



Velkommen til

Lystadsvingen 15
3209 Sandefjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Lystadsvingen 15
3209 Sandefjord

Lys og delikat 3-roms selveierleilighet - Hyggelig balkong på ca. 12 m² - Oppgradert 2018/2019 - Parkering!

Velkommen til Lystadsvingen 15.

En stilren og tidsriktig innredet 3-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet.

Leiligheten ligger i andre etasje i en firemannsbolig i et etablert og rolig boligområde. Fra eiendommen er det kort vei til lokale skoler, bussholdeplass og gode turmuliheter. Stuen og kjøkkenet danner et åpent allrom med laminatgulv og plass til både sofagruppe og spisebord. Planløsningen har to soverom og en funksjonell entré.

Høydepunkter: Kjøkken fra 2018 med integrerte hvitevarer og vinskap
Hyggelig balkong på ca. 12 m² med utgang fra stue
Effektiv oppvarming med peisovn og nyere varmepumpe
To boder i kjeller på til sammen ca. 22 m²
Sandefjord bredbånd inkludert i felleskostnadene

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 790 000
Omkostninger*	kr	70 840
Totalpris inkl. omk.	kr	2 860 840
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 200
BRA/BRA-I		95/73 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1960
Etasje		2
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Øystein Eriksen
Eiendomsmegler MNEF

952 42 551
oystein.eriksen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 790 000**
Omkostninger*	kr	**70 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**2 860 840**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**3 200**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 69 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 70 840

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 3 200 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker bygningsforsikring, festeavgift, bredbånd, strøm i fellesarealer og diverse vedlikehold/drift.

Brøyting inngår ikke i felleskostnadene og betales separat til veilaget med en kontingent på kr 5 000,- per enhet per vinter.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 12.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiet har p.t ingen fellesgjeld.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 15 343 pr. år for 2025
Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk. Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 15 343,- i 2025.

Velforening
Årlig velavgift kr 5 000 i Brøyting av veien inn til byggene ordnes av et veilag bestående av Lystadsvingen 9, 11, 13 og 15, som deler adkomstveien. Styret i veilaget sørger for all brøyting. Kontingenten utgjør kr 5 000 per enhet per vinter, med forfall i januar (kan eventuelt deles i to innbetalinger i januar og august). Kontingenten besluttes på årsmøte om høsten og kan endres fra år til år avhengig av behovet for brøyting..

Registerbetegnelse
Gnr. 128, bnr. 529, snr. 7 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Forretningsfører
Henriette Ruud

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om

sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Leilighet i 4-mannsbolig:
BRA-i: 73 m2
BRA-e: 22 m2
BRA total: 95 m2

Kjeller
BRA-e: 22 m2.

2. etasje
BRA-i: 73 m2.
TBA: 12 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Det følger med 2 boder i kjeller (BRA-e) og 12 m2 felles vaskerom.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
2

Parkering

Sameiet har asfaltert vei- og parkeringsplass.

Sameiet
Navn på sameiet: SAMEIET LYSTADSVINGEN 13 OG 15. Sameiets org.nr.: 914942179.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 2 442 m² på festet tomt.
Festetid: Festetiden løper inntil den sies opp av fester eller fester krever innløsning av tomten.
Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.
Festekontrakt datert: 01.11.2004
Årlig festeavgift: kr 83 712
Regulering av festeavgift: Festeavgiften blir indeksregulert hvert år, sist regulert 01.01.2026.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Tomten er festet. Eiendommen har en opparbeidet og velholdt tomt med grøntareal, beplantning, asfaltert gårdsplass og felles avfallsbod. Uteområdene er fellesareal for sameiet.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
I henhold til sameiets vedtekter kan dyrehold godtas i visse tilfeller ved særskilte forhold og dersom det foregår i ordnede former. Eier av husdyr må til enhver tid holde dyret under tilsyn slik at naboer ikke sjeneres, og sørge for at det ikke tilgriser fellesgang, trapp, biler eller gårdsplass. Etterlatenskaper må straks vaskes og fjernes av eier.

Beboernes forpliktelser
Sameiere eller beboere plikter å delta i dugnad og vedlikehold av fellesarealer til felles nytte og trivsel. Styret kan innkreve en dugnadsavgift på kr 500,- dersom en seksjonseier uteblir fra innkalt dugnad. Beboerne plikter i fellesskap å sørge for renhold og orden i trapp og kjeller etter oppsatte vaskelister, hvor gangen vaskes ukentlig og etter behov, mens vaskerom og tørkerom vaskes etter tur. Hver seksjonseier eier og bekoster røykvarsler og brannslukker i egen leilighet, og er ansvarlig for månedlig testing av røykvarsler og jevnlig kontroll av slokkeutstyr. Gang og trapper skal holdes fri for gjenstander, og brannstiger fri for hindringer.

Sameiebrøk
73/584

Byggeår
Ca. 1960

Innhold
Leilighet i 2.etasje av firemannsbolig som består av følgende rom:
2. etasje: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og to soverom.
Kjeller: To boder på til sammen 22 m².

Balkong på 12 m² med utgang fra stue. I tillegg er det tilgang til felles vaskerom på 12 m² i kjelleren.

Dagens planløsning avviker fra de originale byggetegningene ved at veggen mellom stue og kjøkken er åpnet slik at det er en åpen stue- og kjøkkenløsning. Ombygging mellom rom godkjent

for varig opphold er ikke søknadspliktig.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Entréen tar imot med praktisk oppheng for yttertøy og god plass til skoskap langs veggen.

Stue:
Stuen er delikat og innbydende med nyere klikk laminat på gulv, slette vegger malt i en trendy fargetone. I stuen er det plass til en romslig sofagruppe med tilhørende salongbord og underholdningsavdeling. Den åpne løsningen mot kjøkkenet gjør rommet til et hyggelig og sosialt oppholdsrom med en fin romfølelse. Stuen er et fantastisk oppholdsrom med vindusflater og utgang til en hyggelig balkong. Rommet er utstyrt med peisovn tilknyttet mursteinspipe samt en nyere luft-til-luft varmepumpe.

Kjøkken:
Moderne og delikat kjøkkeninnredning fra 2018/2019 er innredet med mørke, glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenet bærer et moderne preg med slett vegg over benkeplaten og pen belysning under overskap. Innredningen har integrert steketopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap samt vinskap. Rommet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter, komfyrvakt og vannstopper i benkeskapet.

Bad/vaskerom:
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger samt takessplater i himlingen. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, klosett, speil, glasshyller, høyskap og opplegg til vaskemaskin. Rommet har gulvvarme og naturlig avtrekk i vegg. Badet har et oppgraderingsbehov.

Soverom:
Leiligheten har to soverom av god størrelse. Et lyst hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, med plass til seng og skrivepult.

Innvendige overflater:
Gulv: Nyere klikk-laminat og fliser.
Vegger: Malte plater, malt tapet og fliser.
Himling: Malte rutede plater og takessplater.

Lagring:
Det medfølger to boder i kjelleren med et samlet areal på 22 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik
- Bad/vaskerom - Generell | Samlet tilstandsgrad er satt på bakgrunn av våtrommets alder, forventet utløpt brukstid og registrerte avvik.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid for flere av de sentrale komponentene må anses som utløpt. Det er registrert enkelte sprukne flisfuger i dusjsonen, samt symptomer på

fuktbelastning i dusjområdet. Dette kan indikere svekket fuktsikkerhet, og det kan ikke utelukkes skjulte fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell fra gulv ved døråpningen til sluk i dusjsonen. Fallforhold og høydeforskjell tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Dusjhjørnet har en sokkel som hindrer fri avrenning fra øvrige deler av gulvet til sluket. Ved lekkasje eller større vannsøl utenfor dusjsonen kan vann derfor bli stående på gulvet eller renne videre ut i tilliggende rom, med risiko for vann- og fuktskader.

Rommet har ikke mekanisk avtrekk via elektrisk vifte i vegg, og det er heller ikke etablert tilfredsstillende tilluft via dør. Ventilasjonen vurderes som mangelfull.

Det er vindu med malt treramme plassert nærme dusjhjørne og i våtsone iht. forskrift. Plasseringen medfører økt risiko for fuktbelastning og skader på vindu over tid. Det er registrert krakelering i speilet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt eller på dampsperre i konstruksjonen, jf. dokumentasjonskravene som legges til grunn ved vurdering etter NS 3600. Det ble ikke påvist membran i sluk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Kledningen har alderslitasje.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Noen vinduskarmer har flassende maling og enkelte sprekker i treverket. Glass kan punktere pga. alder, men det kan også gå flere år til.

- Ytterdører | Håndtaket på balkongdøren har betydelig slark (dødgang), og det er noe flassende maling samt enkelte sprekker. Døren lukker imidlertid godt mot karmen. Inngangsdøren har noen merker/småsår, men lukker også godt mot karmen.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det ble målt en høydeforskjell på 31 mm i stue/kjøkken ved bruk av gulvlaser. På hovedsoverommet ble det ikke registrert unormale avvik.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Pipen har alder, noe som medfører økt risiko for slitasje og potensielle lekkasjer i røykløpet. Det ble også påvist sprukket brannstein i ovnen.

- Innvendige dører | Døren til det minste soverommet har "slått seg", og det er ujevn åpning mot karmen i lukket stilling.

- Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er symptomer på fukt i dusjsonen.

- Stue/kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmesentral | Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført service på varmepumpen de siste to årene, i henhold til produsentens anbefalte serviceintervall.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Grunnmur og fundamenter | Det ble påvist sprekk i muren ved vindu i felles vaskerom.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for de nyere automatkursene. Det er også en løs kabel til taklampen i stue.

- Branntekniske forhold: Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en fin og veletablert beliggenhet på Hystad i Sandefjord, i et rolig og barnevennlig boligstrøk bestående primært av småhus- og villabebyggelse. Eiendommen ligger tilbaketrukket til i Lystadsvingen med lite gjennomgangstrafikk og kort vei til fots ned mot fjorden og maritime omgivelser. Her kombineres fredelige og grønne næromgivelser med enkel tilgang til det meste man trenger i hverdagen.

For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk. Sole barnehage ligger en kort spasertur unna, og både Ranvik barnehage og Soltoppen barnehage finnes i nærområdet. Skolebarna sogner til Store Bergan barneskole og Ranvik ungdomsskole, som begge nås på få minutter på sykkel eller til fots. De daglige innkjøpene ordnes enkelt med Rema 1000 på Thorøya i gangavstand fra boligen, og Kiwi på Ranvikskogen en kort sykkeltur unna. For et større utvalg av forretninger, spisesteder og servicetilbud ligger Hvaltorvet kjøpesenter og Sandefjord sentrum omtrent seks minutters biltur unna.

Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt, med kort vei til fots til skog og mark, samt nærhet til den populære kyststien utover Vesterøya med fine svaberg og badeplasser. Idrettsinteresserte har tilgang til fasiliteter som Store Berganhallen og Ranvik aktivitetshall i nærområdet. Kollektivtilbudet er godt ivaretatt med bussholdeplass en kort gåtur unna i nabolaget, med jevnlige forbindelser. Sandefjord stasjon med togforbindelser mot Oslo nås på rundt seks minutter med bil, og til Sandefjord lufthavn Torp tar bilturen under tjue minutter.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Leilighet beliggende i 2. etasje i en firemannsbolig oppført omkring 1960. Til leiligheten følger to boder i kjelleren med et samlet areal på 22 m². I tillegg er det felles vaskerom i kjelleren på 12 m². Boligsameiet har en etablert og fin beliggenhet med kort avstand til de fleste lokale fasiliteter og servicetilbud. Eiendommen har en opparbeidet tomt som fremstår som velholdt. Leiligheten ble oppgradert i 2018/2019, blant annet med nytt kjøkken, laminatgulv og pusset opp innvendige overflater. Det ble installert automatsikringer i 2020, og varmtvannsberederen er fra 2023.

Vinduet på hovedsoverommet er også skiftet. Ifølge tilgjengelige opplysninger ble det lagt ny drenering rundt bygningen i 2009. Leiligheten har også en nyere balkong. Leiligheten fremstår generelt som vedlikeholdt og oppgradert over tid, med hovedsakelig normal alders- og bruksrelatert slitasje. Ved befaringen ble det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Registrerte avvik og tilstandsgrader må hovedsakelig ses i sammenheng med alder

Eiendommen er oppført i 1960. Bygningen er en firemannsbolig med grunnmur i sementblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og kledd med stående bordkledning. Det er etasjeskille i trebjelkelag. Takkonstruksjonen er saltak i tre, tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for 4-mannsbolig á 3 rom og kjøkken, bad og WC den 09.11.1960. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest datert 09.11.1960 for 4-mannsbolig á 3 rom og kjøkken, bad og WC tilknyttet byggeanmeldelse nr. 26/1960.

Godkjente byggetegninger datert den 01.12.1959.

Dagens planløsning avviker fra de originale byggetegningene ved at veggen mellom stue og kjøkken er åpnet slik at det er en åpen stue- og kjøkkenløsning. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er ikke søknadspliktig.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe og peisovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd gul D.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd fra Sandefjord Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er

tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 (plan-ID 20220010), ikrafttrådt 21.09.2023.
Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende).

Eiendommen berøres av hensynssone H310 (ras- og skredfare) i kommuneplanens arealdel. I henhold til bestemmelsenes pkt. 5.1.2 b må det ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med middels til lav aktsomhet for radon.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 615 163 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 460 651 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig

fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

Eier
Andreas Auby

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

3907/128/529/7:
15.07.2004 - Dokumentnr: 5010 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

I henhold til seksjoneringsbegjæringen har seksjon 7 eksklusiv bruksrett til to boder i kjelleren i Lystadsvingen 15 som tilleggsdel bygning, merket som «BOD 3 A» og «BOD 3 B». Seksjonen har også balkong/veranda som tilleggsdel. Trapperom, felles vaskerom, tørkerom og to rom for sykkelparkering i kjeller er fellesareal.

23.11.2004 - Dokumentnr: 8359 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 0 år
Festetid fra 01.06.2004
Årlig festeavgift kr. 48.000,-
Tomteverdi kr. 1.500.000,-
Feste til de som til enhver tid eier seksjonene
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
Gjelder denne registerenheten med flere

Festekontrakt inngått mellom bortfester Linholm AS og eierne av seksjon 1 til og med 8 til enhver tid (Sameiet Lystadsvingen 13 og 15) som festere. Festetiden løper fra 01.06.2004 og er tidsubestemt. Årlig festeavgift utgjorde samlet kr 48 000,- for eiendommen (kr 6 000,- pr. seksjon pr. 01.06.2004) og reguleres etter gjeldende bestemmelser. Avgiften forfaller forskuddsvis innen 01.01 hvert år. Bortfester har panterett i festeretten og bygninger for inntil 3 års forfalt festeavgift. Festeren har rett til overdragelse, pantsettelse samt rett til innløsning etter tomtefestelovens regler og fastsatte vilkår.

23.11.2004 - Dokumentnr: 8359 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 3907 Gnr: 128 Bnr: 226
Gjelder denne registerenheten med flere

I henhold til festekontrakten har gnr. 128, bnr. 226 veirett over gnr. 128, bnr. 529, snr. 1–8.

30.08.2016 - Dokumentnr: 781163 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 3907 Gnr: 128 Bnr: 530
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring avgitt av styret i Sameiet Lystadsvingen 13 og 15 som gir eiere av gnr. 128, bnr. 530 varig rett til felles kjøreadkomst for tre boenheter over gnr. 128, bnr. 529. Veiretten hviler på eksisterende adkomstvei til eiendommen. Rettighetshaver plikter å delta sammen med sameiet i fremtidig vedlikehold og utbedring av adkomstveien i henhold til bestemmelsene i vegloven kapittel VII.

21.06.2024 - Dokumentnr: 1599138 - Pantedokument
Beløp: NOK 3 000 000
Panthaver: Stadshypotek AB NUF, org.nr: 991 303 995
Panthaver: Svenska Handelsbanken AB NUF, org.nr: 971 171 324
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.2004 - Dokumentnr: 5010 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/584
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 8
Gjelder denne registerenheten med flere

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,50% (forutsatt salgssum kr 2 790 000,-), kr 41 850,-
Innhenting av kommunal informasjon - Sandefjord, kr 4 800,-
Markedspakke Sandefjord annonsering finn og dronefoto er inkuldert., kr 23 000,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 15 900,-
Visningshonorar 10 visninger er inkludert, ellers kr 950,- per visning, kr 3 500,-
Forretningsfører - Utlegg informasjonsinnhenting usikker om det er noe beløp, kr 0,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Forretningsfører - Eierskiftegebyr usikkert om det er noe beløp*, kr 0,-
Totalt, kr 99 495,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller

tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Pål Henning Strandskog den 08.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en

forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre

transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Øystein Eriksen
Eiendomsmegler
Telefon: 952 42 551
E-post: oystein.eriksen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216
3201 SANDEFJORD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.
































Bloom







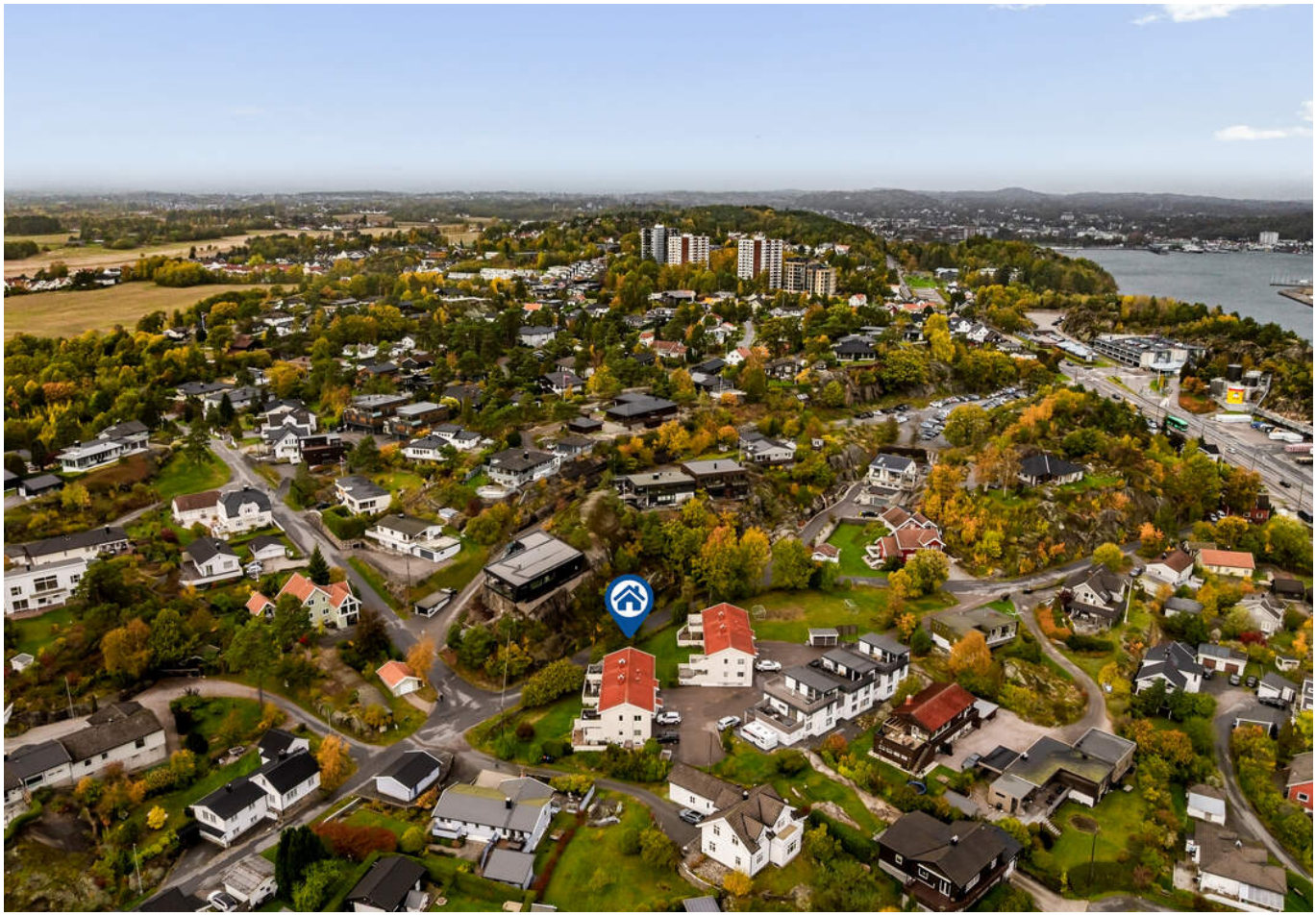




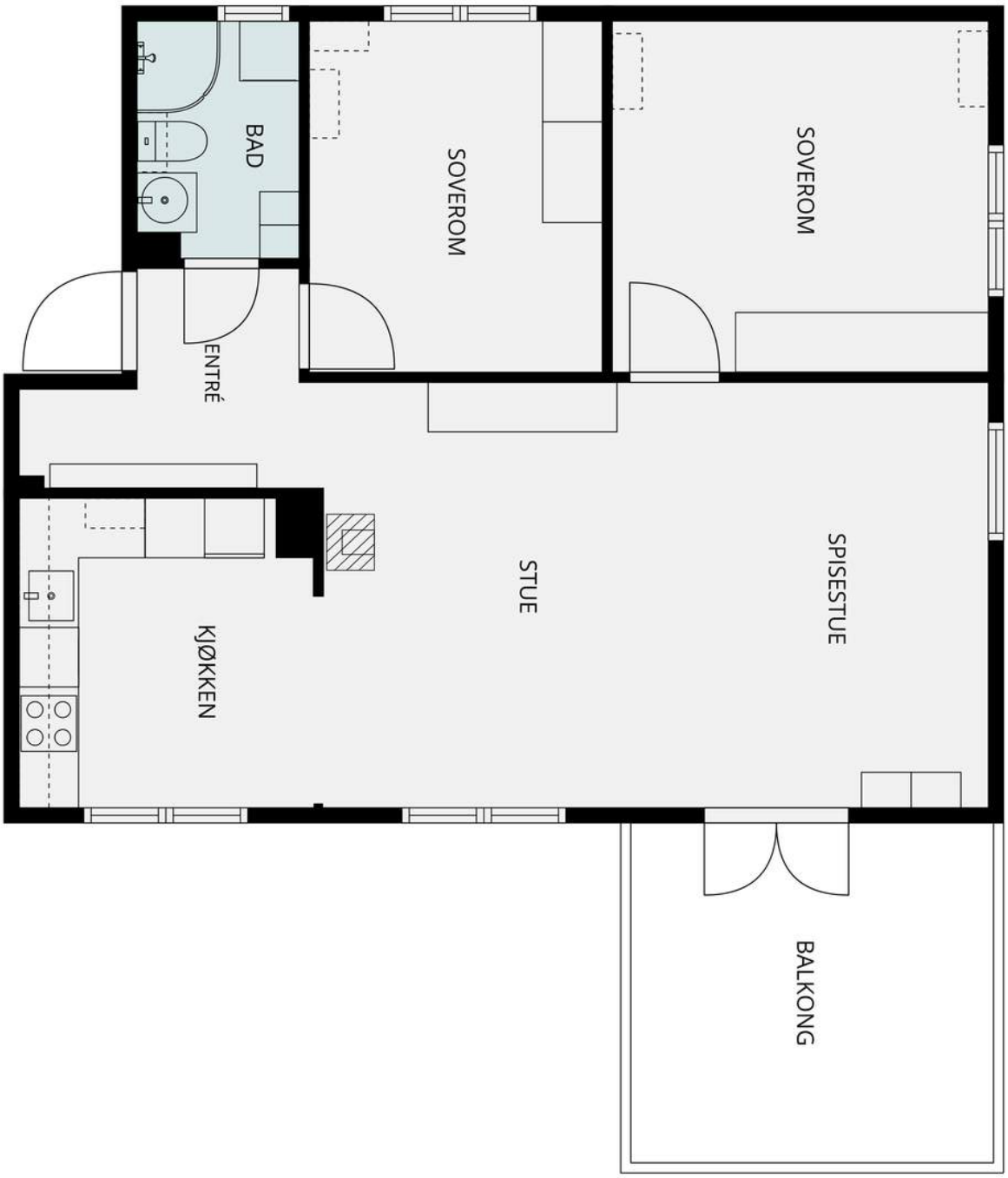








Plantegning



PLANTEGNINGEN ER IKKE EN MÅLBAR ILLUSTRASJON. AVVIK KAN FOREKOMME.

N

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

LYSTADSVINGEN 15

Nabolaget Hystad/Lystad - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Grønn	**4 min**
Linje 01, 04	0.4 km
Sandefjord stasjon	**6 min**
Linje RE11, RX11	3.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	**17 min**

SKOLER

Store Bergan skole (1-7 kl.)	**16 min**
360 elever, 18 klasser	1.4 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.)	**16 min**
373 elever, 24 klasser	1.4 km
Sandefjord videregående skole	**9 min**
1880 elever	4.4 km
Skagerak International School	**10 min**
170 elever, 9 klasser	4.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Thorøya	**10 min**

«Et familievennlig område, med gode turmuligheter hele året.»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

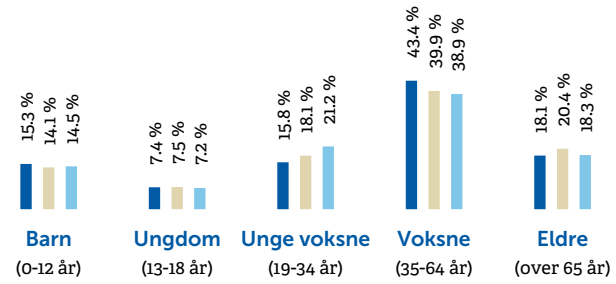
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hystad/Lystad	1 992	867
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sole barnehage (0-5 år)	**9 min**
144 barn	0.8 km
Ranvik barnehage (1-5 år)	**16 min**
46 barn	1.4 km
Soltoppen barnehage (1-5 år)	**16 min**
15 barn	1.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Thorøya	**11 min**
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Kiwi Ranvikskogen	**15 min**
PostNord	1.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

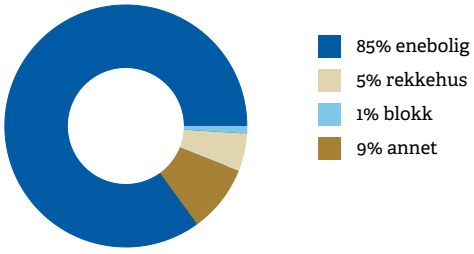
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Ranvik ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	**16 min** 1.4 km
Store Berganhallen Aktivitetshall, ballspill	**17 min** 1.6 km
Team treningssenter	**15 min**
Pro Gym Sandefjord	**6 min**

BOLIGMASSE



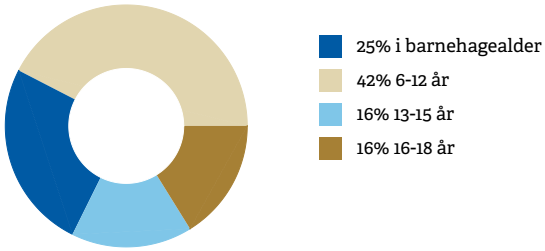
«Stille og landlig, kort vei til skog og mark»

Sitat fra en lokalkjent

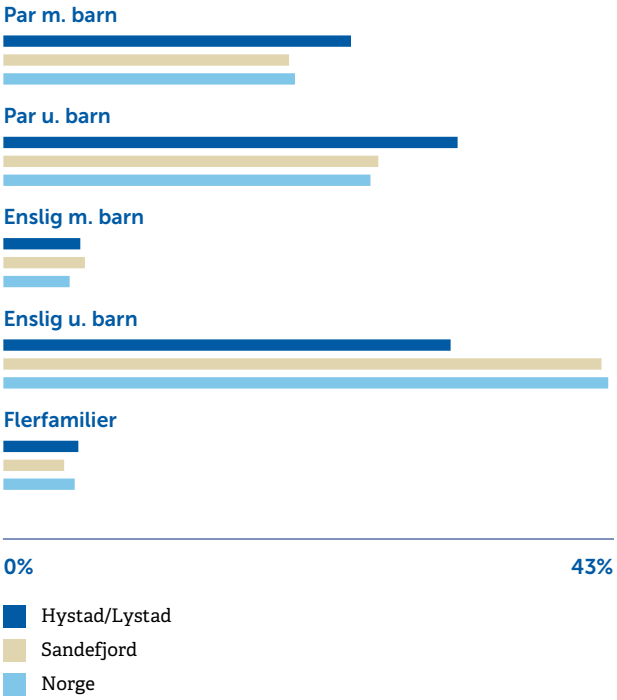
VARER/TJENESTER

Hvaltorvet Kjøpesenter	**6 min**
Gokstad Apotek, Åsane	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



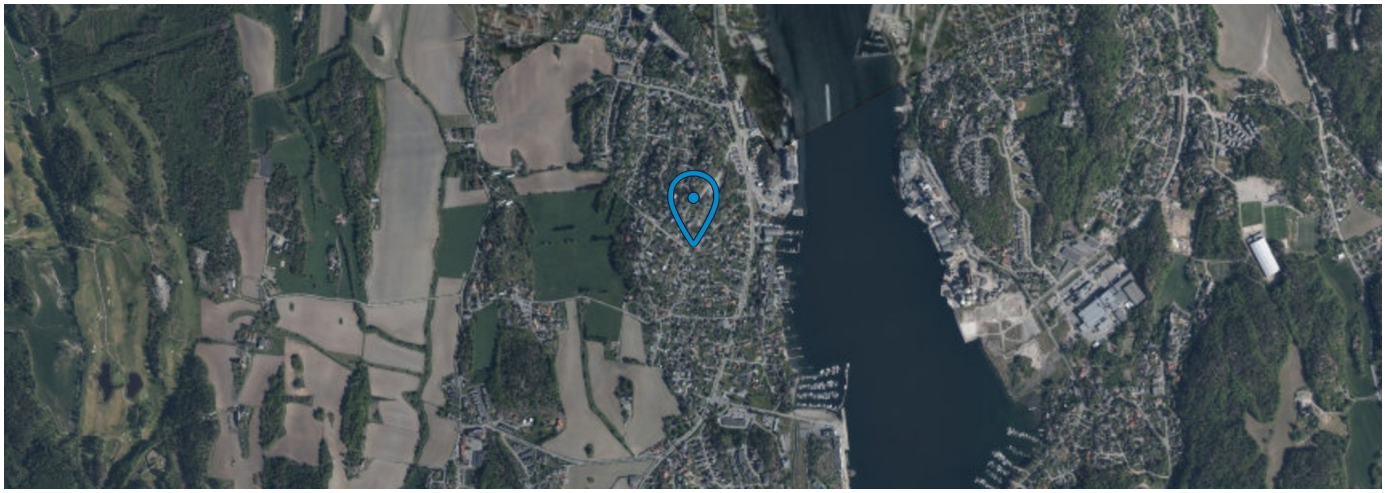
FAMILIESAMMENSETNING

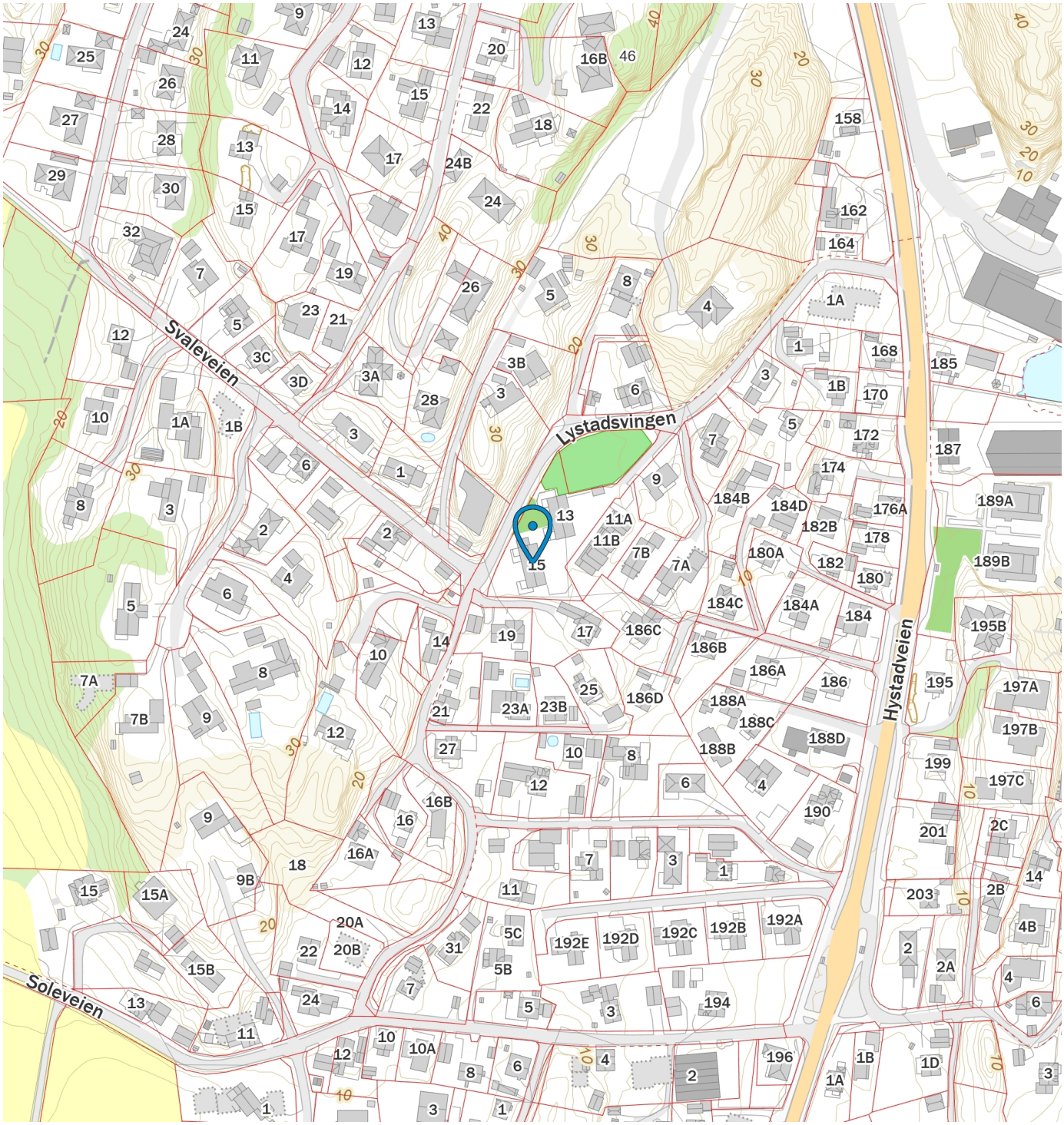


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**41%**	**33%**
Ikke gift	**47%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

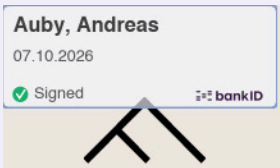
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Andreas Auby
Boligen	◆ Boligen ble kjøpt 2025 ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lystadsvingen 15
3209 Sandefjord

3907-128/529/0/7

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Under Amy-stormen blåste det vekk en plate på taket som gjorde at det dryppet litt vann fra taket inn på badet, takstmann kom å undersøkte og fant ikke noe tegn på skade eller lignende.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Ocab
   Beskrivelse av arbeidet: Monterte tilbake plate/hette på taket som hadde blåst av

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Ja**

Sprekk på bakeplate

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: PMH
   Beskrivelse av arbeidet: Nye sikringer i sikringskap og nytt opplegg på kjøkken

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

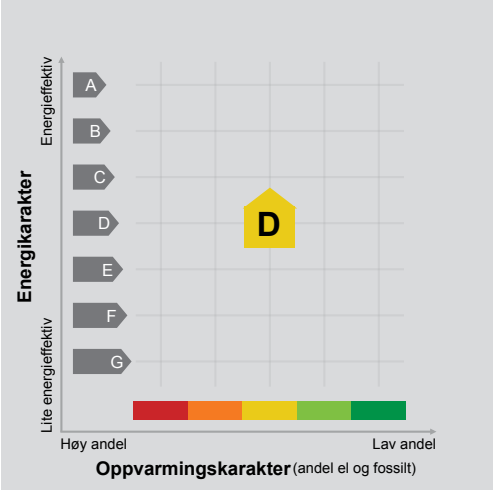
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

Vedlegg: Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Lystadsvingen 15
Postnummer	3209
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	529
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162368540
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-147665
Dato	22.07.2025



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**
- **Fyr riktig med ved**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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.

Vedlegg: Energiattest

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:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Vedlegg: Energiattest

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-til-en).

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: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

Tilstandsrapport

Leilighet i 4-mannsbolig
Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
SANDEFJORD kommune
gnr. 128, bnr. 529, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13115-2319 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** RW2992

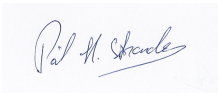
Autorisert foretak: Stokke Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Henning Strandskog **Vår ref:** Pål Henning Strandskog

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

Stokke Taksering AS

Stokke Taksering As ble stiftet i 2010 og er medlem i NITO Og Norsk Takst. Vår takstmann har lang og bred erfaring innen bransjen. Takstmann har bakgrunn som byggmester og har drevet i byggebransjen i over 25 år. Det gir deg som kunde trygghet for en objektiv og grundig takst. Autorisert innen tilstandsrapport, verditakst, skadetakst, naturskade og brannskjønn.

Rapportansvarlig



Pål Henning Strandskog
Uavhengig Takstingeniør
stokke-taksering@online.no
975 00 936

Byggmesterforbundet

NITO

Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 2. etasje i en firemannsbolig oppført omkring 1960. Til leiligheten følger to boder i kjelleren med et samlet areal på 22 m². I tillegg er det felles vaskerom i kjelleren på 12 m².

Boligsameiet har en etablert og fin beliggenhet med kort avstand til de fleste lokale fasiliteter og servicetilbud. Eiendommen har en opparbeidet tomt som fremstår som velholdt.

Leiligheten ble oppgradert i 2018/2019, blant annet med nytt kjøkken, laminatgulv og pusset opp innvendige overflater. Det ble installert automatsikringer i 2020, og varmtvannsberederen er fra 2023. Vinduet på hovedsoverommet er også skiftet.

Ifølge tilgjengelige opplysninger ble det lagt ny drenering rundt bygningen i 2009. Leiligheten har også en nyere balkong.

Leiligheten fremstår generelt som vedlikeholdt og oppgradert over tid, med hovedsakelig normal alders- og bruksrelatert slitasje. Ved befaringen ble det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Registrerte avvik og tilstandsgrader må hovedsakelig ses i sammenheng med alder.

Det henvises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilhørende tilstandsgrader, vurderinger, konsekvenser og anbefalte tiltak.

Leilighet i 4-mannsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå på grunn av stor høyde. Det har derfor ikke vært mulig å vurdere undertekking. Årstall for taktekking er ukjent, men taket fremstår med normal slitasje. Takrenner, nedløp, beslag og snøfangere er utført i belagt stål. Alder er ukjent, men de fremstår med normal slitasje, vurdert fra bakkenivå.

Boligen har saltak i tre. Yttervegger i bindingsverk og kledd med stående bordkledning. Fasaden er vurdert fra bakkenivå og fra balkongen.

Malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder. Fra ca 2000, 1995 og eldre på baderom. Nyere vindu på hovedsoverom med 2-lags glass.

Tett, malt inngangsdør (branndør) og 2-fløyet, malt balkongdør med 2-lags glass. Balkongdør fra 1995.

Utgang fra stue til 12 m² nyere, vestvendt og impregnert balkong. Rekkverk i malt trevirke (godkjent høyde). Det er takrenne i front og drypplater mot verandaen i 1. etasje.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med nyere klikk-laminat. Vegger med malte plater og malt tapet. Innvendige tak med malte rutede plater og takessplater.

Etasjeskille i trebjelkelag. Det er en mursteinspipe tilknyttet peisovn i stue. Sotluke i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Ifølge eldre salgsoppgave ble det renovert ca. 1995. Det er nytt høyskap.

Flis på gulv og vegger og takessplater i taket. Innredet med dusjhjørne, servant i innredning, klosett, speil, glasshyller, opplegg til vaskemaskin og høyskap.

Naturlig avtrekk i vegg. Varmekilde: varmekabler (ikke funksjonstestet).

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt (symptomer på fukt i dusjsone).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er installert vannstopper i benkeskap og komfyrvakt. Integrert steketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Vinskap.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Stoppekran i benkeskap på kjøkken. Det er rørskap med rør-i-rør-system på baderommet, plassert i vegg bak innredningen.

Det er nyere luft til luft varmepumpe i stue. 194 liter varmtvannstank i felles vaskerom i kjeller.

Sikringsskap i fellesgang med 56 A hovedsikring og automatkurser med jordfeilautomat. Automatkurser fra 2020 ifølge egenerklæringsskjema.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er grunnmur i sementblokker. Drenering i plast.

Sameiet er tilknyttet offentlig vann- og avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 4-mannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

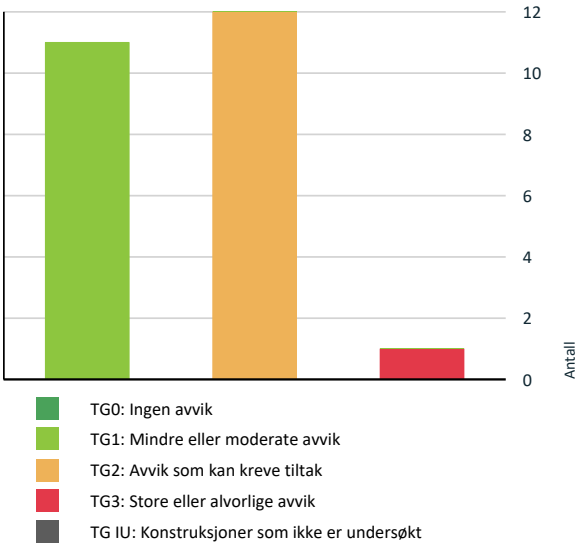
Originale tegninger datert 02.12.1959 samsvarer med dagens løsning i leiligheten, men det er åpent mellom kjøkken og stue.

Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

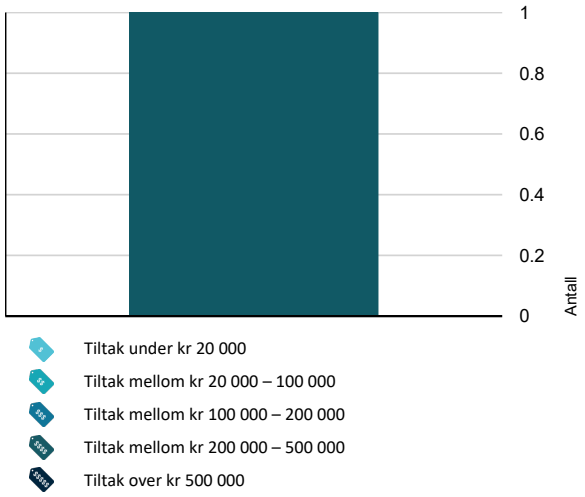
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler. Lukkede konstruksjoner er ikke åpnet, og skjulte forhold kan derfor avvike fra det som er registrert ved befaringen. Det er heller ikke utført inngrep eller demontering utover det som følger av undersøkelsesnivået i forskriften. Det er ikke flyttet på møbler eller innbo og det kan være avvik som ikke er kommentert.

Takstmann er ikke fagmann på vvs eller elanlegg. Prisestimat kan avvike, det må innhentes tilbud.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 4-mannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

Samlet tilstandsgrad er satt på bakgrunn av våtrommets alder, forventet utløpt brukstid og registrerte avvik.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid for flere av de sentrale komponentene må anses som utløpt. Det er registrert enkelte sprukne flisfuger i dusjsonen, samt symptomer på fuktbelastning i dusjområdet. Dette kan indikere svekket fuktsikkerhet, og det kan ikke utelukkes skjulte fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell fra gulv ved døråpningen til sluk i dusjsonen. Fallforhold og høydeforskjell tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Dusjhjørnet har en sokkel som hindrer fri avrenning fra øvrige deler av gulvet til sluket. Ved lekkasje eller større vannsøl utenfor dusjsonen kan vann derfor bli stående på gulvet eller renne videre ut i tilliggende rom, med risiko for vann- og fuktskader.

Rommet har ikke mekanisk avtrekk via elektrisk vifte i vegg, og det er heller ikke etablert tilfredsstillende tilluft via dør. Ventilasjonen vurderes som mangelfull.

Det er vindu med malt treramme plassert nærme dusjhjørne og i våtsone iht. forskrift. Plasseringen medfører økt risiko for fuktbelastning og skader på vindu over tid. Det er registrert krakelering i speilet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt eller på dampsperre i konstruksjonen, jf. dokumentasjonskravene som legges til grunn ved vurdering etter NS 3600. Det ble ikke påvist membran i sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Kledningen har alderslitasje.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Noen vinduskarmer har flassende maling og enkelte sprekker i treverket. Glass kan punktere pga. alder, men det kan også gå flere år til.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Håndtaket på balkongdøren har betydelig slark (dødgang), og det er noe flassende maling samt enkelte sprekker. Døren lukker imidlertid godt mot karmen. Inngangsdøren har noen merker/smsåsår, men lukker også godt mot karmen.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det ble målt en høydeforskjell på 31 mm i stue/kjøkken ved bruk av gulvlaser. På hovedsoverommet ble det ikke registrert unormale avvik.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side
Pipen har alder, noe som medfører økt risiko for slitasje og potensielle lekkasjer i røykløpet. Det ble også påvist sprukket brannstein i ovnen.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Døren til det minste soverommet har "slått seg", og det er ujevn åpning mot karmen i lukket stilling.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side
Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført service på varmepumpen de siste to årene, i henhold til produsentens anbefalte serviceintervall.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - 1 Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Det ble påvist sprekk i muren ved vindu i felles vaskerom.

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
Det er symptomer på fukt i dusjsonen.

Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for de nyere automatkursene. Det er også en løs kabel til taklampen i stue.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 4-MANNSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Varmtvannstank.
2020	Modernisering	Automatkurser og opplegg på kjøkken.
	Modernisering	Opplysning ifølge eldre salgsoppgave: 2018/19 ble det oppgradert med laminat, sparklet og malt vegger, malt himlinger og kjøkken m/hvitevarer. Vindu på hovedsoverom. Drenering i 2009.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå på grunn av stor høyde. Det har derfor ikke vært mulig å vurdere undertekking. Årstall for taktekking er ukjent, men taket fremstår med normal slitasje, sett fra bakkenivå.

Siden taket kun er vurdert fra bakkenivå, er tilstandsanalysen begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon på selve takflaten.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, beslag og snøfangere er utført i belagt stål. Alder er ukjent, men de fremstår med normal slitasje, vurdert fra bakkenivå.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk og kledd med stående bordkledning. Fasaden er vurdert fra bakkenivå og fra balkongen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Kledningen har alderslitasje.

Konsekvens/tiltak

Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur ved fremtidig utskifting eller vedlikehold, for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på kledningen og underliggende konstruksjon.

Kledningen har alderslitasje og bør følges opp med normalt vedlikehold for å forlenge levetiden.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder. Fra ca 2000, 1995 og eldre på baderom.

Vurdering av avvik:
• Noen vinduskarmer har flassende maling og enkelte sprekker i treverket. Glass kan punktere pga. alder, men det kan også gå flere år til.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres nødvendig vedlikehold, som skraping og maling av vinduskarmer, for å forlenge levetiden og redusere risikoen for fukt- og råteskader. Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere forringelse av treverket og økt fare for skader på vinduene.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Nyere vindu på hovedsoverom med 2-lags glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Tett, malt inngangsdør (branndør) og 2-fløyet, malt balkongdør med 2-lags glass. Balkongdør fra 1995.

Vurdering av avvik:
• Håndtaket på balkongdøren har betydelig slark (dødgang), og det er noe flassende maling samt enkelte sprekker. Døren lukker imidlertid godt mot karmen. Inngangsdøren har noen merker/smsåsår, men lukker også godt mot karmen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør byttes håndtak på balkongdør og dør bør skrapes og males. Inngangsdør kan males opp. Manglende utbedring er videre forringelse og økt kostnad på sikt.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til 12 m² nyere, vestvendt og impregnert balkong. Rekkverk i malt trevirke (godkjent høyde). Det er takrenne i front og drypplater mot verandaen i 1. etasje.

Normal slitasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med nyere klikk-laminat. Det ble ikke påvist unormale avvik på synlige plasser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Vegger med malte plater og malt tapet. Innvendige tak med malte rutede plater og takessplater. Overflatene har noe varierende alder, men er generelt i normal og god stand.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det ble målt en høydeforskjell på 31 mm i stue/kjøkken ved bruk av gulvlaser. På hovedsoverommet ble det ikke registrert unormale avvik.

Konsekvens/tiltak
• Skjevheter kan være et resultat av setning og er ikke uvanlig i eldre boliger. Utbedring kan innebære å forsterke eller erstatte bjelker i bjelkelaget, legge nytt gulv for å opprette skjevheter eller flytsparkle for mindre ujevnheter.

⚠ Radon

Beskrivelse

Leilighet i 2. etasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Men ifølge kartverk er det ikke unormal radon i området.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er en mursteinspipe tilknyttet peisovn i stue. Sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Pipen har alder, noe som medfører økt risiko for slitasje og potensielle lekkasjer i røykløpet. Det ble også påvist sprukket brannstein i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ingen kjente påbud, men oppgradering kan komme uanmeldt pga. alder. Pipe og ildsted bør følges opp jevnlig og tiltak må foretas om det blir utett pipe og brannfare. Sprukket brannstein bør byttes av fagmann.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Døren til det minste soverommet har "slått seg", og det er ujevn åpning mot karmen i lukket stilling.

Konsekvens/tiltak
• Dør kan byttes av fagmann.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Ifølge eldre salgsoppgave ble det renovert ca. 1995. Det er nytt høyskap.

Flis på gulv og vegger og takessplater i taket. Innredet med dusjhjørne, servant i innredning, klosett, speil, glasshyller, opplegg til vaskemaskin og høyskap.

Naturlig avtrekk i vegg. Varmekilde: varmekabler (ikke funksjonstestet).

Vurdering av avvik:
• Samlet tilstandsgrad er satt på bakgrunn av våtrommets alder, forventet utløpt brukstid og registrerte avvik.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid for flere av de sentrale komponentene må anses som utløpt. Det er registrert enkelte sprukne flisfuger i dusjsonen, samt symptomer på fuktbelastning i dusjområdet. Dette kan indikere svekket fuktsikkerhet, og det kan ikke utelukkes skjulte fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell fra gulv ved døråpningen til sluk i dusjsonen. Fallforhold og høydeforskjell tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Dusjhjørnet har en sokkel som hindrer fri avrenning fra øvrige deler av gulvet til sluket. Ved lekkasje eller større vannsøl utenfor dusjsonen kan vann derfor bli stående på gulvet eller renne videre ut i tilliggende rom, med risiko for vann- og fuktskader.

Rommet har ikke mekanisk avtrekk via elektrisk vifte i vegg, og det er heller ikke etablert tilfredsstillende tilluft via dør. Ventilasjonen vurderes som mangelfull.

Det er vindu med malt treramme plassert nærme dusjhjørne og i våtsone iht. forskrift. Plasseringen medfører økt risiko for fuktbelastning og skader på vindu over tid. Det er registrert krakelering i speilet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt eller på dampsperre i konstruksjonen, jf. dokumentasjonskravene som legges til grunn ved vurdering etter NS 3600. Det ble ikke påvist membran i sluk.

Konsekvens/tiltak
• På bakgrunn av våtrommets alder, forventet utløpt brukstid og de samlede avvikene må det påregnes rehabilitering av våtrommet. Ved rehabilitering må det etableres tilfredsstillende tettesjikt, fallforhold, avrenning og ventilasjon. Ved videre bruk er det fare for fukt- og følgeskade. Eventuell skjult skade må utbedres.

Prisestimat kan avvike.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Det er symptomer på fukt i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Jamfør hoveddel.

KJØKKEN

Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er installert vannstopper i benkeskap og komfyrvakt. Integrert steketopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Vinskap.

Kjøkken fra 2018/19 ifølge eldre salgsoppgave.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter fra 2018/19 ifølge eldre salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av manglende tiltak kan være opphopning av matos og lukt i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Stoppekran i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Ved tegn til lekkasje må utbedring foretas umiddelbart for å hindre følgeskader.

TG 1 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Det er rørskap med rør-i-rør-system på baderommet, plassert i vegg bak innredningen. Vurdering er gjort ut fra alder i henhold til Norsk Standard 3600. Dette er mest sannsynlig fra ca. 1995.



Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er nyere luft til luft varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er utført service på varmepumpen de siste to årene, i henhold til produsentens anbefalte serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler service. Manglende tiltak kan forårsake redusert effekt eller driftstans.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

194 liter varmtvannstank i felles vaskerom i kjeller.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank - 1

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Varmtvannsberederen bør tilkobles fast i koblingsboks av registrert elektroinstallatør for å redusere risikoen for varmeutvikling og brannfare, men dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i fellesgang med 56 A hovedsikring og automatkurser med jordfeilautomat. Automatkurser fra 2020 ifølge egenerklæringsskjema.

Vurdering av avvik:

Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

• Det mangler samsvarserklæring for de nyere automatkursene. Det er også en løs kabel til taklampen i stue.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person når det ikke foreligger samsvarserklæring for oppgradering (krav til samsvarserklæring kom i 1999). Løs kabel bør festes. Det bemerkes at takstmann ikke er fagmann.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres utbedringer for å sikre tilfredsstillende branncelleinndeling i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for spredning av brann og røyk mellom ulike deler av bygningen. Manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling kan medføre økt fare for personskade.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur i sementblokker.

Vurdering av avvik:
• Det ble påvist sprekk i muren ved vindu i felles vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Sprekk kan tettes/utbedres av fagmann. Manglende utbedring er videre forringelse.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for de nyere automatkursene. Det er også en løs kabel til taklampen i stue.
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Men ifølge kartverk er det ikke unormal radon i området.
• Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person når det ikke foreligger samsvarserklæring for oppgradering (krav til samsvarserklæring kom i 1999). Løs kabel bør festes. Det bemerkes at takstmann ikke er fagmann.

Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres utbedringer for å sikre tilfredsstillende branncelleinndeling i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for spredning av brann og røyk mellom ulike deler av bygningen. Manglende eller utilstrekkelig branncelleinndeling kan medføre økt fare for personskade.

Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

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

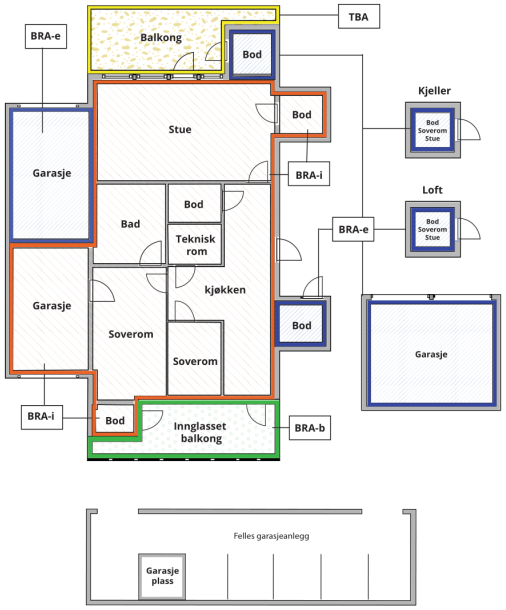
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Arealer

Leilighet i 4-mannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	73			73	12
Kjeller		22		22	
SUM	**73**	**22**			**12**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det følger med 2 boder i kjeller (BRA-e) og 12 m2 felles vaskerom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Originale tegninger datert 02.12.1959 samsvarer med dagens løsning i leiligheten, men det er åpent mellom kjøkken og stue.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Jamført under modernisering.

Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Pål Henning Strandskog	Takstingeniør
	Andreas Auby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	128	529		7	2443 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse
Lystadsvingen 15

Hjemmelshaver
Auby Andreas, Linholm AS

Eierandel
73 / 585

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sameiet ligger etablert og fint til. Det er kort vei til flere fasiliteter.

Adkomstvei
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann
Sameiet er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp
Sameiet er tilknyttet offentlig avløp.

Om tomten
Asfaltert vei- og parkeringsplass. Grøntareal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	09.11.1960		Gjennomgått		Nei

Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lystadsvingen 15 , 3209 SANDEFJORD
Gnr 128 - Bnr 529
3907 SANDEFJORD

Stokke Taksering AS
Stokke Ravei 395
3160 STOKKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Kommuneplan

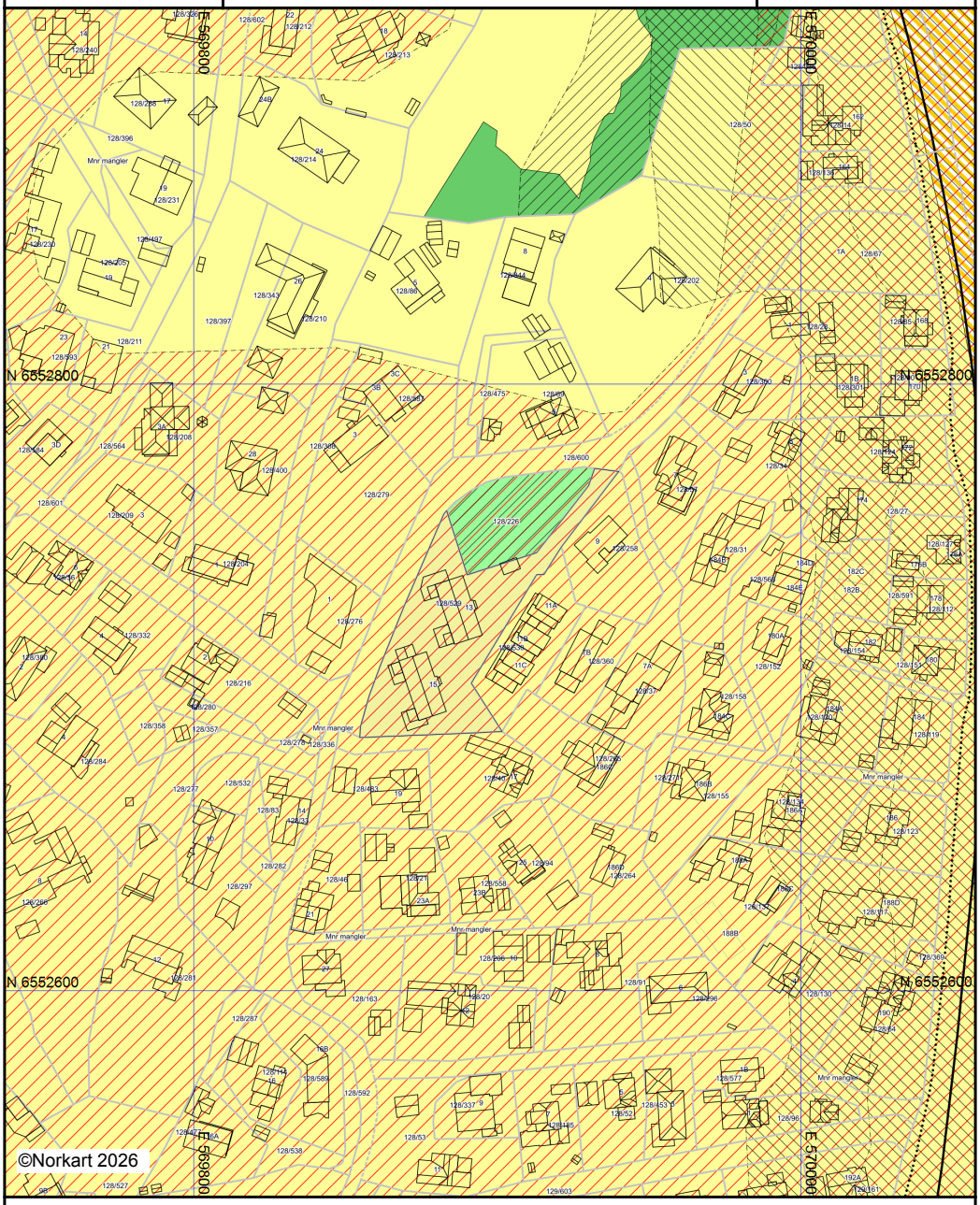
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 128/529/0/7
Adresse: Lystadsvingen 15
Utskriftsdato: 02.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3907-128/529/0/7, Lystadsvingen 15, 3209 SANDEFJORD

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	21.09.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	21.09.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

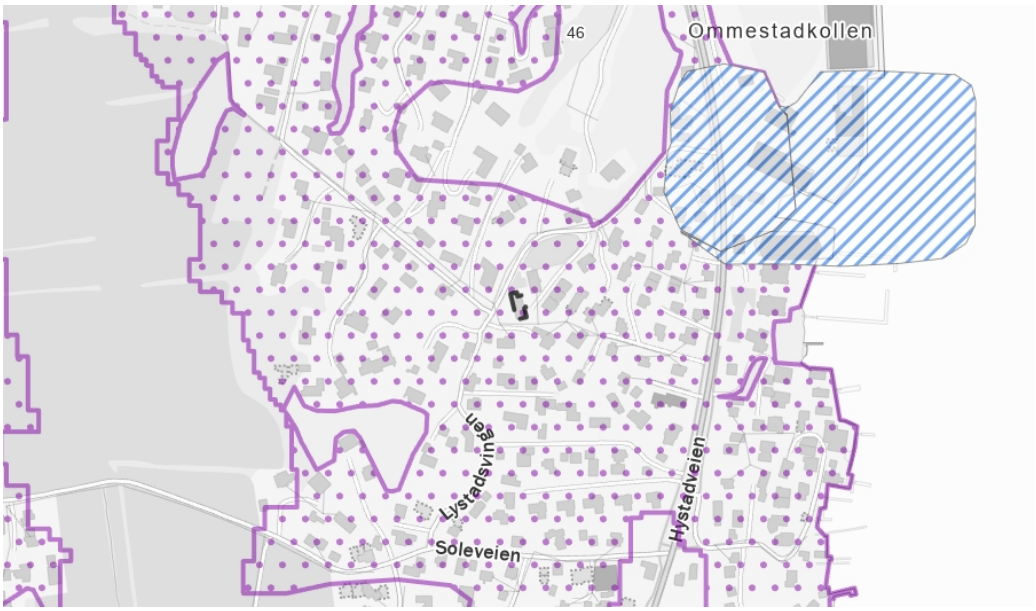
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	1.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.68 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.2 km
Flomfaresoner	21.09.2026	Ikke funnet	0.36 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.09.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	21.09.2026	Ikke funnet	28.5 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	0.2 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.12 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	21.09.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

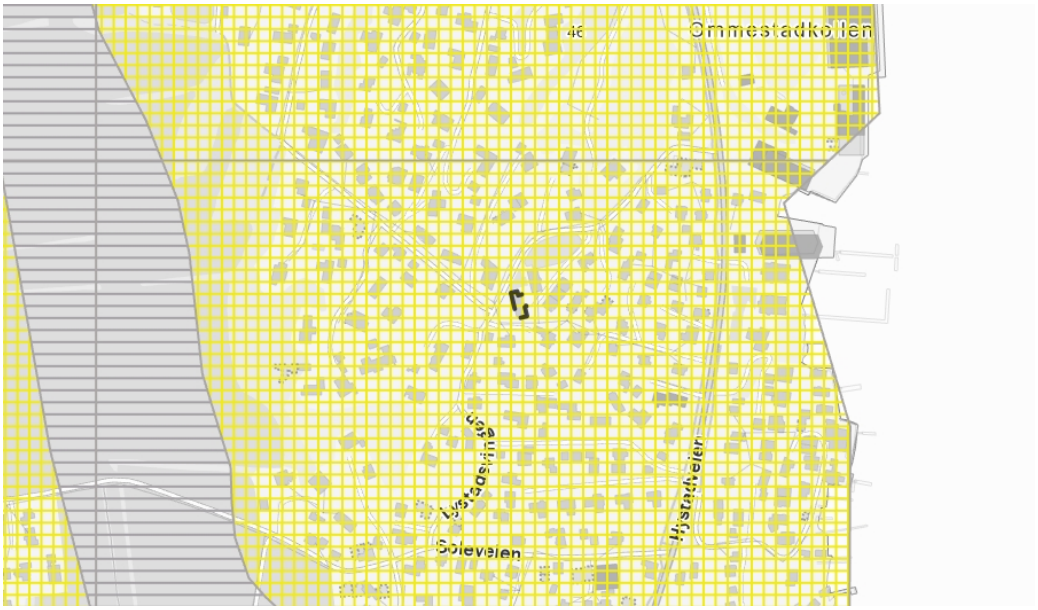
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	21.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vedlegg: Ferdigattets

SANDAR
OMMUNEARKITEKTKONTOR

Ferdigattest

Byggeanmeldelse nr. 442 / 1950.

Eiendom: Hagen gårdsnr. 128 bruksnr. 226

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide: 4-mannsbolig
å 3 rom og kjøkken, bad og WC

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter:

Byggmester: T. Boje Pedersen

Rørlegger: Olsen & Wallum

Anmerkninger:

Tilsynsgebyr: kr. 30,-
Anboring: " 70,-
Kloakkavgift: " 150,-

Sandar kommunearkitektkontor, 9. november 1950.

bygningssjefen

[redacted]

Vedlegg: Ferdigattets

SANDAR
KOMMUNEARKITEKTKONTOR

Ferdigattest

Byggeanmeldelse nr. 26 / 1960.

Eiendom: Hagen gårdsnr. 128 bruksnr. 226

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide: 4-mannsbolig
á 3 rom og kjøkken, bad og WC.

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter:

Byggmester: T. Bojo Pedersen

Rørlegger: Olsen & Wallum

Anmerkninger:

Tilsynsgebyr: kr. 30,-
Anboring: " 70,-
Kloakkavgift: " 150,-

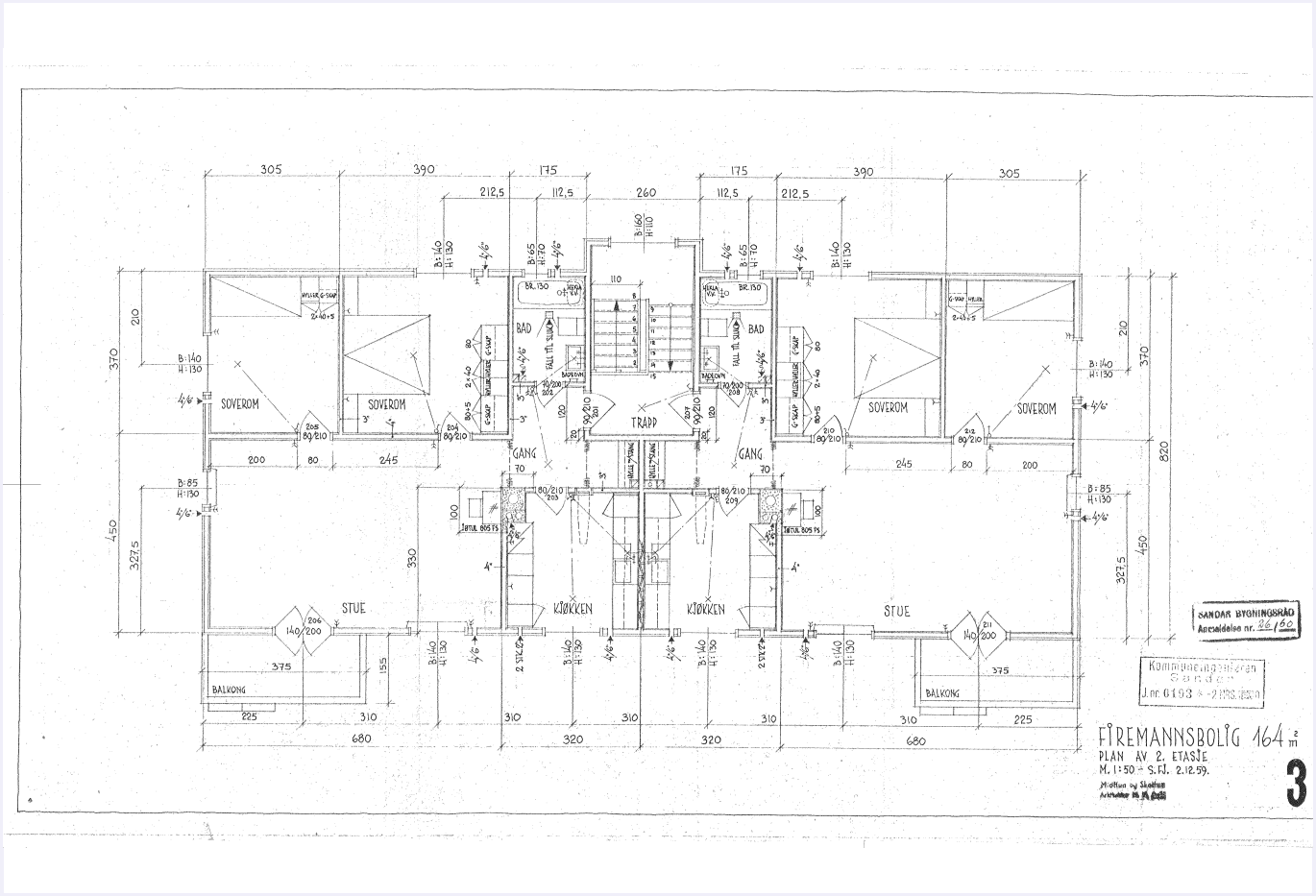
Sandar kommunearkitektkontor, 9. november 1960.

bygningssjefen

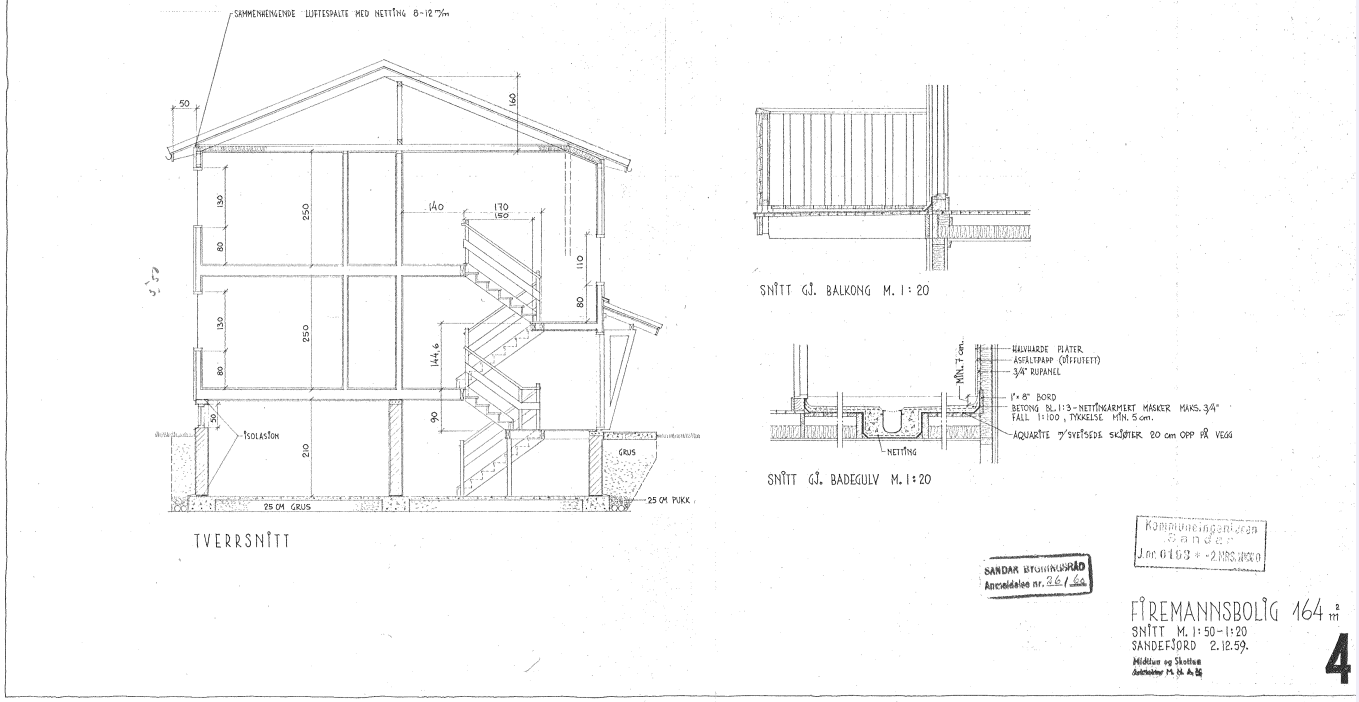
[redacted]

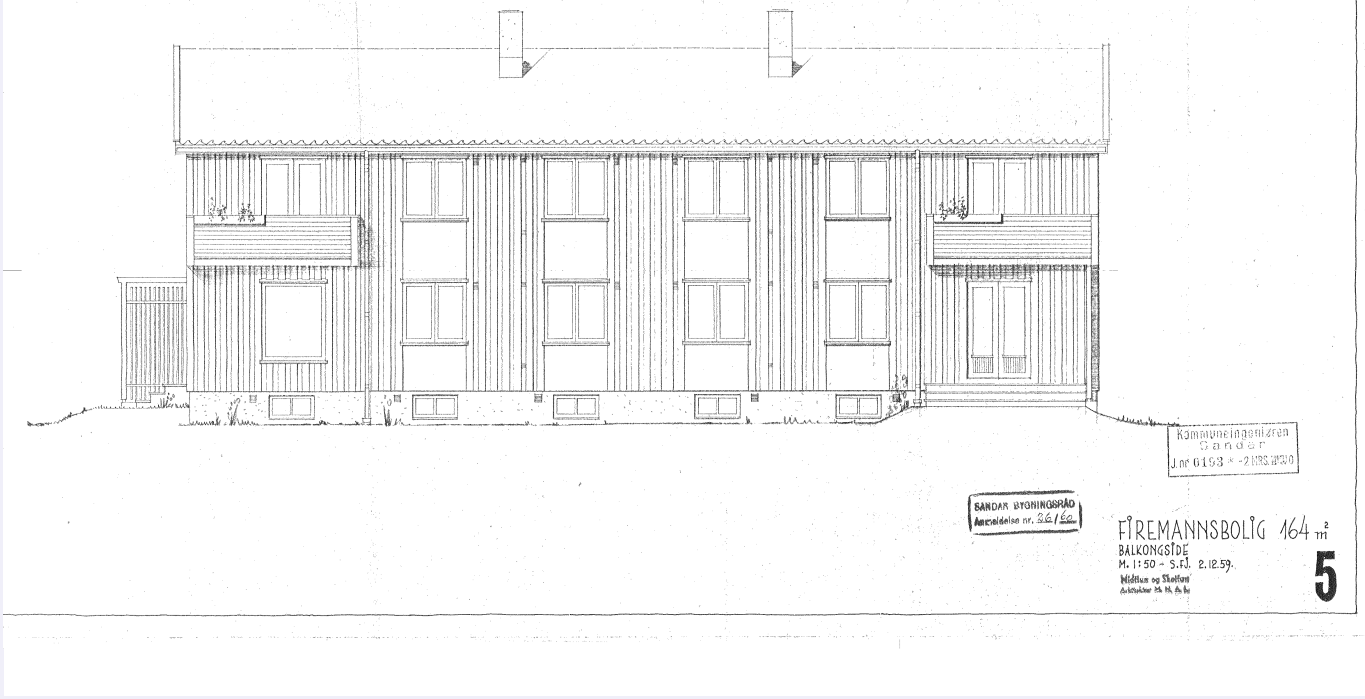
Vedlegg: Godkjente byggetegninger





Vedlegg: Godkjente byggetegninger



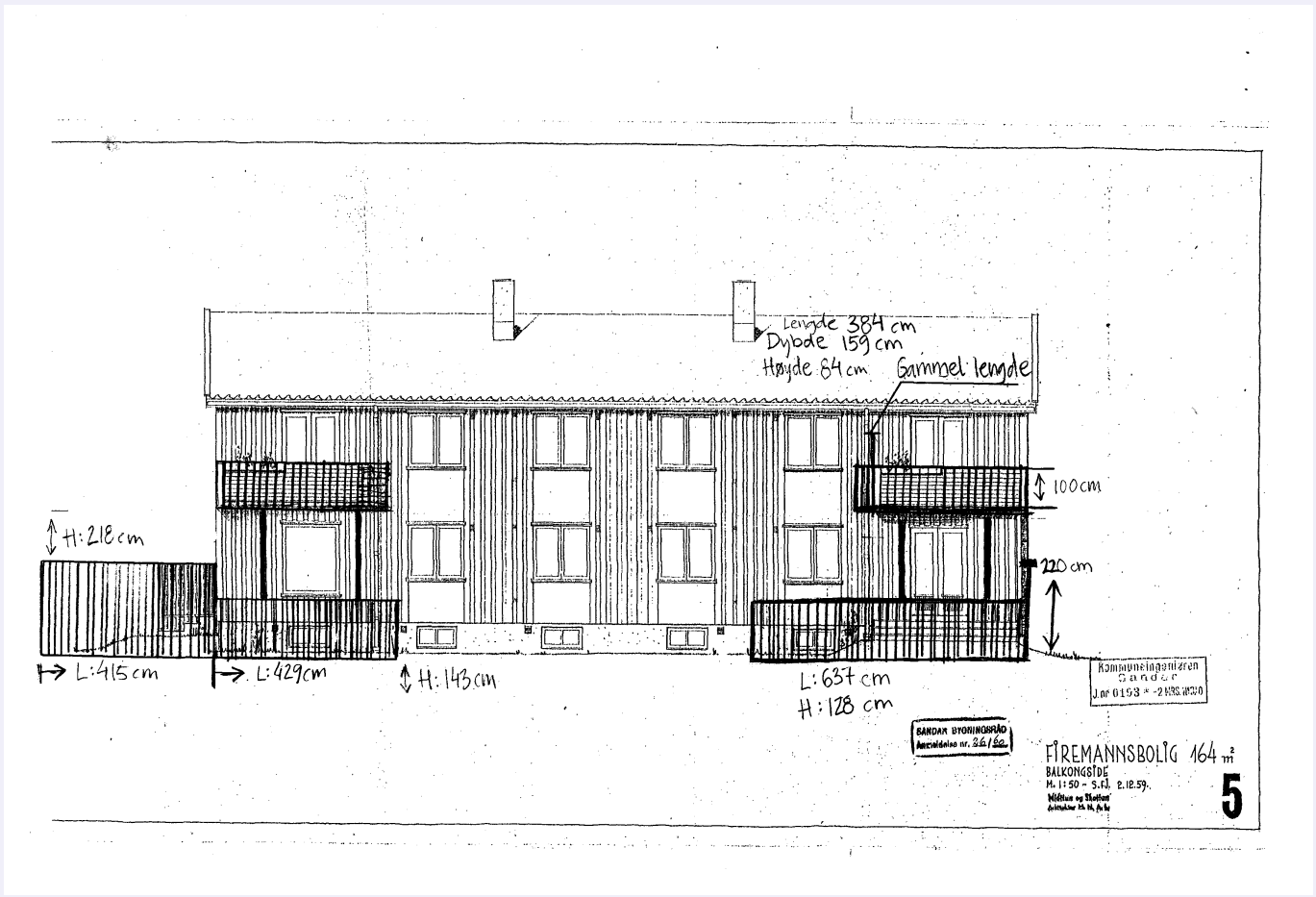


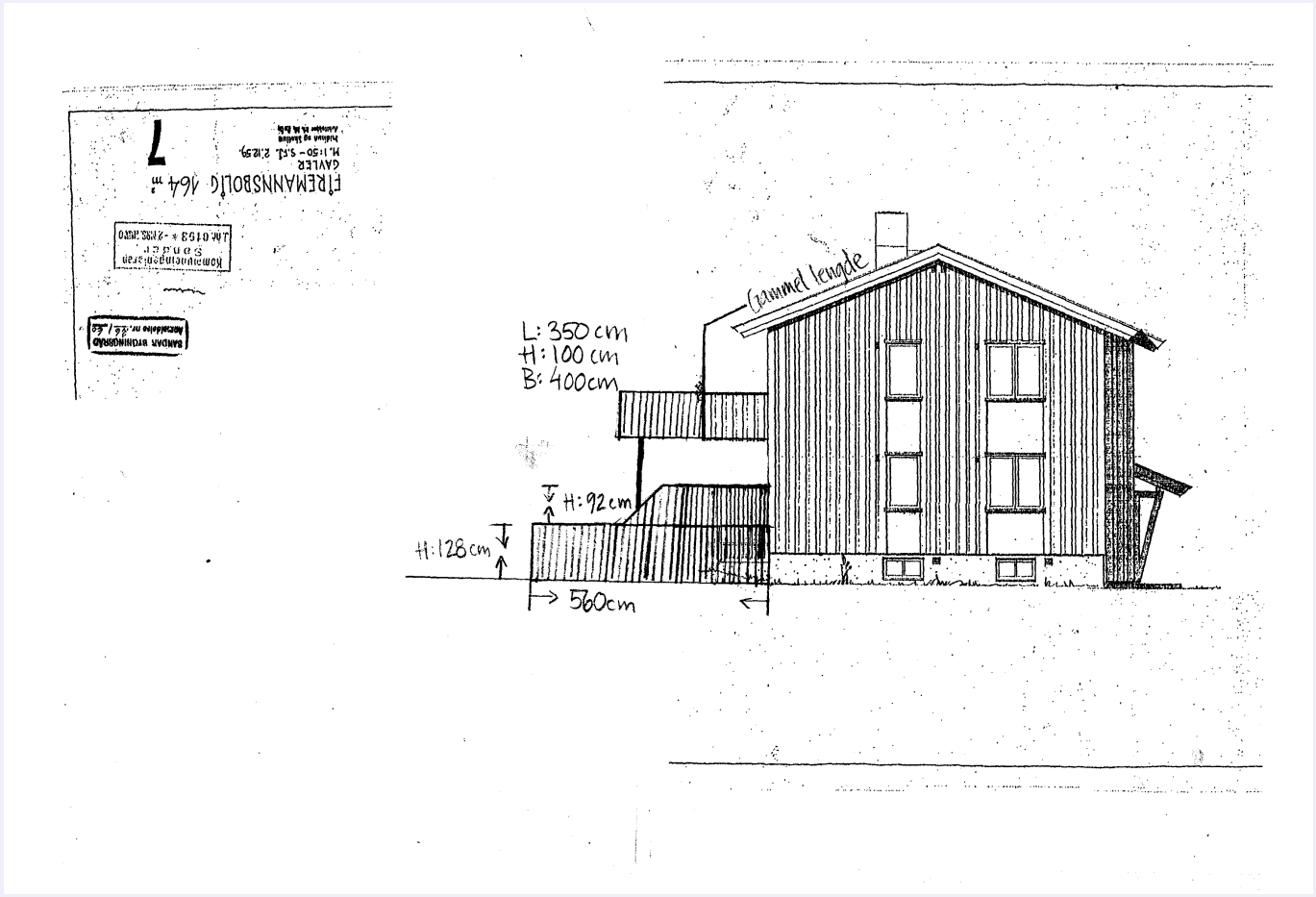
Vedlegg: Godkjente byggetegninger



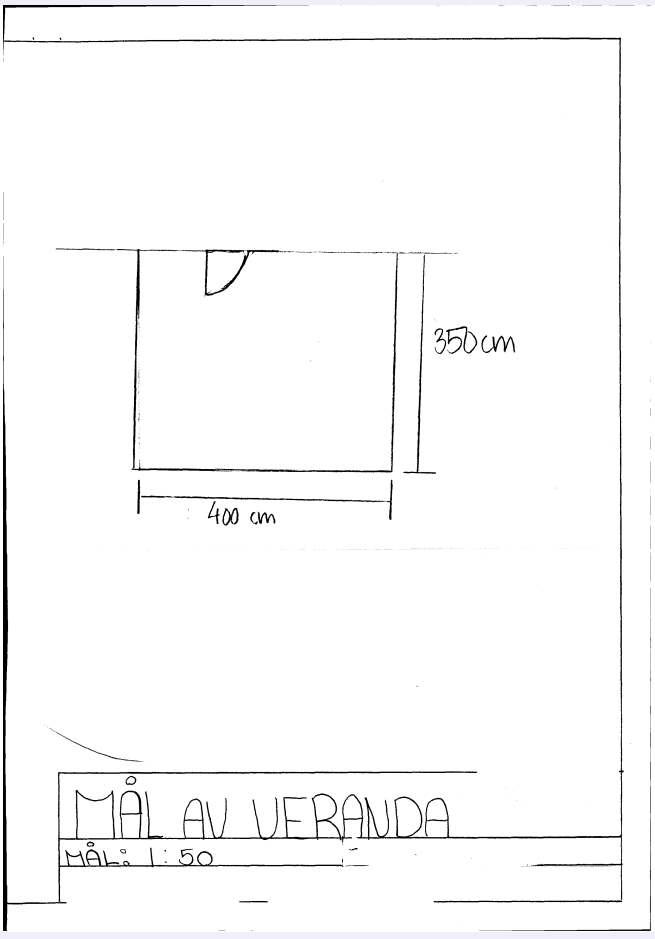


Vedlegg: Tegninger balkonger





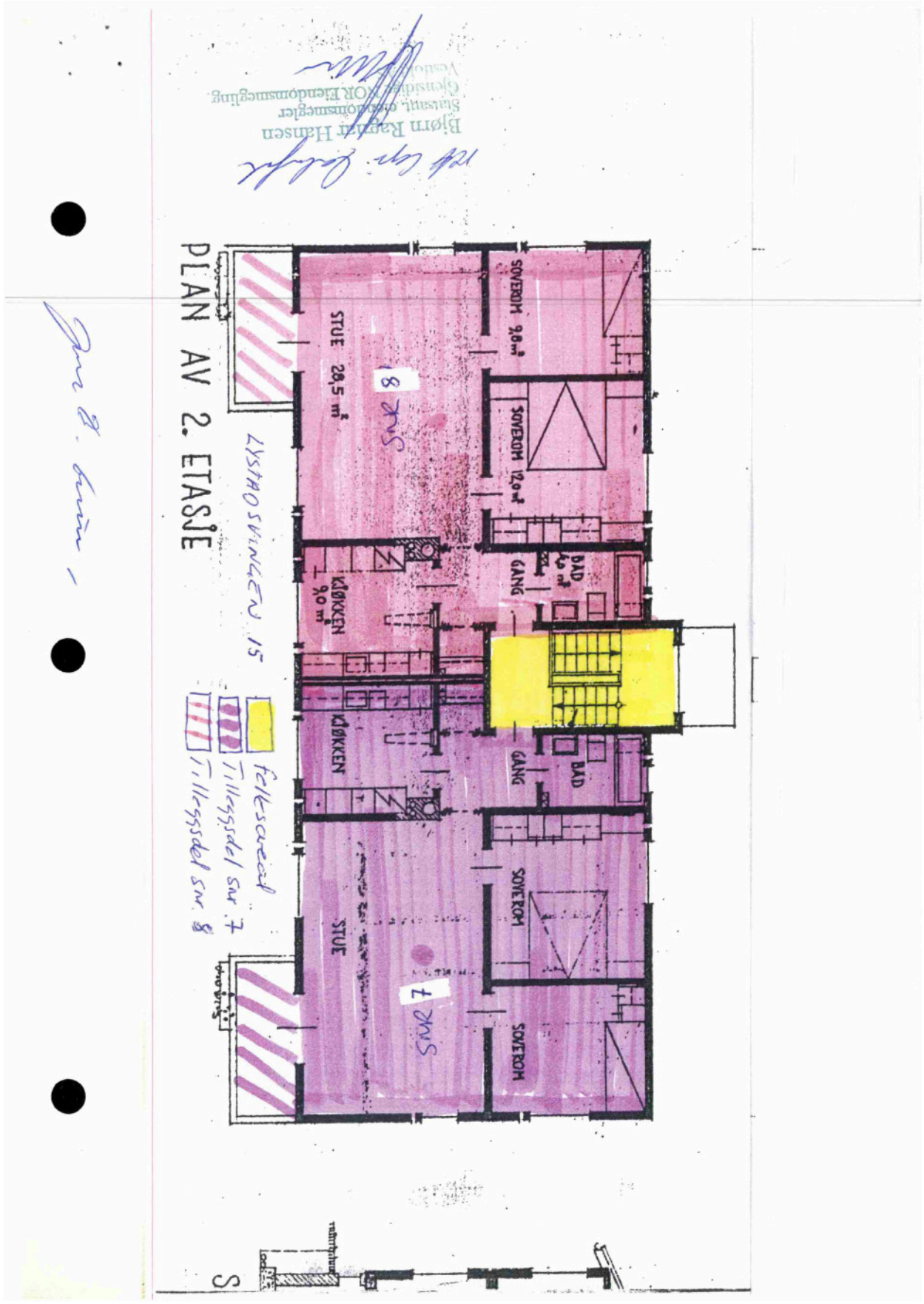
Vedlegg: Tegninger balkonger



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Forretningsførerinfo

Oppdragsnummer: 2865260389

Lystadsvingen 15
3209 SANDEFJORD

19.10.2026

knr: 3907
snr: 7
bnr: 529
gnr: 128

Andreas Auby Selger
07.09.1994
Lystadsvingen 15, 3209 SANDEFJORD
46545201
andreas_auby@hotmail.com

Fellesutgifter og andre kostnader/formue

Fellesutgifter pr. måned

Kr.: 3200

Forfallsdato

ila inneværeden måned

Fellesutgiftene inkluderer:

Husforsikring Festeavgift Sandefjord bredbåndavgift Vedlikehold av fellesarealer Strøm i fellesarealer

Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:

Sameiet har ingen fellesgjeld

Er det noen restanse?

✗ Nei

Avregner sameiet/forretningsfører fellesutgiftene mellom kjøper og selger?

✗ Nei

Er det vedtatt endring av fellesutgiftene eller er det iverksatt tiltak som kan medføre endring?

✗ Nei

Betales det andre faste kostnader som ikke inngår i felleskostnadene?

✓ Ja

Beskriv. For eks. velavgift eller lignende avgifter.: Til vellaget for brøyting

Beløp pr. mnd. kr.: 417 (5000 pr. år)

Følger det med en andel formue til denne seksjonen?

✓ Ja

Andel formue: 26 856

Pr. dato: 19.10.2026

Informasjon om sameiet

Sameiets navn: Sameiet Lystadsvingen 13/15

Organisasjonsnummer:

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring

Polisenummer: SP0000899373

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Har sameiet mottatt nabovarsel?

✓ Ja

Beskriv: Eier har varslet styret

Er det øvrige opplysninger eller forhold som styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om?

Beskriv, for eks. planlagt fremtidig vedlikehold, rapporter om byggets tilstand, infrastruktur som må oppdateres, offentlige pålegg, kjente tvister, pågående forsikringssaker eller skadedyrrelaterte tiltak som kan gi økte fellesgjeld/månedlige kostnader.: Bygningene ble malt utvendig i 2025. Det planlegges oppussing av felles gangareal.

Parkering og garasje

Følger det parkeringsplass med boligen?

✓ Ja

Hvilken type parkering er det?

Beskriv, for eks. utvendig biloppstillingsplass, garasje, carport osv.: Utvendig biloppstilling

Beskriv parkeringens eierform

For eks. eiet, leiet eller bruksrett. : Festetomt

Annen relevant informasjon om parkeringsforhold

Beskriv, for eks. Parkeringsdekning, venteliste, gjesteparkering, fordeling av parkeringsplasser, nr. på parkeringsplass, evt. kostnader etc.:

Er det mulig med el-bil lading i sameiet?

✓ Ja

Kostnader og annen relevant informasjon om el-bil lading

Beskriv: Hver eier må montere selv. Andreas har ikke montert dette.

Godkjennelse/forkjøpsrett/utleie/dyrehold

Er det forkjøpsrett i sameiet?

✗ Nei

Kreves styregodkjenning av ny eier?

✗ Nei

Er utleie tillatt?

✓ Ja

Evt. vilkår for utleie?:

Er dyrehold tillatt?

✓ Ja

Hvordan praktiseres dyreholdet?: Se retningslinjer vedlagt

Lån og andel fellesgjeld

Hvor mange långivere har sameiet?

✓ Ingen

Gebyr

Skal det betales eierskiftegebyr til forretningsfører?

✕ Nei

Skal det betales gebyr for innhenting av disse opplysningene?

✕ Nei

Eventuelle andre gebyrer

✕ Nei

Dette skjemaet har blitt fylt ut av:

For- og etternavn:	Henriette Ruud

Vedlegg: Vedtekter

Ordensregler for Lystadsvingen 13 + 15

Sameier eller beboeren plikter å delta i dugnad/vedlikehold av fellesarealene til felles nytte og trivsel.

Sameierne eller beboerne i det enkelte hus plikter i fellesskap å sørge for renhold og orden i trapp og kjeller.

Husdyrhold krever at eieren holder dyret under tilsyn slik at naboer ikke sjeneres.

Søppel skal kildesorteres. Større ting etter oppussing, som for eksempel store esker eller materialrester, må man fjerne og kjøre bort selv.

Nabovarsel ved planlagt stor fest.

Det skal være ro i huset kl. 23.00.

06.07.11

Vedtekter

Lystadsvingen 13, 15, 3209 Sandefjord – 0706-128/529

Sameiet består av 8 boligseksjoner – 2 stk. 4-mannsbolig.

§ 1 Organisering av sameiet

Seksjon kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

§ 2 Fellesutgifter/husleie

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Husleie skal betales månedlig.

§ 3 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Når en seksjonseier påfører en annen seksjonseier en skade, så påhviler ansvaret hos den forårsakende part. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 4 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av leder, kasserer og et styremedlem. Dvs. 3 stk. som bor i sameiet. Velges for et år av gangen.

§ 5 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i den enkelte tilfelle.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 6 Sameiermøtet

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles til med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Hver seksjon har en stemme. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslag-, tale- og stemmerett. Styret plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

§ 7 Møteledelse og flertallskrav

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 8 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 9 Husdyrhold

Ved særskilte forhold og dersom dyrehold foregår i ordnede former kan i visse tilfeller dyrehold godtas. Eier av husdyr må til enhver tid holde øye med sine firbente venner og sørge for at de ikke tilgriser gang/trapp, biler og gårdsplass. De skal selv straks vaske og fjerne eventuelle etterlatenskaper.

§ 10 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 11 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 12 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av

styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 13 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 14 Habilitetsregler for sameiermøtet og styre

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15 Ordensregler

Som husordensregler gjelder de reglene som sameiet selv har fastsatt.

§ 16 Dugnad

Styret kan innkreve en dugnadsavgift 500,- dersom en seksjonseier uteblir fra innkalt dugnad.

§ 17 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Vedlegg: Rutiner og felleskostnader

Sameiets rutiner og felleskostnader

Oct 12, 2026

Felleskostnader

Felleskostnadene er per i dag **3 200 kr per måned** per enhet. Beløpet dekker:

- Husforsikring
- Festeavgift
- Sandefjord bredbåndavgift
- Vedlikehold av fellesarealer
- Strøm i fellesarealer

Strøm i fellesarealer: Bygget har fire leiligheter. Strømmen i fellesarealene går på kretsen til leilighet H0101 (1. etasje til venstre), som derfor bærer disse utgiftene. Leiligheten kompenseres med 1 000 kr per år, utbetalt i januar.

Brøyting inngår ikke, og betales separat til veilaget (se under).

Innbetaling av felleskostnader

Kontonummer (sameiet)	1503 59 67971
Forfall	I løpet av måneden
Merking	Felleskostnader

Vasking av fellesarealer

Beboerne vasker fellesarealene etter tur, følgende vaskelister. Det er to separate lister:

Område	Hyppighet	Vaskeliste
Gangen	Hovedsakelig hver uke, og ellers etter behov	Egen liste for gangen
Vaskerom og tørkerom	Etter tur på listen	Egen liste for vaskerom/tørkerom

Er det din tur og du ikke kan, avtal bytte med en nabo.

Brøyting og veilaget

Brøyting av veien inn til byggene ordnes av veilaget, ikke av sameiet. Veilaget består av Lystadsvingen 9, 11, 13 og 15, altså alle byggene som deler adkomstveien.

- **Kontingent:** 5 000 kr per enhet per vinter.

- **Ansvar:** Styret i veilaget sørger for all brøyting.
- **Variasjon:** Kontingenten kan endres fra år til år, avhengig av hvor mye brøyting som trengs.
- **Fastsettelse:** Beløpet besluttes i møte i veilaget.

Forrige vinter var mild med lite brøyting. Kontingenten for vinteren 2026/27 kan derfor bli lavere; dette avgjøres i veilagets møte.

Innbetaling av veilagskontingent

Kontonummer (veilaget)	1520 02 43991
Forfall	Januar
Delbetaling	Kan eventuelt deles i to innbetalinger, i januar og august

Praktisk informasjon

Tema	Informasjon
Spørsmål	Rettes til styreleder
Kommunikasjon	Felles gruppe i Messenger på Facebook
Hovedstoppekran for vann	I vaskekjelleren
Avfall	Egen avfallsbod med kildesortering
Møter i sameiet	Årsmøte vår og høst
Møter i veilaget	Årsmøte om høsten, der blant annet kontingenten fastsettes

Brannvern: Se egen brannvernrutine for utstyr, ansvar og hva du gjør ved brann.

Vedlegg og oppdatering

- Vedlegg 1: Vaskeliste Lystadsvingen nr. 13
- Vedlegg 2: Vaskeliste Lystadsvingen nr. 15

Dokumentet oppdateres når felleskostnadene, vaskeordningen eller veilagets kontingent endres. Datoen øverst viser når det sist ble oppdatert.

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I SAMEIET

Sameie: Sameiet Lystadsvingen 13 og 15

Organisasjonsnummer: 914942179

Dato: 3. november 2025 **Tid:** 18:00

Sted: Lystadsvingen 13

1. Åpning av møtet

Årsmøtet ble åpnet av styret.

2. Valg av møteleder og referent

- **Møteleder:** Sander Jevnaker
- **Referent:** Henriette Ruud

3. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

4. Behandling av saker

Følgende saker ble gjennomgått og tatt til orientering / vedtak:

- **Peisplate:** Ignoreres frem til neste inspeksjon.
- **El-sparkesykkel:** Ladeforbud i gangarealer. Lading må skje på egnet og sikker plass.
- **Brannstige:** Det vedtas å etablere utvendig brannstige. Kostnaden dekkes av sameiet.
- **Isolering mellom etasjer:** Torild kontaktes. Utbedring utføres på sameiets kostnad.
- **Kledning:** Jean kontaktes angående utskifting av råtten kledning (4 stk).
- **Yale Doorman:** Vurdering av Wi-Fi-modul. Sander følger opp.
- **RFID-brikker:** Sander følger opp.
- **Ringeklokke/deksel:** Andreas undersøker.
- **Oppussing av gang:** Male vegger og gelender, bytte belegg og reparere fliser. Trond (nr. 13) følger opp.
- **Julebord:** Avholdes 28. november. Påmelding senest 14 dager før.
- **Brøyting:** Det undersøkes om sameiet kan dekke deler av kostnaden.
- **Dugnad:** Avholdes 14. november.
- **Frostsikring:** Hageslanger frostsikres.

5. Valg av styre

Årsmøtet behandlet valg av styre og fattet følgende vedtak:

- **Sander Jevnaker** går fra rollen som **styremedlem** til **styreleder**.
- Det velges **ett nytt styremedlem**:
    - **Navn:** Andreas Auby

Styret har etter dette følgende sammensetning:

- **Styreleder:** Sander Jevnaker
- **Styremedlem:** Henriette Ruud
- **Styremedlem:** Andreas Auby

Valget gjelder fra dags dato.

6. Avslutning

Det forelå ingen flere saker. Møtet ble hevet.

Sted og dato: 03/11/2025

Møteleder: _____

Referent: _____

Vedlegg: Festekontrakt

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2004/8359/29
Attesteringstidspunkt 2026-10-02 12:57

Festekontrakt

TINGLYST
23 NOV. 2004
SANDEFJORD TINGRETT
DAGBOKNR.: 8359

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Undefestenr.
0706	SANDEFJORD	128	529	Snr. 1 - 8	

Beskaffenhet
[X] 1 Bebygd [1] [ ] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
879130352	LINHOLM AS	

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel
	EIER AV SEKSJON 1 TIL OG MED 8	
	TIL ENHVER TID.	

4. Festeavgift pr. år
Kr. 48.000,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra – dato
	01.06.04

Doknr: 8359 Tinglyst: 23.11.2004 Emb. 029
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

GNR. 128, BNR. 226 SKAL HA VEIRETT OVER
GNR. 128, BNR. 529, SNR. 1-8.

TOMTEVERDI KR. 1.500.000,- (PR. 21.06.04)

Ekstrakopi bekreftes
18/11-04 Anette Holm Skjelland
Statsaut. eiendomsmegler

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§14).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Nr. 700044 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001

Vedlegg: Festekontrakt

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2004/8359/29
Attesteringstidspunkt 2026-10-02 12:57

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	[X] Kartforretning/målebrev	Datert 11.3.04	
	[ ] Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	[X] Festeren har rett til å innløse tomten etter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomteverdien på den tid festet ble stiftet. Innløsningssummen omregnes etter endringer i pengeverdien fra stiftelsestidspunktet til innløsningstidspunktet. Det beregnes tillegg eller fradrag for halvparten av den endring i tomteverdien i festetiden som ikke skriver seg fra endringer i pengeverdien eller fra festeren, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 36.		
	[ ] Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 10 og 36 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. **NB!** Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt **7** på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: **a.** festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, **b.** tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, **c.** bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som **ikke** skal tinglyses)	FESTEAVGIFTEN BETALES FORSKUDDSVIS FOR ETT ÅR AV GANGEN, FØRSTE GANG INNEN 01.06.04. DERETTER INNEN 01.01. HVERT ÅR. FESTEAVGIFTEN REGULERES ETTER DE TIL ENHVER TID GJELDENDE BESTEMMELSER. FESTEAVGIFTEN UTGJØR PR. 01.06.04 KR. 6.000,- PR. SEKSJON.		

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

9. Underskrifter

Sted, dato: Sandefjord 1/11-04

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

JEAN B. LINAAE
FOR LINHOLM AS

Sted, dato: Sandefjord 1/11-04

Festers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

JEAN B. LINAAE
FOR LINHOLM AS

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

30/8-16. Petkri
Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
959 704 996
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

Under henvisning til eierseksjonsloven § 43 første ledd og tinglysingsloven § 13 sjette ledd, gir på vegne av samtlige sameiere i Sameiet Lystadsvingen 13 og 15, org.nr. 914 942 179 undertegnede styre nåværende og fremtidige eiere av eiendommen gbnr. 128/530 i Sandefjord varig rett til felles kjøreadkomst for 3 boenheter med oss over gbnr. 128/529 i Sandefjord. Veiretten skal hvile på den allerede etablerte adkomstvei til eiendommen; på slikt areal som vist med blå farge på vedlagte situasjonskart.

Veiretten er betinget av at eier av gbnr. 128/530 deltar sammen med oss ved fremtidig vedlikehold og eventuell utbedring av adkomstveien; slik som fastsatt i bestemmelsene i vegloven kapittel VII.

Vi gir vår tillatelse til at veiretten tinglyses som heftelse på gbnr. 128/529 snr. 1 – 8 i Sandefjord.

Sandefjord, den 5 juli 2016

Sameiet Lystadsvingen 13 og 15

Thorhild Antonsen | Lars-Erik Owe | Fredrik Bysting Willumsen

Doknr: 781163 Tinglyst: 30.08.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Riktig kopi bekreftes:
Steinar Arnesen
advokat MNA

1/1

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

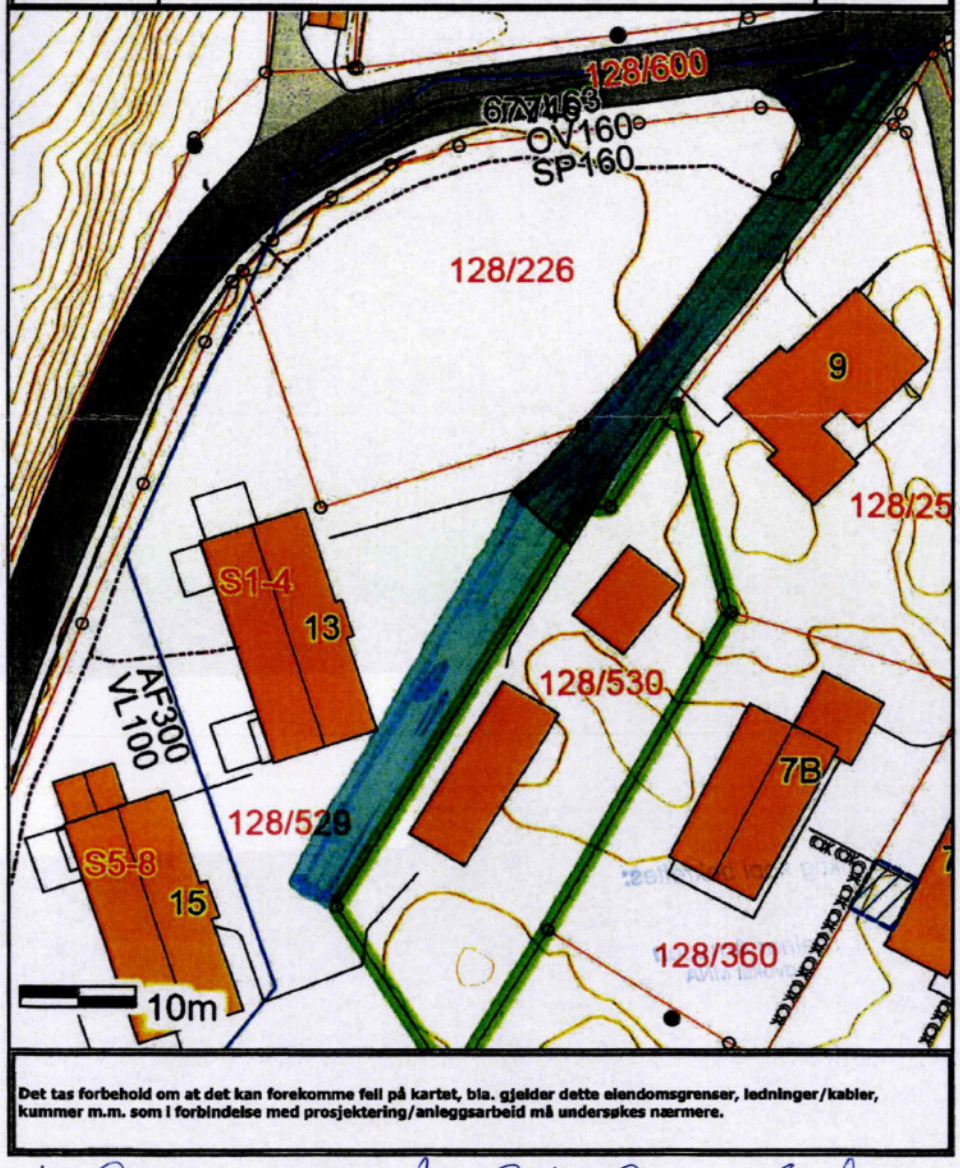
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/781163/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-02 12:57

Utskrift

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 128	Bnr: 530	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				
SANDEFJORD KOMMUNE	Dato: 10/5-2016 Sign:			Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

http://kart14.nois.no/sandefjord/Content/printDynaLeg.asp?Left=569863.0724331372... 10.05.2016

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2865260389 / Øystein Eriksen, tlf. 95242551
Lystadsvingen 15, 3209 Sandefjord
Gnr. 128, bnr. 529, snr. 7 i Sandefjord kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

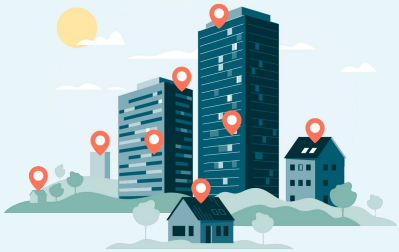
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2865260389
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.10.2026

Øystein Eriksen
Eiendomsmegler

952 42 551
oystein.eriksen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216, 3201 SANDEFJORD

eiendomsmegler1.no