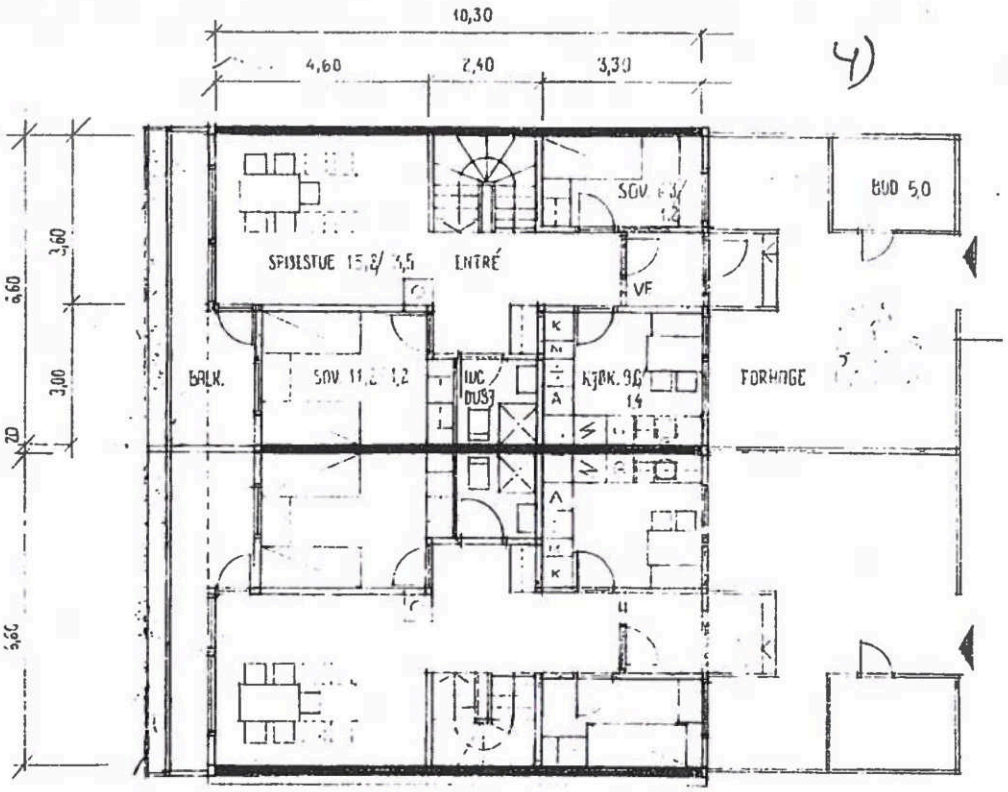


PLAN 2. ETG. 1:100



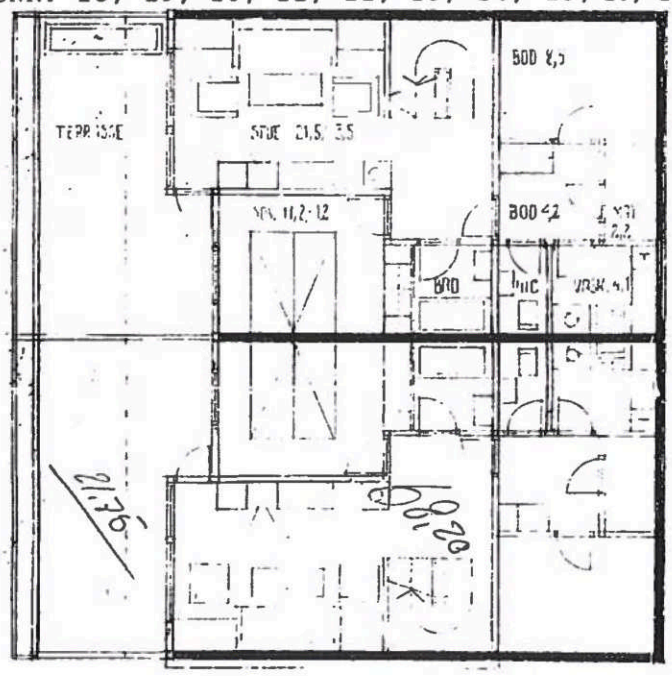
PLAN 1. ETG. 1:100

REKKEHUS TYPE R1
LEIEAREAL 55,0 M²
ANTALL 3 STK ; SNR. 15, 16 OG 17



PLAN 3. ETG. – T 1 1:100

LEILIGHET T 1
LEIEAREAL 98,9M²
ANTALL 14 STK.; SNR. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 OG 31.



PLAN 2. ETG. - T 1 1:100

Rett kopi
EINAR TANGEN
STATSAUT EIENDOMSMEKLER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/4645/29
Uthentet 2025-02-20 15:03

OJO/HR (D 932)

Rett kopi bekreftes
EINAR TANGEN
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

E r k l æ r i n g

Da eiendommen, gnr.48, bnr. 288 i Sandefjord ikke ligger i et område som omfattes av vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i henhold til lov av 28. april 1967, nr. 1, har kommunen ingen innvendinger mot at den oppdeles i eierseksjoner, jfr. lov om eierseksjoner § 5, nr. 4.

Sandefjord, den. 15.4.1991.

SANDEFJORD KOMMUNE

Per Foshaug
ordfører

Ole Jacob Olsen

SANDEFJORD KOMMUNE
BYARKITEKTEN
3200 SANDEFJORD
Sentralbord 68 100

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningslovens av 18. 6. 1965.
Jfr. samme lovs § 99 nr.1.

Byggeplass (adresse): Maurveien (Gjekstad nedre)	Matr.nr.:	G.nr.: 48	B.nr.: 25	Parsell nr.:
Arbeidets art: Terrassehus III – 12. leilighet	Byggesak nr.: 106/80			
Byggherre: Gjekstad Borettslag A/L	Adresse: Sandefjords Sparebank, Rådhusg.15			
Anmelder: " " "	Adresse: " " "			
Ansvarshavende: Trygve Boje Pedersen	Adresse: Kilgt. 32, Sandefjord			

I samsvar med 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 12.12.80

bygningssjef

Steinar Olsen

Sendes:

[x] byggherren
[ ] anmelderen
[x] ansvarshavende

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt i byggetillatelsen. (Jfr. bygningslovens § 93).

Maurveien 18F

Nabolaget Gjekstad/Myre - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	6 min 3.3 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	6 min 3.5 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	9 min 4.9 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	6 min 3.2 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	10 min 5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Østerøyveien	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Maurstien Linje 161	3 min 0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

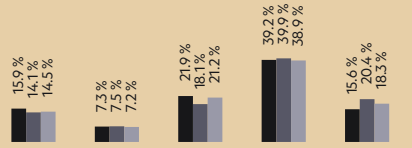
BARNEHAGER

Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	4 min 0.3 km
Høgenhall barnehage (1-5 år) 33 barn	10 min 0.7 km
Gjekstad Kanvas-barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Gjekstad	12 min
Rema 1000 Østerøyveien	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gjekstad/Myre	969	435
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Østerøya idrettspark	10 min
Gokstad skole	14 min
EVO Sandefjord Øst	22 min
Fresh Fitness Sandefjord	5 min

«Rolig miljø, store hager, fine turveier, nærhet til sjøen.»

— Sitat fra en lokalkjent

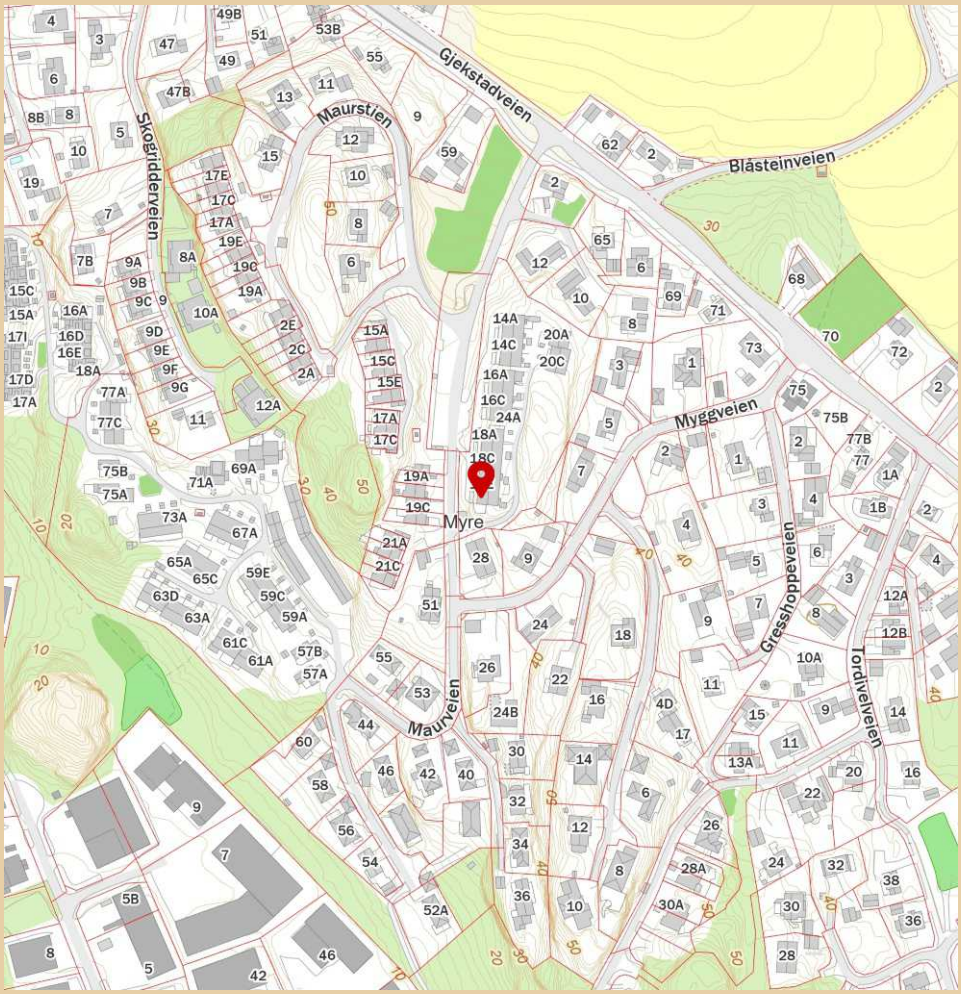
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Trafikk
Lite trafikk 87/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Maurveien 18 F, 3218 Sandefjord
Gnr. 48, Bnr. 288, Snr. 14, Sandefjord kommune.

Oppdragsnummer:
33250012

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandefjord

Saksbehandler: Elin Tveter

Telefon / Mobil: 40 00 23 27 / 950 77 227

E-post: elin.tveter@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
