

aktiv.



Ringkollen 10C, 3227 SANDEFJORD

Vestvendt og pen leilighet med solrik balkong. Nyere garasje med opplegg for elbil. 1 soverom, 2 boder.





Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig /
Thomas Peder Otterbech

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 490 000,-
Fellesgjeld:	Kr 163 283,-
Omkostn.:	Kr 1 350,-
Total ink omk.:	Kr 1 654 633,-
Felleskostn.:	Kr 4 310,-
Selger:	Kim Tommy Ilstad Henriksen
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1976
BRA-i/BRA Total	49/69 kvm
Tomtstr.:	12353.7 m²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 115, bnr. 104
Andelsnr.:	128
Oppdragsnr.:	1311250017

Vestvendt og pen leilighet med solrik balkong. Nyere garasje med opplegg for elbil. 1 soverom, 2 boder.

Fin og lys leilighet – perfekt for førstegangskjøpere!

Velkommen til Ringkollen 10C – en innbydende og oppgradert leilighet i et rolig og sentrumsnært område på Varden, kun 3 km fra Sandefjord sentrum. Her bor du i et etablert borettslag med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og flotte turområder.

Leiligheten ligger i tredje etasje og har nylig fått oppgraderinger som nymalte tak, vegger og kjøkken, samt nytt dusjkabinett. Med et bruksareal på 49 m² har den en smart planløsning med stue, kjøkken, bad og soverom. Den vestvendte, overbygde terrassen på 13 m² har trefliser og glassrekkverk – perfekt for å nyte ettermiddagssolen. I tillegg medfølger nyere garasje med opplegg for elbillader.

En ideell bolig for deg som ønsker en lettstelt leilighet i et trygt nabolag



Innhold

Velkommen2

Plantegning16

Om eiendommen20

Tilstandsrapport33

Egenerklæring54

Energiattest59

Nabolagsprofil.....65

Forbrukerinformasjon82

Budskjema83



Flott stue i lyse farger, romslig med plass til sofagruppe.







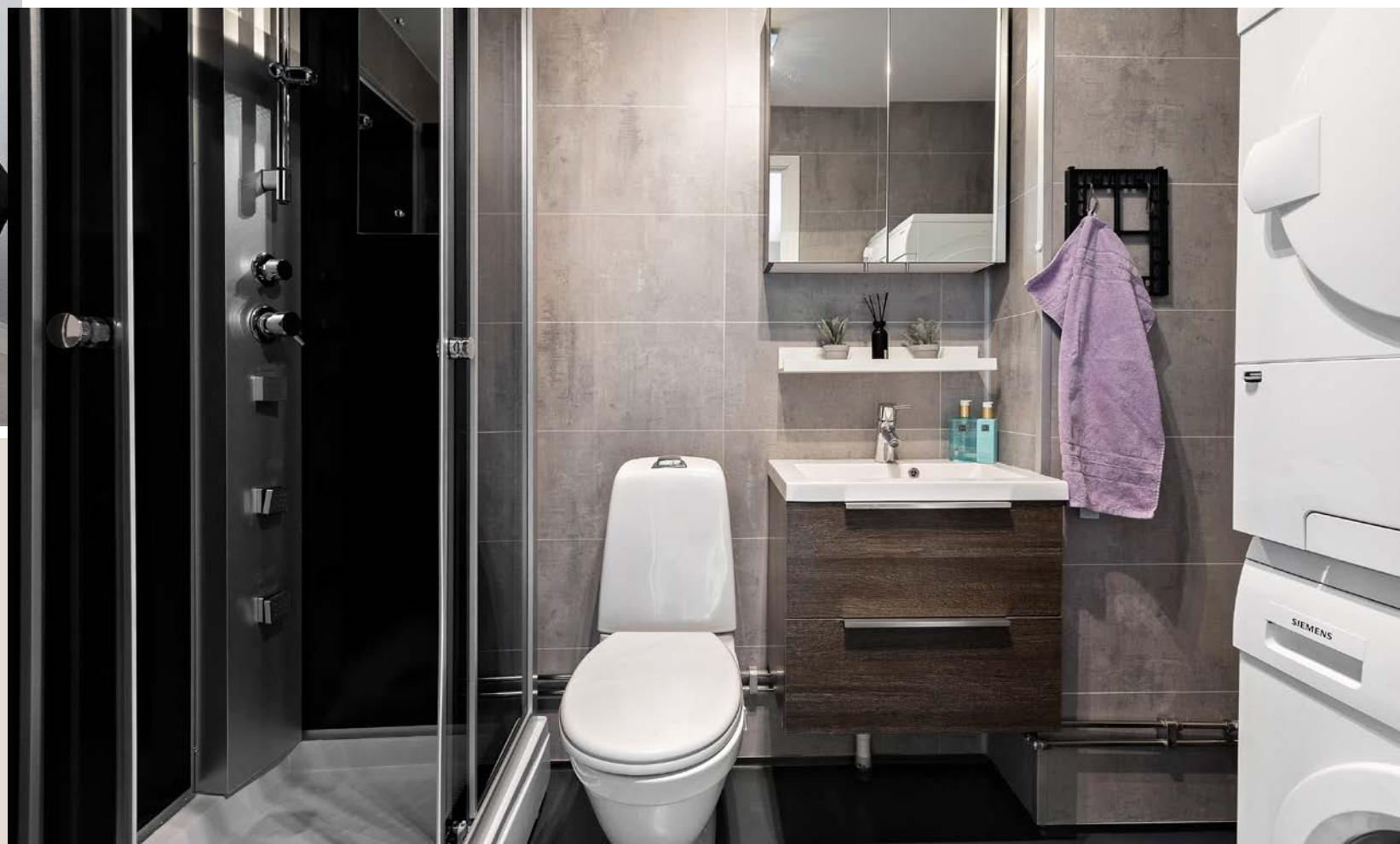
Kjøkkenet er praktisk utformet med slette malte fronter og en laminat benkeplate. Det er utstyrt med en stål oppvaskkum og mekanisk ventilator over platetoppen. Kjøkkenet har også plass til frittstående hvitevarer, noe som gir fleksibilitet i valg av kjøkkenutstyr.





Soverommet er av god størrelse med plass til større seng.

Badet er funksjonelt med gulvbelegg og våtromsplater på veggene. Det er utstyrt med en vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er mekanisk, noe som sikrer et godt inneklima.





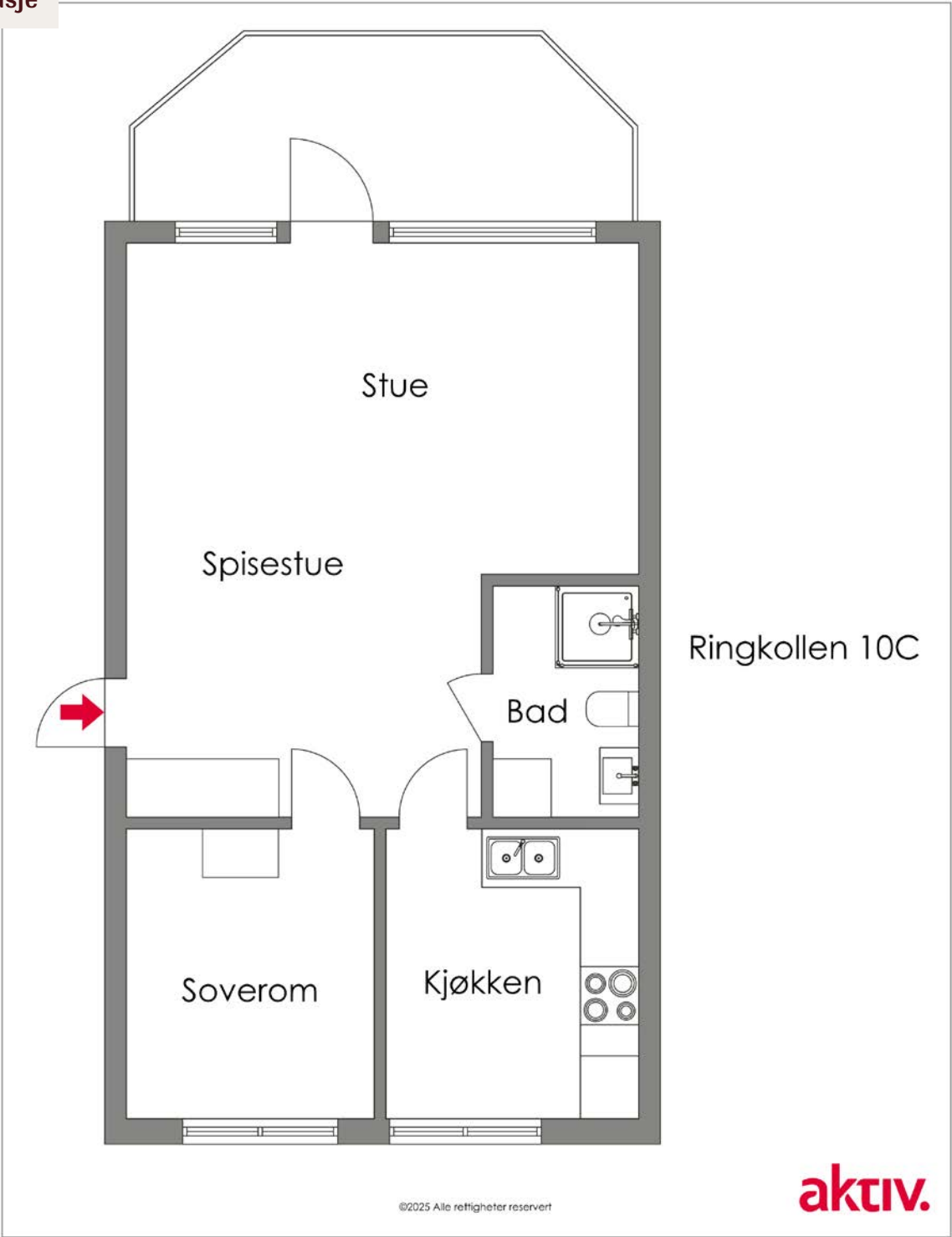
Plantegning

4. etasje



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

4. 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

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 49 m² Stue, kjøkken, soverom, bad

BRA-e: 20 m² Garasje og boder

TBA fordelt på etasje

3. etasje

13 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12353.7 m²

Tomtebeskrivelse

Området har flere lekeplasser som gir trygge og gode lekemuligheter for barna, og de velstelte grøntarealene mellom bygningene bidrar til en luftig og hyggelig atmosfære. Disse grønne områdene er ideelle for både rekreasjon og sosiale aktiviteter. Borettslagets gjennomtenkte utforming, med moderne løsninger som elbillading, godt vedlikeholdte veier og innbydende uteområder, gjør dette til et attraktivt og funksjonelt sted å bo.

Beliggenhet

Ringkollen 10C ligger i starten på Vesterøya i Sandefjord, med en sentral og praktisk beliggenhet. Eiendommen befinner seg i et veletablert nabolag med lite gjennomgangstrafikk da leilighetene ligger skjermet fra hovedveien med internveier for gående og syklende. Dette gjør det trygt og barnevennlig. Her bor du med kort avstand til skoler, barnehager, lekeplasser og idrettsanlegg.

For de som elsker sjøen, er det flere flotte badeplasser i nærheten. Jupesund og Ormestadvika byr på idylliske badebukter med rolig vann og fine svaberg, perfekt for både småbarnsfamilier og de som vil nyte solen i fredelige omgivelser. Videre ut på Vesterøya finner du Tangen og Åsnes, populære steder med gode bademuligheter og vakker skjærgårdsnatur. Langeby tilbyr både sandstrand og campingfasiliteter, mens Vøra er kjent for sin langgrunne strand og store friarealer – ideelt for piknik, strandaktiviteter og lange sommerdager ved sjøen.

Sandefjord sentrum ligger kun en kort spasertur eller kjøretur unna, og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud. I tillegg gir beliggenheten nærhet til flotte turområder og rekreasjonsmuligheter, med skogstier og kystlinje som innbyr til et aktivt friluftsliv året rundt. Sandefjords skjærgård og flere populære strender er også lett tilgjengelig, og gir muligheter for bading, båtliv og naturopplevelser.

Transportmessig har Ringkollen 10C en svært gunstig plassering. Det er enkel tilgang til E18, noe som gjør det lett å pendle til både Larvik, Tønsberg og Oslo. Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplasser i nærheten, og Sandefjord

Lufthavn Torp ligger bare en kort kjøretur unna, med forbindelser til både nasjonale og internasjonale destinasjoner.

Ringkollen 10C gir en flott kombinasjon av sentrumsnærhet, fredelige omgivelser og nærhet til naturen – perfekt for deg som ønsker et komfortabelt hjem i et av Sandefjords mest ettertraktede områder.

Adkomst

Start på Vardeveien: Kjør mot krysset der Vardeveien møter Ringkollen.? Sving inn på Ringkollen: Fortsett innover i boligområdet til parkeringen før brua på venstre side.? Nummer 10C vil være på høyre side når du ser inn fra parkeringsplassen før brua. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Ringkollen i Sandefjord er et etablert og populært boligområde som ligger på Varden, øst for sentrum. Området består hovedsakelig av lavblokker, rekkehus og eneboliger, noe som gir et variert bomiljø med både leiligheter og større familieboliger.

Boligene på Ringkollen ble i stor grad oppført på 1970- og 1980-tallet, men flere av leilighetene og rekkehusene har gjennomgått moderniseringer de senere årene. Bebyggelsen er kjent for sine romslige uteområder med lekeplasser, grønne plener og gode fellesarealer, noe som gjør området svært attraktivt for barnefamilier.

Veiene i området er rolige med lite gjennomgangstrafikk, og mange av boligene har tilknyttede parkeringsplasser eller garasjeanlegg. Området har også nærhet til skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser, noe som gjør det praktisk

både for pendlere og familier.

I tillegg til de gode bokvalitetene har Ringkollen kort vei til flotte rekreasjonsområder, blant annet Ormestadvika, Jupesund og de populære badeplassene langs Vesterøya. Dette gir beboerne enkel tilgang til både tur- og bademuligheter, samtidig som sentrum av Sandefjord er kun en kort kjøretur unna.

Ringkollen er med andre ord et veletablert og attraktivt boligområde som kombinerer nærhet til naturen med kort vei til byens fasiliteter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager i nærheten

Det er flere barnehager i nærområdet, noe som gir gode valgmuligheter for småbarnsfamilier.

Ringkollen barnehage (1–5 år) – 0,5 km unna (ca. 7 min å gå)
Mindre barnehage med 39 barn.

Vardenlia barnehage (1–4 år) – 0,6 km unna (ca. 8 min å gå)
En barnehage med 42 barn.

Ormestad barnehage (3–5 år) – 0,6 km unna (ca. 9 min å gå)
Barnehage med 36 barn.

Skoler i nærheten

Området rundt Ringkollen i Sandefjord har et godt utvalg av skoler for ulike alderstrinn, noe som gjør det svært barnevennlig.

Ormestad skole (1.–7. trinn) – 0,6 km unna (ca. 9 min å gå)

En mindre barneskole med ca. 135 elever fordelt på 8 klasser.

Gokstad skole (1.–7. trinn) – 2,7 km unna (ca. 5 min med bil)
Større barneskole med 307 elever fordelt på 21 klasser.

Framnes skole (1.–7. trinn) – 2,6 km unna (ca. 6 min med bil)
Mellomstor barneskole med 207 elever og 15 klasser.

Skagerak International School (1.–10. trinn) – 2,9 km unna (ca. 5 min med bil)
Internasjonal skole med ca. 237 elever og 13 klasser.

Varden ungdomsskole (8.–10. trinn) – 0,5 km unna (ca. 6 min å gå)
Lokal ungdomsskole med 343 elever fordelt på 21 klasser.

Sandefjord videregående skole – 5,1 km unna (ca. 11 min med bil)
En av landets største videregående skoler med ca. 1880 elever.

Sandefjord kommune har besluttet å slå sammen Vesterøy skole, Framnes skole og Ormestad skole til én ny felles barneskole. Den nye skolen vil bli lokalisert på Huseby ved Kariåsen, i nærheten av Vindal, og er planlagt å stå ferdig høsten 2026. Bakgrunnen for sammenslåingen er et ønske om mer effektive skoledrift, bedre ressursutnyttelse og moderne undervisningsfasiliteter. Kommunen har vurdert ulike tomter før valget falt på Huseby-området, blant annet med tanke på tilgjengelig areal og tilrettelegging for fremtidig

vekst.

Den nye skolen vil erstatte de tre eksisterende barneskolene, og det er planlagt at skolebygget vil ha moderne læringsarealer, gode uteområder og tilpassede fasiliteter for elever på alle trinn. Når den nye skolen står ferdig, vil de gamle skolebygningene på Vesterøy, Framnes og Ormestad frigjøres, og kommunen vurderer alternative bruksområder for disse, blant annet til barnehageformål.

Denne sammenslåingen vil gi en mer helhetlig skolestruktur i området og sikre gode læringsforhold for fremtidige skoleelever.

Skolekrets
Ormestad skolekrets.

Offentlig kommunikasjon
Ringkollen har gode kollektivforbindelser, noe som gjør det enkelt å komme seg til og fra sentrum og andre områder.

Nærmeste bussholdeplass:
Vardenveien/Ringkollen – 0,4 km unna (ca. 5 min å gå)
Betjenes av busslinjene 168 og 172.

Sandefjord stasjon:
3,6 km unna (ca. 7 min med bil).
Togforbindelse via linjene RE11 og RX11, som gir tilgang til Oslo og andre destinasjoner.

Sandefjord lufthavn Torp:
19 min med bil, med både nasjonale og internasjonale flyforbindelser.

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Bygningen er en boligblokk med flere boenheter, oppført i 1976. Den er bygget med betongkonstruksjoner og har utvendig forblending av teglstein og trekledning.

Grunn og fundamenter er ikke spesifikt beskrevet i dokumentene.
Grunnmuren er ikke spesifikt beskrevet i dokumentene.
Drenering er ikke spesifikt beskrevet i dokumentene.
Veggkonstruksjonen består av betong med utvendig teglstein og trekledning.
Takkonstruksjonen er ikke spesifikt beskrevet i dokumentene.
Renner, nedløp og beslag er ikke spesifikt beskrevet i dokumentene.
Etasjeskillere er bygget i betong.
Vinduer er malte trevinduer med to-lags glass, produsert i 2002.
Dørene inkluderer en isolert inngangsdør mot felles trappegang og en malt terrassedør med glassfelt.
Terrassen til leiligheten er 13 m², med trefliser på gulvet og rekkverk av glass og plater. Den er overbygget.
Det er ingen opplysninger om uthus, anneks eller garasje i dokumentene.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- Overflater: Utførelsen av laminatgulv er noe ufagmessig utført med gliper. Sparklede overflater er noe ujevne.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt

høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
- Innvendige dører: Dørene slår mot karm når de skal lukkes.
- Overflater Gulv (Bad): Gulvbelegget er av eldre dato og har oppbrukt sin forventede levetid.
- Sluk, membran og tettesjikt (Bad): Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen og slukløsningen.
- Overflater og innredning (Kjøkken): Det er svelling på bunnplate i benkeskap under oppvaskkum. Det er ujevn plateskjøt over oppvaskmaskin.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

- 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)?
Ja
Beskrivelse: Det er lagt opp til el bil lading i garasjen.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og har en praktisk og

gjennomtenkt planløsning. Den består av en lys og romslig stue med utgang til en vestvendt terrasse på 13 m², hvor du kan nyte ettermiddagssolen. Kjøkkenet er smart utformet med god skaplass og enkel tilgang til stuen. Videre finner du et flislagt bad med nytt dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, samt et trivelig soverom med plass til garderobe.

I tillegg har leiligheten rikelig med lagringsplass. Den disponerer en innvendig bod for praktisk oppbevaring, samt en ekstra bod i felles bodanlegg. Det medfølger også en egen garasjeplass i felles garasjeanlegg, hvor det er mulighet for elbillading.

Standard
Leiligheten på Ringkollen 10 C i Sandefjord er en praktisk borettslagsleilighet med en gjennomgående god standard, tilpasset dagens behov. Bygget i 1976, har leiligheten blitt oppgradert med flere moderne løsninger, samtidig som den beholder mange av sine originale elementer.

Entré/Gang:
Leiligheten har en lys og innbydende entré med laminatgulv og slette malte flater på vegger og tak. Dette gir et rent og moderne uttrykk som ønsker deg velkommen inn.

Stue:
Stuen er romslig og lys, med direkte tilgang til kjøkkenet. Den har laminatgulv og slette malte flater på vegger og tak, noe som gir et nøytralt bakteppe for personlig innredning.

Kjøkken:
Kjøkkenet er praktisk utformet med slette malte fronter og en laminat benkeplate. Det er utstyrt med en stål oppvaskkum og mekanisk ventilator over

platetoppen. Kjøkkenet har også plass til frittstående hvitevarer, noe som gir fleksibilitet i valg av kjøkkenutstyr.

Soverom:
Soverommet er på 8,2 m² og har laminatgulv samt slette malte flater på vegger og tak. Rommet er lyst og luftig, med god plass til garderobeløsninger.

Bad:
Badet er funksjonelt med gulvbelegg og våtromsplater på veggene. Det er utstyrt med en vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er mekanisk, noe som sikrer et godt inneklima.

Terrasse:
Leiligheten har en overbygget terrasse på 13 m² med trefliser på gulvet og rekkverk med glass og plater. Dette gir en fin uteplass for avslapning og sosiale sammenkomster.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør i kobber og avløpsrør i plast.
- Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.
- 120 L varmtvannsbereder fra 2018 plassert i benkeskap på kjøkken.
- Skjult elektrisk anlegg med porselen skrusikringer.
- Oppvarming skjer via elektrisitet.

Leiligheten har også tilgang til en bod i felles trappegang, en bod i utvendig bodanlegg, og garasjeplass i felles garasjeanlegg, som gir gode lagringsmuligheter. Med sin beliggenhet i et rolig område, men samtidig nær Sandefjord sentrum, er denne leiligheten et attraktivt valg for de som ønsker en kombinasjon av komfort og praktisk beliggenhet.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Hvitevarer som følger med:
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Hvitevarer som ikke følger med:
- Fryseboks
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

Moderniseringer og påkostninger
Lett oppussing. Malt og overgått flater.

Modernisert/Påkostet år
2025

TV/Internett/Bredbånd
Bredbåndstilknytning via fiber.

Parkering
Leiligheten har tilgang til en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er også mulighet for elbil-lading i

garasjen.

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring

Polisenummer
91443412

Diverse
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet.

Info strømforbruk
Selger brukte 936 kwh i januar 2025

Energikarakter
F

Energifarge
Rød

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 1 490 000

Info kommunale avgifter

kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 497 028

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 988 110

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Driftskotnader kr 1 878,-
finanskostnader kr 1 792,-

Tv/anlegg kr 490,-
Vedlikehold garasje kr 150,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4310

Andel Fellesgjeld

Kr 163 283

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Det er Total fellesgjeld pr. 30.06.2023: 28.818.243
Sparebank 1: Fastrentelån, kr 13.034.954
Husbanken kr 10.609.679
sparebank 1 Fastrentelån, kr 5.419.988

Andel fellesformue

Kr 17 920

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ringkollen Borettslag

Organisasjonsnummer

951212148

Andelsnummer

128

Om borettslaget

Ringkollen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Det er ansatt et vaskefirma for å vaske oppgangen hver 14. dag.
Vaktmesterselskap er ansatt i borettslaget og arbeider etter instruks fra styret.

Søknad om fremleie av leilighet må sendes skriftlig til styret. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret. Framleie innrømmes på 1 år, men kan ikke være lengre enn maks opp til 3 år og kan kanselleres hvis leietaker ikke klarer å forholde seg til gitte ordensregler.

Borettslaget har egen hjemmeside: <https://www.ringkollen.no/>

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret. Alle som ønsker å ha dyr i borettslaget skal søke styret med beskrivelse av dyret (rase, alder ol). Styrets godkjennelse skal foreligge før ev dyr anskaffes. Styret kan avslå slik søknad dersom det er allergi i oppgangen eller dyret på annen måte vil være til sjenanse for øvrige beboere.

Det er ikke tillatt med hunde- /kattehus over balkonghøyde eller på fellesområdene som tilhører Ringkollen Borettslag AL.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle borettsshaverne i Ringkollen Borettslag oppfordres til å være med på dugnad. Dugnad har vi

hver vår hvor vi rydder opp og gjør det rent og trivelig rundt oss på området. Styret / vaktmester setter ut utstyr og legger til rette for dugnaden. Det kommer oppslag/info i forkant.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sparebank 1 Regnskapshuset Sørøst-Norge AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 115, bruksnummer 104 i Sandefjord kommune.Andelsnr. 128 i Ringkollen Borettslag med orgnr. 951212148

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/115/104:

07.04.1976 - Dokumentnr: 2371 - Erklæring/avtale
RETT FOR KOMMUNEN TIL Å KJØPE UBEYGGET
GRUNN TIL KOMMUNALT
ELLER ANNET OFFENTLIG BRUK
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1976 - Dokumentnr: 2371 - Erklæring/avtale
BESTEMMELSER OM VANN OG KLOAKKLEDNINGER
M.V
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.2017 - Dokumentnr: 99119 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sandefjord Kommune
Org.nr: 916 882 807
Kommunen er uten ansvar for skader på garasje

med avstand mindre enn fire meter fra vann- og
avløpsledninger
Bestemmelse om anlegg av ledninger

24.02.1976 - Dokumentnr: 1267 - Registrering av
grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0710 Gnr:115 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 1672882 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:115 Bnr:104

01.01.2024 - Dokumentnr: 396320 - Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:115 Bnr:104

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig
brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger ikke tegninger for leiligheten.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen er fra offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til
boligformål. Reguleringsplanen som gjelder for
eiendommen er "Varden del 1-2-3-4" med plan-ID
19760009, som trådte i kraft 26.08.1976.

Reguleringsplanen har følgende delarealer og
formål:
- Delareal 10 181 m²: Boliger
- Delareal 363 m²: Offentlig friområde

- Delareal 1 131 m²: Felles gangareal
- Delareal 679 m²: Felles parkeringsplass

Kommuneplanen for Sandefjord kommune, vedtatt
21.09.2023, avsetter eiendommen til nåværende
boligbebyggelse. Eiendommen omfattes også av
hensynssoner for ras- og skredfare (H310),
høyspenningsanlegg (H370), og hensyn til friluftsliv
(H530).

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G
(folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker
borettslagets krav på felleskostnader samt andre
krav borettslaget måtte få mot andelseieren.
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

Avklares i forbindelse med budgivning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk

budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 (Prisantydning)

163 283 (Andel av fellesgjeld)

1 653 283 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 654 633 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 662 533 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 665 333 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000 ,- oppgjørshonorar kr 6 900 ,- og visninger kr 1500 ,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 45 000 ,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

06.03.2025



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Ringkollen 10 C, 3227 SANDEFJORD
- SANDEFJORD kommune
- gnr. 115, bnr. 104
- Andelsnummer 128

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 Rapportdato: 05.03.2025 Oppdragsnr.: 20641-1597 Referansenummer: CM1907
Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen Vår ref:



TA **TAKST & EIENDOM AS**
Takseringsgjør og byggekvalitet



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

Norsk takst

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



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

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

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

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170



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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Praktisk borettslagsleilighet beliggende på Ringkollen 3 km utenfor Sandefjord sentrum. Leiligheten ligger i et 4 etg. blokkbygg oppført i 1976. Leiligheten har tilkomst fra felles trappegang.

Det er i senere tid utført oppgraderinger som:

2025 Malt tak og vegger.

2025 malt gulv på bad.

2025 Malt skap og fliser på kjøkken.

2025 Montert nytt dusjkabinett.

Leiligheten har i senere tid gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid. Det kan konkluderes med at leiligheten generelt fremstår i god stand, alder tatt i betraktning.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i et bygg oppført i betongkonstruksjoner, utvendig forblendet med teglstein og trekledning.

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass.

Leiligheten har isolert inngangsdør mot felles trappegang.

Til leiligheten er det malt terrassedør med glassfelt. Til leiligheten er det en 13 m2 terrasse. Terrassen har trefliser på gulv og rekkverk med glass og plater. Terrassen er overbygget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetens innvendige overflater består av laminat på gulv, slette malte flater på vegg og i tak. Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong. Leilighetens innvendige dører er av type malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad/wc med tilkomst fra stue. I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med tilkomst fra stue. Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer. Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har vannrør i kobber og avløpsrør i plast.

Leiligheten er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

I leiligheten er det en 120 L VV bereder. Berederen er plassert i benkeskap på kjøkken. VV berederen er fra 2018.

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med med porselen skrusikringer.

Oppvarming:
Elektrisitet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

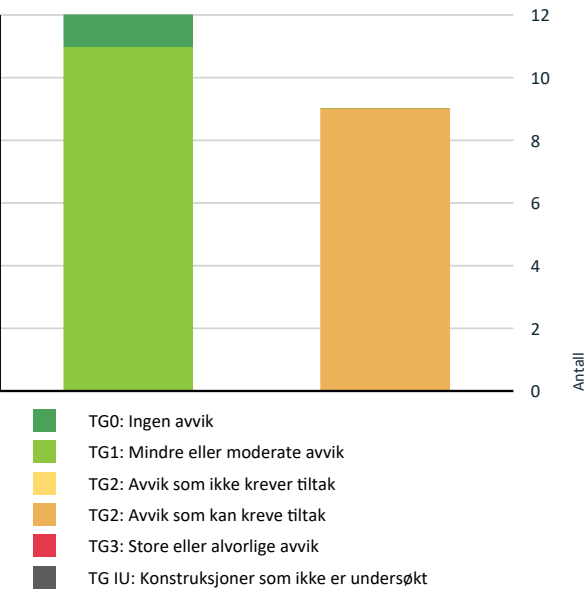
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Vedlagte tegninger i kommunale opplysninger er ikke for denne leiligheten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omhandler kun innvendig leilighet og de bygningsdeler som direkte berører leiligheten. Øvrige bygningsdeler faller inn under sameie/borettslagets ansvar.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1976

Standard
Leiligheten holder normal standard

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med to-lags glass.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Terrassedør

Til leiligheten er det malt terrassedør med glassfelt.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten har isolert inngangsdør mot felles trappegang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til leiligheten er det en 13 m2 terrasse. Terrassen har trefliser på gulv og rekkverk med glass og plater. Terrassen er overbygget.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Leilighetens innvendige overflater består av laminat på gulv, slette malte flater på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Utførelsen av laminatgulv er noe ufagmessig utført med gliper. Sparklede overflater er noe ujevne.

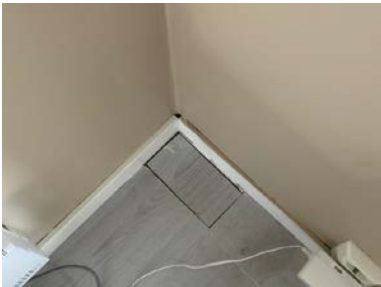


Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees påkrevd.



Ufagmessig utførelse av laminatgulv.



Gliper i laminatgulv.



For kort omlegg mellom skjøter



Ujevne sparklede overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leilighetens etasjeskiller er bygget i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Leilighetens innvendige dører er av type malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene slår mot karm når de skal lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør justeres slik at de ikke slår mot karm.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra stue.

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc, lukket dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon på vegg og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av gulvbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bandet har våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.
Våtromsplatene er av nyere dato

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har malt gulvbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegget er av eldre dato og har oppbrukt sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for utskifting av gulvbelegg ør vurderes. Gulvbelegget fungerer som membran på gulv.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har gulvbelegg som membran på gulv. På vegg er det våtromsplater som fuktbeskyttende lag.
Det er plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk under dusjkabinett

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk ventilasjon og luftespalte i dørterskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med tilkomst fra stue.
Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svelling på bunnplate i benkeskap under oppvaskkum.
Det er ujevn plateskjøt over oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med avviket.
Behov for oppgradering av kjøkkeninnredningen bør vurderes.

Tilstandsrapport



Svelling i bunnplate på benkeskap.



Ujevn plateskjøt



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leiligheten har vannrør i kobber.
Vannrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Leiligheten har avløpsrør i plast.
Avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten er ventilert med lufteventiler. Mekanisk ventilasjon på bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

I leiligheten er det en 120 L VV bereder.
Berederen er plassert i benkeskap på kjøkken.
VV berederen er fra 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med med porselen skrusikringer.

Oppvarming:
Elektrisitet.

- 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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1976
- 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?
Ukjent
- 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 ofte 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 og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

- 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

Generell kommentar

Dimmer på vegg i stue er løs.

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



Løs dimmer i stue



Sikringsskap i felles trappegang.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport



Røykvarsler.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

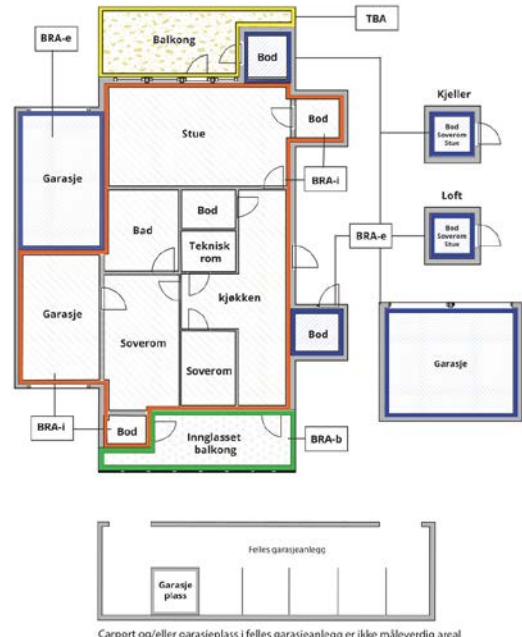
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje	49			49	13
Boder og garasje i felesarealer.		20		20	
SUM	49	20			13
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Kjøkken, Bad, Soverom		
Boder og garasje i felesarealer.		Bod i felles trappegang, Bod i utvendig bodanlegg, Garasje i felles garasjeanlegg	

Kommentar

Leiligheten ligger i 3. etg og har tilkomst fra felles trappegang.

Romfordeling:

Stue 28 m2
Kjøkken 8 m2
Bad 4 m2
Soverom 8,2 m2

Til leiligheten er det en Innvendig bod, bod i felles bod anlegg og garasje i felles garasjeanlegg.
Bod i trappegang 1,7 m2
Bod i felles bodanlegg 3 m2
Garasje 15 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vedlagte tegninger i kommunale opplysninger er ikke for denne leiligheten.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	49	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

04.3.2025

Til stede

Thorbjørn Andersen

Rolle

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune

3907 SANDEFJORD

gnr.

115

bnr.

104

fnr.

snr.

0

Areal

12353.7 m²

Kilde

BEREGNET AREAL
(Ambita)

Eieforhold

Eiet

Adresse

Ringkollen 10 C

Hjemmelshaver

Ringkollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap

/RINGKOLLEN BORETTSLAG

Org.nr.

951212148

Leil. nr.

Forretningsfører

Eier av adkomstdokumenter

Henriksen Kim Tommy Ilstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

128

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et område med blokkbebyggelse.

Adkomstvei

Leiligheten har tilkomst fra Ringkollen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1976

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/CM1907>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandefjord og Andebu

Oppdragsnr.

1311250017

Selger 1 navn

Kim Tommy Ilstad Henriksen

Gateadresse

Ringkollen 10C

Poststed

SANDEFJORD

Postnr

3227

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

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
- 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
- Nei
- 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
- Initialer selger: KTIH
- 2
- 55

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

Beskrivelse

Det er lagt opp til el bil lading i garasjen

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1311250017

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 overtagelse.

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250017

Initialer selger: KTIH

3

56

Initialer selger: KTIH

4

57

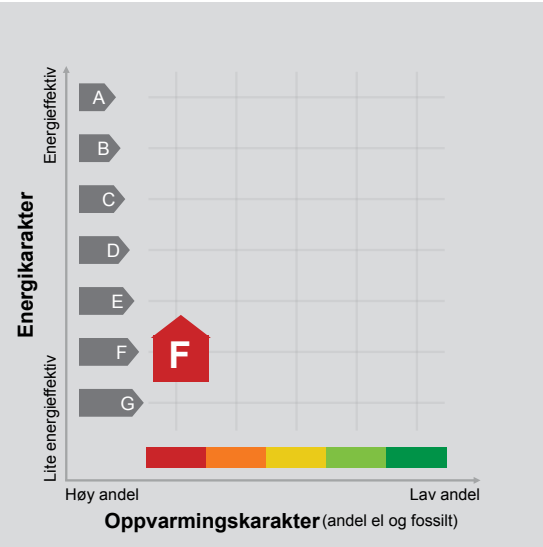
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Tommy ilstad Henriksen	2c9b23e2638b1d752e1f049 a1dab662bf289cb4b	05.03.2025 08:38:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250017

- 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>



Adresse	Ringkollen 10C
Postnummer	3227
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	162383043
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-87841
Dato	05.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

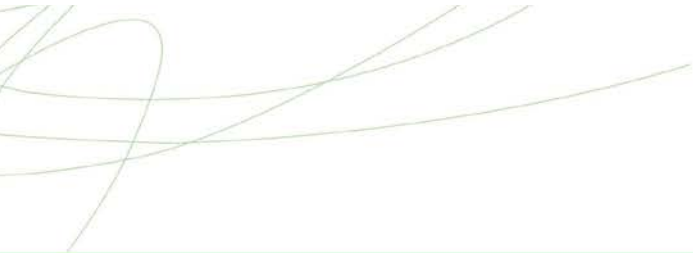
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

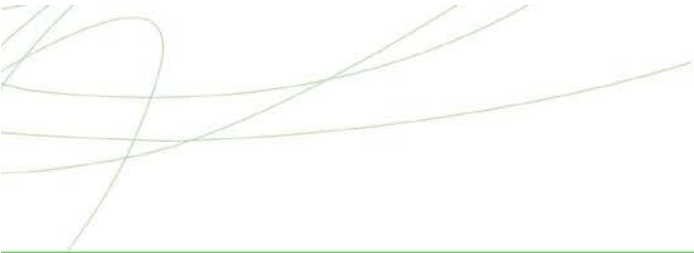
- Montering tetningslister

- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar
- Følg med på energibruken i boligen

- Etterisolering av yttervegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

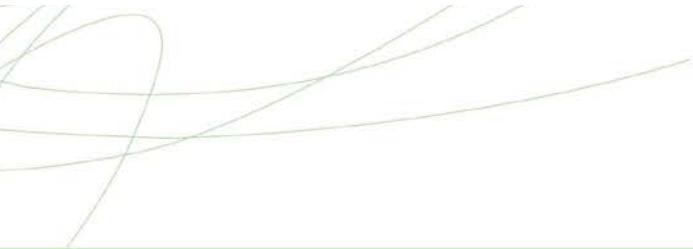
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

- Oppvarming: Elektrisk
- Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Ringkollen 10C - Nabolaget Ringkollen/Varden - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

	Vardenveien Ringkollen Linje 168, 172	5 min 0.4 km
	Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	7 min 3.6 km
	Sandefjord lufthavn Torp	19 min

Skoler

Ormestad skole (1-7 kl.) 135 elever, 8 klasser	9 min 0.6 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 307 elever, 21 klasser	5 min 2.7 km
Framnes skole (1-7 kl.) 207 elever, 15 klasser	6 min 2.6 km
Skagerak International School (1-10 kl.) 237 elever, 13 klasser	5 min 2.9 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	5 min 2.9 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	11 min 5.1 km

«Stille, rolig, koselige naboer, perfekt for småbarn :)»

Sitat fra en lokalkjent

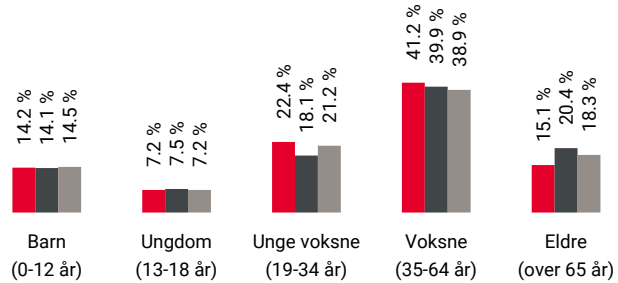


Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringkollen/Varden	1 202	646
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ringkollen barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.5 km
Vardenlia barnehage (1-4 år) 42 barn	8 min 0.6 km
Ormestad barnehage (3-5 år) 36 barn	9 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Kamfjordjordet	21 min
Meny Indre Havn PostNord	25 min 1.9 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

 Støynivået

Lite støynivå 89/100

 Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

Sport

- 

Varden balløkke og akebakke
Ballspill

6 min 

0.4 km
- 

Varden ungdomsskole
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

7 min 

0.5 km
- 

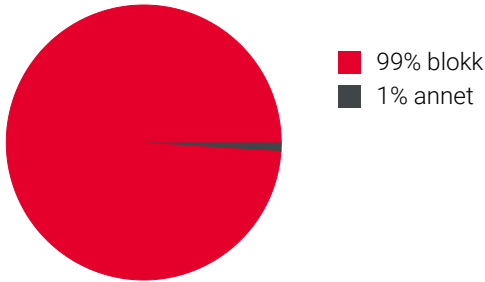
EVO Sandefjord Øst

24 min 
- 

Fresh Fitness Sandefjord

27 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

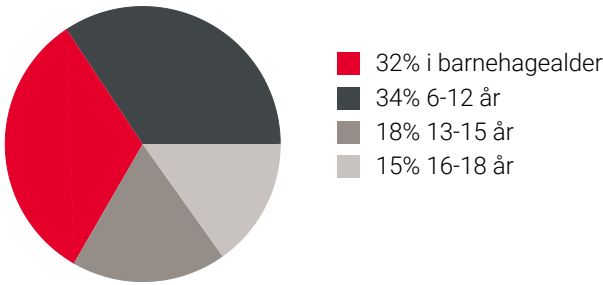
Hvaltorvet Kjøpesenter

6 min 
- 

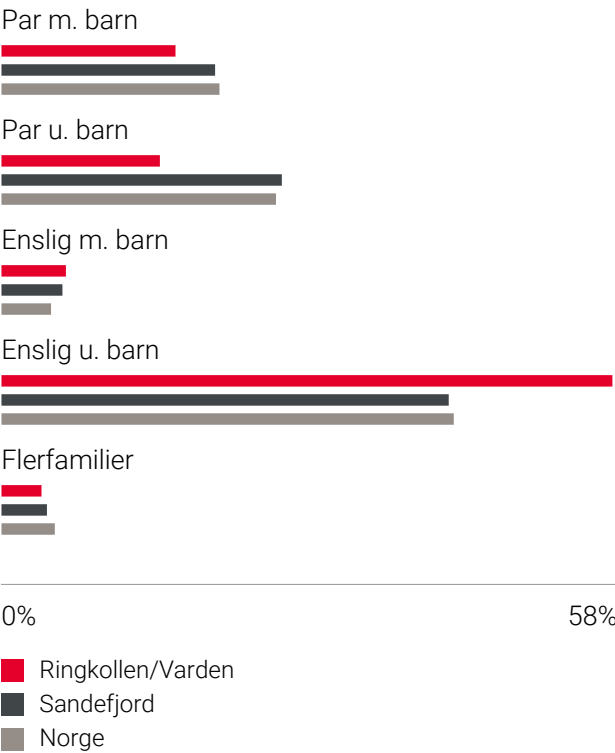
Apotek 1 Indre Havn

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

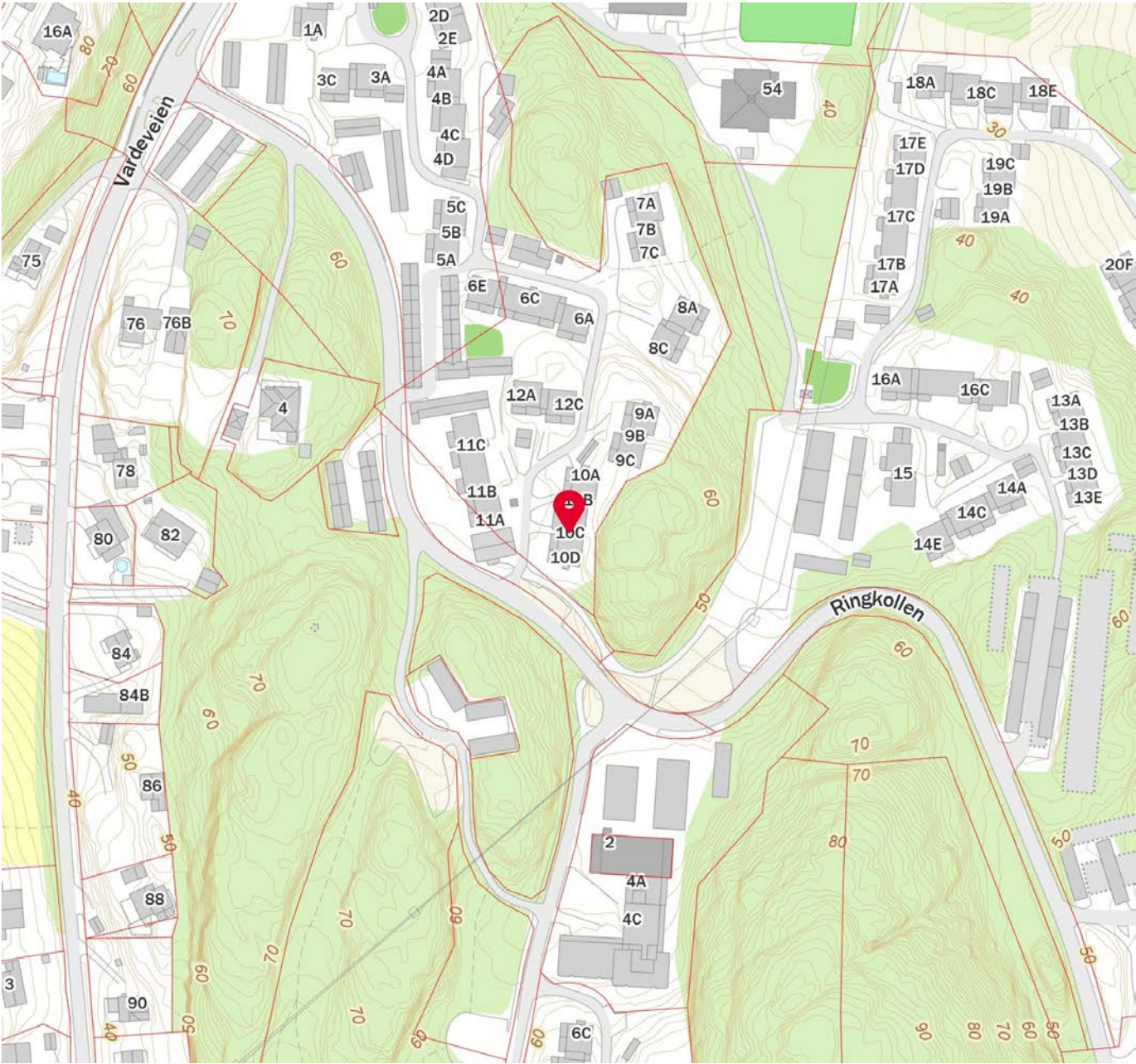
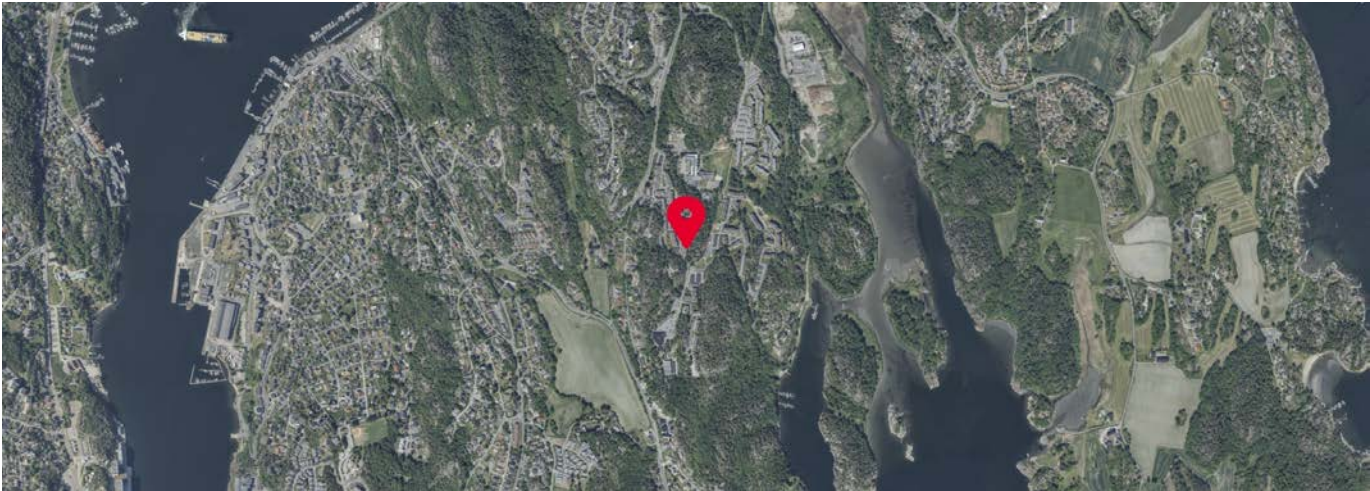


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ringkollen 10C	H0201	115/104	0	0	0	0	

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HENRIKSEN KIM T ILSTAD 240789*****	Eiendomsrett 1/1	RINGKOLLEN 10C 3227 SANDEFJORD	Bosatt

Vegadresse: Ringkollen 10 CAdressetilleggsnavn:

Poststed	3227 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090102 Vesterøy
Grunnkrets	1105 Varden 2	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	5 Vesterøy, Østerøy og Helgerød		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	162383043		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	

3: Bygning 162383043: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	14

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007

Etasjer

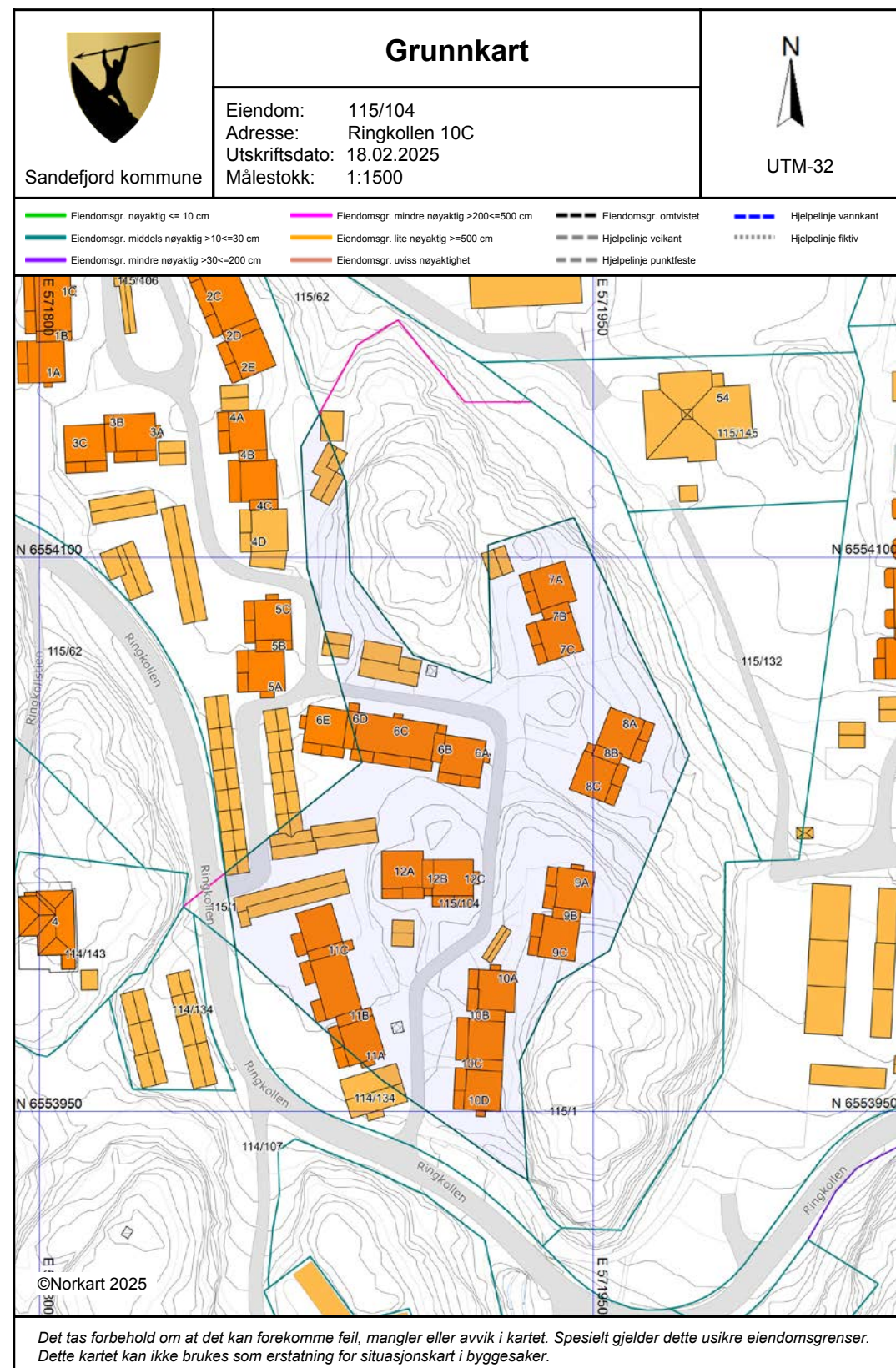
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	4	0	0	0	0	0	0
H02	4	0	0	0	0	0	0
H01	6	0	0	0	0	0	0

Borettslag

Navn	Ringkollen Borettslag	Org.nr	951212148
Adresse	c/o Sparebank 1 Regnskapshuset BV A Postboks 52, 3201 SANDEFJORD	Ant. andeler	24

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	114/134	2303.2	
Grunneiendom	115/106	16014.1	
Grunneiendom	115/104	12353.7	



110

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR NORDRE DEL AV VARDEN. SANDEFJORD KOMMUNE

A. GENERELT.

- A 1. Områdets begrensnng er vist med sort stiptet linje på reguleringsplanen.
- A 2. Området er som vist på planen oppdelt i arealer for:
 - Boliger
 - Forretninger, kontorer
 - Offentlige bygninger
 - Trafikkområder
 - Fareområder
 - Fellesområder
- A 3. Innen rammen av planen har bygningsrådet myndighet til å vedta bebyggelsesplaner og plassering av enkelte bygninger. De enkelte byggs plassering i et felt kan bare behandles på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.
- A 4. For de forskjellige felt og arter av bebyggelse er maksimal utnyttingsgrad angitt i etterfølgende bestemmelser. For beregning av utnyttelsesgrad henvises til byggeforskriftenes kap. 25.
- A 5. For de forskjellige arter bebyggelse med tilhørende ytre anlegg gjelder etterfølgende bestemmelser.
 - For hele området gjelder dessuten fellesbestemmelsene.

B. BOLIGBEBYGGELSEN.

Bebyggelsens art.

- B 1. Arealet skal bebygges med bolighus med tilhørende garasjer.
- B 2. Det tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder, lagervirksomheter og opplag, bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper.
- B 3. Butikker kan ikke uten bygningsrådets samtykke innredes på andre steder enn der det er vist på planen.
- B 4. Arealet skal bebygges med: blokker i maks. 4 etasjer.
- E 5. Bebyggelsens begrensning (utnyttelsesgrad), plassering og ytre form.
For de forskjellige felter gjelder følgende maksimale utnyttingsgrader:
- Del 1 inntil 0,50
Del 2 inntil 0,40
Del 3 inntil 0,45
Del 4 inntil 0,30

- B 6. Normalt regnes som 1 etasje full boligetasje på grunnmur av høyde maksimal 80 cm. For beregning av etasjetall og høyde gjelder for øvrig reglene i byggeforskriftens kapitel 4 §2.
- Garasjer og uthus.
- B 7. Det skal til hver bolig være minst 1,5 biloppstillingsplass inklusive garasjeplasser, jfr. for øvrig vedtekt til bygningslovens § 69, jfr. § 76.
- B 8. For grupper av boliger som oppføres under ett, rekkehus- og blokkbebyggelse skal (felles) garasjer og parkeringsplasser være angitt i bebyggelsesplanen.
- B 9. Garasjer(e) eller parkeringstak og eventuelle uthus skal i tilfellet plasseres slik i forhold til blokker og høyhus at det oppnås en god arkitektonisk virkning.
- Utseende, materialvalg og farge.
- B 10. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse.
- B 11. Bygningsrådet kan fastsette ens utvendig materialvalg og taktekkingsmateriale for husgrupper, eventuelt for hele bebyggelsen.
- Bygningsrådet kan kreve at husgrupper, eventuelt hele bebyggelsen, skal fargesettes etter en samlet plan godkjent av bygningsmyndighetene.
- Innhegning og ytre utstyr.
- B 12. Gjerder m.m. skal anmeldes og godkjennes av bygningsmyndighetene, som også kan kreve at innhegning, forstøtningsmurer, garasjeinnkjørsler m.m. skal utføres etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet for hvert kvartal eller gateløp.
- B 13. Plassering og eventuell innhegning skal anmeldes og godkjennes av bygningsmyndighetene, som også kan kreve slike innretninger plassert og utført etter en samlet plan for en gruppe bolighus.
- B 14. Plassering av søppelbeholdere søkes løst i samband med bebyggelsen og slik at de blir lett tilgjengelige og minst mulig synlige. Plasseringen skal anmeldes og godkjennes av bygningsmyndighetene.
- B 15. Det skal utarbeides felles opparbeidelsesplan for terrengbehandling, beplantning, parkering og de forhold som er nevnt under punktene B 12- B 14.
- B 16. Antenneanlegg utføres som fellesanlegg.

- B 17. Friområder og andre fillesarealer skal opparbeides etter en samlet plan godkjent av bygningsrådet.

Byggearbeidets påbegynnelse.

- B 18. Før en enkelt tomt kan bebygges, kan bygningsrådet kreve at det skal foreligge godkjent tomtedeling for hele kvartalet samt fullstendig detaljplan for de tilstøtende gater med vann- og kloaknett.

C. FORRETNINGER, KONTORER

- C 1. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan henvise virksomheter som antas å ville medføre ulemper, til industristrøk.
- C 2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer uten takoppbygg og med flatt tak. Hvor spesielle grunner taler for det, kan bygningsrådet, innen rammen av bygningslovens regler for forholdet mellom avstand og byggehøyde ved frittliggende bebyggelse, godkjenne en annen byggehøyde og takform.
- C 3. Det skal utarbeides detaljert bebyggelsesplan for hele arealet. Garasjer skal legges i samband med bebyggelsen for øvrig.
- C 4. All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et etter bygningsrådets skjønn tilstrekkelig stort areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående. Bygningsrådet kan påby at det avsettes areal til parkering og trafikkavvikling.

D. OFFENTLIGE BYGNINGER

- D 1. Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, likeså adkomstveier, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l.

E. TRAFIKKAREALER.

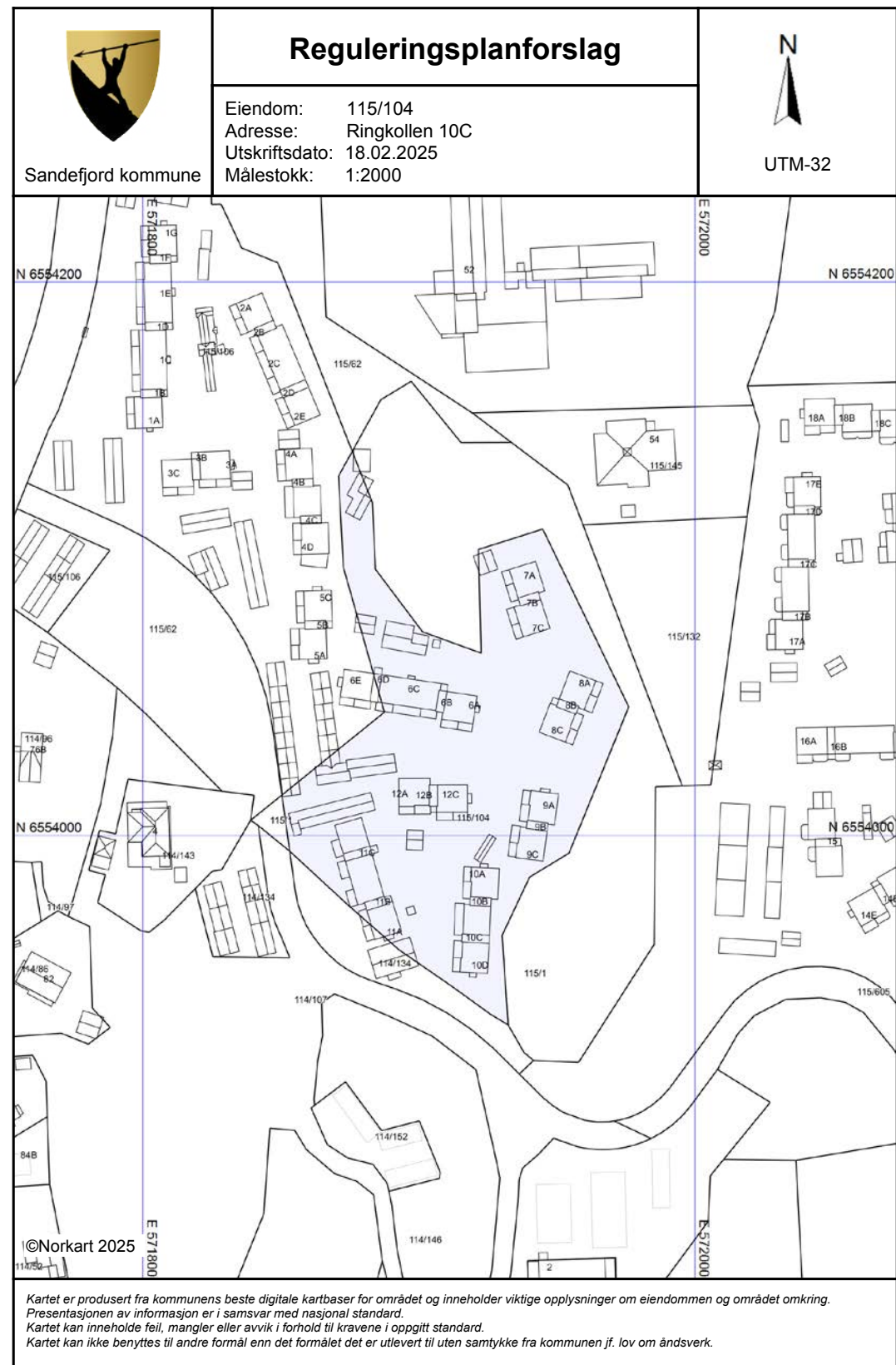
- E 1. Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalveinettet søkes utformet slik at det fra boligene blir gangveiforbindelse over lokalt og offentlig gangveinett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra uten å krysse kjøretrafikk i plan.
- E 2. De lokale gangveiene innen boligfelt som bygges ut av en utbygger, skal opparbeides av eier eller fester etter plan som skal framlegges sammen med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Vedlikeholdet påligger eier eller fester, hvis det ikke etter avtale er overtatt av kommunen. Gangveier i offentlig parkareal skal likeledes opparbeides etter en samlet plan

F. FELLESBESTEMMELSER.

- F 1. Mot hovedveier og samleveier tillates ikke porter eller inn- og utkjørsler;
- F 2. Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og mest mulig trafikksikre. Det skal ved byggeanmeldelsen gjøres greie for disse forhold, som skal godkjennes av bygningsrådet og for øvrig utføres etter anvisninger fra vedkommende teknisk etat.
- F 3. Ved byggeanmeldelse skal det sendes innsituasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer skal dessuten angis på fasadeopprissene.
- F 4. Eksisterende trær bør søkes bevart. For øvrig må tomtene ikke beplantes slik at det blir sjenerende for naboer eller for den kjørende trafikk. Hvor det i reguleringsplanen ikke er angitt et større fritt felt, skal det nærmere gatekryss enn 10 meter fra hjørnetomts nærmeste punkt mot krysset ikke plantes hekk eller buskplantninger langs gateside. Det samme gjelder espalier eller lignende anordninger. Slike beplantninger m.m. kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet. Jfr. for øvrig veglovens § 31.
- F 5. Transformatorbokser og stolper for elektrisitet og telefon søkes plassert så diskret som mulig, så vel på offentlig som på privat eiendom.
- F 6. Hvor forholdene gjør det hensiktsmessig kan ledninger for vann, kloakk, elektrisitet og telefon etter nærmere avtale mellom kommunen og grunneieren føres over tomt med rett til nødvendige reparasjons- og fornyelsesarbeider. Ved oppføring av murer, terrasser og andre byggverk, skal disse i så fall tilpasses disse ledninger, slik at unødige ulemper under drift og reparasjon unngås.
- F 7. I de regulerte friområder kan bygningsrådet tillate at det oppføres barnehager og mindre bygninger i tilknytning til lek og idrett, og dessuten transformatorbokser. Bygningsrådet skal ha for øye at disse anlegg får den arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.
- F 8. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven, kommunens vedtekter til denne loven og departementets byggeforskrifter.
- F 9. Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitut å opprette forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.
- F 10. Fra disse bestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven, kommunens vedtekter til denne loven og departementets byggeforskrifter, tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

Fylkesmannen i Vestfold
Tønsberg 26.8.76

Stein F. Andresen
Stein F. Andresen
e.f.





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 18.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Sandefjord kommune
---------	---	---------------------------

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	115	Bruksnr.	104	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ringkollen 10C, 3227 SANDEFJORD								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	1 995 m²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	759 m²	
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	
	KPHensynsonenavn	H530	
	Delareal	12 176 m²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

	Delareal	1 837 m²
	KPHensynsonenavn	H370
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal	178 m²
	Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende
	Områdenavn	G

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19760009		
Navn	Varden del 1-2-3-4		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	26.08.1976		
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19760009.pdf		
	- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19760009_best.pdf		
Delarealer	Delareal	10 181 m²	
	Formål	Boliger	
	Feltnavn	DEL 1	
	Delareal	363 m²	
	Formål	Offentlig friområde	
	Delareal	1 131 m²	
	Formål	Felles gangareal	
	Delareal	679 m²	
	Formål	Felles parkeringsplass	



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-antennor 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Ringkollen 10C
3227 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre