

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

Raveien 418A, 3241 SANDEFJORD

Lækker og innflytningsklar bolig fra 2022. God bo-komfort og praktisk løsning. Solrik uteplass og carport.



3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by **DIAKRIT**



Vi har de mest fornøyde kundene

Aktiv EiendomsMegling og Andebu Sparebank har det til felles at de har svært fornøyde kunder*, og sammen er vi enda bedre. Hos oss får du personlig service og god rådgivning enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Kontakt oss så hjelper vi deg med å realisere boligdrømmen.

*) Ifølge Norstat har Andebu Sparebank Vestfolds mest fornøyde bankkunder 2019. Og ifølge Norsk Kundebarometer har Aktiv de mest fornøyde eiendomsmegekundene 2019.

epost@andebu-sparebank.no tlf 33 43 83 00 www.andebu-sparebank.no

En alliansebank i eika.





Eiendomsmegler MNEF / Partner

Charlotte Skjelbred

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

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 4 450 000,-
Omkostn.: Kr 130 390,-
Total ink omk.: Kr 4 580 390,-
Selger: Stian Bergsagel Løkkemyhr

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
P-rom/BRA: 98/103 m²
Tomtstr.: 188 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 16
Snr. 1

Oppdragsnr.: 1311230158

Moderne og romslig
innerst i en blindvei

Velkommen til en moderne og innholdsrik bolig fra 2022, med fokus på bokvalitet og gode innredningsløsninger! Her får du mange av kvalitetene du trenger i hverdagen, samt en gjennomgående god standard. Det er store vinduer, samt en god planløsning som sørger for en luftig atmosfære. Det er gulvvarme i hele 1. etasje som sørger for en god innetemperatur. På varme sommerdager vil du sette mest pris på den solrike uteplassen.

Ønsker du en innbydende tomannsbolig med svært god tilgjengelighet til det du måtte trenge i hverdagen? Da er denne perfekt for deg!

- Barnevennlig bolig med god bokvalitet
- Moderne innredet og god planløsning
- Romslig stue med åpen kjøkkenløsning
- 3 gode soverom
- 2 delikate bad
- Solrik terrasse på 36m2 og balkong på 22 m2
- Carport

Velkommen til en hyggelig visning!

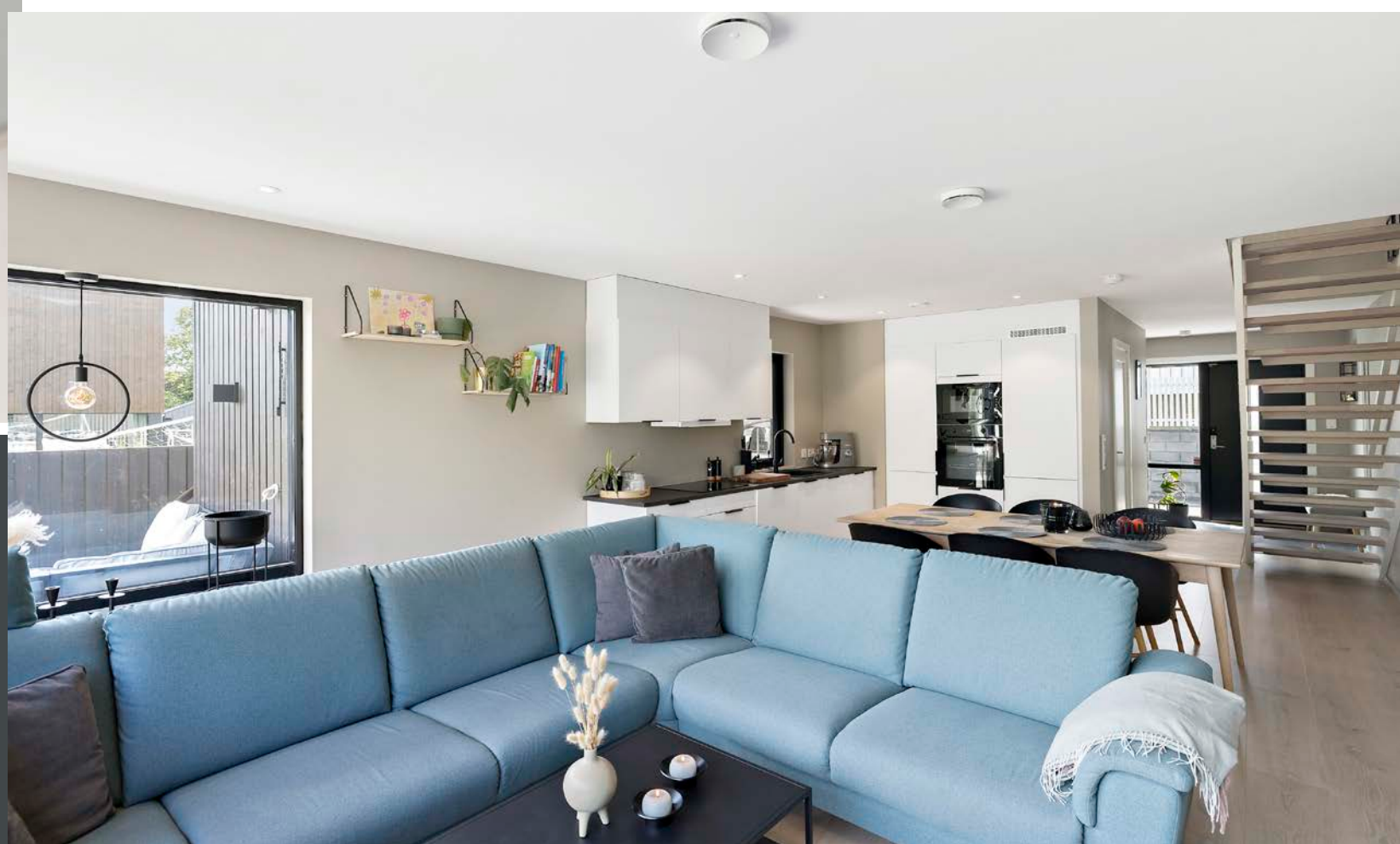


Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger22
Om eiendommen26
Tilstandsrapport47
Egenerklæring67
Forbrukerinformasjon91
Budskjema92



Her kommer du inn i en lys entré med flislagt gulv og varmekabler. De store vinduene og gode lysinnslippet gjør at blikket ditt blir dratt videre inn i boligens stue og kjøkken.





På kjøkkenet har du alle hvitevarer integrert og det er plass til spisestue.

Kjøkkeninnredningen har glatte, lyse fronter og mørk benkeplate i høytrykkslaminat

I stuedelen har du plass til en romslig sofa som hele familien kan slå seg ned i.

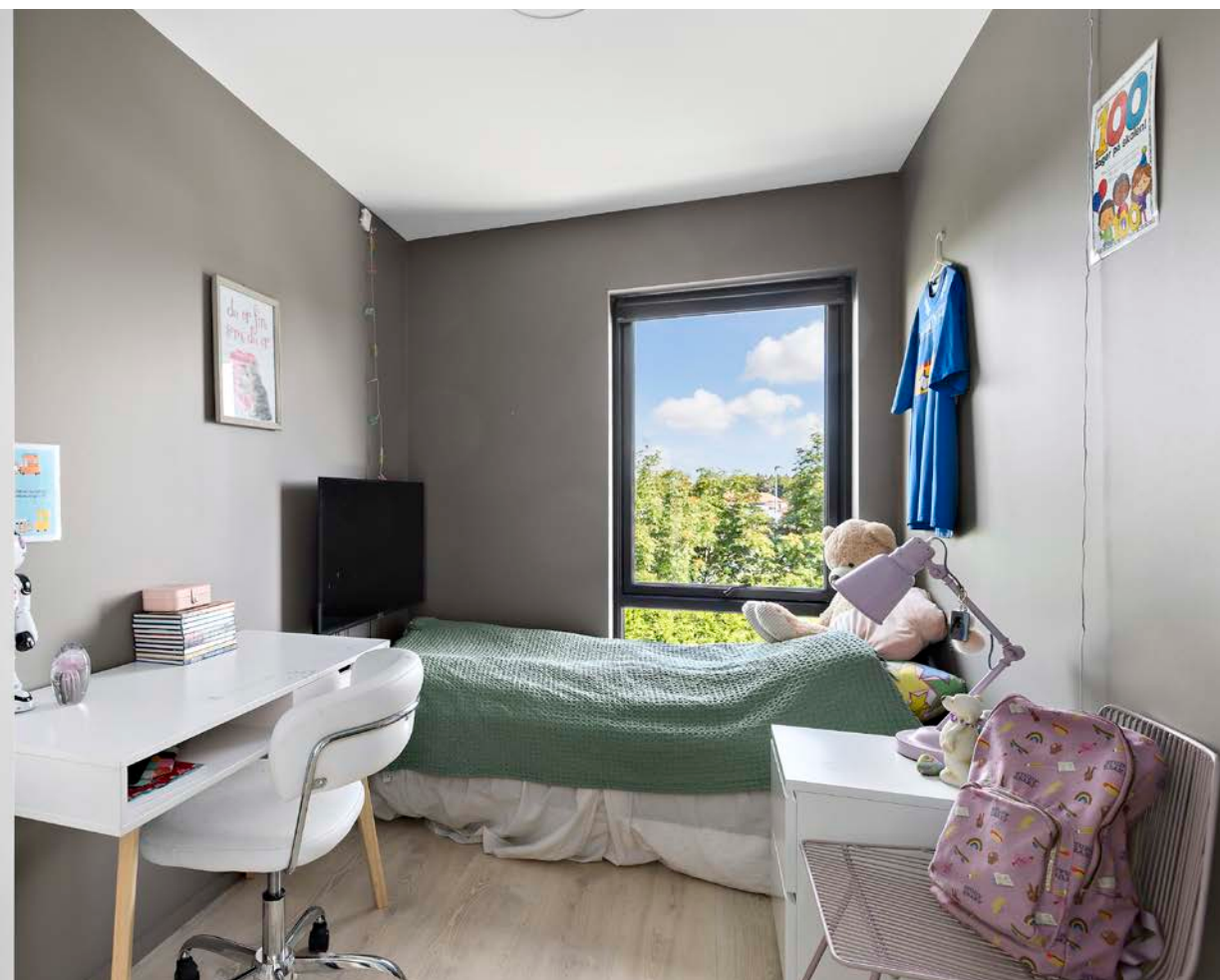


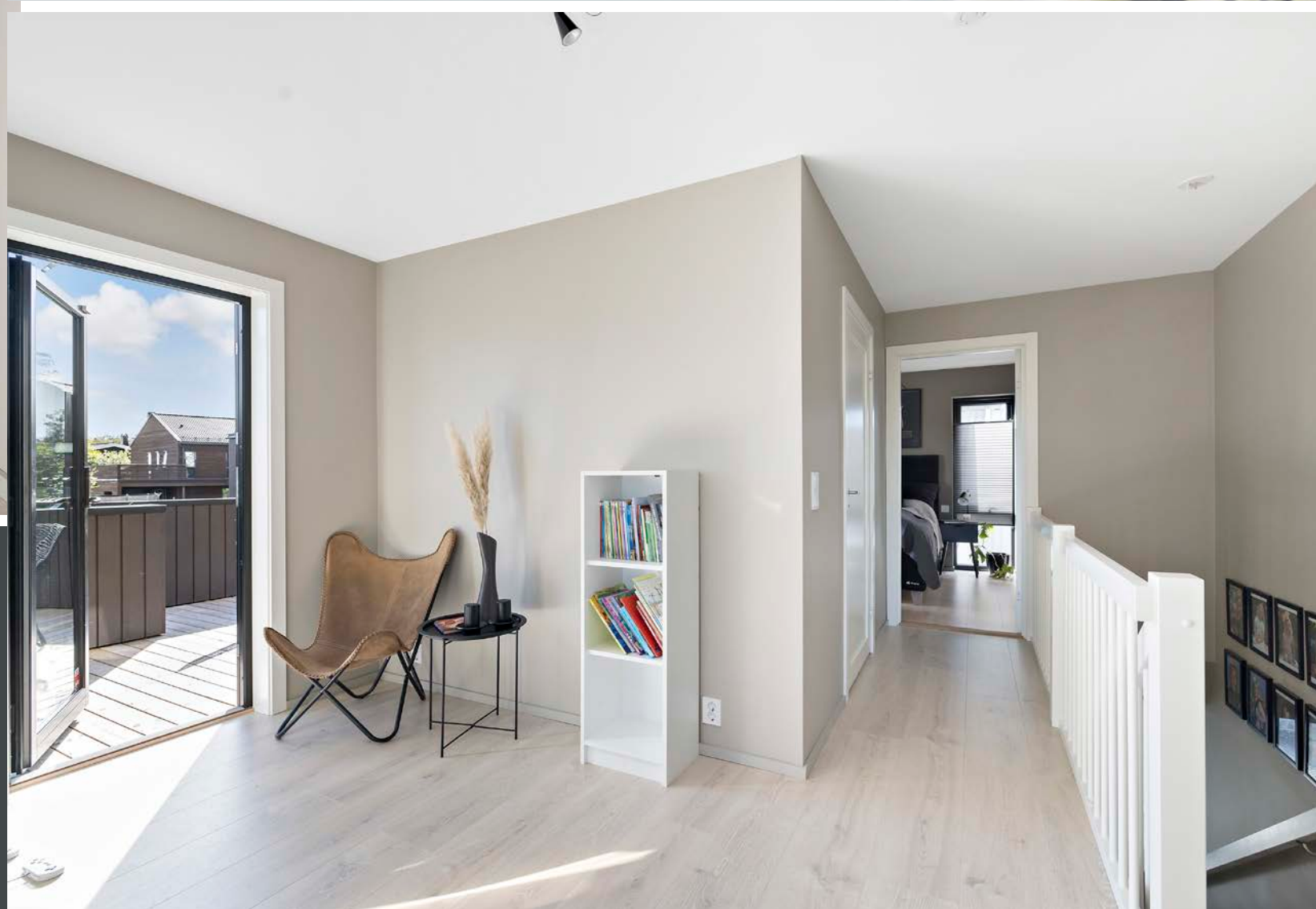


Hovedbadet er i 2.etasje. På begge bad er det valgt moderne farger på fliser og mørke detaljer på innredningen.

Vegg i vegg med det minste badet har du separat vaskerom med enkel adkomst fra entreen.

Du finner de 3 soverommene i 2.etasje. Rommene har en god størrelse, og har alle plass til seng, skrivebord og garderobe. Rommene er malt i tidsriktige og moderne farger.





Ved utgangen til balkongen i 2.etasje har du en fin ekstra krok hvor du f.eks kan ha en liten kontor plass



Utvendig har du flere fine uteplasser.

Du har balkong på ca 22m² i 2.etasje. Dette er en usjenert uteplass hvor du kan nyte solveggen. Herfra er det trapp ned til terrassen i 1.etasje som du også har adgang til fra stue og fra hagen.

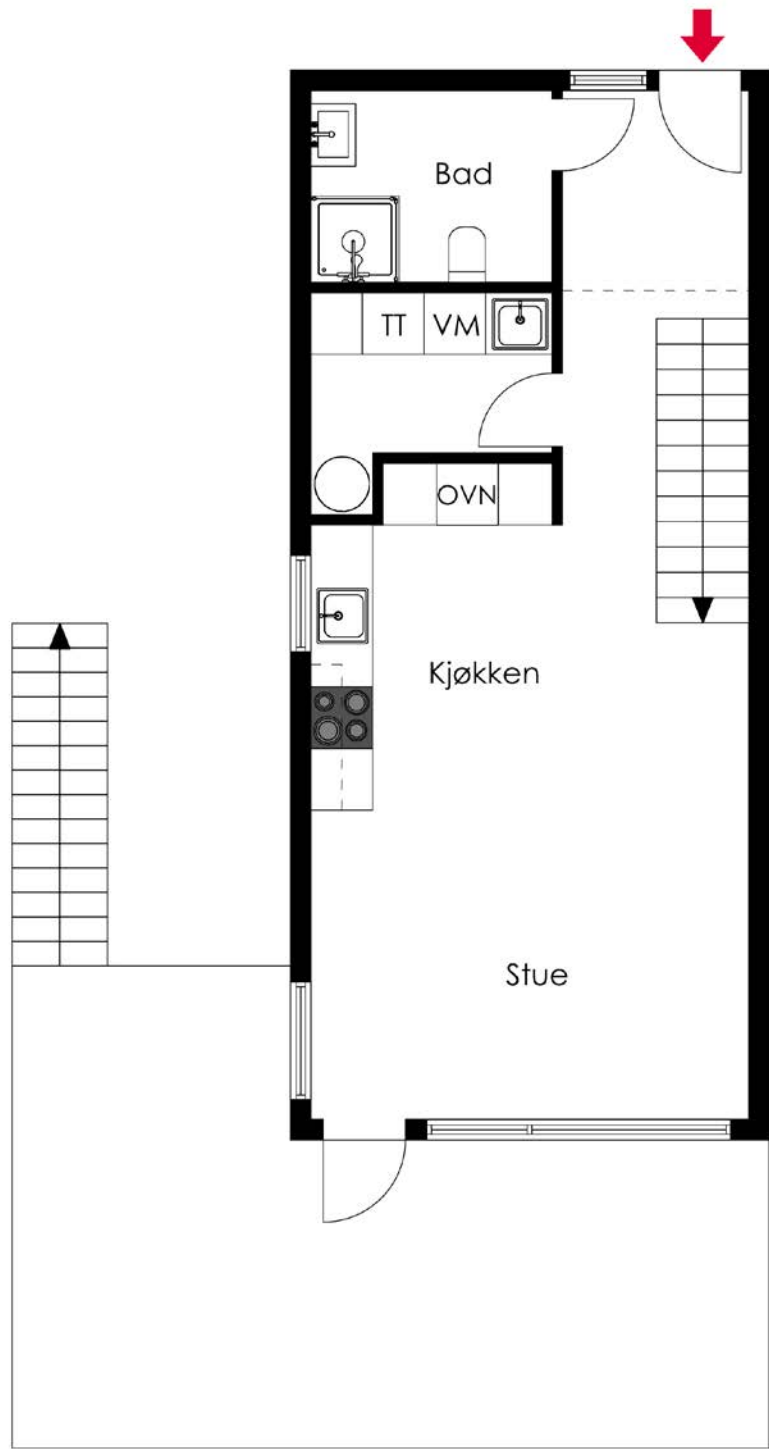
Terrassen i 1.etasje er på 36m², så her har du plass til spisemøblement så vel som loungemøbler. Fra terrassen har du også adgang til hagen, så her er en bolig hvor det er flere muligheter for hele familien både inne og ute.





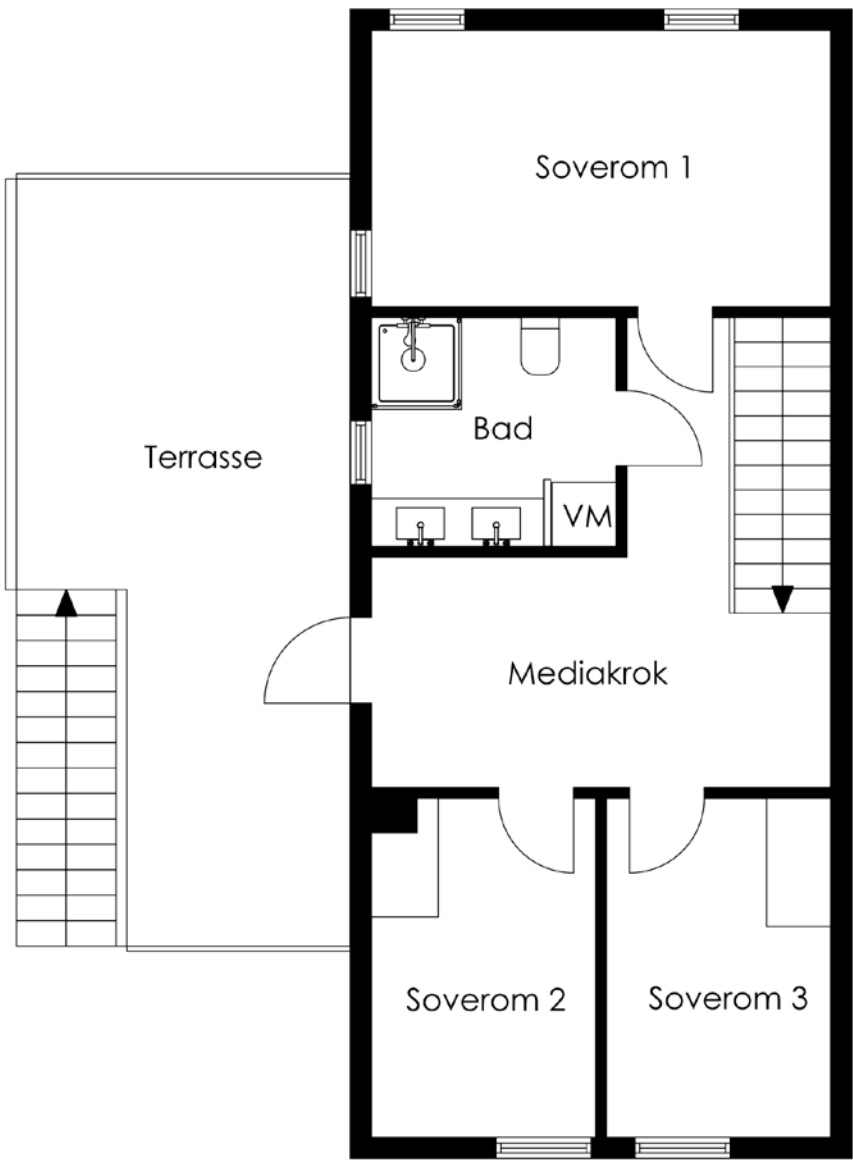
Plantegning

1. etasje



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

2. etasje



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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 98 m²

BRA: 103 m²

Arealbeskrivelse

Leilighet i tomannsbolig

Bruksareal

1. etasje: 54 kvm Hall m/ trapp, bad, vaskerom, stue/ kjøkken, sportsbod

2. etasje: 49 kvm Gang/ loftstue, 3 soverom, bad Primærrom

1. etasje: 49 kvm Hall m/ trapp, bad, vaskerom, stue/ kjøkken

2. etasje: 49 kvm Gang/ loftstue, 3 soverom, bad

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

188 m²

Tomtebeskrivelse

Oppgitt areal og beregnet areal avviker. Beregnet areal er 326,6m2.

Tomtegrense i nord og vest er tegnet inn som mindre nøyaktig og tomtegrense i øst og sør er tegnet inn som middels nøyaktig. Kjøper må ta høyde for avvik i tomtegrensene.

Beliggenhet

Boligen har en fredelig, men sentral beliggenhet på Kullerød. Her får du en super beliggenhet med solrik tomt i en stille og rolig stikkvei i et veietablert område. I området er det fine lekeplasser og barnehage. Ellers er det fine turområder like i nærheten. Det bor mange hyggelige familier i

nabolaget og området omtales som trivelig og sosialt.

Området ligger ca. 6 km fra sentrum og har nærhet til de fleste hverdagslige fasiliteter. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Obs som har et rikelig utvalg. Den korte veien til E-18 og Sandefjord lufthavn gjør dette til en perfekt bolig for de som pendler. Det tar bare noen få minutter til nærmeste kollektive transport i Solbakken. På Fokserød er det ekspressbusser. Ellers er det kort avstand til både skoler og barnehage. Fevang skole (1-7 klasse) ligger ca. 3,2 km unna, Breidablikk ungdomsskole ca. 5 km unna og Sandefjord videregående skole ca. 5,7 km unna. Ellers har du fine turområder i nærheten som Hjertås.

Her har du et fint nabolag med flere 2-, 4- og 6-mannsboliger så her skal det ikke være vanskelig å finne lekekamerater eller nye vennskap.

Adkomst

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

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende vertikaldelt tomannsbolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur.

Boligen er på 2 etasjer med carport på 19 m² på siden.

REFERANSENIVÅ

Boligen er bygget i 2022.

Boligen skal derfor være oppført ihht datidens

byggeforskrifter, TEK-17.

Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen.

Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre.

Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.

Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Boligen er bygget og ferdigstilt i slutten av 2022 og det er fortsatt 4 år normal håndverks garanti igjen.

Utvendig:

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein.

Normal aldring og vær slitasje på takstein.

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/ lakkert stål.

Snøfangere er montert på tak.

Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Yttervegger over grunnmur av isolert bindingsverk konstruksjon. Utvendig kledd med stående kledningsbord.

Taktypen består av saltak med takstoler i tre.

Det er trolig brukt diffusjonsåpen undertaksduk.

Det er ikke spor etter fuktskader i underliggende

himling og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden

av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malte balkong/terrassedører i tre med 3-lags

isolerglass.

Isolert og formpresset dør til sportsbod.

Balkong over carport og bod på 22,4 m² med utgang

fra loftstue. Terrassebord i trykkimpregnert tre.

Rekkverk på 98 cm av tettliggende kledningsbord og liggende spilerekkverk.

Terrasse på 36 m² (6,09 x 3,84) med utgang fra stue.

Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre

fundamentert på løsmasser.

Utvendig trapp til balkong av trykkimpregnert

materiale med strekkmetall i trinn.

Innvendig:

Gulver har høytrykkslaminat.

Vegger og tak har malte/behandlede gipsplater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik

da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved

vanlig bruk.

Etasjeskiller består av isolert trebjelkelag, tekket

med plater.

Gulv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre

retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm - normalt iht. alder.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre

og dokumentasjon foreligger.

Eiendommen ligger i et område merket gult på

områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.
Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Det er innvendige behandlede 1-speils dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Våtrom:
Bad 1:
Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk. 1,5 cm nedsenket dusjsone.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.
Det ble ikke indikert fukt.

Bad 2:
Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske

forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk. 1,5 - 2 cm nedsenket dusjsone.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.
Det ble ikke indikert fukt.

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Vegger og tak har malte/behandlede gipsplater.
Sokkelflis på vegg mot gulv.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.
Det er flislagt gulv uten fall til sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Vaskeromsinnredning med benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt vaskekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Rørfordelingsskap, varmtvannsbereder og

ventilasjonsaggregat.
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Hulltaking ikke utført. Vaskerom er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.
Det ble ikke indikert fukt.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Montert waterguard under kjøkkenbenk.
Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Tekniske installasjoner:
Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i vaskerom.
Stoppekran plassert i rørfordelerskap.
Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Innvendig avløp er av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.
Balansert ventilasjon i boligen.

Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i vaskerom.
Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.
Boligen varmes opp av strøm.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmtvannsbereder på 190 liter, plassert i vaskerom.
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tomteforhold:
Boligen står på stabil grunn av løsmasser. Det ble ikke ble registrert noen unormale skjevheter/ setninger av overflater på befaring.
Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
Taknedløp er ført til oppstikkende drencrør og ut til bakken.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle, fuksikret - isolert-radonduk mot grunn, ref byggeår.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.
Tomten er flat rundt bygningsmassen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

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

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 21.08.2023 av Olav Kvilhaug. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.
Sammendrag selgers egenerklæring

- Det er installert ladekontakt for elbil.
- Større platting og levegg er oppført av ufaglært/ på egeninnsats.
Se vedlegg i salgsoppgave for fullstendig egenerklæringsskjema.

Innhold
Romfordeling:
1.etg:
Hall m/trapp: 9,1 m²
Bad: 2,8 m²
Vaskerom/teknisk rom: 4,1 m²
Stue/kjøkken: 31,2 m²
Sportsbod: 4,9 m² (s-rom)

2.etg:
Gang/loftstue: 14,6 m²
Soverom 1: 6,8 m²
Soverom 2: 7,5 m²
Bad: 5,1 m²
Soverom 3: 12,4 m²

Sportsbod med utvendig inngang er medregnet i boligens areal som s-rom da dette er en del av bygget.
Vaskerom/teknisk rom er regnet som p-rom da det blir brukt som vaskerom.

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 21.08.2023 av Olav Kvilhaug.

Standard
Leiligheten har en høy standard, og det kan du legge merke til allerede før du går inn døren. Her har du et moderne bygg fra 2022 med parkering i carport, flere flotte uteplasser og store vindusflater. Det er 1.etasje som er hovedetasjen i boligen. Her

kommer du inn i en lys og flislagt entré som fører deg videre inn i åpen stue-/ kjøkkenløsning. Det er varmekabler i entreen som strekker seg til stue/ kjøkken. De store vindusflatene på ytterveggene gjør at du får mye naturlig lys inn i etasjen og at blikket ditt blir dratt inn i boligen og stuen.
På kjøkkenet har du alle hvitevarer integrert og plass til spisestue, og i stuen kan du ha en sofa hvor hele familien kan få god plass.
I denne etasjen har du også et separat vaskerom og et av badene.
I 2.etasje kommer du opp i en mellomgang med adkomst til de 3 soverommene, badet og balkongen i 2.etasje. Ved døren til balkongen er det en uutnyttet krok hvor det kan passe fint med en liten kontorplass.
Alle soverommene har godt størrelse og plass til både seng, skrivebord og garderobe.
Hovedbadet er i 2.etasje. Begge badene er delikat flislagt med varmekabler i gulvet, og innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og servantinnredning med skuffer. Det er svarte detaljer på innredningen som er en stilig kontrast til de lyse flisene.

Utvendig har du flere fine uteplasser. Du har balkong på ca 22m2 i 2.etasje. Dette er en usjenert uteplass hvor du kan nyte solveggen. Herfra er det trapp ned til terrassen i 1.etasje som du også har adkomst til fra stue og fra hagen. Terrassen i 1.etasje er på 36m2, så her har du plass til spisemøblement så vel som loungemøbler. Fra terrassen har du også adkomst til hagen, så her er en bolig hvor det er flere muligheter for hele familien både inne og ute.

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.

Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Det er avvik:
Det mangler inspeksjonsluke til loftet.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
Det må etableres en luke på en av gavlene for inspeksjon og slukking av brann på loftet. TEK 17 §11-17 (2)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er 5 cm mellom liggende spiler. Avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Utvendige trapper:
Det er avvik:
Det mangler håndløper mot vegg.
Trapper skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
Håndløper må monteres på vegg for å lukke avvik.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:
Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom:
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre
Frittstående hvitevarer medfølger ikke handelen.
Hyller medfølger ikke handelen.
Taklamper på soverom og andre fastmonterte lamper medfølger ikke handelen. Taklampe i gang medfølger.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Det er lagt opp til fiber fra Altibox Sandefjord Bredbånd.

Parkering
På tomt og i carport

Diverse
Basseng medfølger salget.

Energi

Oppvarming

Termostatstyrte varmekabler på begge bad, gang og stue/kjøkken.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 12 766

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Faktura sendes i 12 terminer.
Det betales kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i kommunens registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Kommunale avgifter, Tv, Internett, forsikring, strøm og evt. brøyting av vei.
Obs: Dette er ikke en uttømmende liste.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 16, 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:

3804/17/16/1:
07.11.1934 - Dokumentnr: 900642 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3804 Gnr:17 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1988 - Dokumentnr: 5500 - Best. om vann/kloakkledn.
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3804 Gnr:17 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.2021 - Dokumentnr: 1147460 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3804 Gnr:17 Bnr:22
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3804 Gnr:17 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2022 - Dokumentnr: 81885 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3804 Gnr:17 Bnr:115
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3804 Gnr:17 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2023 - Dokumentnr: 25527 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/4

Ihht 21.01.2022 - Dokumentnr: 81885 - Bestemmelse om vann/kloakk er det avtalt at eier av gbnr. 17/16 gir eier av gbnr. 17/115 rett til å føre vann- og avløpsledninger som er tilhørende gbnr. 17/16. Reparasjon og vedlikehold tilknyttet denne tilkoblingen skal utføres av eieren av gbnr. 17/115.

Ihht. 16.09.2021 - Dokumentnr: 1147460 - Bestemmelse om vann/kloakk er det avtalt at eier av gbnr. 17/16 gir eier av gbnr. 17/22 rett til å føre vann- og avløpsledninger som er tilhørende gbnr. 17/16. Reparasjon og vedlikehold tilknyttet denne tilkoblingen skal utføres av eieren av gbnr. 17/22.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger innvendige tegninger av seksjoner, datert 17.11.2020
Det foreligger snittegninger av 2mannsbolig, datert 17.11.2020.
Det foreligger fasadetegninger av 2 mannsbolig, datert 10.01.2022

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.11.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Kjøper må påregne kostnader for montering av vannmåler da Sandefjord kommune vil innføre dette på alle eiendommer i kommunen.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (24.09.2019) er avsatt til:
- Boligbebyggelse, nåværende
- Gul sone iht. T-1442 (gjennomsnittlig støybelastning)
- Rød sone iht. T-1442 (høyt støynivå)
- Båndlegging etter lov om naturvern

Reguleringsplan:
Eiendommen ligger i et regulert område med eldre reguleringsplan med planID 3804 20020017 plannavn Raveien 406-418 (30.05.2002) hvor reguleringsformålet er friluftsområde.

Eiendommen ligger i et regulert område med eldre reguleringsplan med planID 19790005 plannavn Fokserød Industriområde (12.06.1979) hvor reguleringsformålet er frittliggende småhusbebyggelse, felles avkjørsel og annet fellesareal.

Reguleringsplan med planID 3804 20210010 med plannavn E18 Fokserød- Kullerød er under arbeid. Det er igangsatt arbeid med detaljreguleringsplan med konsekvensutredning for "Trafikkløsninger E18 – Fokserød – Kullerød". Planområdet omfatter arealer langs E18 Fokserødveien og Torpveien. Areal for planområdet er ca. 34 daa, hvor det inngår en vegstrekning på ca. 650 meter. Hensikten med planarbeidet er å bedre fremkommeligheten mellom E18 ved Fokserød og Sandefjord lufthavn, Torp. Planarbeidet baseres på forprosjektet "Trafikkløsninger E18 – Fokserød – Kullerød – Torp" utført av Statens vegvesen, mai 2020. Den aktuelle eiendommen grenser til planområdet mot øst/nord.

Adgang til utleie

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

111 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 450 000,00))

130 390,- (Omkostninger totalt)

4 580 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 130 390,-

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis

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

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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 3 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. 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 utgifter ifm utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Charlotte Skjelbred

Eiendomsmegler MNEF / Partner

charlotte.skjelbred@aktiv.no

Tlf: 938 47 947

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

Salgsoppgavedato

30.08.2023

Raveien 418A

Nabolaget Torp/Fevang/Hunsrød - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kullerød Linje 01	3 min 0.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	7 min
Sandefjord stasjon Linje R11x, RE11	8 min 5.9 km

Skoler

Fevang skole (1-7 kl.) 162 elever, 9 klasser	5 min 3.3 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 371 elever, 22 klasser	6 min 3.5 km
Moe skole (1-10 kl.) 130 elever, 18 klasser	7 min 4.1 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 180 elever, 8 klasser	7 min 4 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 412 elever, 27 klasser	7 min 4.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	9 min 6 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	9 min 10.1 km

«Rolig, barnevennlig, mye nærliggende tur områder, sentralt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

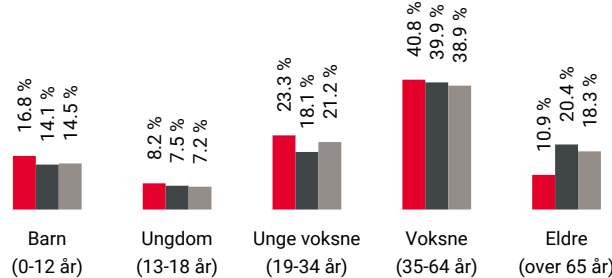
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torp/Fevang/Hunsrød	1 984	785
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hunsrød-Fevang barnehage (0-5 år) 111 barn	7 min 0.6 km
Løkka barnehage (1-5 år) 51 barn	4 min 2.2 km
Espira Åbol barnehage (0-5 år) 155 barn	4 min 2.7 km

Dagligvare

Coop Obs Sandefjord PostNord	9 min 0.7 km
Rema 1000 Haukerød Post i butikk, søndagsåpent	6 min 3.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



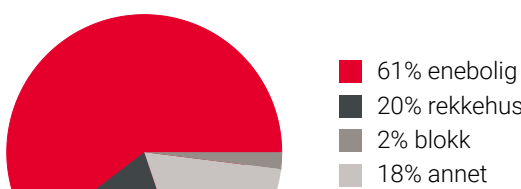
Støynivået

Lite støynivå 83/100

Sport

Hunsrød aktivitetspark Ballspill	6 min 0.5 km
Hundsrødskogen Balløkke/klatreve... Ballspill	10 min 0.9 km
Sporty24 Sandefjord	8 min
Pro Gym Sandefjord	9 min

Boligmasse



«Fint, rolig, trivelig og trygt nabolag. Meget barnevennlig med fine turmuligheter.»

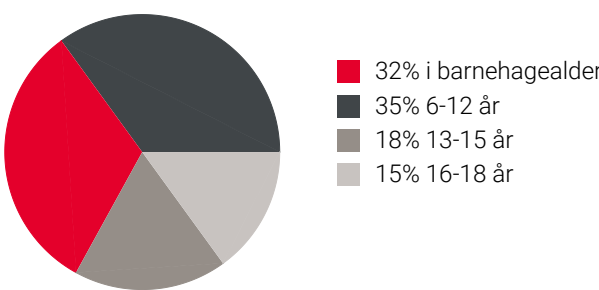
Sitat fra en lokalkjent



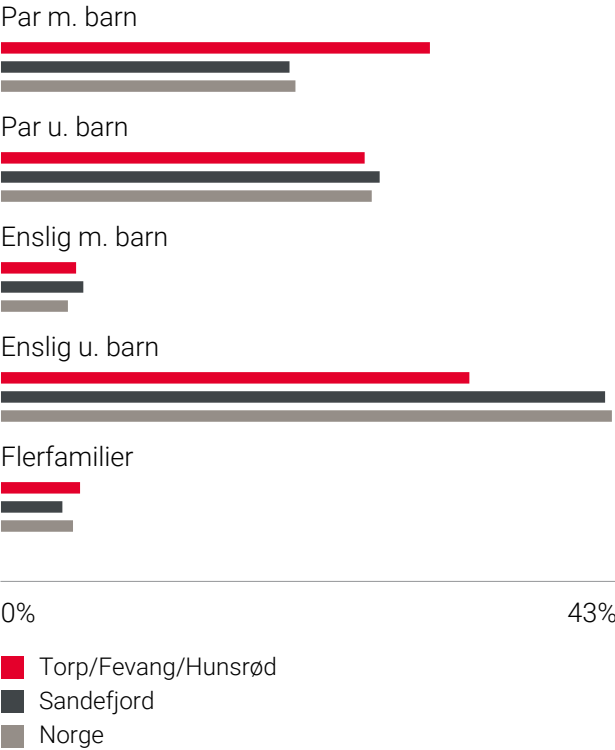
Varer/Tjenester

Hvaltorvet kjøpesenter	10 min
Apotek 1 Fokserød	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

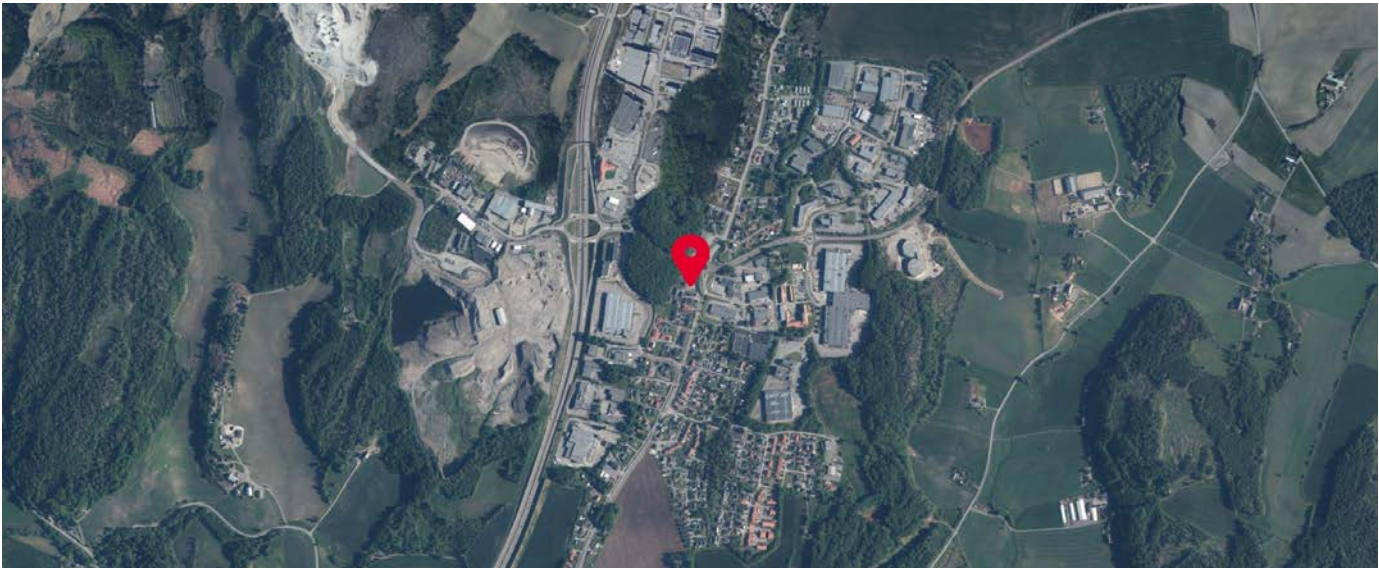


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Sandefjord

Sandefjord er kjent for sjøfart, hvalfangst og kjemisk industri. Jotun er i dag den største bedriften i Sandefjord.

I 1845 fikk Sandefjord bystatus, da bodde det 749 personer her. Sandefjord ligger ca 12 mil sør for Oslo og har sin egen flyplass på Torp.

Det er om sommeren Sandefjord viser seg fra sin mest sjarmerende side. Da er det yrende folkeliv på bryggene og langs kaipromenaden, og mange sitter og prater i parkene.

Kafeene i sentrum har åpnet uteserveringen og livet er lyst og lett.

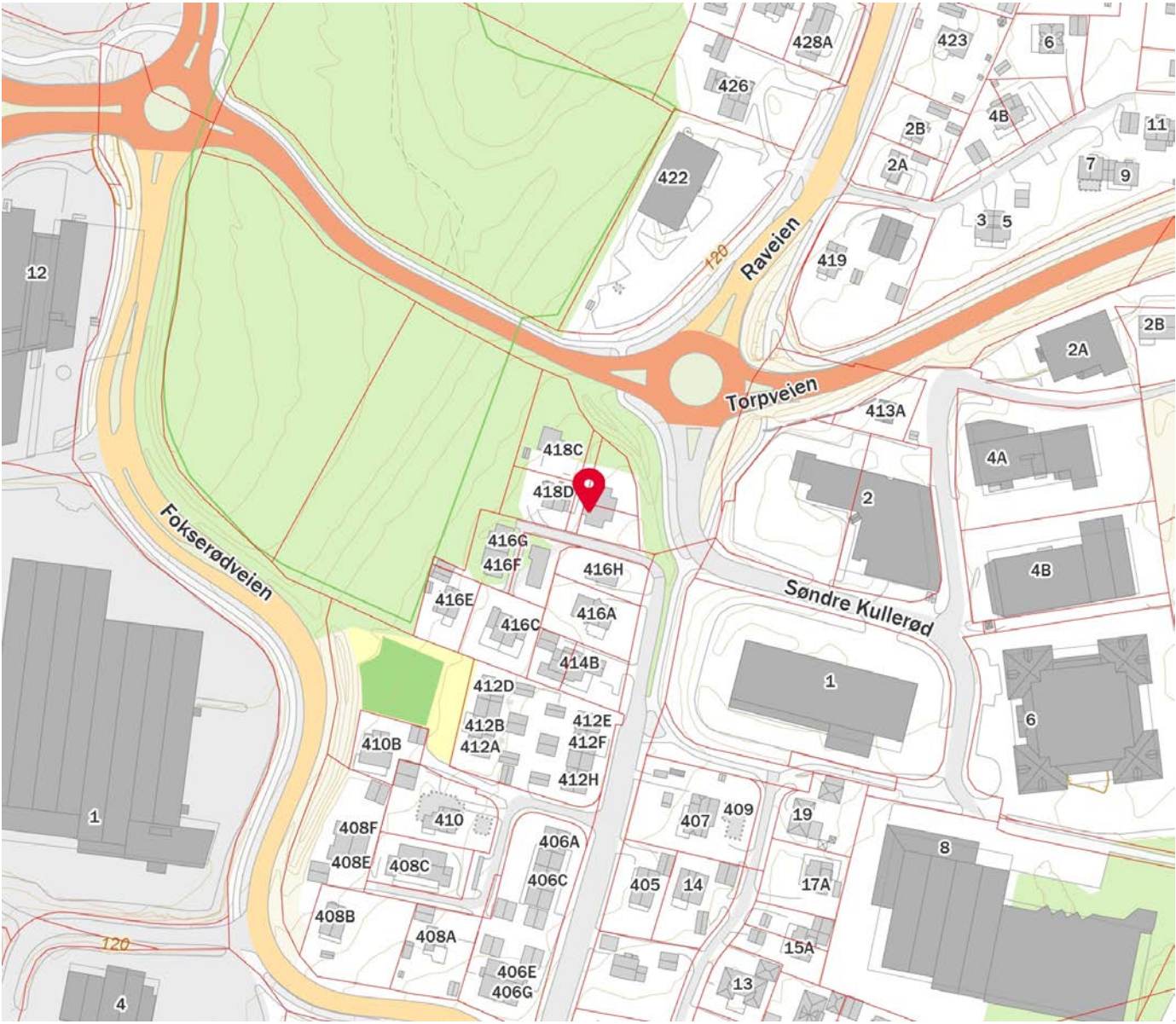
Hvis du har lyst til å skjemme deg litt bort, kan du jo ta en tur innom Brødrene Berggrens fiskehandel og kjøpe nykokte reker og nyte dem på en av benkene langs kaia.

Er du interessert i kulturhistorie, ligger hvalfangerskuten "Southern Action" ved kai. Den er en av de få hvalskutene som er tatt vare på og restaurert.

Hvis du vil ut av sentrum litt, ligger det strender som perler på en snor langs både Øster- og Vesterøya. De fleste kan du komme til med buss.

Eller du kan ta bilen og en fiskestang, og ta en tur ut til Natholmen.

Natholmen er en liten øy med autentiske gamle trehus og fantastiske naturområder, ca 10 min fra sentrum. Området er også kjent for bra sjørret fiske. God sommer!



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Sandefjord og Andebu kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Sandefjord Sentrum

Sandefjord er en by i vekst og etter kommunesammenslåingen med Andebu og Stokke har sentrum også fått et sterkere fotfeste som "hovedstaden" for de tre gamle kommunene. Byen er vakker og du kan spasere langs brygga og nyte sommerlivet, eller ta en tur oppover mot Hvaltorvet og handlegatene. Badeparken som er byens grønne lunge og et flittig brukt område som blant annet brukes til forskjellige kulturelle arrangement.



På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé eller spise en god lunsj på et av spisestedene i sentrum. Mulighetene er også gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé i sidegatene eller på Hvaltorvet. Hvaltorvet tilbyr flere kleskjeder, kafé restauranter, interiør butikker, sko- og veskebutikker, eller om du ønsker noe innen velvære eller foreksempel elektronikk. Her finner du det meste!



I HJERTET AV VESTFOLD

Goksjø ligger i hjertet av Vestfold og grenser til Andebu, Larvik og Sandefjord. Området har et mangfoldig dyreliv og gode jakt- og fiskemuligheter.
Tekst og bilde hentet fra goksjo.no





Stokke Sentrum



I Stokke sentrum finner du de fleste fasiliteter du måtte trenge i hverdagen. Bl.a. Stokke senter, vinmonopol, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Det er kort vei til svømmehall, idrettshall, fotballbaner, lekeplass og golfklubb.

Bugårdsparken i Sandefjord

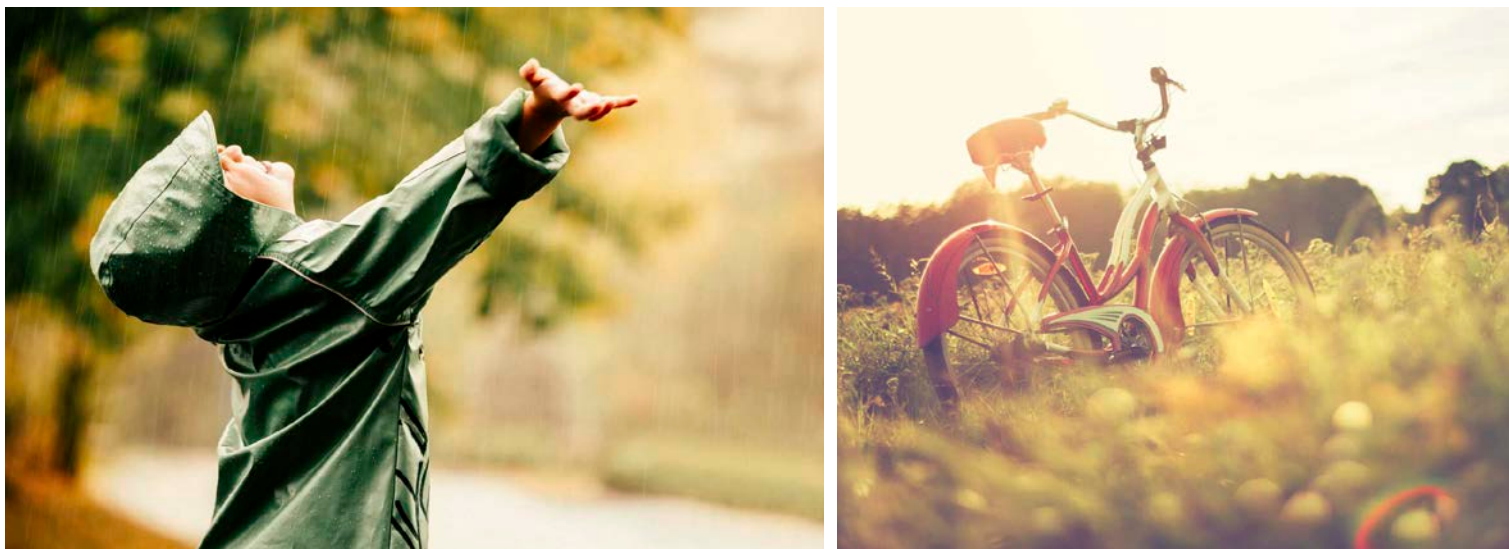
Bugårdsparken ligger i underkant av 3 km nordvest for Sandefjord sentrum og består av idrettsanlegg, parkområder og stor dam (Bugårdsdammen). Bugårdsdammen yrer av ender, svaner og fugleliv. I parken finnes det anlegg for en rekke aktiviteter som håndball, fotball, tennis, svømming, ishockey, skøyter og fiske. Det er totalt tilrettelagt for 18 idretter, i et vakkert parkanlegg som bl.a gir gode muligheter for jogging og turgåing.

Storstadion var tidligere hjemmebane for Sandefjord Fotball og er også friidrettsarena. Bugårdsparken er også et populært friluftsområde med lekeplass, akebakke, andedam, opplyste turløyper og store gressletter. På våren kan du se det årlige andeslippet, der endene finner veien til Bugårdsdammen. God parkering både ved Jotunhallen og ved innkjøringen fra øst.

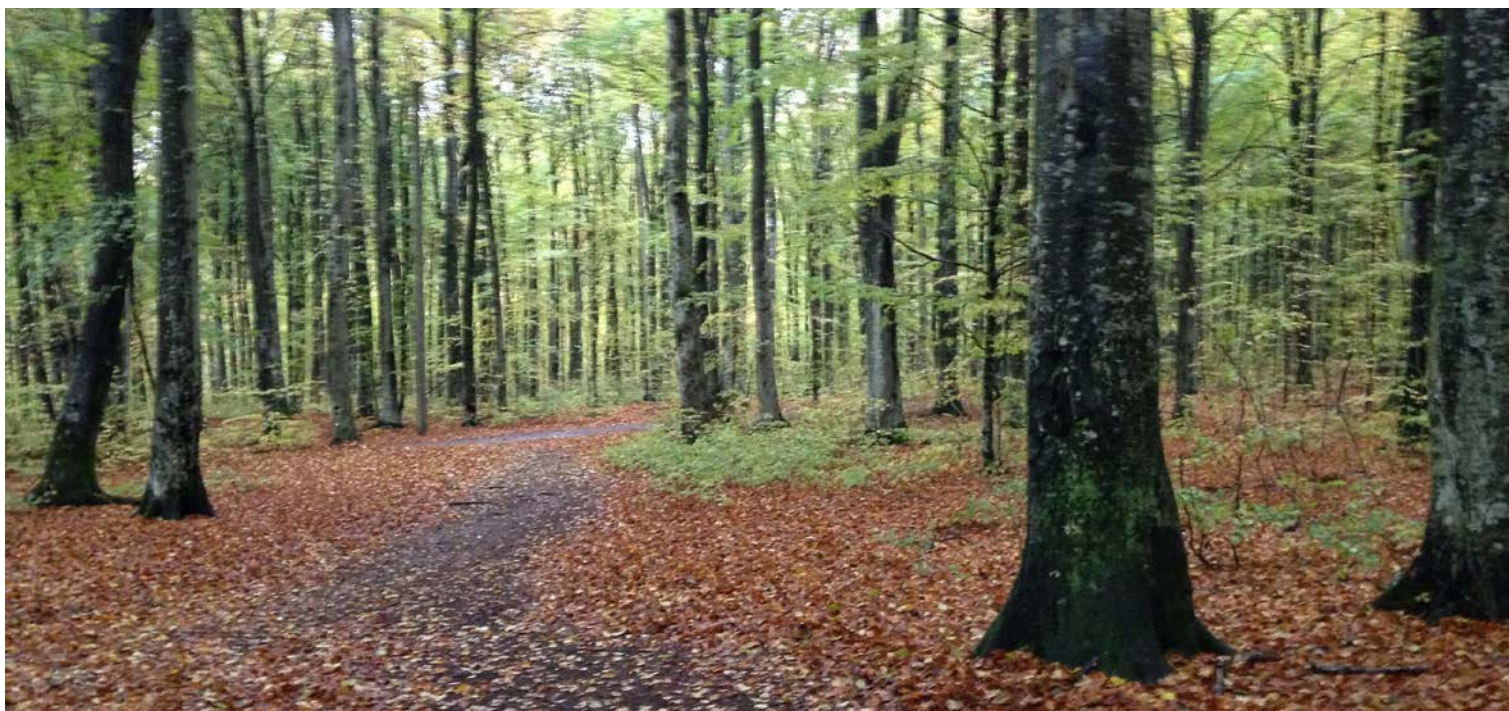
Bilde er hentet fra Google. Teksten er hentet fra Sandefjord kommune sin hjemmeside.



BOKEMOA



Bokemoa landskapsvernområde er et større område med parkmessig bøkeskog sentralt i Stokke tettsted i Sandefjord kommune i Vestfold fylke. Et flott naturområde hvor du kan gå fine turer om sommeren og skiturer på vinteren. Er du av den aktive typen kan du delta i det årlige moaløpet som blir arrangert her.



Tilstandsrapport

📍 Raveien 418 A, 3241 SANDEFJORD

🏠 SANDEFJORD kommune

gnr. 17, bnr. 16, snr. 1

Areal (BRA): Tomannsbolig 103 m²



Befaringsdato: 21.08.2023

Rapportdato: 28.08.2023

Oppdragsnr.: 21248-1220

Referansenummer: PR9404

Autorisert foretak: Vestfold Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Vestfold[Takstsenter]
"Din Eiendomspartner"

Gyldig rapport
28.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

VESTFOLD TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på det Østlandet.

Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben.

Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig, landbruk eller næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Vi legger stor vekt på å gjøre gode faglige vurderinger i henhold til faglige standarder. Takseringen skal være basert på grundige undersøkelser, noe som danner grunnlaget for nøyaktige rapporter av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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

Vestfold [Takstsenter]
"Din Eiendomspartner"



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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

Frittliggende vertikaldelt tomannsbolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong/betongsåle og ringmur.
Boligen er på 2 etasjer med carport på 19 m² på siden.

REFERANSENIVÅ

Boligen er bygget i 2022.

Boligen skal derfor være oppført ihht datidens byggeforskrifter, TEK-17.

Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen.

Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre.

Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.

Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Boligen er bygget og ferdigstilt i slutten av 2022 og det er fortsatt 4 år normal håndverks garanti igjen.

Tomannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein. Normal aldring og vær slitasje på takstein.

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål.
Snøfangere er montert på tak.
Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Yttervegger over grunnmur av isolert bindingsverk konstruksjon. Utvendig kledd med stående kledningsbord.

Taktypen består av saltak med takstoler i tre. Det er trolig brukt diffusjonsåpen undertaksduk. Det er ikke spor etter fuktskader i underliggende himling og ingen unormal fukt å måle ved befaring.
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malte balkong/terrassedører i tre med 3-lags isolerglass.
Isolert og formpresset dør til sportsbod.

Balkong over carport og bod på 22,4 m² med utgang fra loftstue. Terrassebord i trykkimpregnert tre.
Rekkverk på 98 cm av tettliggende kledningsbord og liggende spilerekkverk.

Terrasse på 36 m² (6,09 x 3,84) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.
Utvendig trapp til balkong av trykkimpregnert materiale med strekkmetall i trinn.

INNVEDIG

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Gulver har høytrykkslaminat.
Vegger og tak har malte/behandlede gipsplater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.
Etasjeskiller består av isolert trebjelkelag, tekket med plater.
Gulv mot grunn av betong.
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm - normalt iht. alder.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.
Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.

Det er innvendige behandlede 1-speils dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

Bad
Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk. 1,5 cm nedsenket dusjsone.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.
Det ble ikke indikert fukt.

Vaskerom
Vaskerom fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Vegger og tak har malte/behandlede gipsplater.

Sokkelflis på vegg mot gulv.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.
Det er flislagt gulv uten fall til sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Vaskeromsinnredning med benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt vaskekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Rørfordelingsskap, varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat.
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Hulltaking ikke utført. Vaskerom er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.
Det ble ikke indikert fukt.

Bad
Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk. 1,5 - 2 cm nedsenket dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.
Det ble ikke indikert fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Montert waterguard under kjøkkenbenk.
Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i vaskerom.
Stoppekran plassert i rørfordelerskap.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Innvendig avløp er av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Balansert ventilasjon i boligen.
Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i vaskerom.

Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.
Boligen varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på begge bad, gang og stue/kjøkken.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmtvannsbereder på 190 liter, plassert i vaskerom.
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen står på stabil grunn av løsmasser. Det ble ikke ble registrert noen unormale skjevheter/setninger av overflater på befaring.
Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør og ut til bakken.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle, fuktsikret - isolert-radonduk mot grunn, ref byggeår.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.
Tomten er flat rundt bygningsmassen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	54	49	5	
2. etasje	49	49	0	
Sum	103	98	5	

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

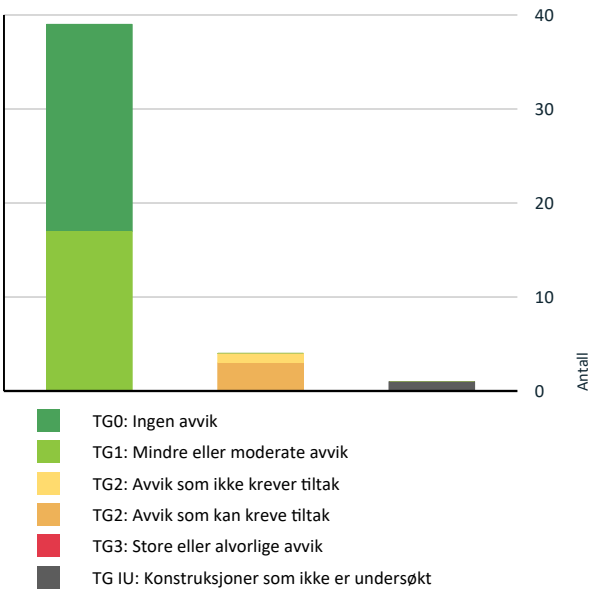
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

[Gå til side](#)



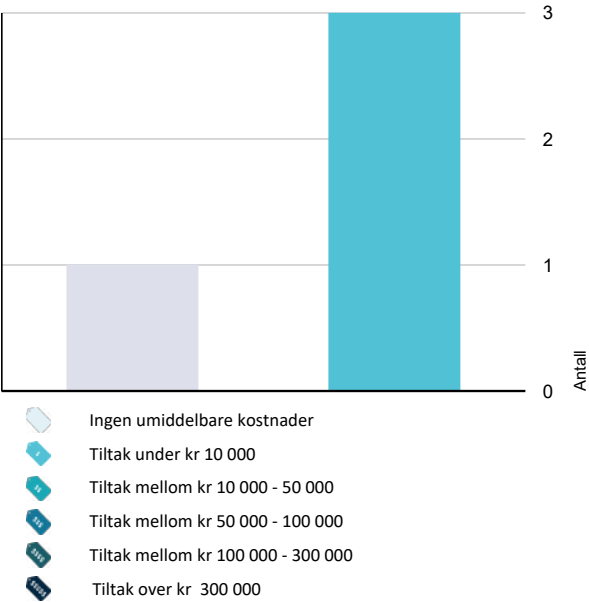
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunddata. 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

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler inspeksjonsluke til loftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er 5 cm mellom liggende spiler. Avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler håndløper mot vegg. Trapper skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2022

Kommentar
Eiendomsverdi, 2023

Standard
Boligen har en god planløsning og en normalt god standard på flater, innredninger og installasjoner, med referanse til alder.

UTVENDIG

Taktekking **TG 1**

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein. Normal aldring og vær slitasje på takstein.

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

Nedløp og beslag **TG 1**

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Snøfangere er montert på tak. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

Veggkonstruksjon **TG 1**

Yttervegger over grunnmur av isolert bindingsverk konstruksjon. Utvendig kledd med stående kledningsbord.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Takkonstruksjon/Loft **TG 2**

Taktypen består av saltak med takstoler i tre. Det er trolig brukt diffusjonsåpen undertaksduk. Det er ikke spor etter fuktskader i underliggende himling og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det mangler inspeksjonsluke til loftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det må etableres en luke på en av gavlene for inspeksjon og slukking av brann på loftet. TEK 17 §11-17 (2)

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer **TG 1**

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører **TG 1**

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malte balkong/terrasedører i tre med 3-lags isolerglass. Isolert og formpresset dør til sportsbod.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger **TG 2**

Balkong over carport og bod på 22,4 m² med utgang fra loftstue. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Rekkverk på 98 cm av tettliggende kledningsbord og liggende spilerekkverk.

Terrasse på 36 m² (6,09 x 3,84) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.



For stor avstand mellom spiler.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er 5 cm mellom liggende spiler. Avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

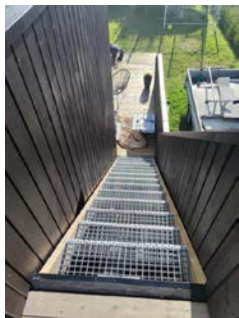
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Utvendig trapp til balkong av trykkimpregnernt materiale med strekkmetall i trinn.



Mangler håndløper mot vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper mot vegg.

Trapper skal ha sikker avgrensing og håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Gulver har høytrykkslaminat.

Vegger og tak har malte/behandlede gipsplater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller består av isolert trebjelkelag, tekket med plater.

Gulv mot grunn av betong.

Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 - 80 år.

Radon

TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.



Innvendige trapper

TG 1

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Innvendige dører

TG 1

Det er innvendige behandlede 1-speils 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

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.

Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Overflater vegger og himling

TG 0

Tilstandsrapport

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Overflater Gulv

TG 0

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er bra fall mot sluk. 1,5 - 2 cm nedsenket dusjsone.

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

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Ventilasjon

TG 0

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Det ble ikke indikert fukt.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.

Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Overflater vegger og himling

TG 0

Vegger og tak har malte/behandlede gipsplater. Sokkelflis på vegg mot gulv.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Overflater Gulv

TG 2

Det er flislagt gulv uten fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Vaskeromsinnredning med benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt vaskeum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Rørfordelingsskap, varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat.

Ventilasjon

TG 0

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking ikke utført. Vaskerom er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Det ble ikke indikert fukt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.

Overflater vegger og himlingTG 0

Overflater GulvTG 0

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk. 1,5 cm nedsenket dusjsone.

Sluk, membran og tettesjiktTG 0

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Sanitærutstyr og innredningTG 0

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

VentilasjonTG 0

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Tilliggende konstruksjoner våtromTG 0

Hulltaking ikke utført. Bad er nyere en 5 år og det foreligger dokumentasjon.
Det ble ikke indikert fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredningTG 0

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

AvtrekkTG 0

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

VannledningerTG 1

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i vaskerom.
Stoppekran plassert i rørfordelerskap.

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

AvløpsrørTG 1

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

Antatt normal levetid for plastrør er 25-50 år.

VentilasjonTG 1

Balansert ventilasjon i boligen.
Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i vaskerom.

Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

VarmesentralTG IU

Boligen varmes opp av strøm.

Termostattyrtte varmekabler på begge bad, gang og stue/kjøkken.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Tilstandsrapport

VarmtvannstankTG 1

Varmtvannsbereder på 190 liter, plassert i vaskerom.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anleggTG 1

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

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

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2023 Anlegg fra 2022. Montert el-billader i 2023.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

- Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Nei

Branntekniske forholdTG 0

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen står på stabil grunn av løsmasser. Det ble ikke ble registrert noen unormale skjevheter/setninger av overflater på befaring.

DreneringTG 1

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør og ut til bakken.

Normal tid før utskifting av drencssystem med drencsledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drencssystem med drencsledninger er 1 - 5 år.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Boligen er fundamentert med betongplate / såle, fuksikret - isolert-radonduk mot grunn, ref byggeår.
Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

Terrengforhold

TG 0

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	54	49	5	Hall m/trapp , Bad , Vaskerom , Stue/kjøkken	Sportsbod
2. etasje	49	49	0	Gang/loftstue, Soverom 1, Soverom 2, Bad , Soverom 3	
Sum	103	98	5		

Kommentar

Areal 1.etg:
Hall m/trapp: 9,1 m²
Bad: 2,8 m²
Vaskerom/teknisk rom: 4,1 m²
Stue/kjøkken: 31,2 m²
Sportsbod: 4,9 m² (s-rom)

Areal 2.etg:
Gang/loftstue: 14,6 m²
Soverom 1: 6,8 m²
Soverom 2: 7,5 m²
Bad: 5,1 m²
Soverom 3: 12,4 m²

Sportsbod med utvendig inngang er medregnet i boligens areal som s-rom da dette er en del av bygget.
Vaskerom/teknisk rom er regnet som p-rom da det blir brukt som vaskerom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg. Montert elbil lader i etterkant.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2023	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Stian Bergsagel Løkkemyhr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	17	16		1	325.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Raveien 418 A

Hjemmelshaver

Løkkemyhr Stian Bergsagel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veldig barnevennlig og sentralt boligområde på Hunsrød/Kullerød i Sandefjord kommune. Eiendommen sokner til Fevang barneskole (2,7 km) og Breidablikk ungdomsskole (4,8 km), og det er flere barnehager i nærområdet. Ikke minst har du et hyggelig skogholt rett bak huset, noe som gir ekstra boltreplass for store og små.

Adkomstvei

Privat til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos megler.

Om tomten

Asfaltert oppkjørsel til inngangsparti/parkering. Opparbeidet tomt med plenarealer og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eieropplysninger	21.08.2023	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.08.2023	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 15.11.2022.	Gjennomgått	0	Nei
Megleropplysninger	28.08.2023	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått	0	Nei



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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elers 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PR9404>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311230158	
Selger 1 navn	
Stian Bergsagel Løkkemyhr	
Gateadresse	
Raveien 418A	
Poststed	Postnr
SANDEFJORD	3241
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 eiendommen?	
År	2023
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

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

Nei

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

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Det er installert ladekontakt

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Større platting og levegg

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1311230158

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1311230158

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311230158

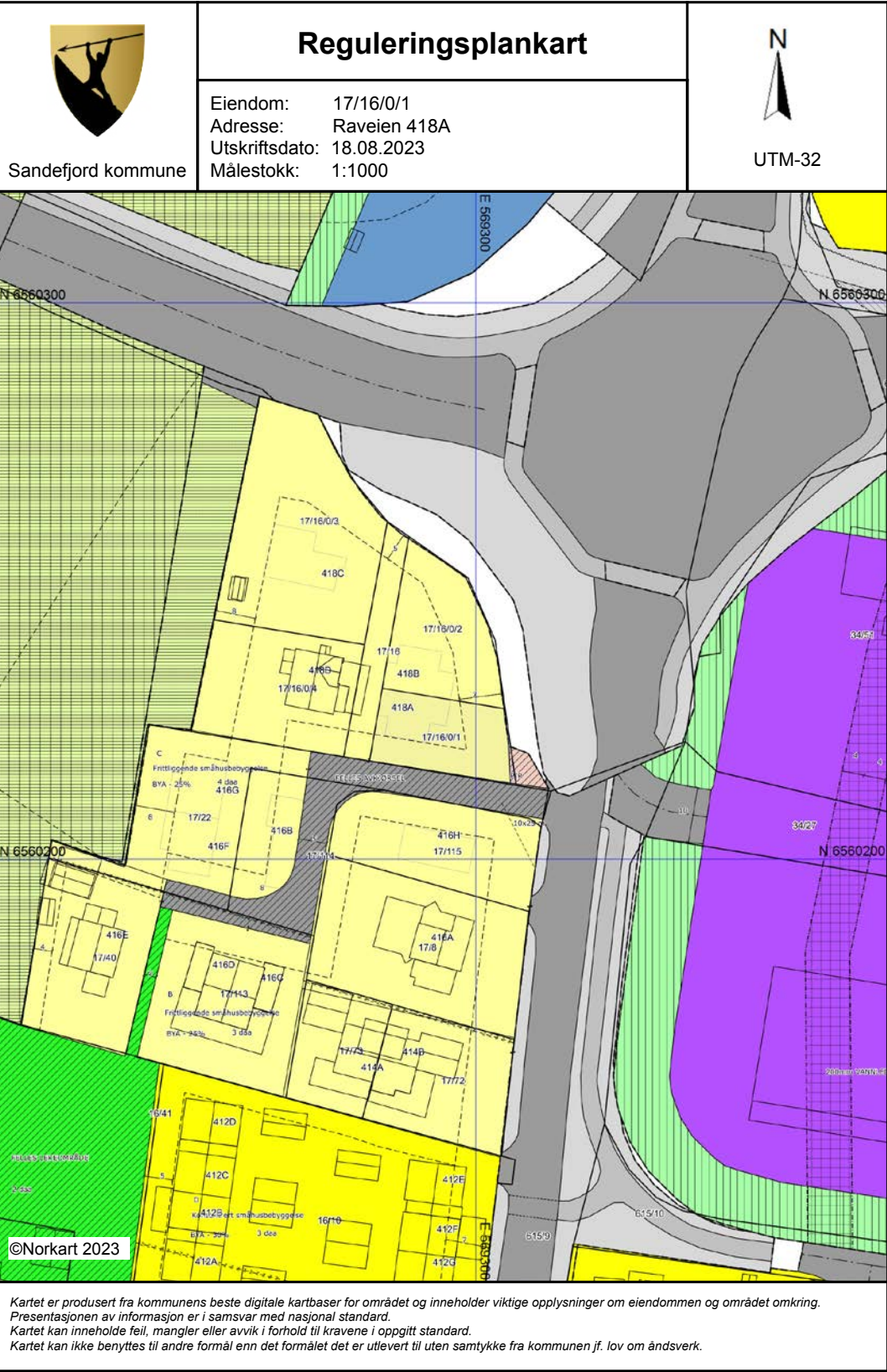
E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Løkkemyhr	c7853dcd253fbfb95bf1377b b10a7326d6bc8386	28.08.2023 12:41:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311230158

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



Reguleringsplan Sandefjord		
Tegnforklaring		
Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Skogsbilveg gatenavn..	RpOmråde
RpFareGrense	RpGrense	RpFormålgrrense
RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense	Byggegrense
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Høyspenningsanlegg
Boligområde	Jord- og skogbruk	Kjøreveg
Annen veggrunn	Turveg	Friluftsområde
Annet spesialområde	Felles avkjørsel	RpBestemmelseOmråde Midlertidig
Frisikt	Kjøreveg	Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn - grøntareal	Landbruksformål	Veg
Havflate	Annen bygning	Bygning
PblTiltak	Målt grenselinje	Usikker grenselinje
Høydekurve 5 m	Eldre reguleringsplaner mosaikk	Kommune



SANDEFJORD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
PLAN- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RAVEIEN 406-418 I SANDEFJORD KOMMUNE.

Dato: 01.09.00

Dato for siste revisjon: 14.03.02

Bystyrets vedtak: 30.05.02

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med planavgrensning på reguleringskart tegn.nr. 03, sist revidert 14.03.02.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder: Boliger.

Spesialområder: Vernebelte. Privat vei. Frisiktsone.

Fellesområder : Felles avkjørsel, Felles lekeområde.
Post- renovasjon.

1. Byggeområder for boliger.

1.1 I byggeområdene tillates oppført boligbygg med tilhørende anlegg. I delområdene A-B-C tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse maksimum tomannsboliger. I delområde D tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse maksimum rekkehus. Bebygd areal skal ikke overstige BYA 30% av tomtens areal i byggeområde D og BYA 25% i byggeområdene A-B-C. Gesims- og mønehøyden skal ikke overstige henholdsvis 6 og 8m. Byggene innenfor hver husgruppe skal ha lik takvinkel. Bebyggelsen skal ha saltak tekket med takstein. Adkomst til bebyggelsen innenfor planområdet, skal skje via adkomstveiene vist på reguleringskartet som felles avkjørsler og privat vei.

1.2 Før søknad om byggetillatelse for boligområde D skal det foreligge en godkjent illustrasjonsplan som viser bebyggelsens plassering og utforming, garasjeplassering og parkeringsplasser, plasser for renovasjonsbeholdere o.l.

1.3 Det skal for hver boenhet være en parkeringsplass i tillegg til garasjen på egen tomt. Garasjer kan plasseres utenfor byggegrensene i henhold til kommunens retningslinjer, med unntak for byggegrensene i deleområde C mot Foksrød naturreservat.

2. Spesialområder.

2.1 Vernebelte. Vernebeltet skal opparbeides som en skjerm mot industriområde og veien. Vernebeltet kan ikke bebygges eller benyttes til lagring. I vernebeltet kan det oppføres

støyvoll eller støyskjerm for å oppfylle Miljøverndepartementets krav til tilfredsstillende støynivå - se rundskriv nr. T-8/79.

2.2 Privat vei. Privat vei med tilhørende anlegg skal nyttes av de boliger som er vist på plankartet. Boligene i felles avkjørsel som er tilsluttet veien, har samme rettigheter og plikter til bruk og vedlikehold av veien.

2.3 Frisiktsoner. I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vei-ers planum.

3. Fellesområder

3.1 Fellesområdene er felles for alle eiendommer innenfor planområdet.

3.2 Felles avkjørsel skal nyttes av de boliger som er vist på plankartet.

3.3 Felles lekeområde skal nyttes til opphold - og aktivitetssområde for boligene i planområdet. Det skal i forbindelse med barns lek anlegges lekeapparater m.v. i samråd med Sandefjord kommunes parkvesen. Felles lekeområde og skjermingstiltak for lekeområdet skal være opparbeidet før bygging av boliger starter, eller det skal stilles nødvendig garanti for opparbeidelsen.

3.4 Fellesområde post- renovasjon skal nyttes til plass for renovasjonsstativ/ containere og postkassestativ for boligene som er tilknyttet felles avkjørsler og søndre del av privat vei. Områdene skal være opparbeidet før innflytting i nye boliger. For boligområde D opparbeides egen plass på eget areal - se pkt. 1.2.

4. Støytiltak

4.1 For felles lekeområde og nye boliger langs Foksrødveien - boligområde A- skal det iverksettes nødvendige tiltak, enten ved oppsetting av støyskjerm / støyvoll eller bygningsmessige tiltak slik at veitrafikkstøyen ikke overstiger Miljøverndepartementets retningslinjer (T-8/79). Støyskjerm / støyvoll kan plasseres som vist på planen og beskrevet i reguleringsbestemmelse punkt 2.1. Støytiltak for boligene skal gjennomføres samtidig med oppføring av boligene.

5. Gjennomføring

5.1 Boligbygging kan ikke igangsettes før det etter kommunens vurdering er tilstrekkelig skolekapasitet.

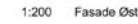
Sandefjord 13.08.02

Per Foshaug
ordfører

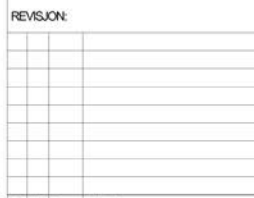
Hans Øvrums
plansjef



© 2011 James J. and Dorothy K. Krenzschmar. All rights reserved. Printed in the United States of America. ISBN 978-0-9709223-1-4. All rights reserved. - 1 (first of one thousand copies).



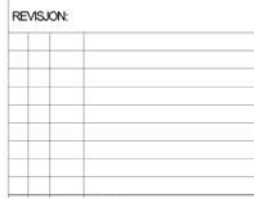
C:\Users\larsulrich\OneDrive\Arbetsdokument\AS\01 Världskvartaler AS\01 Världskvartaler - Dokument\04 PRO\22000-22099-22114 : GETO - Rameen 41E-22114 Situationsplan - Uttern og krosslyt.ppt



BYGGEPLASS:	Raveien 418
G.NRB.NR - KOMMUNE:	17/16 Sandefjord kommune

vårdal arkitekter
Korvveien 1, 3157 BARKÅKER
TE: 33 06 10 80

PROJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
22314	A40-03

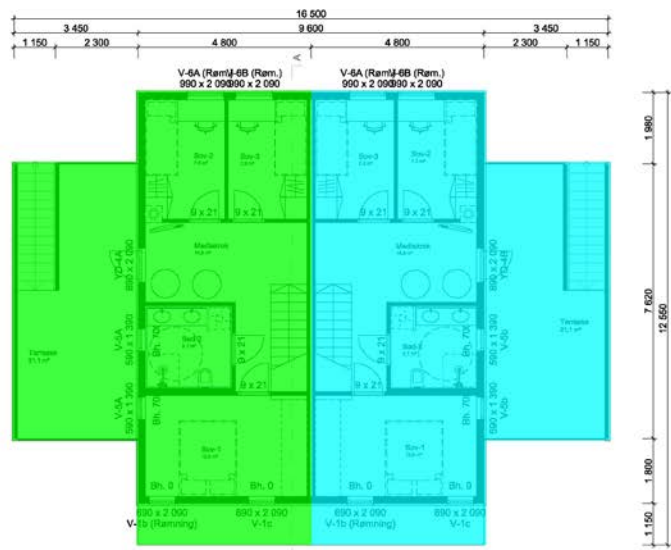


BYGGEPLASS:	Raveien 418
G.NR.B.NR - KOMMUNE:	17/16 Sandefjord kommune

vårdal arkitekter
Kornveien 1, 3157 BARKÅKER
TE: 33 06 10 80

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
22314	A40-04





Raveien 418B
Boligseksjon B
2. Etasje

Raveien 418A
Boligseksjon 4
2. Etasje

REVISJON:

14.10.21 Tatt utgangspunkt i 22085
Dato: Revisjonen gjelder:

PROSJEKT:
Ullern 2 pluss hus 1 og 2

TEGNING:
2. ETASJE
TILTAKSHVER:

Geto AS

BYGGEPLASS:
Raveien 418
17/16 - 3241 Sandefjord

STATUS:	DATE:
☐ Skisseprosjekt	17.11.20
☒ Forprosjekt	SIGN: ANPLIK
☐ Detaljprosjekt	KONTROLL AV: OVH
☐ Eksisterende	MALESTOKK: 1:100
☐ Som bygget	
☐ Illustrasjon	

AREALTABELL:

OSI Alle BRA arealer er målt til stendervekk (brutto)
- eventuelt frastøtninger til fellesgjenger

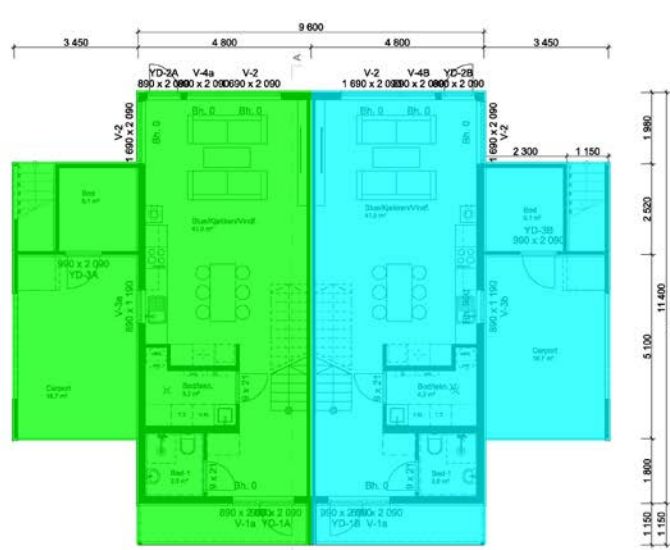
BRA totalt (u carport):	220,4 m ²
1. etasje	110,1 m ²
2. etasje	110,3 m ²
BRA totalt per enhet:	100,3 m ²
1. etasje	50,1 m ²
2. etasje	50,2 m ²
BRA carport (u areal):	16,5 m ²
BYA totalt:	174,3 m ²



Kontorveien 1, 3157 Bankåker
Tlf. 33 06 10 80
post@vardal.as

ID NR:	TEGNINGSNR:
22085	E-02

© Alle rettigheter til disse tegningene er forbeholdt. Ingen deling eller bruk av disse tegningene er tillatt uten skriftlig samtykke.



Raveien 418B
Boligseksjon B
2. Etasje

Raveien 418A
Boligseksjon 4
2. Etasje

REVISJON:

14.10.21 Tatt utgangspunkt i 22085
Dato: Revisjonen gjelder:

PROSJEKT:
Ullern 2 pluss hus 1 og 2

TEGNING:
1. ETASJE
TILTAKSHVER:

Geto AS

BYGGEPLASS:
Raveien 418
17/16 - 3241 Sandefjord

STATUS:	DATE:
☐ Skisseprosjekt	17.11.20
☒ Forprosjekt	SIGN: ANPLIK
☐ Detaljprosjekt	KONTROLL AV: OVH
☐ Eksisterende	MALESTOKK: 1:100
☐ Som bygget	
☐ Illustrasjon	

AREALTABELL:

OSI Alle BRA arealer er målt til stendervekk (brutto)
- eventuelt frastøtninger til fellesgjenger

BRA totalt (u carport):	220,4 m ²
1. etasje	110,1 m ²
2. etasje	110,3 m ²
BRA totalt per enhet:	100,3 m ²
1. etasje	50,1 m ²
2. etasje	50,2 m ²
BRA carport (u areal):	16,5 m ²
BYA totalt:	174,3 m ²



Kontorveien 1, 3157 Bankåker
Tlf. 33 06 10 80
post@vardal.as

ID NR:	TEGNINGSNR:
22085	E-01

© Alle rettigheter til disse tegningene er forbeholdt. Ingen deling eller bruk av disse tegningene er tillatt uten skriftlig samtykke.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Raveien 418A
3241 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Oppdragsnummer: 1311230158

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 30.08.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon