

The image shows a two-story white house with a dark tiled roof. The house has several windows, including a dormer window on the roof. A white picket fence runs along the front of the property. To the right, there is a garage with a white door. The house is surrounded by greenery, including trees with yellow autumn leaves and a large green hedge. The sky is blue with some white clouds. The word "aktiv." is written in a dark red font in the top right corner.

aktiv.

Ravnøveien 42A, 3159 MELSOMVIK

**Halvpart av horisontaldelt
tomannsbolig med 2 soverom,
skjermet hage og parkering – alt
på én flate. Mye lagringsplass.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 67 600,-
Total ink omk.: Kr 2 717 600,-
Selger: Simen Rootwelt-Andersen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 58/65 kvm
Tomtstr.: 443.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 431, bnr. 168
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1311250112

Er dette ditt nye hjem?

Velkommen til denne flotte, horisontaldelte tomannsboligen i første etasje – perfekt for deg som ønsker en praktisk og komfortabel bolig på én flate. Her får du to gode soverom, et romslig kjøkken- og stueområde, samt rikelig med lagringsplass i utvendig bod. Den skjermede hagen med 32 kvm terrasse er ideell for avslapning og utendørs aktiviteter. Parkering rett utenfor gjør hverdagen enkel. Beliggenheten er ypperlig med kort vei til sjø, Melsomvik båthavn, Torp lufthavn, Stokke sentrum, Sandefjord og Tønsberg. En flott mulighet for deg som ønsker en praktisk, hyggelig bolig med nærhet til både natur og byliv.

Velkommen på visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	72
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, gang, kjøkken, stue

BRA-e: 7 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig:

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger i kommunens arkiv.

Seksjoneringstegninger er tilgjengelige og lagt til grunn for vurderingen.

Utvendig bod er plassert der det er tegnet inn carport.

Terrassedør er ikke inntegnet.

Areal underetasje:

Entré: 2,5 m²

Soverom 1: 7,9 m²

Soverom 2: 12,2 m²

Bad/vaskerom: 5,2 m²

Gang/kjøkken: 12 m²

Stue: 14 m²

Utvendig bod: 7,4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

443.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten og utearealet til leiligheten er opparbeidet med platting og plen. Rundt eiendommen er det satt opp hekk og levegg.

Eiendomsgrensene er nøyaktige. Nordsiden av 2-mannsboligen ligger på grensen mellom denne og naboeiendom.

Beliggenhet

Ravnøveien 42A har en flott og ettertraktet beliggenhet på Storevar i Sandefjord kommune. Et stille, trygt og naturnært område kjent for sitt maritime preg og vakre omgivelser. Her bor du med nærhet til sjøen, nydelige turområder og et aktivt lokalmiljø, samtidig som du har enkel tilgang til servicetilbud og kommunikasjon.

Fra eiendommen er det kort vei til flotte badeplasser, båthavn og friområder langs Tønsbergfjorden. Kyststien går like i nærheten og byr på herlige turmuligheter hele året, enten du vil gå, løpe eller sykle. Området passer perfekt for deg som ønsker å kombinere et rolig bomiljø med et aktivt friluftsliv tett på havet.

Til tross for den landlige idyllen har du kort vei til Stokke sentrum, som ligger kun en kort kjøretur unna. Her finner du blant annet dagligvarebutikker, kaféer, treningssenter, legekontor, apotek og andre nødvendige tjenester. Stokke stasjon gir gode togforbindelser til både Tønsberg, Sandefjord og videre til Oslo, noe som gjør området svært pendler-vennlig.

For barnefamilier finnes det flere barnehager og skoler i nærområdet, og fritidstilbudene er mange – med blant annet idrettsanlegg, ridesenter og flotte grøntområder i nærheten. Storevar er også et attraktivt sted for deg som ønsker roligere omgivelser, men samtidig verdsetter kort vei til byliv og handel i både Sandefjord sentrum og Tønsberg, som begge nås på rundt 15–20 minutter med bil.

Området er preget av et trivelig nabolag, lite trafikk og vakker natur på alle kanter. Her får du et sted å bo hvor du virkelig kan senke skuldrene, nyte sjøluften og samtidig ha alt du trenger innen kort rekkevidde.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Feen barnehage (0-5 år) ca. 2.9 km

Velle Olaløkka barnehage (1-5 år) ca. 3.1 km

Barnas Hus barnehage (3-5 år) ca. 3.4 km.

Skoler

Melsom skole (1-7 kl.) ca. 4.1 km

Bokemoa skole (1-7 kl.) ca. 4.6 km

Ramsum skole (1-4 kl.) ca. 6.8 km

Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 5.3 km

Melsom videregående skole ca. 4.3 km

Gjennestad videregående skole ca. 6.3 km

Skolekrets

Melsomvik skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Storevartoppen (Linje 130, N130) ca. 0.4 km

Tog: Stokke stasjon ca. 3.8 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 13 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omfatter leilighet i underetasjen i en horisontaldelt tomannsbolig fra 1991.

Alle utvendige bygningsdeler er fra byggeår foruten platting som er fra 2008 og ny

kledning mot syd som er fra rundt 2016. Laminatgulv er lagt i 2017. Innvendige

overflater er overmalt

etter behov. Kjøkkeninnredning fra 2003 og badet ble overflateoppusset i 2017.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det

kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige

bygningdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de

byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som

gjaldt da dette bygget ble oppført.

Tomannsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert med 15 cm mineralull og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Kledningsbordene mot sør ble skiftet i rundt 2016. Bæresøyle til overbygget carport skiftet i nyere tid. Taktypen består av saltak med prefabrikerte takstoler av tre som er tekket med forenklet underlagsplater. Loftet tilhører ikke den besiktigede leiligheten og er derfor ikke inspisert. Loft over boden er inspisert og fremstår i god stand. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra byggeår. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2008. Platting på 32 m² med utgang fra stue/kjøkken. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Levegg med liggende rekkverksbord. Terrassebordene ble beiset i Oktober 2025.

INNENDIG

Gulver har laminat fra 2017. Vegger har malte tapetserte flater. Tak har malte/ behandlede plater. Gulv mot grunn er av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue fra 2008, ubrennbar plate på gulv i front. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke mot stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 12.06.2024. Gulv i i rom under terreng er av betong som er tekket med laminat. Innforede vegger som er tekket med plater. Hulltaking er foretatt i soverom 1 og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 20,1 % i bunnsvill. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 20,4 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

Badet ble overflateoppusset i 2017 av fagfirma. Det er fremlagt faktura og arbeidsbeskrivelse for arbeidet. Tiltaket omfattet nye overflater som ny gulvflis lagt oppå eldre vinylbelegg og baderomsplater på vegg, samt utskifting av badekar. Den opprinnelige membranen på gulv og eldre varmekabler er ikke fornyet. Tidligere baderomsinnredning er remontert. Det er baderomsplater over sokkelflis på vegg. Malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er svakt fall mot sluk. Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett

badekar med glassvegg, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2003 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i granitt-kompositt.

Flislagt mellom benk og overskap. Det er frittstående kjøøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Liten avskalling av benkeplate mot komfyr, ellers er innredningen i god stand, ref. alder. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert under kjøkkenbenk. Innvendig avløp er av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm, samt periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad. Veggmonterte panelovner. Peisovn i stue.

Varmtvannsbereder på 115 liter fra byggeår, plassert under

kjøkkenbenk. Ekspansjonsventil er koblet til avløp. Sikringsskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår med synlig vorteplast mot grunnmur. Et taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken. Grunnmur oppført av betong. Vegger i underetasjen er innkledde. Åpen mur i bod. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

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

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: · Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om

dette på byggemeldingstidspunktet.

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelisten og noe værslitt treverk. Stuevindu med tilløp til råte i bunn av karm.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt da over halvparten av forventet brukstid på ytterdøren er passert og dørhåndtaket til terrassedøren har merkbar slark.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: · Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebordene er værslitte og stedvise råteskader, samt noe råte i levegg.

Siden konstruksjonen ligger på bakkeplan og det ikke er åpenbar fallrisiko ved råteskader, vurderes forholdet samlet til TG2 (vedlikeholds

-/utskiftingsbehov).

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: · Det er avvik:

I utvendig bod er det registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og vegg, samt målt høye fuktverdier i sponplate på en vegg.

Det er gjennom hulltaking på soverom påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: · Det er avvik:

Svertesopp er registrert på mykfuger bak badekar.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: · Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Målt 20 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Fallet på baderomsgulvet er noe mindre enn krav til fall i TEK 17.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: · Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: · Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er krakelering i emaljen i servanten. Forholdet vurderes som kosmetisk uten funksjonsmessig betydning.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet alder på anlegg, manglende dokumentasjon på hele elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det ble observert symptomer på sviktende fuktsikring. Synlig saltutslag i bod og målt høye fuktverdier i innforet vegg.

Vorteplast mot grunnmur er synlig, men mangler klemlist i topp. Festemetode og

tilkobling mot drensledning er ikke dokumentert eller visuelt kontrollert. Dybde og omfang på plasten er ukjent, men vurderes begrenset til grunnmur over såle. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: · Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.10.2025 av Olav R. Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Comfort, Stokke Rørhandel AS pusset opp badet i 2017 med fliser på gulv, baderomsplater og nytt toalett.

Ødeskaug Elektro AS gjorde det elektriske med lys og vifte. Jeg satt inn innredning, badekar og dusjvegg selv.

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

Det er et lite fuktmerke nederst på mur i hjørnet lengst nord inne i uteboden.

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

I 2013 eller 2014 kom det inn noe vann over vindu i stua på veggen mot sør. Det var et vannbrett som hadde løsnet

på terrassen over (Funksjonssvikt mellom veranda og vegg), og dette ble fikset. Det ble foretatt fuktmålinger i

veggen i etterkant som viste at det ikke var skadelige fuktverdier.

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

Må åpne døra noen ganger for å få god trekk når man tenner opp. Har også opplevd at malingen på pipa ved siden av peisen har flasket av.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på

eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Jeg kjenner til at det er råteskader enkelte steder på terrassen, levegg i hjørnet på terrassen og et par kledningsbord på yttervegg. For noen år tilbake var en leieboer plaget med maur på eiendommen. En annen leieboer mener å ha sett sølvkre ved to anledninger i 2024, men jeg har ikke sett dette selv.

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

I forbindelse med oppussing av bad i 2017 ble det byttet kabel til vifte, montert vifte, montert stikk/lys og målt varmekabel (Ødeskaug Elektro AS). Taklampe på kjøkken og hovedsoverom har jeg byttet selv.

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

Lagt nytt gulv i hele leiligheten, 2017. Bygd ny levegg ute mot sør.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Byttet kledning på sørveggen. Husker ikke årstall.

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

Reklamasjonsrapport fra 2014 i forbindelse med vann som kom inn over vindu.

Det er iflg. selger litt lytt fra etasjen over.

For nærmere beskrivelse se vedlagt egenerklæringsskjema.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder følgende rom som: Entré, bad/vaskerom, gang, kjøkken, stue og 2 soverom

Utvendig bod.

Terasse på 32 kvm.

Standard

Velkommen til en trivelig og innbydende bolig med praktisk planløsning og god standard! Her får du et hjem med lyse overflater, moderne løsninger og oppgraderinger som gjør hverdagen både komfortabel og enkel.

Kjøkkenet fra 2003 har glatte fronter, benkeplate i laminat med oppvaskkum i granittkompositt, fliser mellom benk og overskap, samt ventilator med avtrekk ut. Her er det godt med skaplass og rom for både matlaging og hygge. Det er opplegg for

oppvaskmaskin og plass til frittstående hvitevarer (hvitevarer kjøkken medfølger). Stuen er i åpen løsning til kjøkken med god plass til sofagruppe.

Lyst og pent bad som ble overflateoppusset i 2017, og har flislagt gulv med varmekabler, baderomsplater på vegg. Rommet er innredet med servant, toalett, badekar med glassvegg og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. God plassutnyttelse gir et funksjonelt og innbydende rom.

Innvendig er det laminatgulv fra 2017, malte og tapetserte vegger, og lyse plater i himling. Boligen har to gode soverom og på hovedsoverommet medfølger det garderobeskap.

En flott bolig med gode kvaliteter og et hjem som gir både trivsel og funksjonalitet i hverdagen!

Innbo og løsøre

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

- hvitevarer kjøkken medfølger
- garderobeskap hovedsoverom medfølger
- Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Terrassebordene ble beiset i Oktober 2025
- Nytt brannsløkkings apparat i 2025.

2017:

- Laminatgulv er lagt i 2017
- Badet ble overflateoppusset i 2017 av fagfirma. Det er fremlagt faktura og arbeidsbeskrivelse for arbeidet. Tiltaket omfattet nye overflater som ny gulvflis lagt oppå eldre vinylbelegg og baderomsplater på vegg, samt utskifting av badekar. Den opprinnelige membranen på gulv og eldre varmekabler er ikke fornyet. Tidligere baderomsinnredning er remontert.
- Det foreligger samsvarserklæring fra 2017 i forbindelse med oppussing av bad som måling av gammel varmekabel, ny ledning og montering av avtrekksvifte, stikk og

speillys.

2016:

- Kledningsbordene mot sør ble skiftet i rundt 2016

2008:

- platting som er fra 2008
- Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2008
- Det er montert peisovn i stue fra 2008, ubrennbar plate på gulv i front

2003:

- Kjøkkeninnredning fra 2003

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber/altibox

Parkering

Det er iflg. eier parkering på asfaltert plass foran inngangsparti til denne seksjonen. Iflg. seksjoneringstegninger er det ikke avsatt egen parkering eller eget uteområde til seksjonene. Tomten er felles eiet.

Radonmåling

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

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.

Eier av seksjon 1 og 2 har ikke et etablert sameie og det er ikke etablert felleskostnader. Seksjon 1 og 2 har felles husforsikring. Denne er iflg. eier på ca 9200,- for hele året - summen blir delt på seksjon 1 og 2 (det tas høyde for endring av forsikringssum). Kjøper må tegne egen innboforsikring.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Det er termostattstyrte varmekabler på bad, veggmonterte panelovner og peisovn i stue.

Vedovn i 1. etasje av typen Dovre.

Det ble utført feiling og tilsyn 12.06.2024. Det ble ikke registrert avvik.

Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 115 liter fra byggeår, plassert under kjøkkenbenk.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

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 2 650 000

Kommunale avgifter

Kr 16 920

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard), renovasjon ekstra 100L (restavfall) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 580 810

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 323 240

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

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.

Boenheten

Eierbrøk

57/145

Felleskostnader inkluderer

Eier av seksjon 1 og 2 har ikke etablert felleskostnader seg i mellom.

Seksjon 1 og 2 har felles husforsikring. Denne er iflg. eier på ca 9200,- for hele året - summen blir delt på seksjon 1 og 2 (det tas høyde for endring av forsikringssum). Det er ikke etablert et formelt sameie mellom seksjonene.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 431, bruksnummer 168, seksjonsnummer 1 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/431/168/1:

15.01.1991 - Dokumentnr: 9001238 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde vann- og kloakkledninger, telefon og elektriske ledninger og kabler
over d.e. Plikt for eier av d.e. til å delta i anlegg av fellesantennanlegg for radio og TV, div. best.

Opprinnelig dok nr 555/1991 fra TØNSBERG TINGRETT

Nåværende og fremtidige eiere av gnr31, bnr 168, snr 1 skal være medlemmer av sameiet for gnr 31, bnr 168.

Gjerde mot vei er meldepliktig til bygningsrådet. Hvis hensyn til snøbrøyting og terreng. Beplantning må foretas slik at den ikke er til ulempe eller hinder for trafikk. kommunen skal ha fri adgang til vedlikehold av vei og grøfter.

Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledninger, telefon og elektriske ledninger og kabler over tomten (herunder plassering av stolper) uten særskilt erstatning for kjøper. Dette gjelder også private stikkledninger i samsvar med godkjent ledningsplan. Uten særskilt erstatning må kjøper finne seg i å måtte ta i mot det overvann som vil kunne komme inn på tomten. For skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøper har opparbeidet tomten, har kjøper krav på erstatning. I mangel av minnelig avtalte fastsettes erstatningen ved skjønn av et utvalg/nemd som oppnevnt i VI pkt. 8 i tildelingsreglene.

Alle ledningsanlegg/installasjoner, eventuelt utvidelser skal utføres i.h.t kommunens forskrifter og reglement. Hele ledningsanlegget for gnr 31. bnr 168 er privat fellesanlegg. For de private ledningsanleggene har vrukerne solidarisk drifts- og vedlikeholdsplikt. Det er de enkelte kjøperes ansvar å påse at de private fellesanleggene holdes vedlike.

For denne eiendommen er det til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold skal sameiet ha panterett for kr 8.600,- med 1. prioritet etter obligasjon til den norske stats husbank med sikkerhet i gnr. 31 bnr. 168 snr 1. Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet rett til etter 14 dager varsel i rekommandert brev å kreve seksjonen fraflyttet og solgt.

OBS: Denne rettigheten har 1. prioritet - det er viktig informasjon for kjøpers bank at de vil få 2. prioritet. Kjøper må informere sin bank ved kjøp at banken vil få 2. prioritet ved tinglysning av pant.

24.10.1990 - Dokumentnr: 9001919 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:431 Bnr:34

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3907 Gnr:431 Bnr:168

Areal ca. 410 m2

Opprinnelig dok nr 16078/1990 fra TØNSBERG TINGRETT

29.10.1990 - Dokumentnr: 9002057 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 57/145

Opprinnelig dok nr 16294/1990 fra TØNSBERG TINGRETT

06.02.1992 - Dokumentnr: 9001503 - Målebrev

Areal:443,5m2.

Opprinnelig dok nr 1737/1992 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1218538 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:431 Bnr:168

01.01.2024 - Dokumentnr: 548034 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:431 Bnr:168

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21/01-1991 vedr. nybygg 2-mannsbolig.

Det foreligger ferdigattest datert 03/11-2025 på bruksendring fra bod til soverom iht vedtak 29/10-2025.

Det foreligger byggetegninger på trippel garasje nr 40,42 datert 27/1-1989

Det foreligger seksjoneringstegninger på 2-mannsbolig 42A/B

Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger i kommunens arkiv.

Seksjoneringstegninger er tilgjengelige og lagt til grunn for vurderingen.

-Etter befaring er soverom som var tegnet inn som bod godkjent som soverom.

-Utvendig bod er plassert der det er tegnet inn carport.

-Terrassedør er ikke inntegnet.

Det er ikke mottatt godkjente byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.01.1991.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett.

Eiendommen har ikke vannmåler.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Det ligger ikke offentlig ledningsnett over eiendommen, denne ligger i gaten rett utenfor boligen.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delarealer: 132 m

KPHensynsonenavn: H310 Ras- og skred fare

Arealet ligger delvis innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området.

Delareal: 443 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

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 skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

67 600 (Omkostninger totalt)

83 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 717 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 733 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 736 300 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 67 600

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket et rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.11.2025







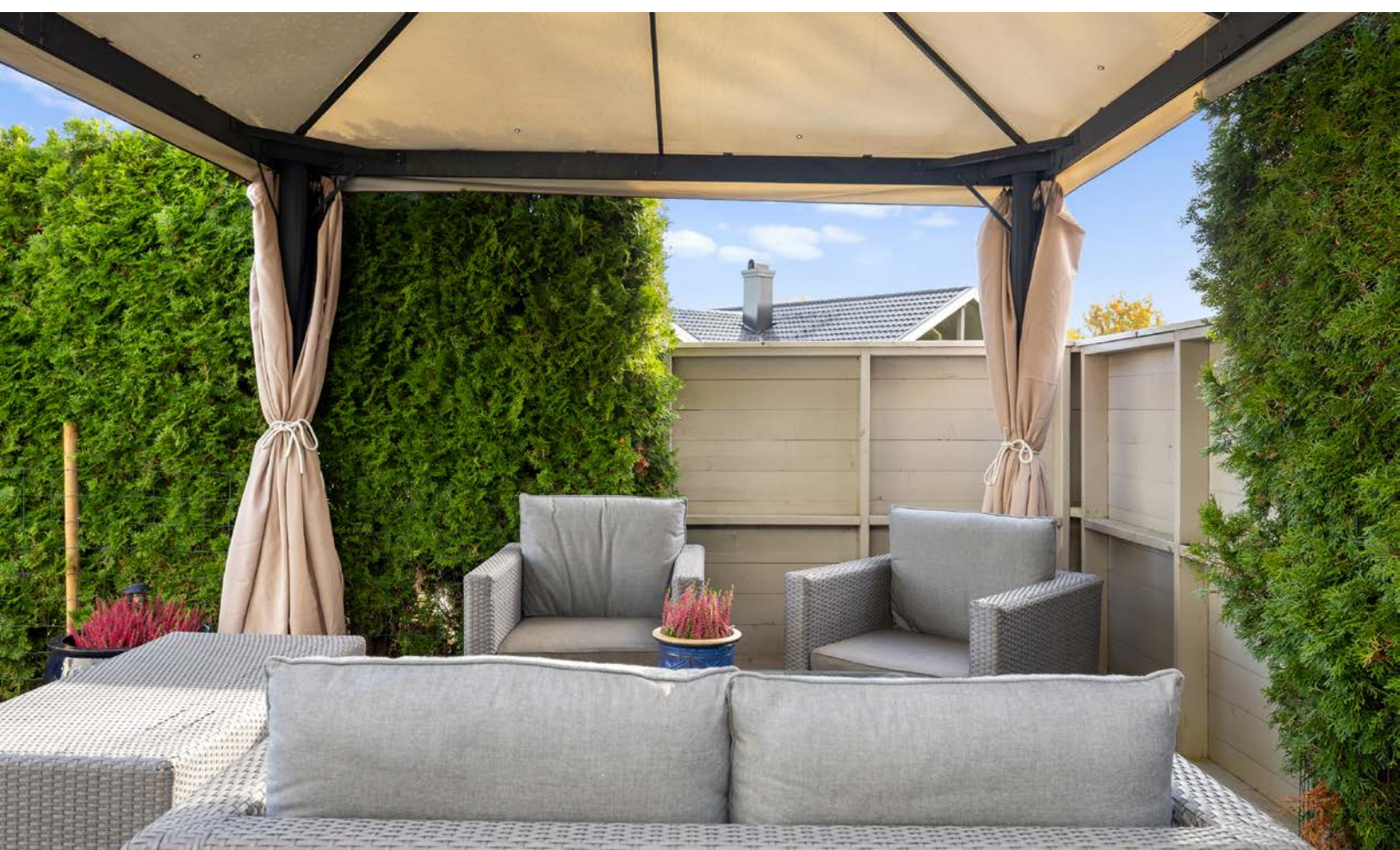




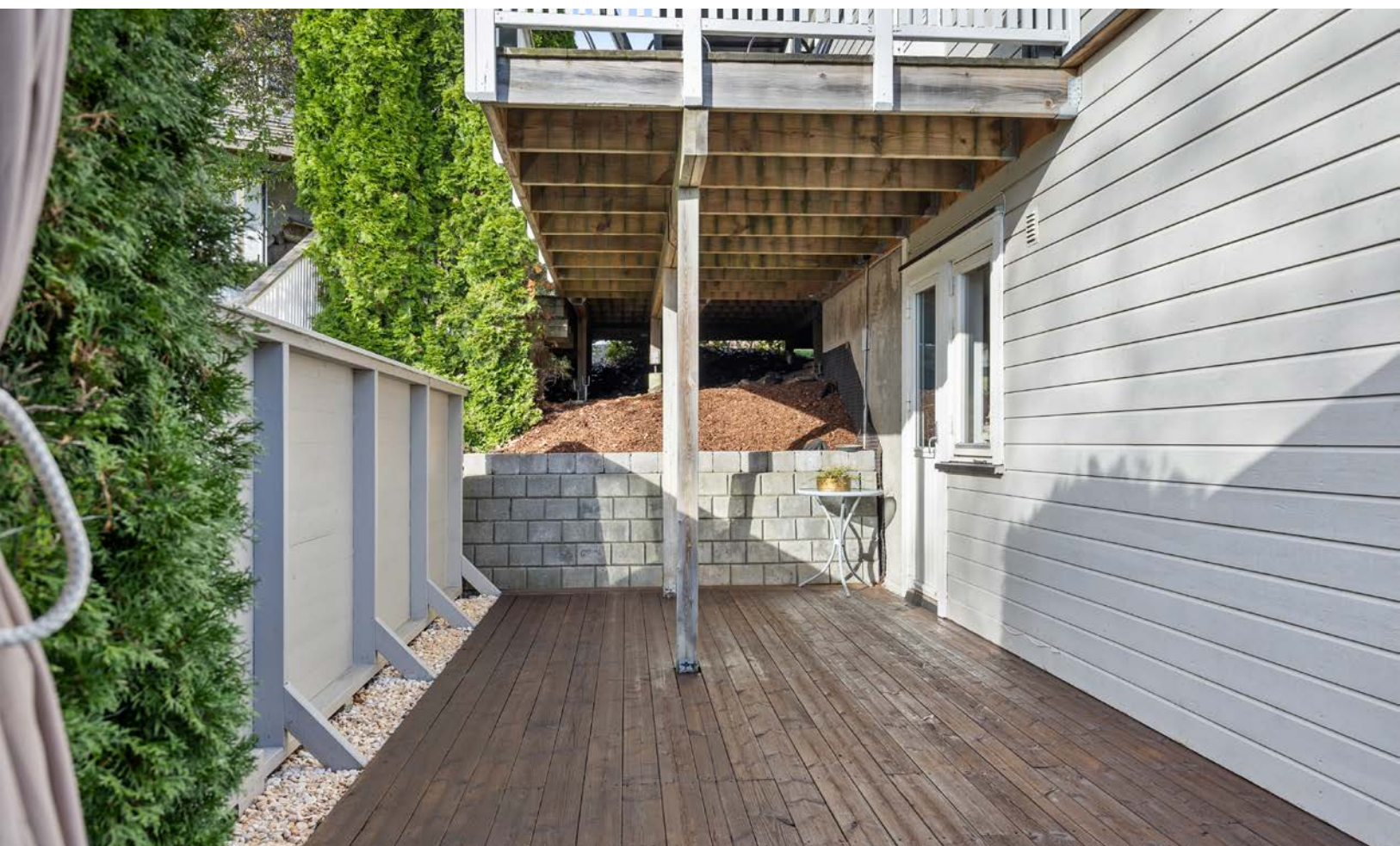


















God og romslig utvendig bod med loft.





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Ravnøveien 42 A, 3160 STOKKE

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 431, bnr. 168, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 14.10.2025

Rapportdato: 16.10.2025

Oppdragsnr.: 21248-1665

Referansenummer: DK3505

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsenner]
for eiendomsverdi
"De eiendomsverdi"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter leilighet i underetasjen i en horisontaldelt tomannsbolig fra 1991.

Alle utvendige bygningsdeler er fra byggeår foruten platting som er fra 2008 og ny kledning mot syd som er fra rundt 2016.

Laminatgulv er lagt i 2017. Innvendige overflater er overmalt etter behov.

Kjøkkeninnredning fra 2003 og badet ble overflateoppusset i 2017.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid.

Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

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

Dagens forskrifter til innneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Tomannsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

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

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert med 15 cm mineralull og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Kledningsbordene mot sør ble skiftet i rundt 2016.

Bæresøyle til overbygget carport skiftet i nyere tid.

Taktypen består av saltak med prefabrikerte takstoler av tre som er tekket med forenklet underlagsplater.

Loftet tllhører ikke den besiktigede leiligheten og er derfor ikke inspisert.

Loft over boden er inspisert og fremstår i god stand.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra byggeår.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2008.

Platting på 32 m² med utgang fra stue/kjøkken. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre fundamentert på løsmasser.

Levegg med liggende rekkverksbord.

Terrassebordene ble beiset i Oktober 2025.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har laminat fra 2017.

Vegger har malte tapetserte flater.

Tak har malte/behandlede plater.

Gulv mot grunn er av betong.

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

Det er montert peisovn i stue fra 2008, ubrennbar plate på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke mot stue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 12.06.2024.

Gulv i i rom under terreng er av betong som er tekket med laminat.

Innførede vegger som er tekket med plater.

Hulltaking er foretatt i soverom 1 og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 20,1 % i bunnsvill.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 20,4 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble overflateoppusset i 2017 av fagfirma. Det er fremlagt faktura og arbeidsbeskrivelse for arbeidet. Tiltaket omfattet nye overflater som ny gulvflis lagt oppå eldre vinylbelegg og baderomsplater på vegg, samt utskifting av badekar. Den opprinnelige membranen på gulv og eldre varmekabler er ikke fornyet. Tidligere baderomsinnredning er remontert.

Det er baderomsplater over sokkelflis på vegg. Malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall mot sluk.

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, badekar med glassvegg, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2003 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i granitt-kompositt. Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående kjøøl/fryseskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Liten avskalling av benkeplate mot komfyr, ellers er innredningen i god stand, ref. alder.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.

Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

Innvendig avløp er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentil i vegg og spalteventiler i vinduskarm, samt periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner.

Peisovn i stue.

Varmtvannsbereder på 115 liter fra byggeår, plassert under kjøkkenbenk.

Ekspansjonsventil er koblet til avløp.

Sikringsskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår med synlig vorteplast mot grunnmur.
Et taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken.
Grunnmur oppført av betong. Vegger i underetasjen er innkledde.
Åpen mur i bod.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger i kommunens arkiv. Seksjoneringstegninger er tilgjengelige og lagt til grunn for vurderingen.
Etter befaring er soverom som var tegnet inn som bod godkjent som soverom.

Utvendig bod er plassert der det er tegnet inn carport.
Terrassedør er ikke inntegnet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen siden 2012. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1991

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tak som kan medføre fare for snøras bør sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å hindre skade på personer, eiendom eller omgivelser.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert med 15 cm mineralull og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Kledningsbordene mot sør ble skiftet i rundt 2016.

Bæresøyle til overbygget carport skiftet i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

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

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

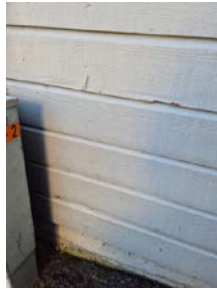
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Råteskadede kledningsbord bør skiftes ut for å unngå videre forringelse og økt risiko for skader i bakenforliggende konstruksjon.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med luftingen, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukting og råteskader i kledning og bakenforliggende konstruksjon.



Spredte råteskader i kledningsbordene.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med prefabrikerte takstoler av tre som er tekket med forenklet underlagsplater. Loftet tilhører ikke den besiktigede leiligheten og er derfor ikke inspisert.

Loft over boden er inspisert og fremstår i god stand.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Stuevindu med tilløp til råte i bunn av karm. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



Tilløp til røte i karm.

Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra byggeår.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt da over halvparten av forventet brukstid på ytterdøren er passert og dørhåndtaket til terrassedøren har merkbar slark.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren fungerer, men ut fra alder og normal levetid må det påregnes behov for tiltak over tid.

Dørhåndtak til terrassedør bør skiftes/utbedres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på 32 m² med utgang fra stue/kjøkken. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Levegg med liggende rekkverksbord.

Terrassebordene ble beiset i Oktober 2025.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebordene er værslitte og stedvise råteskader, samt noe røte i levegg.

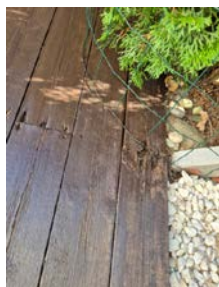
Siden konstruksjonen ligger på bakkeplan og det ikke er åpenbar fallrisiko ved råteskader, vurderes forholdet samlet til TG2 (vedlikeholds-/utskiftingsbehov).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avvikene må råteskadede materialer skiftes ut.

Uten utbedring kan råten spre seg og forkorte levetiden, gi ujevnheter og fliser i gangsonen og etter hvert redusere stabiliteten. Fukt som blir stående nær terreng kan også øke belastningen på fasaden og bjelkelaget.



Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat fra 2017.
Vegger har malte tapetserte flater.
Tak har malte/behandlede plater.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betong.
Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom 1. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue fra 2008, ubrennbar plate på gulv i front.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke mot stue.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 12.06.2024.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i i rom under terreng er av betong som er tekket med laminat.
Innforede vegger som er tekket med plater.
Hulltaking er foretatt i soverom 1 og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 20,1 % i bunnsvill.
Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 20,4 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.
Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I utvendig bod er det registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og vegg, samt målt høye fuktverdier i sponplate på en vegg.
Det er gjennom hulltaking på soverom påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.
Konsekvensen av forhøyet fukt i vegger mot terreng er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av inneklimaet.



Høy fuktighet ved hulltaking på soverom.



Høy fuktighet i boden.

Innvendige dører

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble overflateoppusset i 2017 av fagfirma. Det er fremlagt faktura og arbeidsbeskrivelse for arbeidet. Tiltaket omfattet nye overflater som ny gulvflis lagt oppå eldre vinylbelegg og baderomsplater på vegg, samt utskifting av badekar. Den opprinnelige membranen på gulv og eldre varmekabler er ikke fornyet. Tidligere baderomsinnredning er remontert.

Vurderingen tar utgangspunkt i tiltakstidspunktet i 2017 for de delene som faktisk ble endret, men siden tettesjiktet på gulv ikke ble skiftet anses oppgraderingen i hovedsak som kosmetisk, og badets funksjonelle tetthet hviler fortsatt på eldre løsning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater over sokkelflis på vegg. Malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svertesopp er registrert på mykfuger bak badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mykfuger må rengjøres for å fjerne svertesoppen.

Uten tiltak kan svertesopp vedvare og spre seg, gi dårligere hygiene/lukt, raskere nedbrytning av fuger og forkortet levetid på platene.

Tilstandsrapport



Svertesopp på fuger.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Målt 20 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Fallet på baderomsgulvet er noe mindre enn krav til fall i TEK 17.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, badekar med glassvegg, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er krakelering i emaljen i servanten. Forholdet vurderes som kosmetisk uten funksjonsmessig betydning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med på utviklingen av krakeleringen. Utskifting av servant kan vurderes dersom slitasjen øker eller renhold blir vanskelig. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at skaden forverres over tid, noe som kan føre til økt slitasje og vanskeligere renhold.



Krakelering i servanten.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2003 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i granitt-kompositt.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående kjøl/frysenskap, komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befarings.

Liten avskalling av benkeplate mot komfyr, ellers er innredningen i god stand, ref. alder.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1 TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm, samt periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

1 TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler på bad.
Veggmonterte panelovner.
Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 115 liter fra byggeår, plassert under kjøkkenbenk.
Ekspansjonsventil er koblet til avløp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 5 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1990 Nyanlegg i 1990.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring fra 2017 i forbindelse med oppussing av bad som måling av gammel varmekabel, ny ledning og remontering av avtrekksvifte, stikk og speillys.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet alder på anlegg, manglende dokumentasjon på hele elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Gamle automatsikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei Nytt apparat i 2025.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår med synlig vorteplast mot grunnmur.
Et taknedløp er ført til oppstikkende drensør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det ble observert symptomer på sviktende fuktsikring. Synlig saltutslag i bod og målt høye fuktverdier i innforet vegg.
Vorteplast mot grunnmur er synlig, men mangler klemlist i topp. Festemetode og tilkobling mot drensledning er ikke dokumentert eller visuelt kontrollert.
Dybde og omfang på plasten er ukjent, men vurderes begrenset til grunnmur over såle.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningsmassen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av betong. Vegger i underetasjen er innkledde. Åpen mur i bod.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Takkvann anbefales ledes bort fra huset i egne drensør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.
Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.
Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	58	7		65	32
SUM	58	7			32
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, soverom 1, soverom 2, bad/vaskerom, gang, kjøkken, stue	Bod	

Kommentar

Areal underetasje:

Entré: 2,5 m²

Soverom 1: 7,9 m²

Soverom 2: 12,2 m²

Bad/vaskerom: 5,2 m²

Gang/kjøkken: 12 m²

Stue: 14 m²

Utvendig bod: 7,4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger i kommunens arkiv. Seksjoneringstegninger er tilgjengelige og lagt til grunn for vurderingen.

Etter befaring er soverom som var tegnet inn som bod godkjent som soverom.

Utvendig bod er plassert der det er tegnet inn carport.

Terrassedør er ikke inntegnet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	58	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Simen Rootwelt-Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	431	168		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ravnøveien 42 A

Hjemmelshaver

Rootwelt-Andersen Simen

Siste hjemmelovergang

År

2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.01.1991	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 21.01.1991.	Gjennomgått		Nei
		Det foreligger ferdigattest på bruksendring fra bod til soverom datert 03.11.2025.			
Eieropplysninger	14.10.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	13.10.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det foreligger ikke godkjente byggemeldte tegninger i kommunens arkiv. Seksjoneringstegninger foreligger.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	
2	16.10.2025	
3	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DK3505>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250112	

Selger 1 navn
Simen Rootwelt-Andersen

Gateadresse	
Ravnøveien 42A	

Poststed	Postnr
MELSOMVIK	3159

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1311250112

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Comfort, Stokke Rørhandel AS pusset opp badet i 2017 med fliser på gulv, baderomsplater og nytt toalett. Ødeskaug Elektro AS gjorde det elektriske med lys og vifte. Jeg satt inn innredning, badekar og dusjvegg selv.
Arbeid utført av	Comfort, Stokke Rørhandel AS og Ødeskaug elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er et fuktmerke nederst på mur i hjørnet lengst nord inne i uteboden. Se tilstandsrapport.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	I 2013 eller 2014 kom det inn noe vann over vindu i stua på veggen mot sør. Det var et vannbrett som hadde løsnet på terrassen over (Funksjonssvikt mellom veranda og vegg), og dette ble fikset. Det ble foretatt fuktmålinger i veggen i etterkant som viste at det ikke var skadelige fuktverdier.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Må åpne døra noen ganger for å få god trekk når man tenner opp. Har også opplevd at malingen på pipa ved siden av peisen har flasket av.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Jeg kjenner til at det er råteskader enkelte steder på terrassen, levegg i hjørnet på terrassen og et par kledningsbord på yttervegg. For noen år tilbake var en leieboer plaget med maur på eiendommen. En annen leieboer mener å ha sett sølvkre ved to anledninger i 2024, men jeg har ikke sett dette selv.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	I forbindelse med oppussing av bad i 2017 ble det byttet kabel til vifte, montert vifte, montert stikk/lys og målt varmekabel (Ødeskaug Elektro AS). Taklampe på kjøkken og hovedsoverom har jeg byttet selv.
Arbeid utført av	Ødeskaug Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lagt nytt gulv i hele leiligheten, 2017. Bygd ny levegg ute mot sør.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet kledning på sørveggen. Husker ikke årstall.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med tilstandsrapport ble jeg gjort oppmerksom på at det ene soverommet var registrert som bod og ikke soverom. Dette må ha blitt bygget om før jeg kjøpte leiligheten. Søkte derfor kommunen om bruksendring.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har mottatt ferdigattest i forbindelse med bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Reklamasjonsrapport fra 2014 i forbindelse med vann som kom inn over vindu.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er lytt fra etasjen over.

Document reference: 1311250112

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250112

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Rootwelt Andersen	a6bac94fc276c030a3b6c 8af33c79b0e540f7400	05.11.2025 20:18:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250112

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

Nabolagsprofil

Ravnøveien 42A - Nabolaget Storevar - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Husdyreiere



Offentlig transport

Storevartoppen Linje 130, N130	4 min 0.4 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	13 min

Skoler

Melsom skole (1-7 kl.) 202 elever, 13 klasser	6 min 4.1 km
Bokemoa skole (1-7 kl.) 371 elever, 17 klasser	8 min 4.6 km
Ramsum skole (1-4 kl.) 63 elever, 4 klasser	10 min 6.8 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 28 klasser	9 min 5.3 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	7 min 4.3 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	10 min 6.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

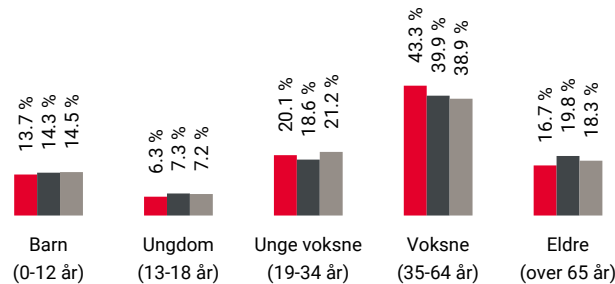
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storevar	528	239
Sandefjord kommune	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Feen barnehage (0-5 år) 39 barn	4 min 2.9 km
Velle Olaløkka barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 3.1 km
Barnas Hus barnehage (3-5 år) 49 barn	5 min 3.4 km

Dagligvare

Meny Stokke PostNord	5 min 3.6 km
Rema 1000 Stokke Post i butikk	6 min 3.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 91/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

	Storevar Nærmiljøanlegg Ballspill	4 min	0.3 km
	Solnes Ballspill	21 min	1.9 km
	Sporty24 Stokke	6 min	
	Sporty24 Stokke Express	8 min	

Boligmasse



79% enebolig
7% rekkehus
14% annet

Varer/Tjenester



Stokke Senter

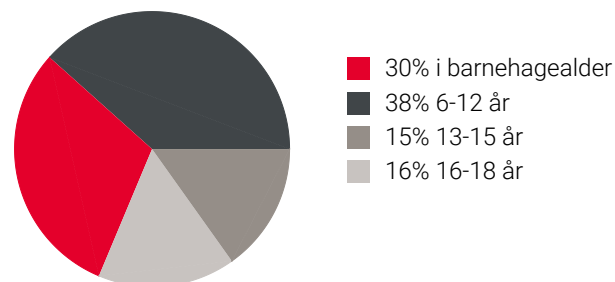
6 min



Vitusapotek Stokke

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



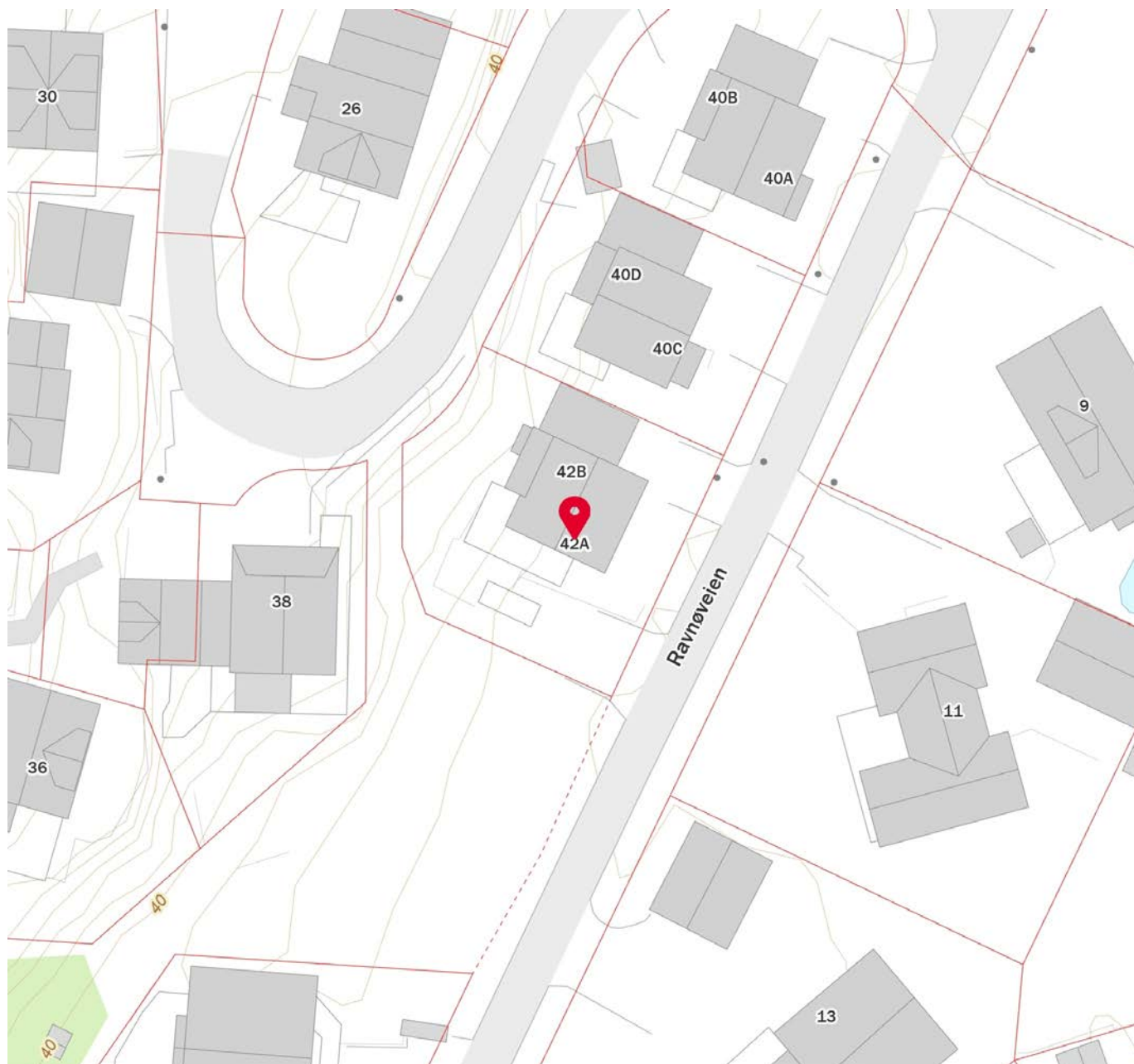
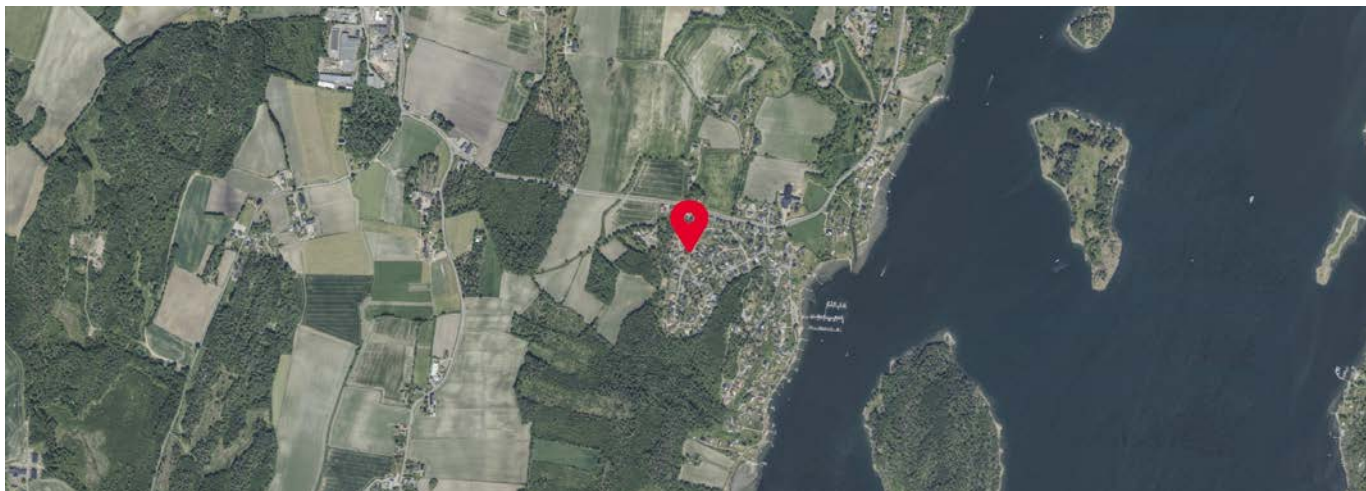
0%

43%

Storevar
 Sandefjord kommune
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	SEKSJON NR 1	Beregnet areal	0
Etablert dato	29.10.1990	Arealmerknader	
Oppdatert dato	16.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	57/145	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	431/168, 431/168/0/1, 431/168/0/2
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	431/168, 431/168/0/1, 431/168/0/2
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2017			431/168, 431/168/0/1, 431/168/0/2
Omnummerering	01.01.2017			

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ROOTWELT-ANDERSEN SIMEN F050793*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	STOREVARVEIEN 84B 3159 3159 MELSOMVIK	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ravnøveien 42A	U0101	431/168/0/1	58	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ravnøveien 42 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3160 STOKKE	Kirkesogn	04090501 Stokke
Grunnkrets	1609 Storevahr	Tettsted	2622 Melsomvik
Valgkrets	2 Nord øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8279896		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	22.01.1991

1: Bygning 8279896: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 22.01.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	116
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	116
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.11.1989	29.11.1989
Igangsettingstillatelse	19.06.1990	19.06.1990
Tatt i bruk	22.01.1991	22.01.1991
Endre bygningsdata	24.08.2021	24.08.2021

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ravnøveien 42A	U0101	431/168/0/1	58	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	58	0	58	0	0	0
U01	1	58	0	58	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 431/168

Bruksnavn		Beregnet areal	443.2
Etablert dato	17.10.1990	Historisk oppgitt areal	443,5
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

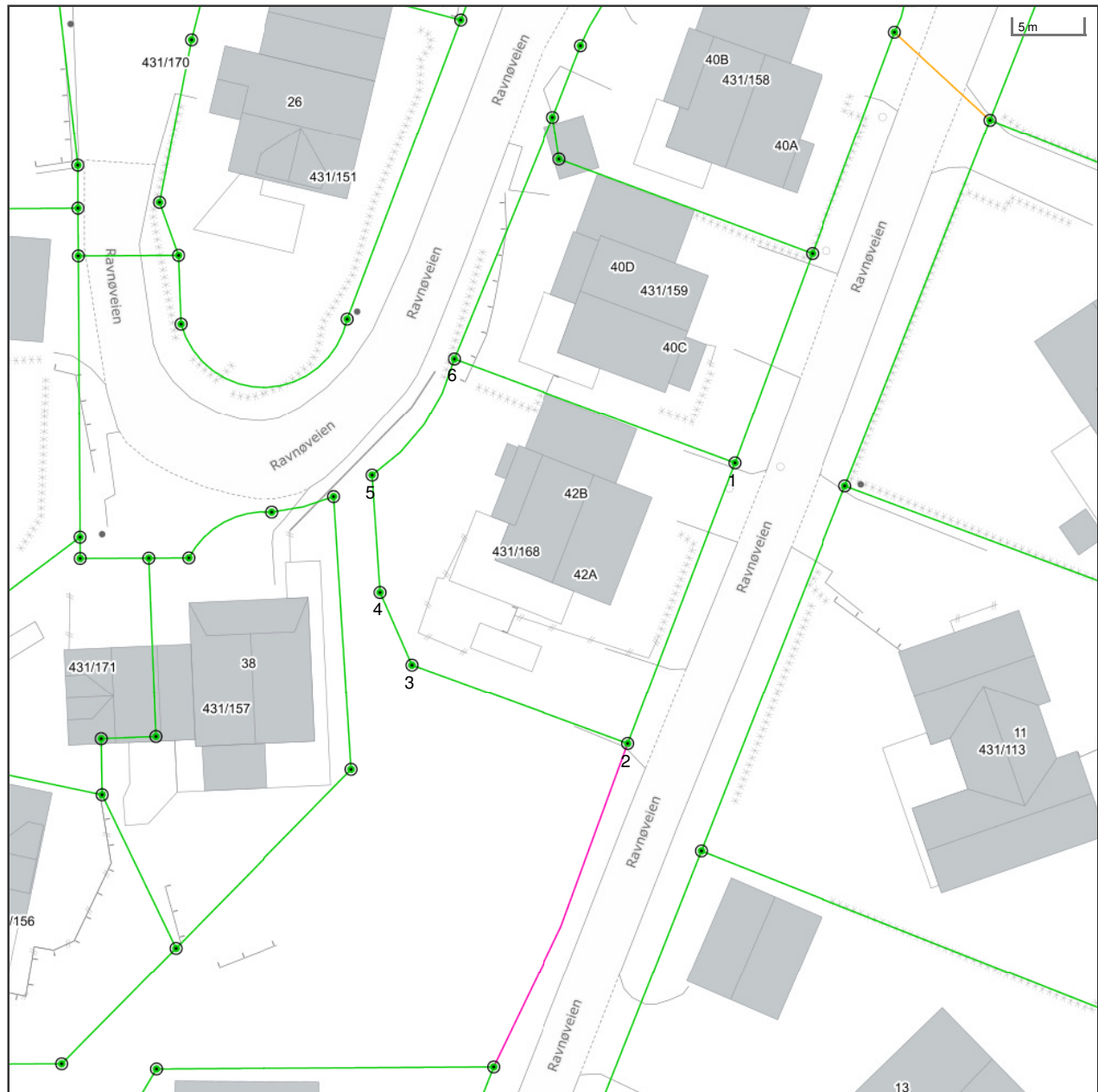
- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☒ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6563106.08	575684.35	0	Ja	443.2	



Eiendomskart for eiendom 3907 - 431/168//1

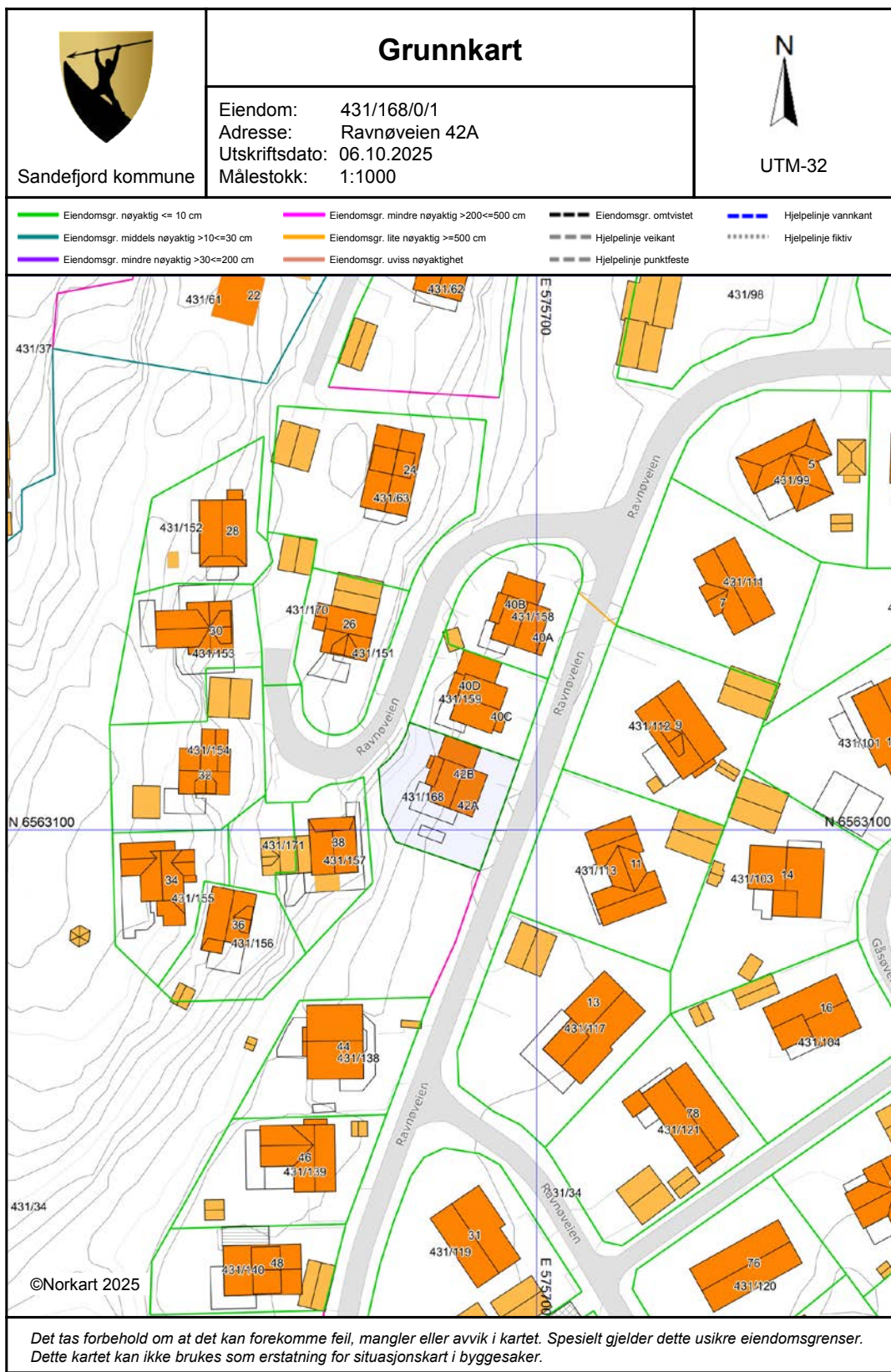


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	● Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		443,20 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6563106,08	Øst	575684,35
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6563112,51	575696,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			21,01	
2	6563092,69	575689,78	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			21,06	
3	6563097,91	575674,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			16,12	
4	6563102,95	575672,2	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			5,55	
5	6563111,15	575671,48	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			8,23	
6	6563119,43	575677,07	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			10,22	13,24





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 06.10.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	431	Bruksnr.	168	Festenr.		Seksjonsnr.	1
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	189321005	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8279896	Bruksenhetsnummer	U0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Ravnøveien 42A, 3160 STOKKE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
1	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.06.2024	Tilsyn	12.06.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 189321005

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

1991/9001238/200

REGISTRERT

15 JAN. 1991

Tønsberg Byrett

Dagboknr. 555

Skjøte¹⁾

Returneres til:

A/S Prosjektfinans
Ramdal gård

3100 TØNSBERG

Kopi bekreftes

Sparebanken NOR

Stokke

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ev. samebr.
0720	Stokke	31	168	-	1	57/145

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn

Ja ☐ Nei ☒

Beskaffenhets:

Anvendelse av grunn:

☐ 1 Ubebygd	☒ 2 Bebygd	☐ Bolig-B eiendom	☐ Fritids-B eiendom	☐ L Landbruk	☐ K kommunika-sjonsareal	☐ A Annet
------------------------------------	--	--	--	-------------------------------------	---	----------------------------------

Type bolig:

☐ FB Fritt-liggende bolig	☐ RK Rokkehus/kjede	☐ BL Blokk-leilighet	☒ AN Annet 2-mannsbolig
--	--	---	---

2. Kjøpesum

Kr 430.000,-

Markedsverdi:

Ja ☒ Nei ☐

Omsetningstype:

☒ 1 Fritt salg	☐ 2 Gave (helt eller delvis)	☐ 3 Ekspro-priasjon	☐ 4 Tvangs-auksjon	☐ 6 Skifte-oppgjør	☐ 8 Annet
--	---	--	---	---	----------------------------------

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Markedsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

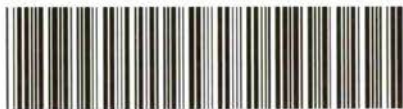
Kr Andel tomteverdi kr. 2.535,- (1.gangs seksjonering av boligseksjon)

4. Overdras fra

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)⁴⁾

Navn

Stokke kommune

Doknr: 555 Tinglyst: 15.01.1991 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)⁴⁾

Navn

210263

Morten Holm

241264

Nina Holm

Noter:

- Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentsavgiften er knyttet til eiendommens markedsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer markedsverdi er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet markedsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal markedsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1. 2 ledd og § 3.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.

6. Særskilte avtaler⁶⁾

Det foreligger særskilte skjøtebestemmelser i form av vedlagte tinglyste erklæring.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Morten Holm

Morten Holm

Nina Holm.

Nina Holm

8. Underskrifter og bekreftelser

Erklæring om sivilstand⁶⁾☐ Jeg/vi er ugift(e)☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Sted, dato

Utsteders underskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Per-Eivind Hansen

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Adresse

Vigdis Vermelid

Vigdis Vermelid
Ruskevn. 16
3240 Andebu

2. vitneunderskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Adresse

Randi Sjulstad

Randi Sjulstad
Blåkolivn. 21
3173 Vear

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Jeg/vi bekrefter at ektefellen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Adresse

2. vitneunderskrift

[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]

Adresse

Noter:

5) Det som skal (og kan) tinglyses skal samles for seg først. Bare dette skal tas med i tinglysingsgjenparten.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.

Samboere regnes som ugifte.

Dersom ingen av de 3 alternativene er krysset av, og hjemmelshaver er en fysisk person, må en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle, jf. ektefelte-loven.

7) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

REGISTRERT

15 JAN. 1991

Tønsberg Byrett

\DIV\VEDLEGG.59

VEDLEGG TIL SKJØTE GNR. 31 BNR. 168 SNR. 1 ~~168~~ STOKKE KOMMUNE

1. Det vises til kjøpekontrakt datert 6.9.90 og sameievedtekter.
2. Nåværende og fremtidige eiere av gnr. 31 bnr. 168 snr. 1 skal være medlemmer av sameiet for gnr. 31 bnr. 168.
3. Kommunen har rett til å anlegge og vedlikeholde kloakk- og vannledninger, telefon- og elektriske ledninger og kabler over tomten (herunder plassering av stolper) uten særskilt erstatning for kjøper. Dette gjelder også private stikkledninger i samsvar med godkjent ledningsplan. Uten særskilt erstatning må kjøper finne seg i å måtte ta imot det overvann som vil kunne komme inn på tomten. For skade som voldes ved slike arbeider etter at kjøper har opparbeidet tomten, har kjøper krav på erstatning. I mangel av minnelig avtale fastsettes erstatningen ved skjønn av et utvalg/nemnd som oppnevnt i VI pkt. 8 i tildelingsreglene.
4. Alle ledningsanlegg/installasjoner, eventuelt utvidelser skal utføres i.h.t. kommunens forskrifter og reglement. Hele ledningsanlegget for gnr. 31 bnr. 168 er privat fellesanlegg. For de private ledningsanleggene har brukerne solidarisk drifts- og vedlikeholdsplikt. Det er de enkelte kjøperes ansvar å påse at de private felleanleggene holdes vedlike.
5. Det er reservert garasje/parkeringsplass for Ravnøveien 40B og 40D på parkeringsplassen nord for Ravnøveien.
6. Kommunen kan bestemme at det for felter skal etableres felles antenneanlegg for radio og fjernsyn. I slike tilfeller plikter kjøper å delta i anlegg, vedlikehold og drift av anlegget. Private antenner tillates ikke montert utendørs.
7. Gjerde mot vei er anmeldelsespliktig til bygningsrådet. Hvis hensyn til snøbrøyting, terreng m.v. tilsier det, kan bygningsrådet kreve at eventuelt gjerde settes etter annen linje enn tomtegrensen. Reguleringsbestemmelsene kan dessuten inneholde bestemmelser om dette.
8. Beplantning må foretas slik at den ikke er til ulempe eller hinder for trafikken eller vedlikehold.
9. Ved snøbrøyting av veier og gater er kommunen uten ansvar for skade forårsaket av snø som måtte komme inn på tomten.
10. Kommunen skal ha fri adgang til vedlikehold av veikantgrøft til offentlig vei/gate.
11. Av sameievedtektene for gnr. 31 bnr. 168 tinglyses følgende: Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold skal sameiet ha panterett for kr. 8.600,- med 1.prioritet etter obligasjon til Den norske stats husbank med sikkerhet i gnr. 31 bnr. 168 snr. 1. Ved eventuell misligholdelse har styret i sameiet rett til etter 14 - fjorten - dagers varsel i rekommandert brev å kreve seksjonen fraflyttet og solgt.

**Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner****REGISTRERT****29 OKT. 1990**Tønsberg Byrett
Dagboknr. 16294

1990/9002057/200

Returneres til:

A/S Prosjektfinans
Randal Gård

3100 TØNSBERG

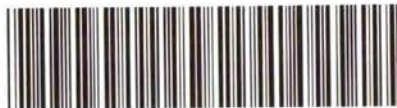
Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Stokke	31	168	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) ²⁾	Navn
	Stokke kommune



Doknr: 16294 Tinglyst: 29.10.1990 Emb. 091

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	57	11			21			31			41			51		
2	B	88	12			22			32			42			52		
3			13			23			33			43			53		
4			14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:						145	= nevner:		145								

4. Supplerende tekst⁵⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter:

- Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.

4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

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

Undertegnede erklærer at

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

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

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

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

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

7. Underskrift

Sted

Dato

Stokke
24/10-90

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

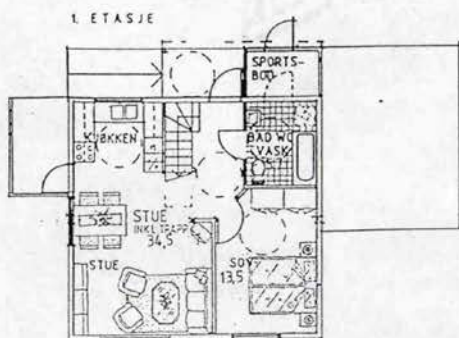
Per-Givind Fohausen



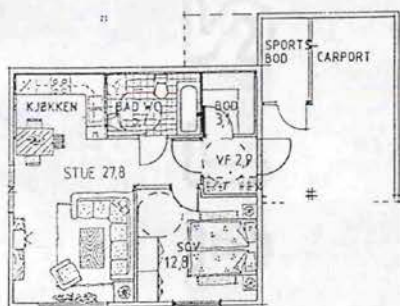
Noter:

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

RAVNØVEIEN 42 A/B - GNR. 31 BNR. 168



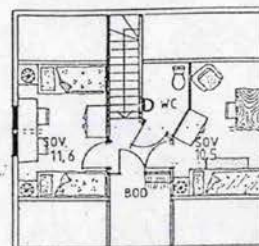
Seksjon 2



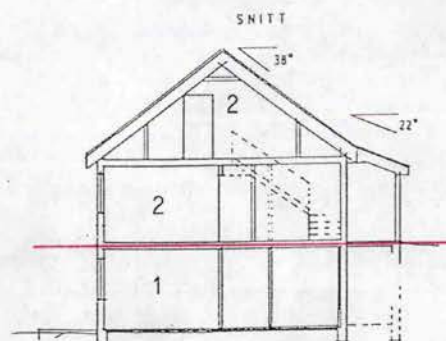
Seksjon 1

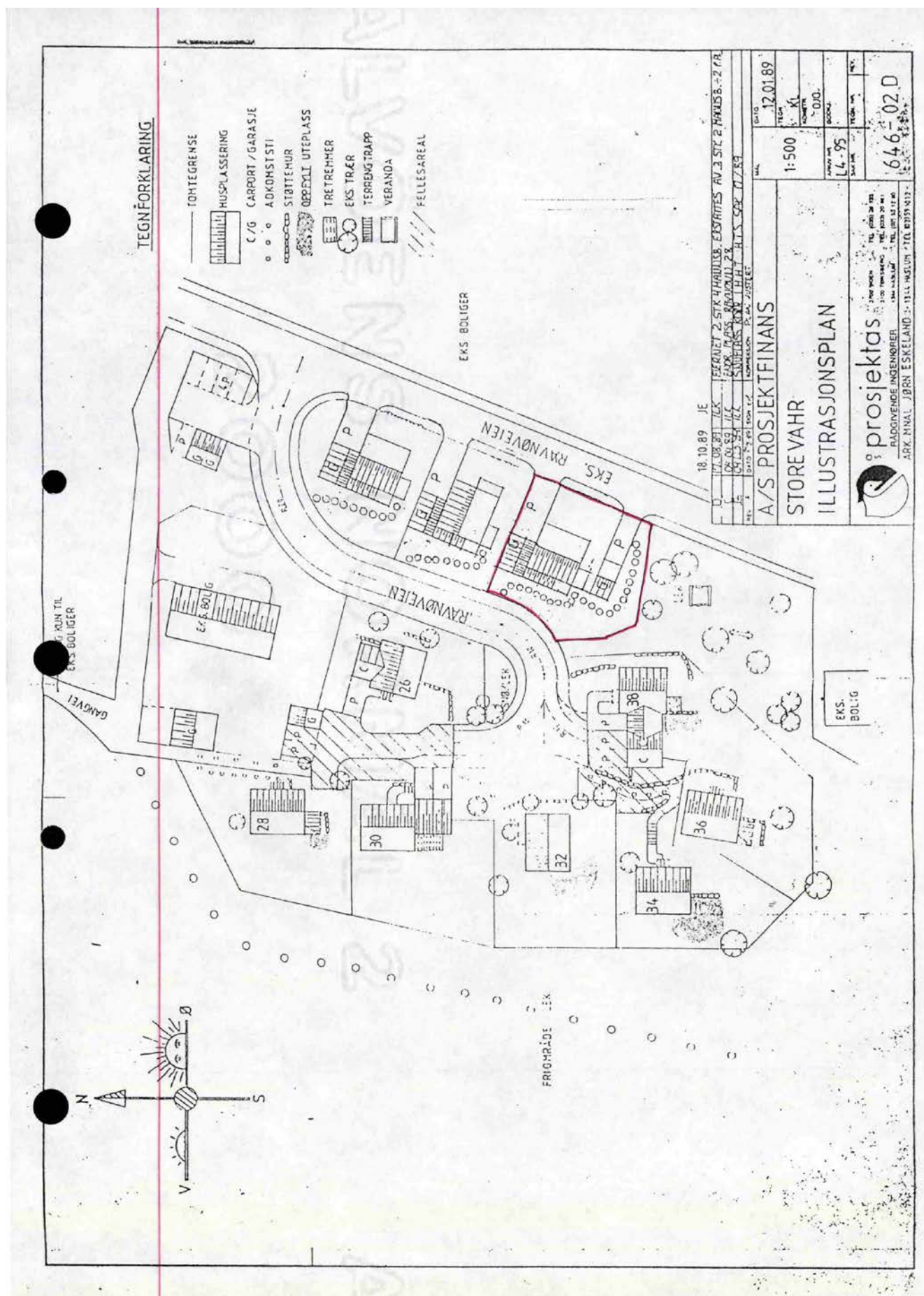
UNDERETASJE

LOFT - FASE 2



Seksjon 2









Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 06.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	431	Bruksnr.	168	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Ravnøveien 42A, 3160 STOKKE								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

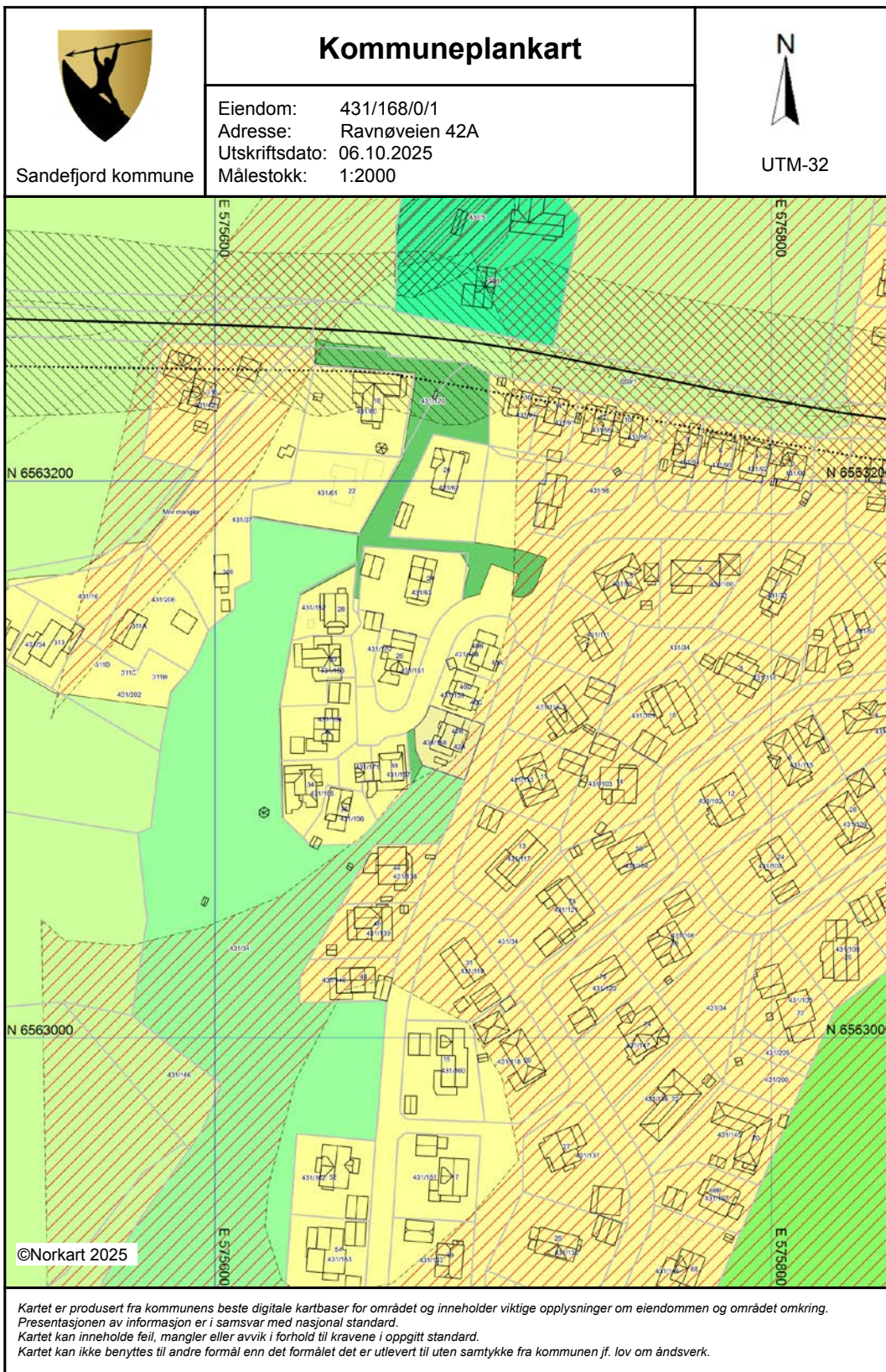
Plantyper uten treff

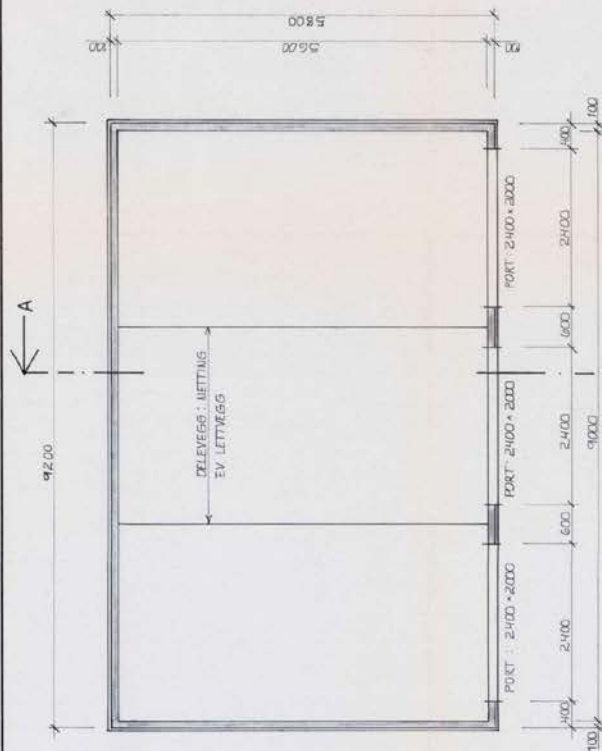
- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

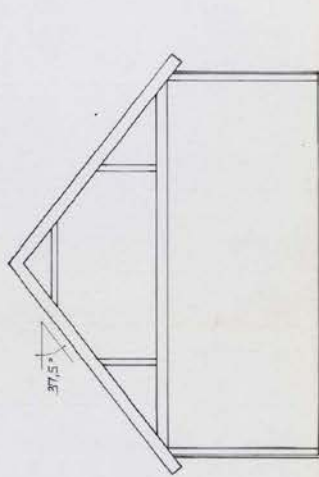
Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	132 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	443 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	



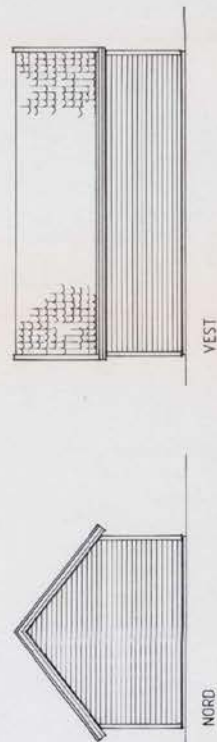
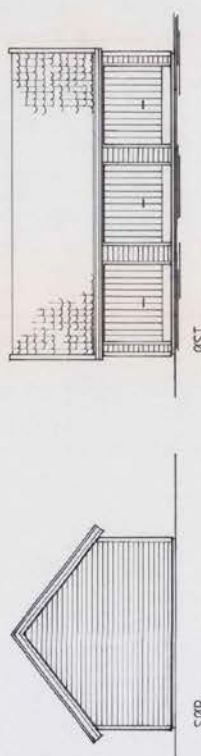


PLAN GARASJE
MÅL = 1:50

Ans:



SNITT A-A
MÅL = 1:50



REV.	DATE	ISSUE	DESCRIPTION
A.S. PROSJEKTFINANS STOREVAHR TRIPPEL GARASJE RAVNØVN. 4.0, 4.2 PLAN, SNITT OG FASADER			
 prosjektas RÅDGIVENDE INGENIØRER			
FRODO GUNDEL 13000 HÅLS LØY		TEL. 0047 30 36 130 FAX. 0047 30 36 131 TEL. 0047 30 37 810	
MAIL	1:50	DATE	REV.
1:100	1:100	15.05.00	1
10/C			
VOGNETL			
ARKIVERT	000001		
		TEIG. NR.	646-62

Kommune

Stokke

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Prosjektas 7/5
Ramndalveien 6
3100 Tønsberg

Byggherre (navn, adresse)

Prosjektfinans
Rambergveien 3
3100 Tønsberg**Ferdigattest er gitt for**

Eiendom/byggested

Ravnøveien 42A

Gnr.

31

Bnr.

168

Festent.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Søknadsdato

7/11-89

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

2-mannsbolig

Behandling/vedtak

Godkjent

Vedtak dato

25/11-89

Saksnr.

285/89

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Underskrift

Sted

Stempel/underskrift

Dato

21/1-91 Anne Haonäs

Kopi sendt til☐ ansvars-
havende

Navn

Adresse

☐ andre

Navn

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

 SANDEFJORD KOMMUNE	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 25/169124
---	--

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
-------------------------	----------------------

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Ravnøveien 42A	Gårdsnr. 431	Bruksnr. 168	Festenr.	Seksjonsnr.
-----------------------------------	------------------------	------------------------	-----------------	--------------------

Tiltakets/byggets art:

Bruksendring fra bod til soverom iht vedtak av 29.10.25

Vedtaksdato 03.11.2025	Saksnr 25/34435
----------------------------------	---------------------------

Dato for søknad om ferdigattest: 30.10.2025
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted Sandefjord	Dato 03.11.2025	Underskrift Christian Limi Kvamme <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
---------------------------	---------------------------	--

	Sandefjord kommune		
	Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord		
	Telefon: 33 41 60 00		
	E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no		
Dato: 10.10.2025			

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	431	Bnr:	168	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Ravnøveien 42A, 3160 STOKKE						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

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

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

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

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

Privat utslipp/avløp

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

Heftelser vann og avløp

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

Atkomst til eiendommen:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ravnøveien 42A
3159 MELSOMVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre