



aktiv.

Lystadveien 10D, 3209 SANDEFJORD

Eksklusiv arkitekturperle - Høy standard. Ny og moderne bolig med solrik terrasse og påkostede løsninger. carport.



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 900 000,-
Omkostn.: Kr 28 550,-
Total ink omk.: Kr 7 928 550,-
Felleskostn.: Kr 500,-
Selger: Høi-Bo AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 153.3/153.3 kvm
Tomtstr.: 1479 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 128, bnr. 227
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1311250074

Eksklusiv arkitekturperle - Høy standard. Ny og moderne bolig med solrik terrasse

Velkommen til Lystadveien 10 D – en ny og arkitektonisk gjennomført bolig med gjennomgående høy standard. Boligen strekker seg over tre plan og byr på et stilrent og moderne uttrykk med listefrie overganger, slette vegger og elegante materialvalg. Kjøkkenet er en fryd for både øyet og kokken, med integrerte kvalitetsapparater og smakfull design. Badene er delikat flislagt og utstyrt med vegghengte toaletter og sorte detaljer. To varmepumper sørger for behagelig innel klima året rundt. Utvendig får du solrik terrasse, privat hage og god parkering. Beliggenheten er ideell for barnefamilier – rolig og trygt, med nærhet til sjø, skog, turstier, skoler og sentrum. Dette er en bolig som må oppleves – en sjelden kombinasjon av komfort, estetikk og beliggenhet!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Romskjema	49
Leveransebeskrivelse	50
Tegninger	54
Oversiktskart	58
Kartutsnitt	59
Tomtekordinater	60
Nabolagsprofil	61
Situasjonskart	64
Budskjema	71

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 153.3 m²

BRA totalt: 153.3 m²

TBA: 37.4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59.5 m² Gang, 2 soverom, bad/vaskerom, TV-stue, bod, teknisk rom/bod

BRA-i: 60.4 m² Stue/kjøkken med utgang til terrasse

BRA-i: 33.4 m² Gang, bad, master soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37.4 m² Terrasse med overbygg, carport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1479 m²

Tomtebeskrivelse

Lystadveien 10 D har sin egen del av den felles eiertomten, og uteområdene er både praktiske og innbydende. På baksiden av boligen ligger en skjermet plen som egner seg godt til lek, avslapning eller hagebruk. Foran huset er det en fin gårdsplass med god plass til parkering, noe som gjør hverdagen enkel og tilgjengelig – både for beboere og gjester.

Del av den felles eiertomten, som totalt utgjør cirka 1 479 m² for de fire boenhetene.

Beliggenhet

En idyllisk hverdag for hele familien

Velkommen til Lystadveien 10 D - et hjem i grønne og kystnære omgivelser, skreddersydd for barnefamilier som ønsker både ro og livskvalitet.

Her bor du i et veletablert og svært familievennlig nabolag hvor barn leker trygt og naboer hilser med et smil. Lystad og Hystad er et område mange drømmer om, et sted hvor naturen møter byen, og hvor både sjø og skog ligger rett utenfor døren. På baksiden av boligen finner du en solrik plen som passer perfekt til lek, avslapning og hverdagsliv. Foran huset ligger en fin og opparbeidet gårdsplass med gode parkeringsmuligheter, både praktisk og innbydende fra første stund.

Innen få minutter kan barna løpe fritt i skogen på Marum, eller familien kan ta med piknikkurven til de populære badeplassene på Granholmen og Lofterød, to av Sandefjords mest sjarmerende perler ved sjøen. Her finner du ikke bare strender og svaberg, men også kiosk, servering, seilerklubb og roklubb som byr på sosiale og aktive dager gjennom hele sommeren.

Skoleveien er kort og trygg. Store Bergan barneskole og Ranvik ungdomsskole ligger i gangavstand, begge kjent for sitt gode miljø og flotte idrettsanlegg. Det finnes også flere barnehager i nærområdet, noe som gjør hverdagslogistikken enkel for småbarnsforeldre.

Når du ønsker et pust i bakken eller en kopp kaffe i byen, er sentrum kun to og en halv kilometer unna. Her venter et levende byliv med restauranter som Brygga 11, Beist og Kokeriet, koselige butikker og et bredt kulturtilbud. Foretrekker du en aktiv livsstil, har du både treningssenteret Team og flotte turstier i umiddelbar nærhet. Og for golfentusiasten ligger Sandefjord Golfklubb kun en kort sykkel tur unna.

Nabolagsprofilen bekrefter det mange allerede vet. Her bor man trygt, nært og godt. Området er spesielt anbefalt for familier med barn, med høy opplevd trygghet og svært gode skoler og barnehager.

Lystadveien 10 D er mer enn en bolig. Det er et sted å vokse opp, slå røtter og skape minner.

Adkomst

Fra Sandefjord sentrum følger du Hystadveien i retning sør. Etter omtrent 2,5 kilometer tar du til høyre inn på Lystadveien. Følg veien noen hundre meter til du kommer til nr. 10 D, som ligger på høyre side er innerste boligen. Det vil være godt skiltet ved visning.

Eiendommen har enkel adkomst via offentlig vei og ligger i et fredelig og barnevennlig boligområde med kort avstand til sentrum, sjøen og flotte turområder.

Bebyggelsen

Et nabolag for livet.

Området rundt Lystadveien består hovedsakelig av eneboliger og moderne

småhusbebyggelse, noe som gir en rolig, oversiktlig og trygg atmosfære. Gater og stikkveier er lite trafikkerte, og her kan barna trygt ferdes på sykkel, leke i hagen eller møte venner i nærområdet.

Nabolaget er kjent for sitt gode bomiljø, med mange barnefamilier og et sterkt fellesskap. Her er det lett å bli kjent med naboene, og mange har bodd i området i generasjoner. Den balanserte bebyggelsen skaper luft, lys og trivsel – med grønne lommer mellom husene og korte avstander til skole, barnehage og fritidstilbud.

Med umiddelbar nærhet til både natur og sjø, og trygge gangveier til skole og lekeplasser, er dette et sted som er skreddersydd for familier som ønsker en trygg og aktiv oppvekst for barna.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler og skolekretser

Lystadveien 10 D ligger gunstig til i et område med kort og trygg vei til flere ettertraktete skoler. Eiendommen tilhører skolekretsen til Store Bergan barneskole (1.–7. trinn), som ligger kun ca. 2,1 kilometer unna. Skolen er kjent for sitt gode skolemiljø, engasjerte lærere og et bredt spekter av aktiviteter for elevene. Hit kommer barna seg enkelt til fots eller med sykkel.

For ungdomstrinnet sogner området til Ranvik ungdomsskole (8.–10. trinn), som kun ligger cirka 900 meter unna. Skolen har moderne fasiliteter, gode læringsforhold og et aktivt idretts- og kulturtilbud. I tilknytning til skolen ligger også en stor gymsal og idrettsbane som benyttes både i skoletiden og på fritiden.

Det finnes også flere barnehager i nærområdet, blant annet Ranvik barnehage, som er under ti minutters gange unna. Dette gir barnefamilier en praktisk og trygg hverdag, med alt fra barnehage til ungdomsskole i umiddelbar nærhet.

Skolekrets

Lystadveien 10 D ligger gunstig til i et område med kort og trygg vei til flere ettertraktete skoler. Eiendommen tilhører skolekretsen til Store Bergan barneskole (1.–7. trinn), som ligger kun ca. 2,1 kilometer unna.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtransport – buss, tog og fly

Lystadveien 10 D har en praktisk og sentral beliggenhet med gode kollektivmuligheter, både med buss, tog og fly.

Det er kort gangavstand til nærmeste bussholdeplass, og flere avganger går også fra Hystadveien, som ligger like ved. Busslinjene i området gir hyppige forbindelser til Sandefjord sentrum, Sandefjord stasjon og nærliggende bydeler. Dette gjør det enkelt å komme seg til skole, jobb og fritidsaktiviteter uten å være avhengig av bil.

For lengre reiser ligger Sandefjord togstasjon kun rundt 2,5 kilometer unna. Derfra går

det jevnlige regiontog mot blant annet Oslo og Skien. Toget er et utmerket alternativ for både pendlere og de som ønsker en komfortabel reise til større byer.

Torp Sandefjord lufthavn ligger ca. 10–15 minutters kjøring unna, og gir tilgang til et bredt utvalg av både nasjonale og internasjonale flyruter. Flyplassen er også tilgjengelig med buss og tog via Torp stasjon, som er tilknyttet jernbanenettet.

Med enkel tilgang til buss, tog og fly er Lystadveien 10 D et godt utgangspunkt for en fleksibel og mobil hverdag.

Innhold

Velkommen inn i en moderne og gjennomtenkt bolig over tre etasjer, hvor både planløsning og materialvalg er nøye tilpasset en komfortabel og stilsikker hverdag.

1. etasje

Hovedinngangen fører deg inn i en romslig og innbydende entré med flislagt gulv og plass for garderobeløsning. Videre finner du to pene soverom med store vindusflater som slipper inn naturlig lys. Et lekkert bad/vaskerom er utstyrt med dusjhjørne, vegghengt toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Et romslig allrom/TV-stue gir fleksible bruksmuligheter, enten som oppholdsrom for barna, hjemmekontor eller ekstra stue. I tillegg finnes både teknisk rom og innvendig bod - praktisk og funksjonelt.

2. etasje

Boligens hovedetasje er åpen og luftig, med et lekkert kjøkken i moderne design, stilrent utført med integrerte hvitevarer og rikelig med skaplass. Kjøkkenet vender ut mot spiseplassen og stuen i en naturlig flyt, og store vindusflater gir boligen et fantastisk lysinnslipp. Stuen har god plass til sofagruppe og sosial sone, og utgang til en solrik terrasse gjør dette til et perfekt samlingspunkt på varme dager. Her er det plass til både grill, spisegruppe og avslapning i kveldssolen.

3. etasje

I toppetasjen finner du boligens rolige sone-en masteravdeling med tilbaketrukket atmosfære. Her ligger et romslig hovedsoverom, pent bad med dusj og toalett, samt en lys og trivelig gang med ekstra plass til garderobe, lesekrok eller kontorhjørne.

Standard

En bolig utenom det vanlige

Lystadveien 10 D representerer det moderne boligdrømmen - en hjem med særpreg, varme og presisjon. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene.

Boligen fremstår som et arkitektonisk smykke, der rene linjer, store vindusflater og luftige rom skaper en åpen og luftig atmosfære. Den unike takformen og vindusplasseringen i stuen gir et nesten katedralaktig lysinnslipp, og skaper en

umiddelbar følelse av ro og eleganse. Dette er et hjem du merker før du engang har satt deg ned.

Kjøkkenet er et gjennomført og stilsikkert uttrykk for moderne nordisk design, utført i en eksklusiv sort matt finish med integrerte hvitevarer fra Electrolux. De minimalistiske frontene, benkeplaten i grå steinlook og sorte detaljer viderefører helheten med selvsikker ro. Her kan du lage mat med utsikt- ikke bare over området, men med utsyn mot en livsstil.

Spisestuen glir sømløst inn i kjøkkensonen og stuen, og er badet i dagslys fra de store vinduene. En stilren trapp med åpne trinn og hvite spiler binder etasjene sammen på elegant vis og gjør trappen til et møbel i seg selv.

Overflater i hele boligen er utført med listefrie overganger, slette vegger og tidløst enstavs eikegulv i naturlig nyanse. Her får du et rent lerret – moderne og mykt – som gir plass til både kunst og hverdag.

Badene imponerer med vakre storformat fliser, vegghengte toaletter og sorte detaljer. Dette er rom der design og funksjon møtes i full harmoni. Belysning er diskret og strategisk plassert, med downlights som fremhever rommenes form og materialitet.

For et optimalt inneklima er det installert to luft-til-luft varmepumper, som sikrer energieffektiv oppvarming og kjøling gjennom hele året.

Solrike uteplasser kompletterer helheten – med en vestvendt terrasse som inviterer til kvelder med utsikt og ro. Plen og uteområder på bakkeplan skaper en lun ramme rundt hverdagen, og gir rom for både lek og avslapning.

Dette er ikke bare en ny bolig – det er en arkitektonisk visjon gjort levende. En bolig for deg som søker noe mer. Noe bedre. Noe varig.

Her får du et hjem som kombinerer kvalitet, funksjon og estetikk – levert i en moderne og naturnær ramme. Velkommen til en bolig du vil være stolt av.

Litt om boligens muligheter:

En bolig med soner for livets mange øyeblikk.

Lystadveien 10 D er ikke bare vakkert utformet – den er også funksjonelt tilpasset en moderne families behov. Med tre etasjer som hver har sin unike funksjon, får du her en bolig som kombinerer privatliv og felleskap, ro og aktivitet – alt under samme tak.

1. etasje – ungdommens fristed og familiens hverdagsbase

Ved inngangspartiet åpner hjemmet seg mot en innbydende gang og en egen sone som egner seg perfekt for ungdommer eller større barn som ønsker litt mer frihet i hverdagen. Med to soverom, TV-stue og bad, samt egen utgang til hagen, blir dette en

naturlig avdeling for lek, gaming, skolearbeid eller bare et lite pusterom. Her kan barna vokse og få sitt eget rom – både i overført og konkret forstand. I tillegg gir den praktiske boden og tekniske rommet lagringsplass for alt fra fritidsutstyr til sportsbager og vinterklær.

2. etasje – hjemmets hjerte og naturlige samlingspunkt

I midten av huset – bokstavelig talt – ligger familiens fellessone. Et romslig og åpent oppholdsrom binder sammen kjøkken, spiseplass og stue, og her strømmer lyset inn gjennom store vinduer. Den solrike terrassen utenfor blir en forlengelse av stuen og gir deg morgenkaffe i solen og lune sommerkvelder med grill og venner. Kjøkkenet er moderne og godt utstyrt – et naturlig samlingssted for matglede, samtaler og hverdagsøyeblikk. Her samles man – uansett alder og døgnrytme.

3. etasje – foreldresone og stille tilbaketrekning

Øverst i huset, med utsyn og avstand fra dagens kjas og mas, finner du boligens mest private rom. Her ligger master bedroom – en stille oase hvor du kan senke skuldrene. Et lekkert bad og en romslig gang gjør denne etasjen til en voksenavdeling, en retreat fra hverdagens tempo. Enten du ønsker å starte dagen i ro med en kopp kaffe og utsikt, eller avslutte kvelden i fred med en bok, er dette stedet for det.

Denne boligen er bygget for livet – for fellesskap og privatliv, for barn som vokser og voksne som lever. Med sol, luft og tanke bak hver detalj, er Lystadveien 10 D mer enn en bolig. Det er et hjem i bevegelse.

Innbo og løsøre

Hvitevarer og teknisk

Kjøkkenet leveres komplett med integrerte hvitevarer i stilren og moderne utførelse. Dette inkluderer helintegrert kjøleskap/frysenskap, ovn i høyskap, oppvaskmaskin og platetopp med moderne ventilator over. Alle hvitevarer er fabrikkmontert og inngår i leveransen, slik at du kan flytte rett inn og ta kjøkkenet i bruk fra dag én.

Det er også klargjort for elbillader ved carport. Dvs rør klargjort til sikrigsskapet. Lader og montering må gjøres av kjøper.

Avvik og forbedringer i leveransen

Denne boligen leveres uten peis men med stålppe, I forbindelse med ferdigstillelsen tok utbygger noen bevisste valg som medfører avvik fra den opprinnelige beskrivelsen. Disse valgene ble gjort for å optimalisere boligen både funksjonelt og estetisk, og flere av dem har bidratt positivt til standarden og helhetsinntrykket.

Boligen selges slik den fremstår i dag – med de materialvalg, løsninger og det utstyret som er installert og vist på visning. Det vil ikke bli tilført ytterligere elementer før overtakelse.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg godt kjent med boligen slik den presenteres, da det er denne faktiske utførelsen som ligger til grunn for salget.

Hvitevarer

Kjøkkenet leveres komplett med integrerte hvitevarer i stilren og moderne utførelse. Dette inkluderer helintegrert kjøleskap/frysenskap, ovn i høyskap, oppvaskmaskin og platetopp med moderne ventilator. Alle hvitevarer er fabrikkmontert og inngår i leveransen, slik at du kan flytte rett inn og ta kjøkkenet i bruk fra dag én.

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

Moderniseringer og påkostninger

Avvik og forbedringer i leveransen

Denne boligen leveres uten peis men med stålppe. I forbindelse med ferdigstillingen tok utbygger noen bevisste valg som medfører avvik fra den opprinnelige beskrivelsen. Disse valgene ble gjort for å optimalisere boligen både funksjonelt og estetisk, og flere av dem har bidratt positivt til standarden og helhetsinntrykket.

Boligen selges slik den fremstår i dag – med de materialvalg, løsninger og det utstyret som er installert og vist på visning. Det vil ikke bli tilført ytterligere elementer før overtakelse.

Kjøper oppfordres til å gjøre seg godt kjent med boligen slik den presenteres, da det er denne faktiske utførelsen som ligger til grunn for salget.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber er innlagt til boligen. Avtale med Sandefjord bredbånd må opprettes av kjøper

Parkering

I egen carport og på gårdsplass

Solforhold

Gode solforhold - fra morgen til kveld

Lystadveien 10 D har en attraktiv plassering med svært gode solforhold. Uteområdet på baksiden vender mot sørvest og får rikelig med ettermiddagssol og kveldssol - perfekt for lange sommerdager i hagen, lek på plenen eller rolige kvelder på terrassen.

Den romslige og delvis overbygde terrassen i 2. etasje er også vendt mot sørvest, og gir flotte solforhold gjennom store deler av dagen. Her kan du nyte solen fra tidlig ettermiddag og helt til den går ned bak trærne - med lune omgivelser og fin utsikt mot grøntarealene.

Store vindusflater i flere retninger gir godt med naturlig lys inn i boligen hele dagen, og

bidrar til en lys og åpen romfølelse i alle etasjer.

Radonmåling

Boligen er oppført med radonduk i grunnen, som et forebyggende tiltak mot radoninntrengning. Dette er en viktig del av byggeforskriften for nye boliger, og bidrar til å sikre et sunt og trygt inneklima for beboerne.

Løsningen er lagt som en del av grunnarbeidet, i tråd med gjeldende byggtekniske krav, og gir effektiv beskyttelse mot eventuell radongass fra undergrunnen.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, klargjort med pipe.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 900 000

Kommunale avgifter

Kr 17 748

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen og er ikke inkludert i felleskostnadene beskrevet ovenfor. Kommunale avgifter stipuleres til ca.kr. 10.500,- for vann, avløp og renovasjon pr. husstand.

Info eiendomsskatt

Ikke eiendomsskatt i Sandefjord p.t

Info formuesverdi

Ikke fastsatt.

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Satsene (per 2025):

Primærbolig: 25 % av beregnet markedsverdi

Sekundærbolig: 90 % av beregnet markedsverdi

Ligningsverdien kan ikke overstige følgende:

Primærbolig: maks 30 % av reell markedsverdi

Sekundærbolig: maks 100 % av markedsverdi

Andre utgifter

De samlede kommunale avgiftene for en enebolig i Sandefjord kommune for 2025 er estimert til omtrent 12?057 kroner per år. Dette inkluderer følgende tjenester: nordvikbolig.no

Vann (fast gebyr): 2?150 kroner

Vannforbruk (160 m³): 3?280 kroner

Avløp (fast gebyr): 2?467,50 kroner

Avløpsforbruk (160 m³): 4?160 kroner

Renovasjon kr. 5200

Info vannavgift

I Sandefjord kommune beregnes vann- og avløpsgebyrer for boliger med vannmåler basert på faktisk forbruk, i henhold til gjeldende forskrift. Disse gebyrene består av en fast del (fastledd) og en variabel del (forbruksledd), hvor den variable delen beregnes ut fra målt vannforbruk i kubikkmeter (m³)

Tilbud lånefinansiering

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

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering.

Boenheten

Eierbrøk

1/4kr 0

Felleskostnader inkluderer

For vedlikehold av felles vei, brøyting o.l

Felleskostnader pr. mnd

Kr 500

Sameiet

Sameienavn

Høie Utvikling AS

Organisasjonsnummer

921542003

Om sameiet

Realsameie for fellesareal

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Tillat

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 128, bruksnummer 227, seksjonsnummer 4 i Sandefjord kommune.

Vei, vann og avløp

Leiligheten vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanen og er avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen er uregulert.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Klar for overtagelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte

fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

27 500,- Dokumentavgift av tomteverdi (kr. 1.100.000)

1 050,- tinglysning av skjøte og pantobligasjon.

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 900 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 915 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 918 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Totalsum

Uten forsikring kr 7 928 550

Med boligkjøperforsikring (5 år) kr 7 944 450

Med boligkjøperforsikring (5 år) + Help Pluss (1 år) kr 7 947 250

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 28 550

Betalingsbetingelser

Alle summer må innbetales før overtagelse.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

06.06.2025

-Lystadveien 10D-



Drømmer du om en moderne og innbydende bolig? Velkommen til Lystadveien 10D – en fantastisk tomannsbolig presentert av Aktiv Eiendomsmegling v/ Thomas Peder Otterbech





Velkommen inn!



Trappen til 2.etg har vakre treplater som gir et varmt og naturlig uttrykk

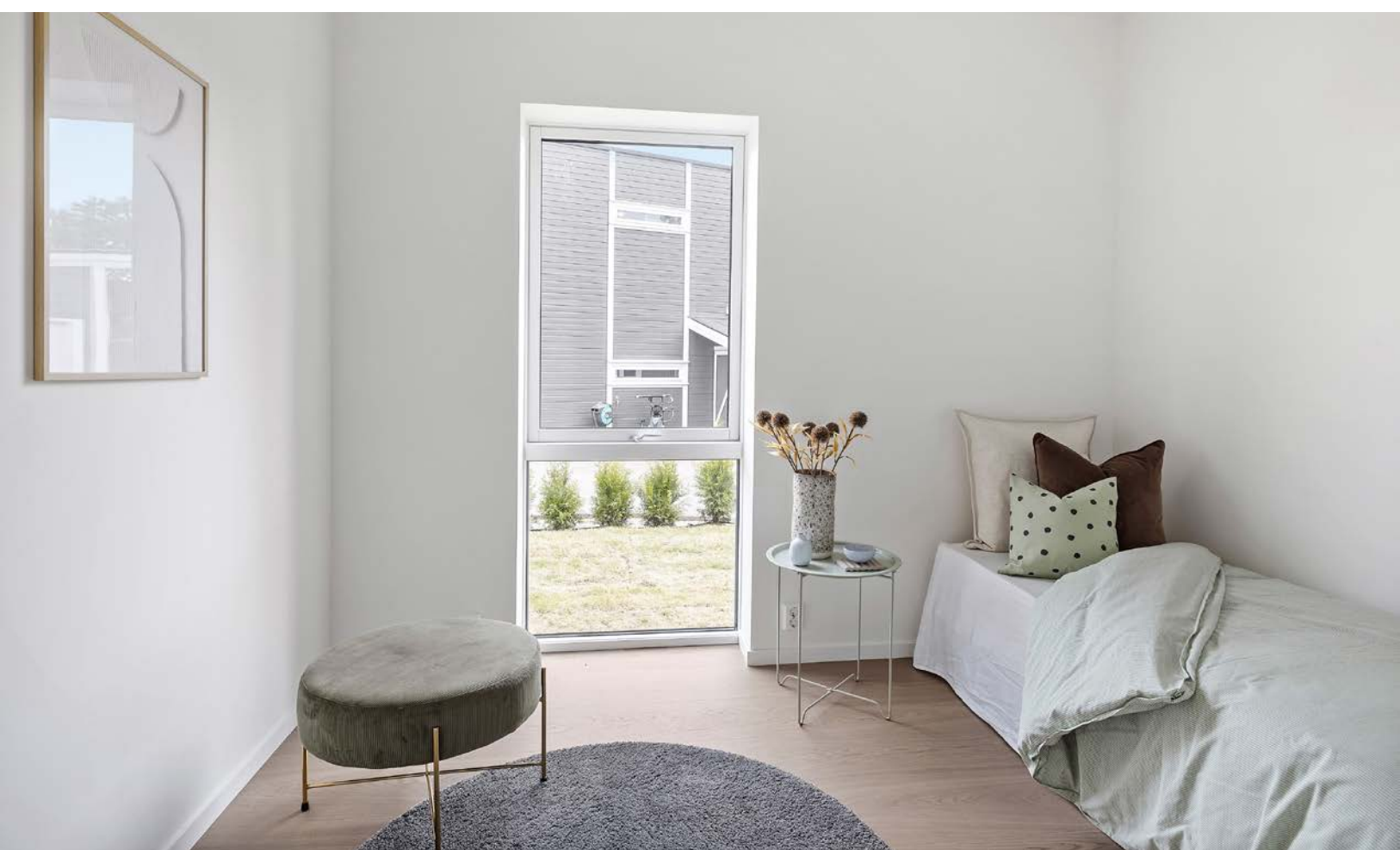




I første etasje finner du en trivelig stue med direkte utgang til hagen. Rommet egner seg godt som TV-stue



Utgangen fra stuen i første etasje tar deg rett ut i naturskjønne omgivelser – perfekt for rolige morgenstunder eller sosiale kvelder utendørs





Badet i første etasje er et moderne bad med tidsriktige fliser og servantskap i matt finish







Stuen i andre etasje har elegant formede vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys, og gir tilgang til en romslig balkong med frisk luft og flott utsikt over hagens område



En vestvendt terrasse som inviterer til hyggelige og avslappende samtaler under kveldssolen, med vakker utsikt og fredelige omgivelser



Solrikt uteplass som kompletterer helheten og flyten i huset.



Et perfekt sted for grilling, utendørs måltider og gode stunder med familie og venner







Romslig plass til et stort spisebord – ideelt for hyggelige sammenkomster og selskap med familie og venner.





Kjøkkenet preges av et gjennomført og stilsikkert uttrykk for moderne design, med integrerte hvitevarer fra Electrolux som gir både funksjonalitet og stil



Kjøkkenet er utført i en eksklusiv sort matt finish med benkeplate i grå steinlook.





Et romslig oppholdsrom med god plass til gjester ved hyggelige middager og sosiale sammenkomster



Med en gjennomtenkt rominndeling og god flyt mellom sonene, byr stuen på en stilren trappegang som leder opp til hovedsoverommet





Hovedsoverommet har eget bad og en hyggelig tilknyttet gang med plass til garderobe, lese krok eller et praktisk kontorhjørne



Badet tilknyttet hovedsoverommet er innredet med vakre storformat fliser, et stilrent servantskap med matt finish, dusjhjørne og vegghengt toalett



Den unike takformen og den gjennomtenkte plasseringen av vinduene gir fasaden et spennende og karakteristisk utseende



Boligen ligger i enden av rekken med godt tilrettelagt for parkering





Carport

Bod

Lystadveien 10 D

1. etasje

©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.



Lystadveien 10 D

2. etasje

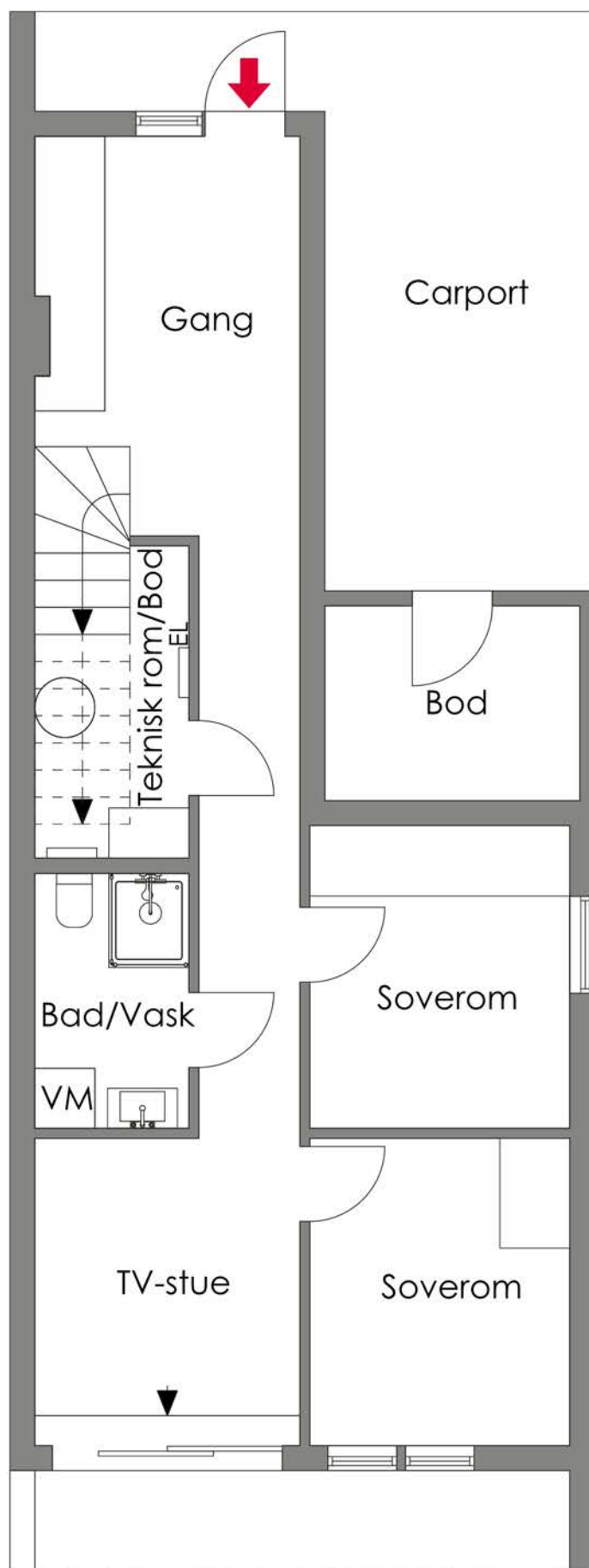


Lystadveien 10 D

Hems

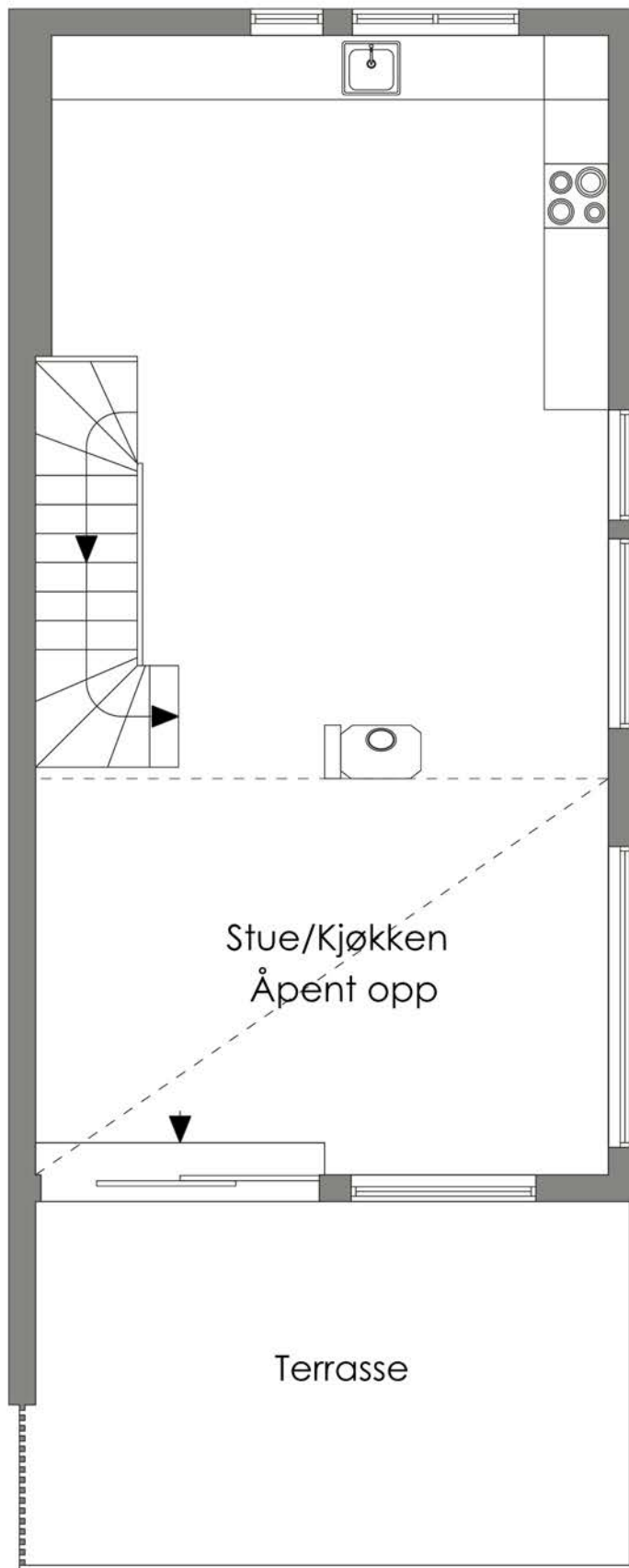
©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.



Lystadveien 10 D

1. etasje

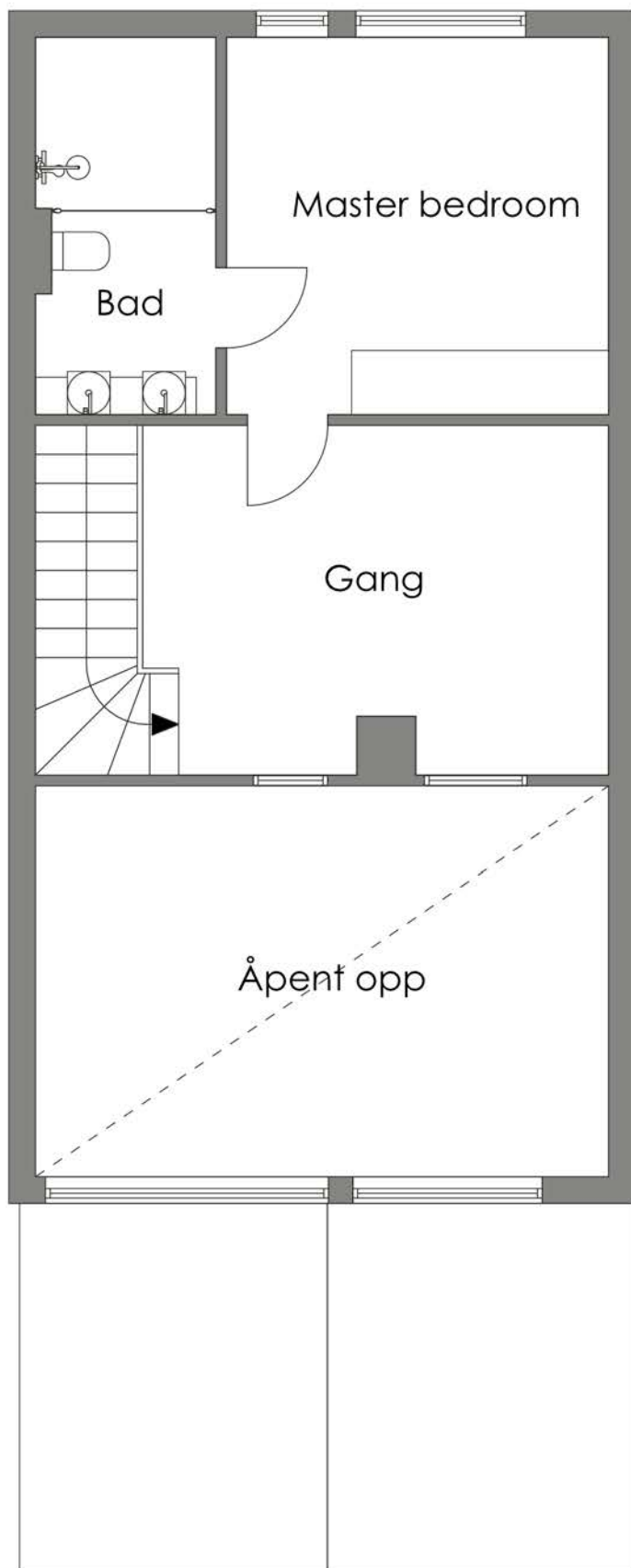


Lystadveien 10 D

2. etasje

Stue/Kjøkken
Åpent opp

Terrasse



Lystadveien 10 D

Hems

Vedlegg

49

 **ARKITEKT-HUS**
MODERN KONTAKTBYGGERI

Romskjema

GENERELT

Lystadveien 10 består av 2 stk tomannsboliger tegnet av Vårdal Arkitekter. Boligene oppføres med 2 etasjer + hems fullt innredet. Boligene leveres med integrert carport samt biloppstillingsplass til hver bolig.

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom prosjektbeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne prosjektbeskrivelsen og romskjemaet som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegnings og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør og vindusform, antall vinduer, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc.

Toleransekrav for utførelse er ihht. NS 3420, siste revisjon. Boligene er bygget etter TEK 17.

Bygningen utføres med bærekonstruksjoner i gran limtre samt gran k-virke, prosjektert og dimensjonert ihht. gjeldende krav. Yttervegg består i hovedsak av 198 mm bindingsverk med 48 mm krysslekting på innsiden, fullisolert. Til utvendig kledning er det benyttet stående kledning grunnet + 1 mellomstrøk i en mørk farge.

Innvendige lettvegger har tre-stendere, og er kledd med malte gipsplater.

Yttertak med takfolie i farge tilpasset fargen på fasaden.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING**GULV**

Det leveres som standard et slitesterkt parkettgulv lakkert eik
På gulvene i gang og bad leveres moderne fliser.

VEGGER

Det leveres malte gipsplater i alle rom, farge: Klassisk hvit
Bad leveres med flislagte vegger.

HIMLING

Alle himlinger i boligen leveres med malte gipsplater, farge: Klassisk hvit

UTSTYR

KJØKKEN

Kvik BORDO BLACK med Electrolux hvitevarer.
Det leveres oppvaskbenk med nedfelt stålkum. Laminert benkeplate.

GARDEROBE

Det avsettes plass til 1 meter garderobe pr. inntegnet sengeplass.

INNVENDIGE DØRER

Det leveres Harmonie klassisk hvit, Line 1 med speil 1, med karm og dempelist . Dørene leveres behandlet fra fabrikk. Glatte gerikter leveres malt.

TEKNISK

Teknisk leveres flislagt på gulv med moderne fliser. Veggene leveres lik som tørre rom.

BAD

Bad leveres flislagt på vegger og gulv med moderne fliser. På bad leveres dusjvegger og baderomsmøbel ihht romskjema med vask og speil. Alt sanitærutstyr leveres i hvit utførelse hvis ikke annet angitt i romskjema.. Det leveres vegghengt toalett.

VINDUER

Vinduer leveres ihht. Gjeldende TEK. Vinduene leveres ferdigmalt fra fabrikk. Noen vinduer har fastkarm. Åpningsbare vinduer leveres med låsing i luftestilling.

YTTERDØRER

Ytterdører leveres i malt utførelse fra fabrikk. FG godkjent sikkerhetslås leveres.
Trådløs ringeklokke vil bli levert.
Balkongdør leveres med FG-godkjente låser.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON

Boligene leveres med balansert ventilasjon, prosjektert ihht. gjeldende krav.

ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav. Alle kontaktpunkter er jordnet. Fortrinnsvis benyttes skjult anlegg og det benyttes kun automatsikringer. Antall elektriske punkter i boligen er i henhold til NEK 400. Varmekabler blir lagt på alle flislagte flater.

SANITÆR

Det monteres ettgrens blandedbatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på vaskerom, som anvist på tegning.

Det leveres vegghengt toalett på bad.

Tekniske rørføringer samles i et rør-i-rør skap som plasseres på teknisk- og vaskerom.

Varmtvann leveres fra varmtvannsbereder plassert på vaskerom, volum på 200 liter.

OPPVARMING

Som standard leveres elektrisk oppvarming med varmekabler i alle flislagte rom. 2 stk varmepumper (2.etg og hems) Det leveres stålppe, blendet klar for peisovn.

NB.Ettermonteres etter ønsket plassering.

TV/DATA

Det tilrettelegges for fiber.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG

Tekniske anlegg og fremføring til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

GENERELT

SLUKKERUTSTYR

Brannslukningsutstyr leveres i henhold til forskrifter.

INNSENDIG TRAPP

Det leveres innvendig trapper med trinn av heltre lakkert eik og rekkverk i hvitmalt utførelse.

CARPORT

Boligene leveres med carport integrert i boligen.

UTOMHUSARBEIDER

Tomten leveres opparbeidet med ferdigplen. Gang- og kjøresoner leveres med asfalt.

TERRASSE

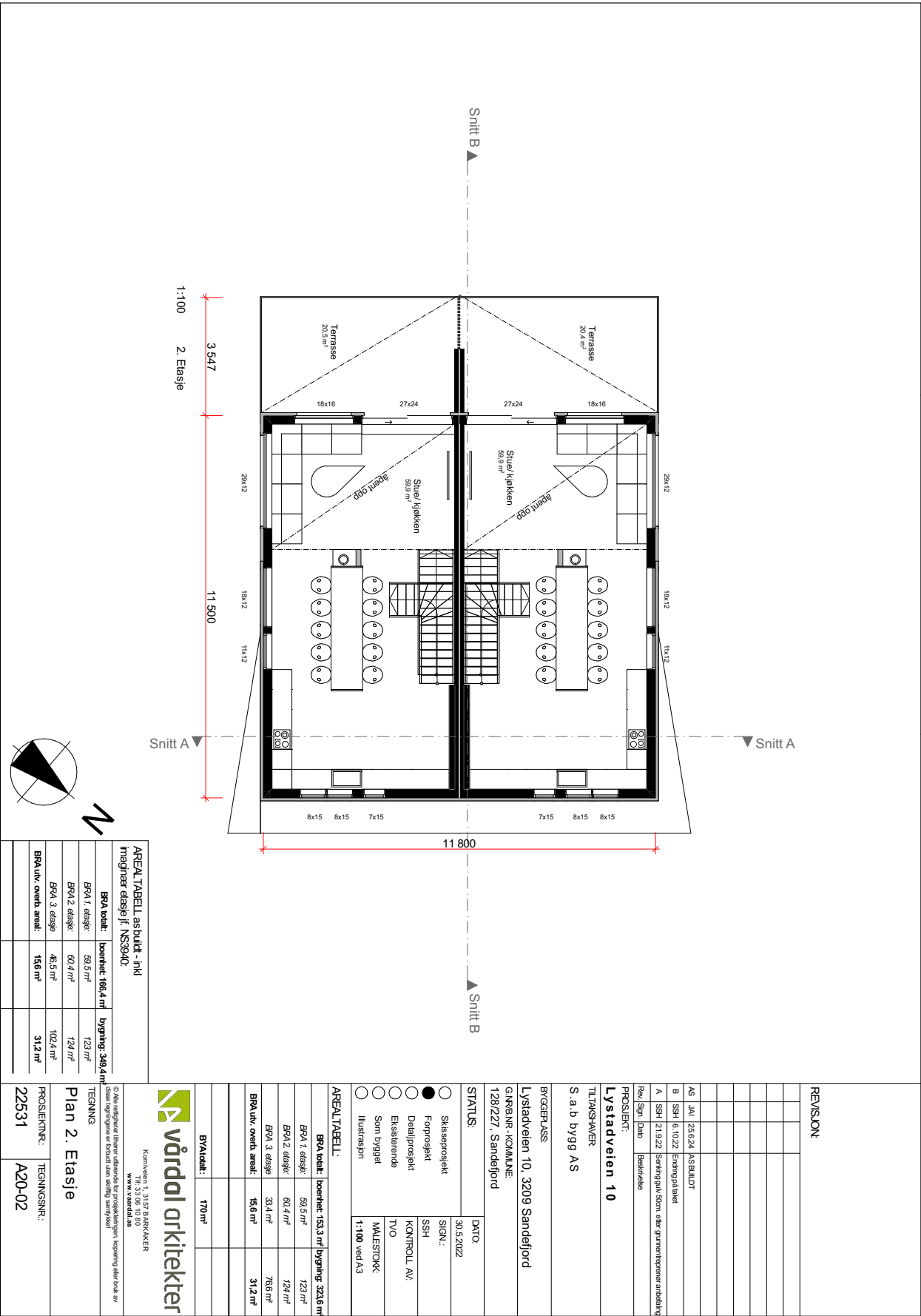
Terrasse leveres med gulv i impregnert furu.

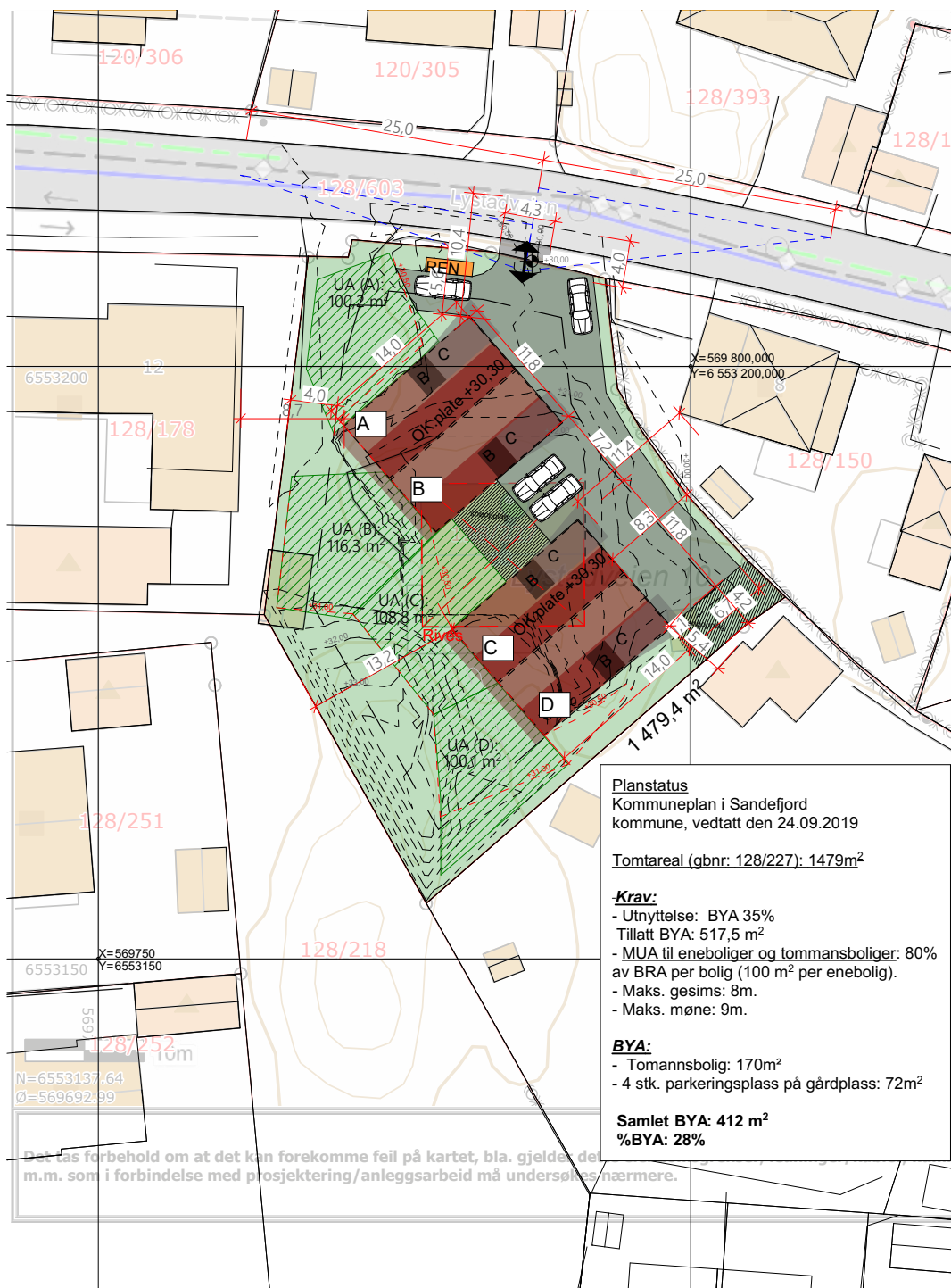
FORBEHOLD

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg.
Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

Jessheim, 25.03 2025

Høi-Bo AS





NB! Stigningsforhold og opparbeidelse av adkomst må utføres iht. forskrift

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

SITUASJONSPLAN  vårdal arkitekter post@vaardal.as, www.vaardal.as	TILTAKSHAVER: S. a.b.- bygg AS BYGGEPLASS: Lystadveien 10, 3209 Sandefjord 128/227 Sandefjord	MALESTOKK: 1:500 ved A4				PROSJEKTNR.: 22531
		DATO: 30.5.2022				TEGNINGSNR.:
		SIGN.: SSH	A	SSH	21.9.22	Senking golv 50cm. etter grunnentreprenør anbefaling Beskrivelse
		KONT.: TVO	Rev.	Sign.	Dato	



Eiendomskart for eiendom 3907 - 128/227//4



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 479,40 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6553190,03	Øst	569734,36
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6553198,14	569743,83	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,36			
2	6553194,4	569745,96	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,30			
3	6553189,19	569749,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,39			
4	6553183,57	569754,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,65			
5	6553180,55	569758,01	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,37			
6	6553178,07	569754,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,27			
7	6553154,7	569727,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,60			
8	6553179,05	569714,01	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	27,93			
9	6553209,29	569717,72	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,47			
10	6553209,22	569721,1	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,38			
11	6553210,69	569721,44	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,51			
12	6553209,67	569733,18	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,78			
13	6553207,44	569742,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,86			

Nabolagsprofil

Lystadveien 10D - Nabolaget Hystad/Lystad - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ranvikbakken Linje 01, 04	3 min 0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	16 min

Skoler

Store Bergan skole (1-7 kl.) 362 elever, 18 klasser	4 min 2.1 km
Byskolen (1-7 kl.) 333 elever, 27 klasser	5 min 2.5 km
Virik skole (1-7 kl.) 323 elever, 18 klasser	6 min 2.8 km
Sande skole (1-7 kl.) 263 elever, 13 klasser	7 min 3.6 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	10 min 0.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	8 min 4 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min 4.5 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

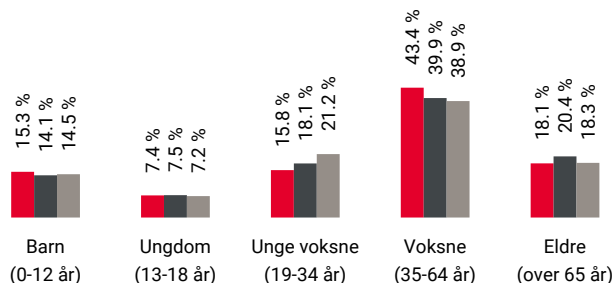
Veldig bra 86/100



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

Ranvik barnehage (1-5 år) 46 barn	9 min 0.8 km
Sole barnehage (0-5 år) 143 barn	16 min 1.5 km
Soltoppen barnehage (1-5 år) 15 barn	21 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Ranvikskogen PostNord	8 min 0.7 km
Rema 1000 Thorøya Post i butikk, PostNord	16 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



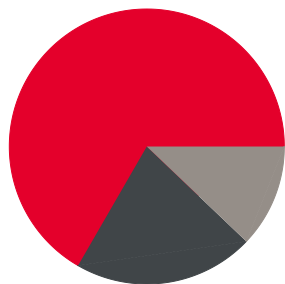
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽	Ranvik ungdomsskole gymsal Aktivitetshall	10 min 🚶 0.9 km
⚽	Virik idrettspark Fotball	17 min 🚶 1.2 km
🚴	Team treningssenter	8 min 🚶
🚴	Pro Gym Sandefjord	5 min 🚗

Boligmasse



66% enebolig
21% blokk
12% annet

«Kort vei til sjø og turterreng. Bra infrastruktur med skoler, barnehager og nærbutikker. Kort vei til sentrum, og gode kollektivtransport muligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Hvaltorvet Kjøpesenter

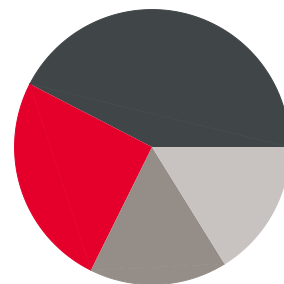
6 min 🚗



Apotek 1 Nordstjernen Sandefjord

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
42% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



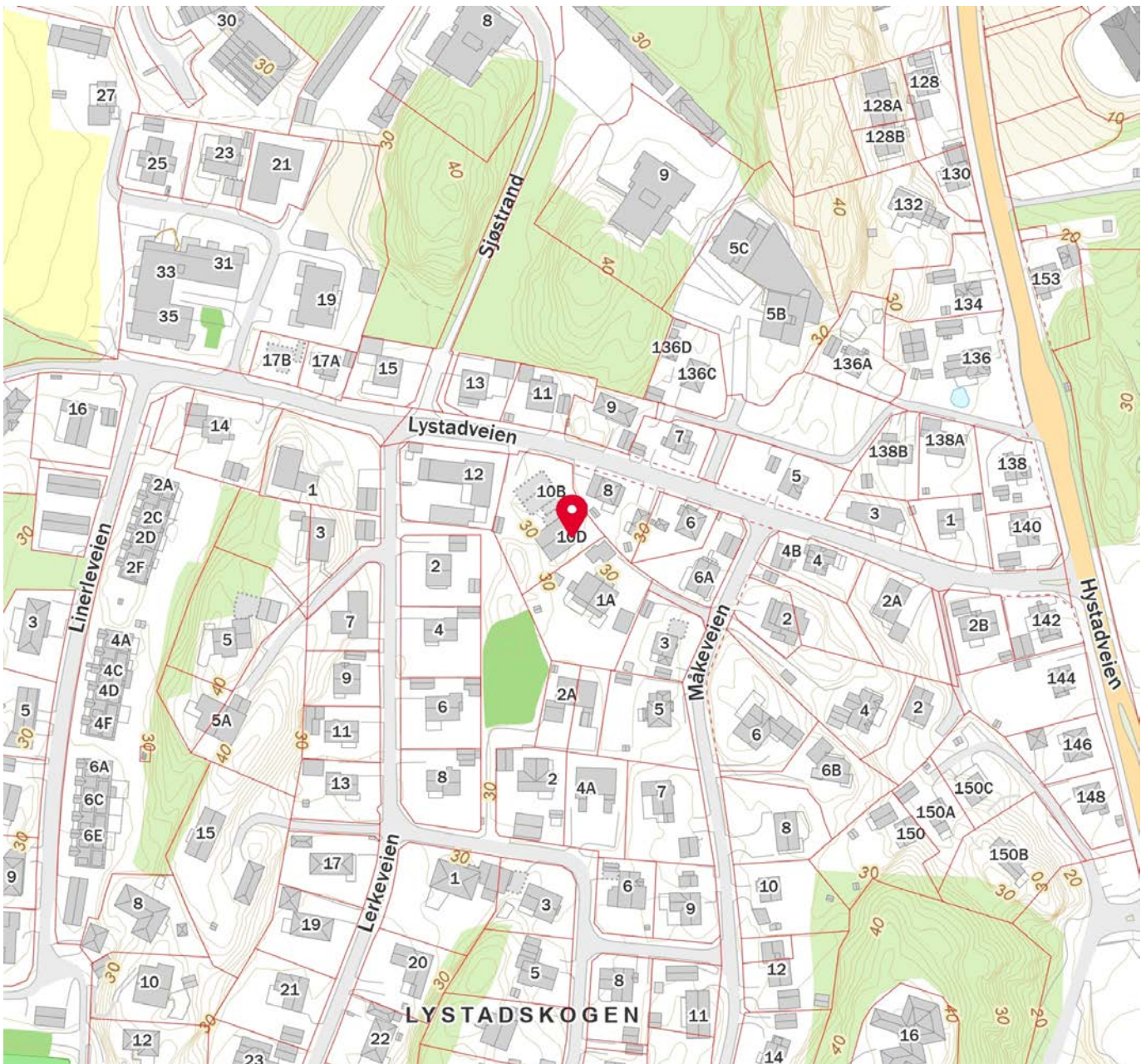
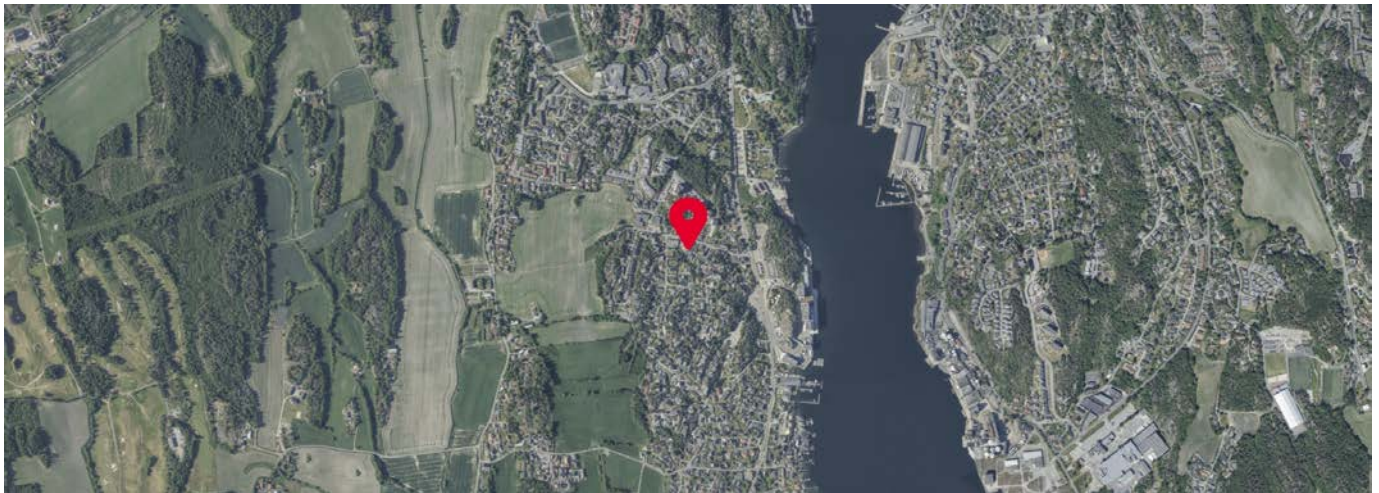
0%

43%

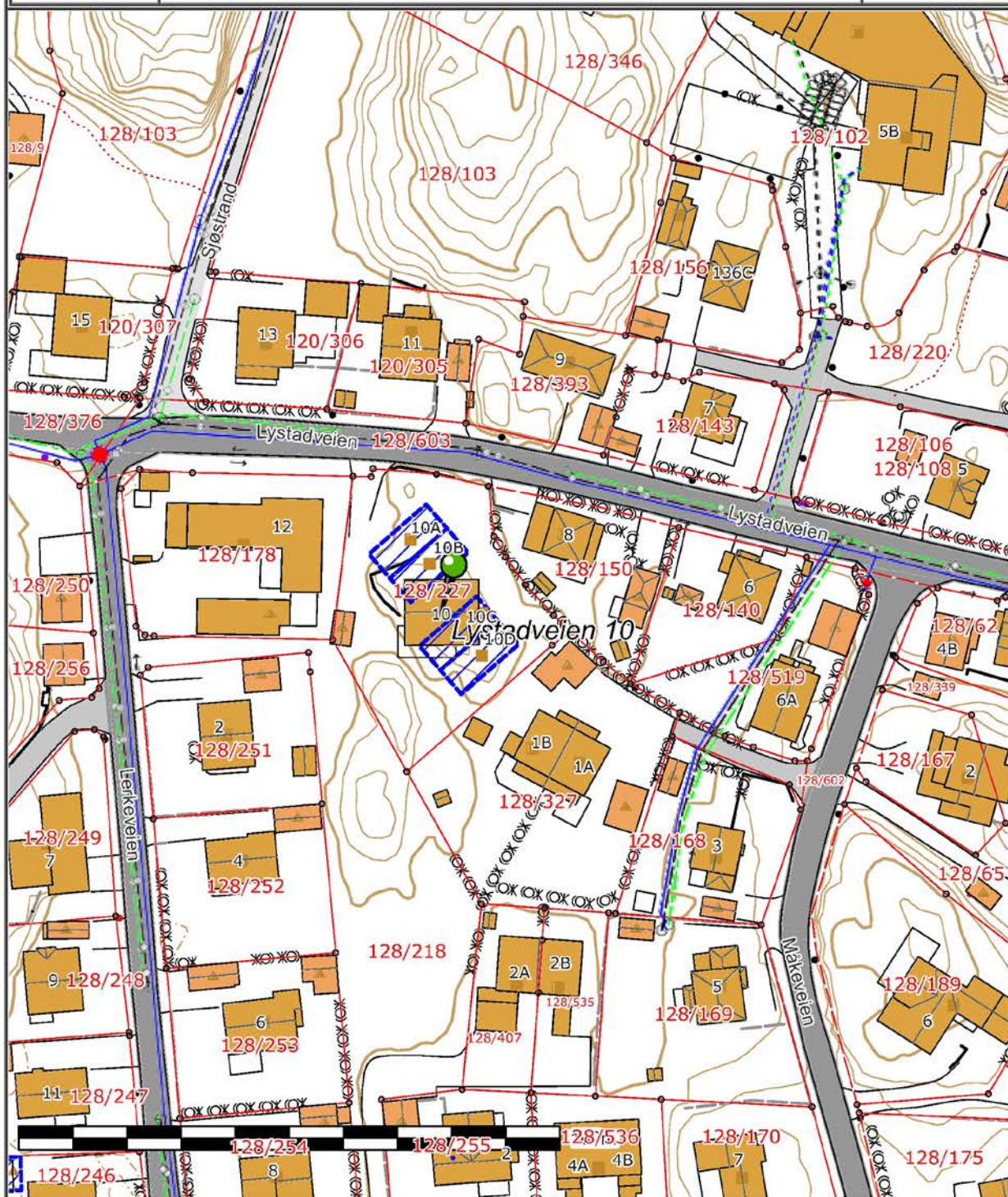
Hystad/Lystad
Sandefjord
Norge

Sivilstand

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



	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fn: 0		Sn: 0
	Adresse:					
Hj.haver/Fester:						
SANDEFJORD KOMMUNE	Dato: 21/9-2022 Sign:				Målestokk 1:1000	



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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lystadveien 10D
3209 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Oppdragsnummer:

Telefon: 970 87 056
E-post: thomas.otterbech@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre