NORDVIK

Ranviksvingen 1C

4 soverom | 219 kvm | Enebolig



Velkommen til

Ranviksvingen 1C

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
8 Bilder
31 Om boligen
40 Nabolagsprofil
42 Tilstandsrapport
64 Egenerklæringsskjema
71 Andre vedlegg
79 Kontaktinfo
82 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85 Forbrukerinformasjon om budgivning
86 Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.03.2026

Nøkkelinformasjon



Rå funkis over 3 plan med kanskje byens råeste takterrasse
med egen spa-avdeling og sjøutsyn- 4-5 sov 2 bad 2 stuer

Prisantydning	**9 600 000,-**
Omkostninger	**241 380,-**
Totalpris	**9 841 380,-**
BRA-i	**219 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2010**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

En brutal funkisperle av den sjeldne sorten. Dette er boligen for deg med sansen for rette linjer
4 soverom med mulighet for flere
Romslig takhøyde med godt over 3 meter i stua
Et kjøkken designet for både gourmetkokken og hverdagshelten
Dobbelgarasje integrert i boligen
Takterrasse med Spa-rom. Kan jo fint brukes til mye annet også. Hva med tidenes hjemmekontor.
Borte, men hjemme
Heisann, Simen Smith Ringdal fra NORDVIK BOLIG her. Nå har jeg gleden av å presentere bolig du neppe har sett maken til før. Dette er definisjonen på funkis der hovedprinsippet er at bygninger skal være praktiske, funksjonelle og uten overflødig pynt. Kjennetegn inkluderer rette linjer, geometriske former, store vindusflater og ofte flate tak

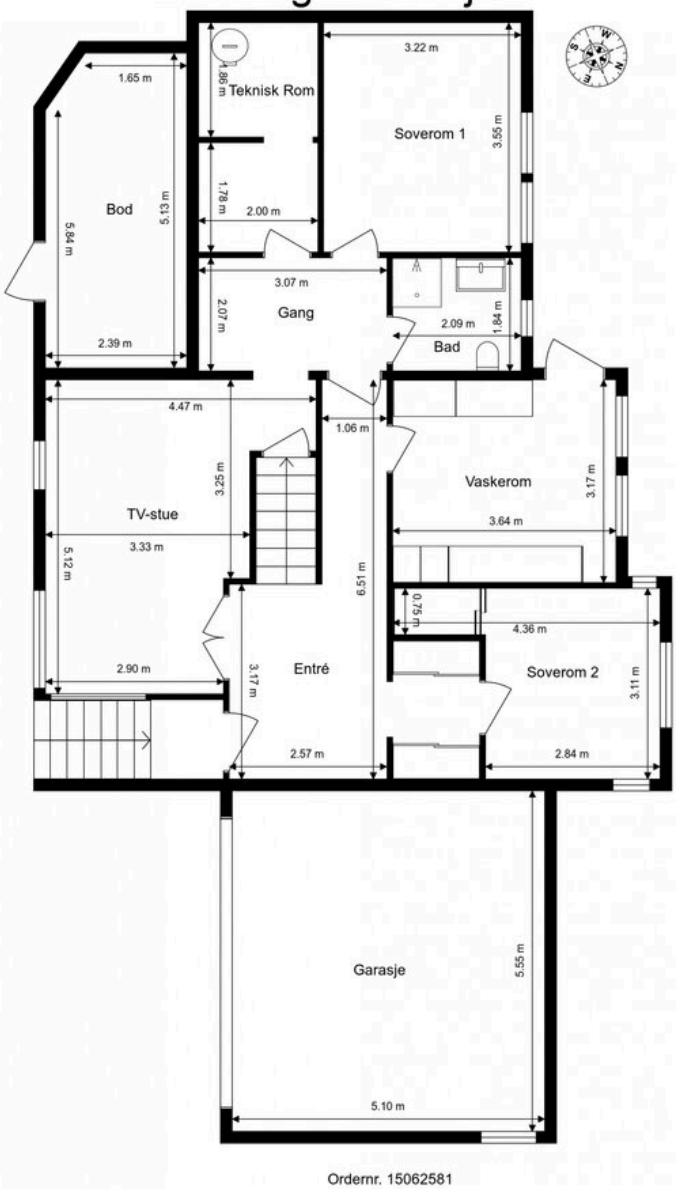
DENNE MÅ OPPLEVES UTSIKT OG GODE SOLFORHOL

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 91 kvm
Total BRA: 135 kvm

Ranviksvingen 1C, 3212 SANDEFJORD

Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15062581

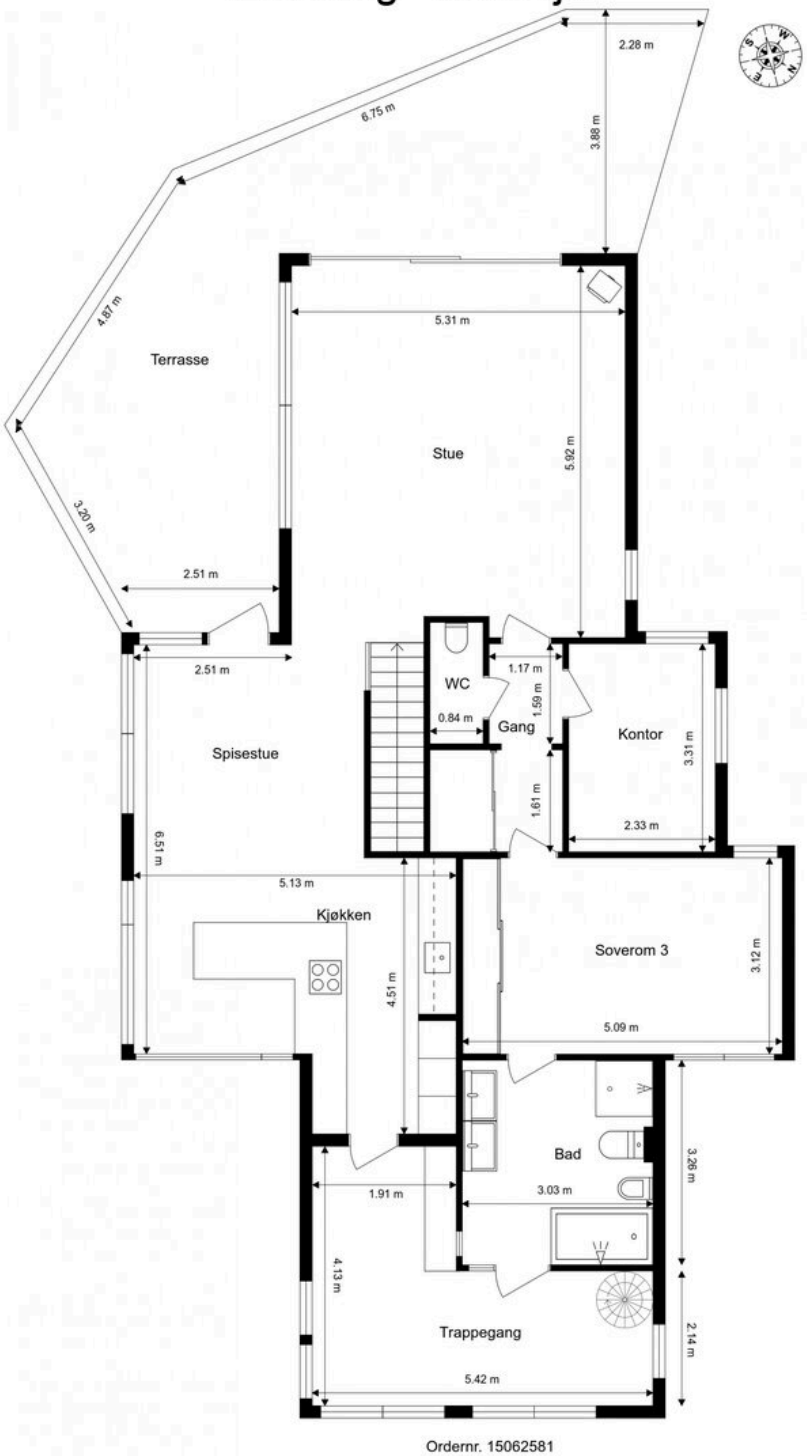
Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 126 kvm
Total BRA: 126 kvm

Ranviksvingen 1C, 3212 SANDEFJORD
Enebolig - 2.etasje



Ordernr. 15062581

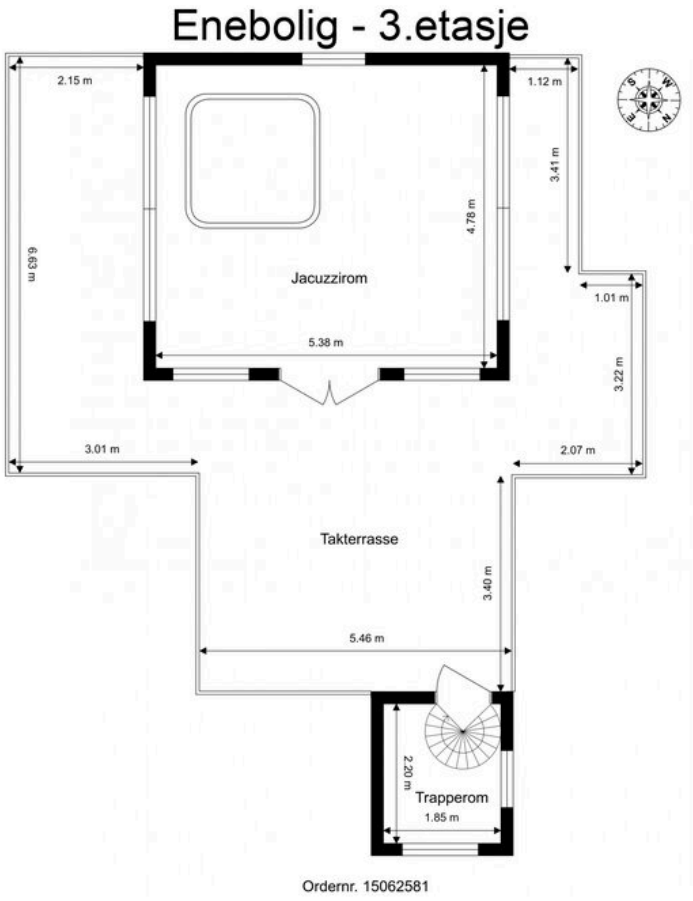
Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 2 kvm
Total BRA: 28 kvm

Ranviksvingen 1C, 3212 SANDEFJORD



Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.


1c






THE MARTIAN
Sapiens



Soverommet er romslig og et flott barne-/ungdomsrom





Baderommet i 1.etasje er utstyrt med alt et baderom trenger. Praktisk med en bolig som har bad i flere etasjer

Vaskerommet har god plass og kan brukes til oppbevaring eller tørkerom om vinteren



Å ta vasken er kjedelig uansett hva, men når det gjøres her kan du gjøre det gjøres mens du tar deg en dans





Soverom 2

Stuen har store vinduer med veranda på utsiden



Stuen har store vinduer med veranda på utsiden





Kontor/ gaming rom

Masterbedroom med vinduer på begge sider av senga



Godt med skapplass





Masterbedroom blir fullkomment med dette flotte badet

Fra badet kan du gå rett ut i trappegangen og opp i 3.etasje. Smart for å ta seg en dusj før og etter bruken av Jacuzzien



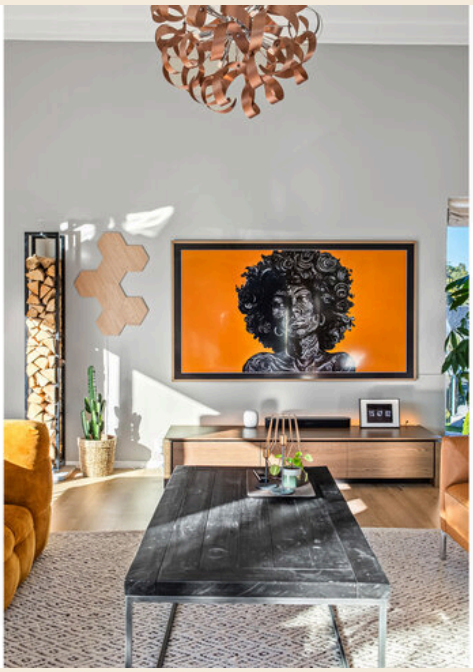
Stort bad hvor du kan skryte på deg et badekar, som du ikke kommer til å bruke så mye som du trodde





Tilbake i stuen fordi vi er jo ikke ferdig med etasjen helt enda

Collage





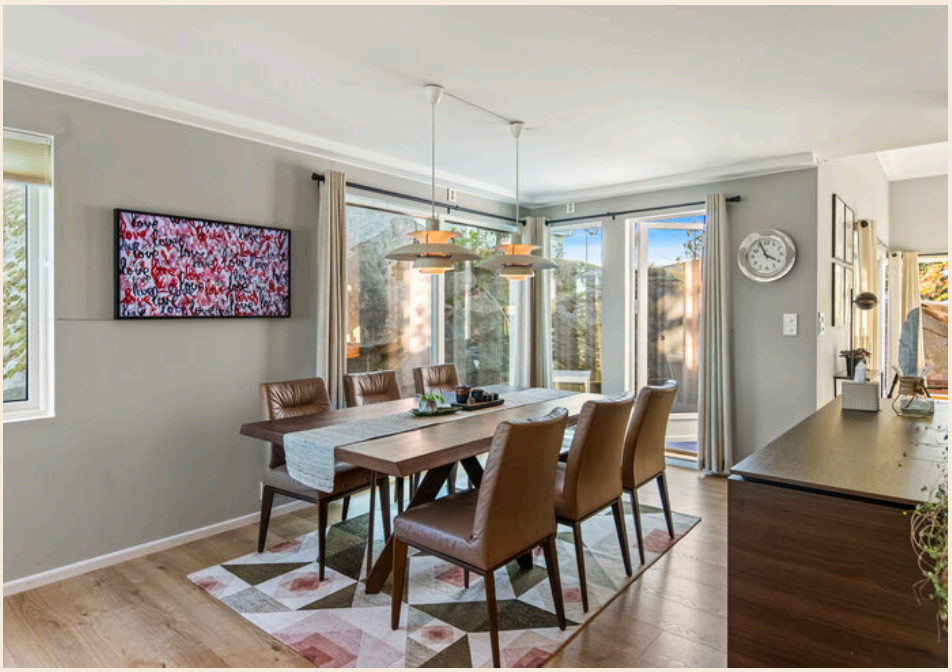
Spisestue





Spisestuen samler hele husholdningen til middag. Og om familien er større så får noen sitte på tronen på barstolene

Fra spisestuen er det dør ut på verandaen



Her får du en deilig sittegruppe med le fra vind og på riktig tidspunkt av dagen, en skikkelig god solvegg



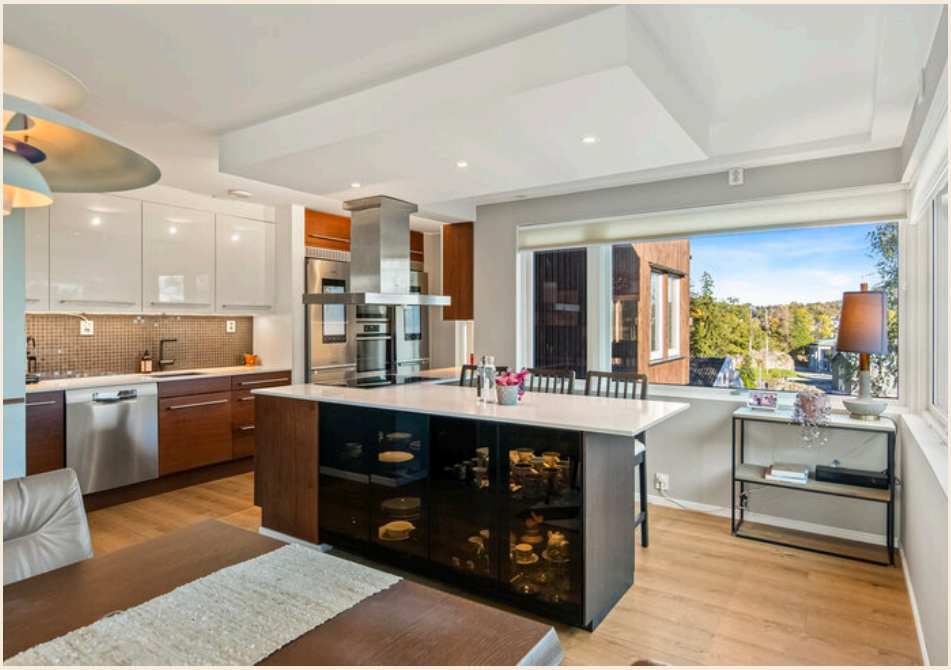


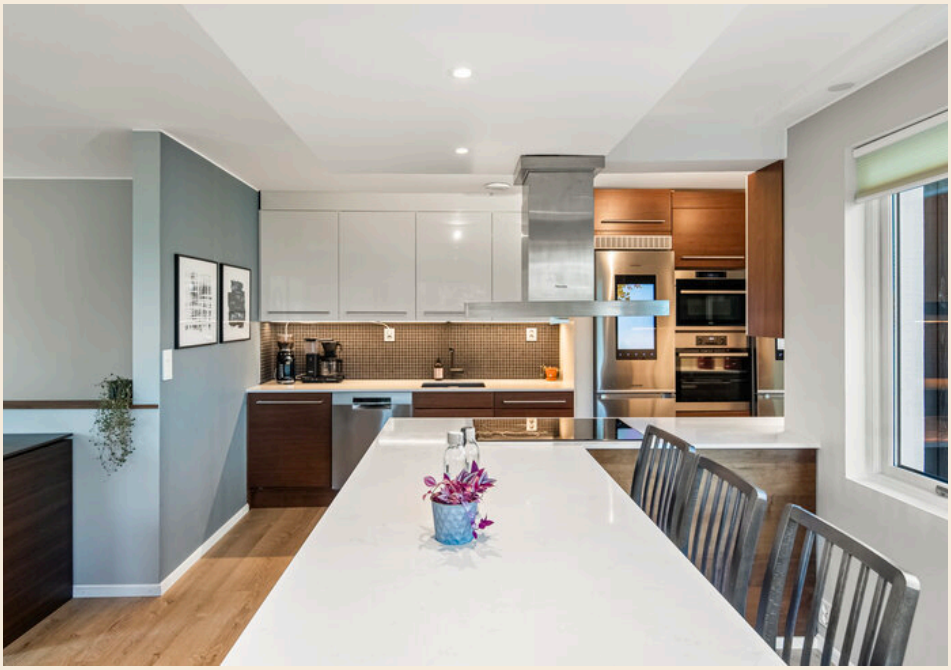
Det er også glimt av utsikt i kroken her

Etasjen har store vinduer flere steder som gir spisestua/stua masse godt lys



Her er det masse overflate til å kokkelere





Sjansen for at du er mesterchef er liten, sjansen for at du er glad i å lage mat er heldvis litt større og her kan du virkelig gjøre det du liker

Gjennom kjøkkenet tar du deg til trappegangen som også har bruksplass







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
40-0008/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ranviksvingen 1C, 3212 SANDEFJORD
Gnr 120, bnr 101 i Sandefjord kommune

Selgere
Wan Luo
Jiayue Shen

Kjøpesum og omkostninger
9 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
241 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
261 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 841 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 861 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2010

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 219 kvm
BRA-e: 114 kvm
Totalt BRA: 333 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:

Ranviksvingen 1C
1. etasje:
BRA-i: 91 kvm. Entre, gang, tvstue, bad, vaskerom, teknisk rom og to soverom
BRA-e: 44 kvm. Garasje (31 m2) og bod (13 m2)
Total BRA: 135 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Gang, trappegang, stue, kjøkken, spisestue, bad, wc, kontor og ett soverom
Total BRA: 126 kvm.
TBA: 37 kvm. Terrasse

3. etasje:
BRA-i: 2 kvm. Trapperom
BRA-e: 26 kvm. Jacuzzirom
Total BRA: 28 kvm.
TBA: 52 kvm. Takterrasse

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 31 kvm. Garasje
BRA-e: 13 kvm. Bod
Total BRA: 44 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Terrasse i 2.etasje oppmålt til 37 m2 (TBA).
Det gjøres oppmerksom på at arealet er skjønnsmessig oppmålt. Avvik kan forekomme.
Takterrasse i 3.etasje oppmålt til 52 m2 (TBA).
Det gjøres oppmerksom på at deler av takterrassen er belagt med pyntestein. Arealet er likevel medregnet som terrasseareal.

Garasje med utvendig adkomst er oppmålt til 31 m2 (BRA-e).
Bod med utvendig adkomst er oppmålt til 13 m2 (BRA-e).
Det gjøres oppmerksom på at vegg mellom garasje/bod og hoveddel er skjønnsmessig oppmålt. Avvik kan forekomme.

Carport er åpent areal og derfor ikke målverdig.

Det gjøres oppmerksom på at arealet i jacuzzirom ikke er vurdert som BRA-i på bakgrunn av at rommet ikke har intern tilkomst til underliggende
etasjer og heller ikke oppfyller alle hovedfunksjoner slik at rommet kan vurderes som en selvstendig boenhet. Vurdering av romfunksjoner baseres
på skjønnsvurderinger gjort på befaringstidspunktet.

Deler av trapperom i 3.etasje er ikke målverdig areal grunnet trappeløpsåpning større enn trappens projeksjon.

Boligen inneholder 211 m2 P-ROM og 8 m2 S-ROM.

Solforhold
Med denne takterrassen har du gode solforhold

Innhold
Noen ganger så gleder man seg sånn skikkelig til å snakke om en bolig. Dette her er en slik bolig. Funkisstilen kom med et ønske om å tilby rasjonelle og lyse boliger til folk flest. Det har denne boligen klart med glans. Hiv av deg skoa og bli med #MeglerSMith inn i denne drømmeboligen.

La oss starte mede en overbygget inngangsparti som leder deg inn en flott hall med mye plass. Rett frem her har man et lite rom avsatt til skapplass slik at klærne ikke skal slenge i gangen, og like på innsiden her ligger det første av 4 soverom. Men du har også enkelt ,mulighet til å etablere flere soverom om behovet skulle være der. Dette rommet har som så mange andre rom her, bra med skapplass, og et knøttlite walk-in

Tilbake i entreen så får man trappa opp til de andre etasjene, men før vi sjekker ut disse skal vi ta ferdig denne etasjen.

Til venstre har man det som er en TV-stue, som også har vært benyttet som soverom nr 5 når huset har vært fullt .Dette er et flott rom som har hatt mange bruksområder opp gjennom årene, men etterhvert som barna ble større så ble det til tidenes ungdomsrom og ikke minst en flott TV-stue

Videre innover kommer du til enda en gang som gir deg adkomst til teknisk rom og soverom nr 2. Også dette rommet av god størrelse.

Tilstøtende rom her er denne etasjens bad med toalett, servant og dusj. Ikke verdens største, men meget praktisk.

Nå har vi egentlig rundet trappa som deler etasjen. Men før vi er tilbake i entreen igjen så kommer man til vaskerommet. Det betyr at når du kommer inn i boligen har du kort vei til vaskerommet. Alltid en perfekt løsning for deg med småbarn, hunder eller bare for deg som ofte kommer møkkete hjem fra jobb eller løpetur. Da er det bare å tusle rett inn på vaskerommet. Forøvrig kan du også entre vaskerommet direkte fra utsiden om det er ønskelig.

Nå tar vi turen opp i hustes 2 etg og der ser du at takhøyden drar seg til og virkelig gir deg mange kubikk med ca 340 cm fra gulv til tak.

Rett frem her oppe har du altså stuen med sin gode takhøyde og sine mange panoramavinder fra gulvet. Disse massive glassflatene lokker virkelig naturen tett inn i stua. Som et kunstverk som endrer seg i takt med årstidene. Du har forøvrig veranda på utsiden av alle disse vinduene, og den verandaen entrer man fra en stor dør som leder ut til en tildels veldig uskjenert terrasse.

Videre har man et meget romslig kjøkken med tilhørende spisestueplass. Kjøkkenet er todelt og her vises det at det er en som har vært glad i kokkekunsten som har stått for innredningen og designet. Dette kjøkkenet er meget stort og innholdsrikt. Så det er lite å klage på her inne. Bare sjekk ut kjøleskapene, det er klasse.

Fra kjøkkenet kan man egentlig gå ut for så å komme ut i et litt uformelig rom som leder deg opp til takterrasse og SPA-avdelingen. Her har man aldri funnet helt bruksområdet. Så har har de hatt hjemmekontor, lesekrok, en daybed for litt slappe ettermiddager og de har benyttet det som et lekerom. Kall det gjerne en ekstrastue eller finn på noe gøy med det. Plassen er jo her uansett. Men vi går tilbake til stua igjen for å sjekke ut mer av denne etasjen.

Her finner du først soverom nr 3 som benyttes som et kontor i dag. Rett ovenfor dette rommet har man et toalettrom. En perfekt løsning slik at du slipper å dra gjester innom noen av badene.
Du får i tillegg en mellomgang med mange og store skapløsninger her inne.

På innsiden der igjen kommer du til soverom nr 4 og det som er master bedroom med tilstøtende bad fra 2020. Nå snakker vi om garderobeplass, om et gedigent bad og om en løsning alle drømmer om. Som en bonus kan du også entre 3 etasje og SPA-avdelingen direkte fra dette badet, så man må aldri gå gjennom soverommet for å komme inn til badet.

Nå tar vi turen opp til den magiske takterrassen med ete SPA-rom. Dette er et rom som helt sikkert kan benyttes til mye annet om man ikke er en stor jacuzzi-fan. Hva med et hjemmekontor, sommerstue, ØL-rom for damene, syrom for gutta eller hva enn du måtte ønske.
Dette her er en liten hytte på taket, og hvem ønsker seg vel ikke nettopp dette.
Resten av dette taket er en vanvittig flott uteplass. Her kommer sola til å steke deg mange timer hver eneste dag. Det er mange kriker og kroker her, så du har virkelig mye å se frem til. Hva med et meget godt utsyn, samt at du vil ha kontroll på når ferga kommer og med rette vindforholdene så kommer du til å lukte saltvannet på de

beste dagene.

Dette var hele boligen. Så mitt sammendrag er vel at dette er en bolig for deg som vil syntes. For deg som vil at folk skal si at du bor i et rått hus. Og en bolig for deg som vil ha mye plass til hele familien, og det fordelt over mange soner og etasjer. Dette er hva jeg syntes en funkis skal være. Store vindusflater, rette linjer og et utrolig enkelt hus å bo i.

Velkommen på visning.

PS! Har du ikke fått det med deg så har du både en dobbelgarasje og en stor utvendig sportsbod her.

TG - 2
Vesentlige avvik
Våtrom - bad 1.etasje
Sanitærutstyr / innredning
Overflater gulv
Fallforhold (gulv)

Våtrom - bad 2.etasje
Overflater vegger
Fallforhold (gulv)

Toalettrom (Ikke våtrom)
Sanitærutstyr / innredning

Øvrige rom
Annet

Jacuzzirom
Vurder konstruksjons-oppbygging
Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)
Overflater vegger / himling
Overflater gulv

Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Ventilasjon

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon
Fasader ink. kledning

Dører og vinduer
Vinduer
Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc
Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Terrasser / platting på
terreng Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

Utvendige trapper
Annet

Drenering Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur
Forstøtningsmurer Annet

Parkering
Parkering i egen oppkjørsel eller i garasjen

Byggemåte
Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger i betong- og trekonstruksjoner. Etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Fasader med pusset mur, samt stående og liggende trekledning. Pulttak og flate tak tekket med asfaltbelegg. Vinduer og terrassedører med to-lags isolerglass. Ytterdør i sandwichkonstruksjon med isolerglassfelt og nøkkelfri kodelås.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
C - gul
Om bakgrunnen for beregningene, se WWW.ENERGIMERKING.NO

Oppvarming
Vedovn i stue i 2.etasje

Ellers elektrisk oppvarming.

Det gjøres oppmerksom på at dersom noen av rommene mangler oppvarmingskilde, overtas boligen slik den fremstår på visning

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk varierer fra husstand til husstand. En enebolig på denne størrelsen estimeres til ca +20.000 KWh. Sjekk gjerne WWW.ENOVA.NO for gode tips og triks for å redusere strømforbruket. Her ligger det også informasjon om støtteordninger

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 072,-pr. 2026

Sandefjord kommune har kommet med en prognose for kommunale avgifter for 2026. Dette fordeles slikt:

Renovasjonsgebyr standard - bolig: Kr. 3 900,-
Feiing og tilsyn, årsgebyr: Kr. 282,-
Vann, fast gebyr - bolig: Kr. 1 757,20,-
Vannforbruk, bolig over 70kvm -160m3: Kr. 2 686,40,-
Avløp, fast gebyr - bolig: Kr. 2 024,-
Avløp forbruk, bolig over 70kvm -160m3: Kr. 3 422,40,-

Totalsum for prognose: Kr. 14 072,-

Faktisk fakturert beløp i 2025:

Avløp: kr. 6 362,34,-
Feiing: kr.264,48,-
Renovasjon: kr. 3 700,08,-
Vann: kr. 5 212,80,-

Sum totalt for 2024: kr. 15 539,70,-

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift
Kr 4 444,- pr. 01.01.2026
Vannavgiften er inkludert i de kommunale avgiftene

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 098 140,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 392 559,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 636 kvm (Eiertomt)
En skråtomt i Ranviksvingen. Her har du asfaltert innkjørsel fra gata helt inn til garasjen din. Du har garasje med carport på utsiden. Det er lite hage på tomten men du har en liten flekk ut mot veien. Tomten har flere uteplasser med en stor veranda i 2.etasjen og for å toppe det hele, en stor takterrasse med utsikt alle veier. På baksiden av eiendommen har du fjell. Rundt tomten er det forskjellige planter, busker og trær som pryder eiendommen.

Adkomst
Fra sentrum tar du Hystad veien mot sørover. Følg veien til du kan ta til høyre opp på Haukeveien opp mot Ranvik ungdomsskole. I krysset tar du til venstre. Du befinner deg nå i Ranviksvingen. Kjør rett frem til det sier stopp og ta så til venstre. I enden av veien ligger boligen på din venstre side.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fantastisk og fin beliggenhet for deg som vil at "kabalen" skal gå opp hver dag. Med den beliggenhet rett ved Ranvik Ungdomsskole og Idrettsplassen.
Her kan du slippe barna fri uten bekymringer, for det er kort vei til både idrett, naturen og sjø
Området består av flere flotte tur og rekreasjonsområder med blant annet Marumskogen i umiddelbarnærhet og lenger ut mot Granholmen er det flere flotte badestrender. Det er gangavstand til dagligvare og treningssenter. Nyere oppgradert fotballslette finner du rett oppi veien, samt vollyballbane. Ranvik er et svært attraktivt boligområde med sin nærhet til sentrum. Meld barna inn i Store Bergans idrettslag og la de gå til fotballtrening. En ypperlig beliggenhet for både liten og stor!

Bebyggelse
Bebyggelsen i området er stort sett eneboliger.

Offentlig kommunikasjon
Sjekk WWW.VKT.NO for rutetider

Skoler og barnehager
Se nabolagsprofil for avstand til nærliggende tilbud.
Nærmeste barneskole er Haukerød.
Ta kontakt med skolekontoret i Sandefjord kommune, tlf. 33416000 for nærmere informasjon

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 01.10.2020

Det foreligger byggetegninger fra 2009.
I 1.etasjen ser vi at det er avvik fra disse tegningene da det er bygd ut bod og gammel bod er blitt teknisk rom.

I 2.etasje er terrasse blitt trappegang til 3.etasjen. Dette ser man i nyere tegninger fra 2020.
Bad er blitt til kontor og soverom/kontor har blitt bad.
Dette stemmer overens med tegningen fra 2020.
Det er også kommet veranda på andre siden av bygget.

Det er foreligger byggetegninger fra 2020 på 3.etasje/ takterrassen. Dette stemmer overens med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplaner

Id 20220010
Navn Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 21.09.2023
Delarealer:

Delareal 636 m
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Områdenavn B

Delareal 636 m
Bestemmelse Områdenavn#F3
KP Bestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 636 m
KP Hensynsonenavn H310
KP Fare Ras- og skredfare

Delareal 582 m
KPHensynsonenavnH220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 636 m
Bestemmelse Områdenavn Fortettingsone
KP Bestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Reguleringsplaner

Id 19830006
Navn Sjøstrand Ranviklia
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05.04.1983
Bestemmelser - http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/19830006.pdf
- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/19830006_best.pdf
Delarealer

Delareal 597 m
Formål Frittliggende småhusbebyggelse
Feltnavn B

Delareal 39 m
Formål Kjørevei

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

3907/120/101:
27.02.1967 - Dokumentnr: 990114 - Elektriske kraftlinjer VEDR.SANDAR E-VERK
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2012 - Dokumentnr: 775969 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:120 Bnr:46

04.10.1923 - Dokumentnr: 900089 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:120 Bnr:46

08.07.1999 - Dokumentnr: 4234 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1999 - Dokumentnr: 4234 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3907 Gnr:120 Bnr:408

08.07.1999 - Dokumentnr: 4235 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0706 Gnr:120 Bnr:409

12.07.1999 - Dokumentnr: 4305 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1999 - Dokumentnr: 4305 - Målebrev

10.10.2001 - Dokumentnr: 7301 - Målebrev
Veigrunn gnr. 120, bnr. 433
(også utskilt fra umatr.grunn og fra eiend. opprettet i GAB)
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1923 - Dokumentnr: 907084 - Bestemmelse om

veg
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:120 Bnr:46

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

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

Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommuneplaner, i den grad slik plan strider mot kommuneplanens innhold.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte 2D plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

Eiendommen vaskes ikke ytterligere etter utflytting, kun normalt renhold vil bli foretatt såfremt ikke annet fremsettes i bud.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet.

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 3,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 345 600,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og eiendomskarusell kr. 2 000,-

Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar UANSETT ANTALL kr. 4 000,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 437 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. mars 2026

Megler
Simen Smith Ringdal, Daglig leder / Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92012680

Meglerforetaket
Nordvik Sandefjord
Jernbanealleen 13
3210 SANDEFJORD
Juridisk navn: Meglerhuset Sandefjord AS
Org. nr.: 932434504

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Meglerhuset Sandefjord AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ranviksvingen 1C

Nabolaget Ranvik/Sjøstrand - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere

Skoler

Virik skole (1-7 kl.)	311 elever, 17 klasser	19 min gange, 1.7 km
Byskolen (1-7 kl.)	315 elever, 27 klasser	20 min gange, 1.8 km
Store Bergan skole (1-7 kl.)	360 elever, 18 klasser	5 min bil, 2.7 km
Sande skole (1-7 kl.)	276 elever, 13 klasser	7 min bil, 3.4 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.)	373 elever, 24 klasser	6 min gange, 0.5 km
Sandefjord videregående skole	1880 elever	8 min bil, 3.7 km
Skagerak International School	170 elever, 9 klasser	10 min bil, 4.3 km

Offentlig transport

Ranvik	Linje 01, 04	2 min gange, 0.2 km
Sandefjord stasjon	Linje RE11, RX11	6 min bil, 2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp		17 min bil

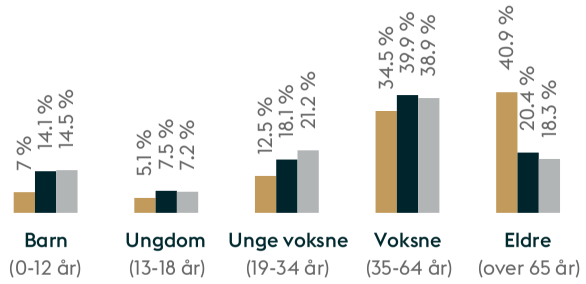
Barnehager

Ranvik barnehage (1-5 år)	46 barn	5 min gange, 0.5 km
Kathrines Have (0-5 år)	40 barn	19 min gange, 1.7 km
Sole barnehage (1-5 år)	143 barn	22 min gange, 2 km

Dagligvare

Kiwi Ranvikskogen	5 min gange
Spar Hvaltorvet	20 min gange

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ranvik/Sjøstrand	1 090	651
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Ranvik ungdomsskole gymsal	6 min
Virik idrettspark	12 min
Team treningssenter	4 min
Pro Gym Sandefjord	6 min

«Fint og koselig nabolag, med kort vei til dagligvarer, treningssenter, sentrum, lett tilgjengelighet til buss, skole, barnehage, fotballklubb, osv.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Ranviksvingen 1C
3212 SANDEFJORD
Gnr./Bnr.: 120/101
Sandefjord kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 289 m²

Totalt bruksareal (BRA): 289 m²

Befaring

Befaringsdato: 10.09.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Bjørn Christian Pedersen

Mobil: 92110072

Anticimex

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.09.2025
Referansenummer	15062581
Meglerforetakets oppdragsnummer	22-0329/24
Hjemmelshaver/selger	Wan Luo/Jiayue Shen
Bygningssakkyndig inspektør	Bjørn Christian Pedersen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	19 °C
Rapportdato	12.09.2025 15:41

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Ranviksvingen 1C
Postnummer/sted	3212 SANDEFJORD
Kommune	3907 - Sandefjord
Gnr./Bnr.:	120/101
Tomt	Eiet tomt: 636 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2010 Kilde: Eiendomsverdi	2021	

Byggemåte

Frittliggende enebolig over tre plan beliggende på Ranvik i Sandefjord kommune. Innkjøring til asfaltert gårdsplass med carport og ladepunkt for elbil. Integrert dobbelgarasje i 1.etasje/på bakkeplan. Opparbeidet tomt med plen og diverse beplantning. Adkomst via overbygd inngangsparti. Sydvestvendt terrasse på 37 m2. Takterrasse på 52 m2. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

Bygningen er oppført på støpt betong mot grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger i betong- og trekonstruksjoner. Etasjeskiller og tak i trekonstruksjoner. Fasader med pusset mur, samt stående og liggende trekledning. Pulttak og flate tak tekket med asfaltbelegg. Vinduer og terrassedører med to-lags isolerglass. Ytterdør i sandwichkonstruksjon med isolerglassfelt og nøkkelfri kodelås.

Boligen inneholder følgende:
1.etasje:
Entre, gang, tv-stue, bad, vaskerom, teknisk rom og to soverom.
Garasje og bod med utvendig adkomst.
2.etasje:
Gang, trappegang, stue, kjøkken, spisestue, bad, wc, kontor og ett soverom.
3.etasje:
Trapperom.
Jacuzzirom med utvendig adkomst.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - bad 1.etasje		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - bad 2.etasje		Overflater vegger	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Sanitærutstyr / innredning	11	
Øvrige rom		Annet	11	
Jacuzzirom		Vurder konstruksjons-oppbygging	12	
		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	12	
		Overflater vegger / himling	12	
		Overflater gulv	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	14	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	16	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
		Dører	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	17	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	17	
Utvendige trapper		Annet	17	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	18	
Forstøtningsmurer		Annet	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje/bakkeplan	91	44		135	
	Entre, gang, tv-stue, bad, vaskerom, teknisk rom og to soverom	Garasje (31 m2) og bod (13 m2)			
2.etasje	126			126	37
	Gang, trappegang, stue, kjøkken, spisestue, bad, wc, kontor og ett soverom				Terrasse
3.etasje	2	26		28	52
	Trapperom	Jacuzzirom			Takterrasse
SUM	219	70		289	89
	Total bruksareal: 289 m²				

Kommentar til areal

Terrasse i 2.etasje oppmålt til 37 m2 (TBA).
Det gjøres oppmerksom på at arealet er skjønnsmessig oppmålt. Avvik kan forekomme.
Takterrasse i 3.etasje oppmålt til 52 m2 (TBA).
Det gjøres oppmerksom på at deler av takterrassen er belagt med pyntestein. Arealet er likevel medregnet som terrasseareal.

Garasje med utvendig adkomst er oppmålt til 31 m2 (BRA-e).
Bod med utvendig adkomst er oppmålt til 13 m2 (BRA-e).
Det gjøres oppmerksom på at vegg mellom garasje/bod og hoveddel er skjønnsmessig oppmålt. Avvik kan forekomme.
Carport er åpent areal og derfor ikke målverdig.

Det gjøres oppmerksom på at arealet i jacuzzirom ikke er vurdert som BRA-i på bakgrunn av at rommet ikke har intern tilkomst til underliggende etasjer og heller ikke oppfyller alle hovedfunksjoner slik at rommet kan vurderes som en selvstendig boenhet. Vurdering av romfunksjoner baseres på skjønnsvurderinger gjort på befaringstidspunktet.

Deler av trapperom i 3.etasje er ikke målverdig areal grunnet trappeløpsåpning større enn trappens projeksjon.

Boligen inneholder 211 m2 P-ROM og 8 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - bad 1.etasje

Bad fra byggeåret. Innredning er opplyst å være fra 2023.
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.
Flislagte vegger.
Himling med malt, slett flate og innfelte downlights.
Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant og ett-greps armatur.
Overskap, speil, overlys og stikkontakt.
Dusjhjørne med dusjvegger av glass, to-greps armatur, regnfallsdusj og hånddusj.
vegghengt toalett.
Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.
Avtrekksventil i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Overflater himling	Enkelte merker, samt sprekker i overgang vegg/himling er observert. Normal oppgradering/overflatebehandling anses som tilstrekkelig.
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 58,7 %, temperatur 20,8 grader C og duggpunkt 12,5 grader C. Ved hulltaking ble det observert plast i våtromsveggen, noe som er en uheldig konstruksjon. Rebefaring 10.09.2025: Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater gulv	Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm og det kan ikke verifiseres at det er etablert membranoppkant ved dør. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - bad 2.etasje

Bad fra byggeåret. Innredning er opplyst å være fra 2023.
Flislagt gulv med oppkantfliser og varmekabler.
Flislagte vegger.
Himling med malt, slett flate og innfelte downlights.
Innredning med profilerte fronter, benkeplate i kompositttmateriale, to toppmonterte servanter og ett-greps armaturer.
Speil med integrert lys, og stikkontakt.
Håndkletørker.
Dusjhjørne med dusjvegger av glass, to-greps armatur, regnfallsdusj og hånddusj.
Badekar med to-greps armatur, karutløp og hånddusj.
Gulvstående toalett.
Bidet.
Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.
Avtrekksventil i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Overflater himling	Enkelte sprekker er observert i overgang vegg/himling. Normal oppgradering/overflatebehandling anses som tilstrekkelig.
TG 2	Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Skade bør utbedres.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 9 mm og det kan ikke verifiseres at det er etablert membranoppkant ved dør. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Våtrom - vaskerom

Vaskerom fra byggeåret.
Flislagt gulv med oppkantfliser og vannbåren gulvvarme.
Vegger med malte flater.
Himling med malt, slett flate og innfelte downlights.
Innredning med slette fronter, laminert benkeplate, nedsenket utslagsvask og ett-greps armatur.
Opplegg for vaskemaskin.
Synlige vannrør av armert flexirør, kobber og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.
Avtrekksventil i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 56,5 %, temperatur 20,5 grader C og duggpunkt 11,7 grader C. Rebefaring 10.09.2025: Målingen viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 28 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot spisestue.
Gulv med laminat og varmekabler.
Vegger med malte, slette flater. Mosaikkfliser mellom benkeplate og overskap.
Himling med malt, slett flate og innfelte downlights.
Innredning med slette fronter, benkeplater i steinmateriale, underlimt oppvaskkum i kompositttmateriale og ett-greps armatur.
Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Nisje for kjøleskap i høyskap.
Himlingsmontert avtrekksvifte.
Synlige vannrør av armert flexirør, kobber og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.
Det er etablert automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

TGIU Innfelte/gjennomgående installasjoner	Gjennomføring tilknyttet avtrekksvifte er ikke undersøkt grunnet manglende tilkomst.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulv med laminat og varmekabler.
Vegger med tapet og malte flater.
Himling med malt, slett flate og innfelte downlights.
Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps armatur.
Vegghengt toalett.
Synlige vannrør av armert flexirør og typen rør-i-rør, avløpsrør av plastmateriale.
Avtrekksventil i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med belegg, fliser, laminat og to-stavs eikeparkett. Vannbåren gulvvarme i 1. etasje. Varmekabler i 2. etasje og 3. etasje.
Vegger med tapet og malte, slette flater.
Himlinger med malte, slette flater.
Innfelte downlights i entre, gang 1. etasje, gang 2. etasje, trapperom og tv-stue, samt soverom 1 og 2.
Stukkaturrosett i stue.
Heltre innerdører med slette fyllinger.
Skyvedørsgarderobe i entre, og gang 2. etasje, samt på soverom 2 og 3.
Balansert ventilasjon.
Sluk på teknisk rom.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Overflater vegger	Tapet har stedvis manglende vedheft. Enkelte sprekker er observert i overgang vegg/himling. Normal oppgradering/overflatebehandling anses som tilstrekkelig.
TG 2	Annet	Det er noe gjenstående arbeider på teknisk rom. Det kan nevnes følgende: Det er ikke montert dør/døromramming. Gips/veggoverflate, samt gulvlister mangler enkelte steder. Tiltak anbefales.

Jacuzzirom

Jacuzzirom på takterrasse i 3. etasje.
Flislagt gulv med oppkantflisr.
Vegger med malte, slette flater.
Himling med malt, slett flate og innfelte downlights.
Jacuzzi av merket Balboa.
Sluk i gulv.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg	Ikke undersøkt. Selger opplyser at jacuzzi fungerer.

TG 2

Vurder konstruksjons-oppbygging	Det kan ikke verifiseres korrekt oppbygning av konstruksjonen. Det er økt risiko for skader ved feil oppbygning, oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.
Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til ikke å være tilfredsstillende. Naturlig ventilasjon. Kryssventilering er anbefalt som et minimum. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak anbefales.
Overflater vegger / himling	Sprekker mellom plateskjøter. Ukjent årsak. Ytterligere undersøkelser anbefales. Overflatebehandling bør påregnes.
Overflater gulv	Gulvet har noe misfarging etter vannsøl. Normal overflatebehandling anses som tilstrekkelig. Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Utvendig stålrørspipe fra 2022.
Klebersteinsovn i stue.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Ildsteder inne i boligen - Annet

Informasjon	Ifølge utførende håndverker er utvendig skorstein lik opprinnelig skorstein, slik at etablering ikke er søknadspliktig.

Innvendige trapper

Hovedtrapp:
Rettrapp i trekonstruksjon.
Trinn i eik.
Rekkverkshøyden i 2. etasje er målt til 0,97 meter.

Trapp til 3. etasje:
Spiraltrapp i metall.
Rekkverkshøyden i 3. etasje er målt til 0,96 meter.

TG 2 Innvendige trapper

Hovedtrapp:
Rekkverket i 2.etasje gir etter ved belastning. Utbedring anbefales. Det er kun håndløper på en side.

Spiraltrapp:
Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Åpninger i rekkverket i 3.etasje på mer enn 0,10 meter.

Av disse grunnene oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. TG 2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikriftskrav) grunnet sikkerhet.

Etasjeskiller - 1.etasje og 2.etasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter.
I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

1. etasje:
Støpt gulv mot grunn.
Det er gjort målinger i følgende rom: Tv-stue og soverom 1.
2. etasje:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og kjøkken/spisestue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av armert flexirør, kobber og typen rør-i-rør.
Avløpsrør av plastmateriale.
Hovedstoppekran, samlestokker for rør-i-rør systemet og vannbåren gulvvarme, samt varmtvannsbereder av merket OSO Kobi EP 300 fra 2010 plassert på teknisk rom.
Luft/luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2021 i entre.
Luft/luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2021 i stue.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregat fra byggeår plassert på teknisk rom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)	
TG 2	Ventilasjon	Ifølge selger er filter sist skiftet i 2023. Utskiftning av filter må påregnes.	
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.	

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
1. etasje:
I tv-stue er takhøyden målt til 2,43 meter og på soverom 1 og 2 er takhøyden målt til 2,43 meter.
2. etasje:
I stue er takhøyden målt til 3,41 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,40 meter. Enkelte steder med lavere, nedsenket himling.
3. etasje:
På jacuzzirom er takhøyden målt til 2,35 meter.

Radon

TGIU	Radon	Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen er bygget etter at krav om radonsperre ble innført, men forholdet/utførelsen er ikke dokumentert. For å kartlegge de faktiske forholdene, må det gjennomføres målinger.	

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Bereder har fast tilkobling
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2011
Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av El-anlegg:
Det elektriske anlegget er i hovedsak vurdert å være fra boligens byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert på teknisk rom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.

Brann - tekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Fasader med pusset mur, samt stående og liggende trekledning.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Konstruksjon

TG 2	Fasader ink. kledning	Aldersslitasje er observert på kledningen enkelte steder. Sprekker i endeveden. Bør holdes under oppsyn. Kledning er avsluttet for nært tilliggende takterrasse i 3.etasje. Kan påvirke levetiden negativt. Murfasader er stedvis alge/grønskegrodd. Pussavskaling, samt sprekker/riss er stedvis observert, eksempelvis ved nordøstlig hjørne og inngangsparti. Ukjent årsak. Ytterligere undersøkelser anbefales. Overflatebehandling bør påregnes.

Dører og vinduer

Vinduer og terrassedører med to-lags isolerglass.
Rammer og karmer i tre.
I all hovedsak fra byggeåret.
Vinduer i tilbygg med to-lags isolerglass fra 2020.
Rammer og karmer i PVC.
Ytterdører i sandwichkonstruksjon med isolerglassfelt. Nøkkelfri kodelås i entredør.
Elektrisk leddport mot garasje.

TG 2	Vinduer	Innsettingsdetaljer, inkl. beslagsløsninger har en del slitasjeskader. Vedlikehold må påregnes.
	Dører	Ytterdører i 3.etasje bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker. Terrassedør i spisestue har behov for justering.

Yttertak - alle tak under ett

Taktekking er fra byggeåret/tilbyggingsåret.
Pulttak og flate tak tekket med asfaltbelegg.
Beslag, takrenner og nedløp i metall.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger - Overløp på flate tak - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold - Skorsteiner over tak

	Inspeksjonsmulighet	Tak er inspisert fra toppen av stigen.
TGIU	Konstruksjon	Takkonstruksjonene er lukket, inspeksjon ikke mulig.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra trapperom og jacuzzirom til takterrasse på 52 m2.
Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre med liggende spiler.
Rekkverkshøyden er målt til 1,11 meter.

TG 2	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom		Takterrassen danner tak over innvendige rom i 2.etasje. Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. Bør holdes under oppsyn. Terrassebord har en del slitasje. Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm. Dette er å anse som et avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue og spisestue til sydvestvendt terrasse på 37 m2.
Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av tre med liggende spiler.
Rekkverkshøyden er målt til 0,91 meter.
Utebelysning, stikkontakter og markise.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Fundamenter		
TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)		Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Høyde til terreng er målt til 3,17 meter. Dette er å anse som et avvik fra dagens byggteknisk forskrift. TG 2 i henhold til NS 3600. Tiltak anbefales.

Utvendige trapper

Entretrapp i tre.

TG 2	Annet		Det er ikke etablert håndløper i trappen. TG 2 i henhold til NS3600. Tiltak anbefales.

Grunnmur, fundamenter

Alder fra byggeår.
Grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Grunnmur		
TGIU	Byggegrunn		Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Skrånende tomt.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Alder - Vann fra yttertak og bortledning - Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark

	Vann fra yttertak og bortledning	Takvann har kun utkast, men takvannet er vurdert ledet bort ved terrengfall.
TG 2	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmur. Innebærer økt fuktbelastning på grunnmuren og risiko for fuktinnsig/-skader. Bør holdes under oppsyn.

Forstøtningsmurer

Diverse forstøtningsmurer av betongstein.
Rekkverk av tre med liggende spiler.
Rekkverkshøyden er målt til 1,01 meter.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Forstøtningsmurer

TG 2	Annet	Rekkverket har horisontale åpninger større en 5 cm. Dette er å anse som et avvik fra dagens byggteknisk forskrift. TG 2 i henhold til NS 3600. Tiltak anbefales.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt etter befaring. Datert 26.06.2009, 29.09.2009 og 12.05.2020. Midlertidig brukstillatelse vedrørende "Enebolig med garasje" er fremlagt. Datert 22.02.2011. Ferdigattest vedrørende "Enebolig med garasje" "Garasje og fasadeendring" er fremlagt. Datert 28.08.2013. Ferdigattest vedrørende "Påbygg trappehus" er fremlagt. Datert 01.10.2020.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Følgende samsvarserklæringer er fremlagt: Datert 19.09.2012 vedrørende: "Ny installasjon i ny bolig. Varmekabel i støpte gulv. Varmekabel i bad 2.etage er lagt, levert og tilkoblet av andre. Jordtråd rundt såle. Utjevning til avløp." Datert 09.05.2019 vedrørende: "Bytte av komfyrvakt." Datert 19.04.2022 vedrørende: "Montert 8 taklamper. Entre, tv-stue, soverom nede, 2 taklamper spisestue, soverom oppe, kontor oppe og stue." Datert 25.04.2024 vedrørende: "Montert 2stk downlights og dimmer gang 1.etg. Montert stikk til fryser 2.etg. Montert stikk garasje."
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 11.09.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk, bad 1.etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Dusjsluk, bad 2.etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Badekarssluk, bad 2.etasje]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk, vaskerom]



Overflater gulv - [Sluk, teknisk rom]



Fasader ink. kledning - [Kledning avsluttet for nært tilliggende takterrasse]



Yttertak - [Taktekking, stue]



Yttertak - [Taktekking, jacuzzirom]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Riss/sprekk, nordøstlig hjørne]



Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon - [Pussavskaling, riss/sprekker ved inngangsparti]

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wan Luo	9578-5997-4-4531019	2026-03-17 19:35:04
Jiayue Shen	9578-5997-4-4685771	2026-03-17 19:55:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. mars 2026

Oppdragsnummer
40-0008/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ranviksvingen 1C, 3212 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Wan Luo, Jiayue Shen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Tryg
Forsikret i: 7996706

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bach Johansen Interiør & Håndverk AS New shower, new bathtub, new vanity units in the bathroom on the 2nd floor, new shower and new vanity units in the the first floor bathroom, new laundry room. All the work was carried out in 2023.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SAS Elektro New downlights in 2021

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2021

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Newmotion in 2021

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ACSenteret 2 x heat pump in 1 flor and 2 flor

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? sales description from 2019

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 40-0008/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jiayue Shen	**2026-03-17**	**Wan Luo**	**2026-03-17**

Identifikasjon

Jiayue Shen

Identifikasjon

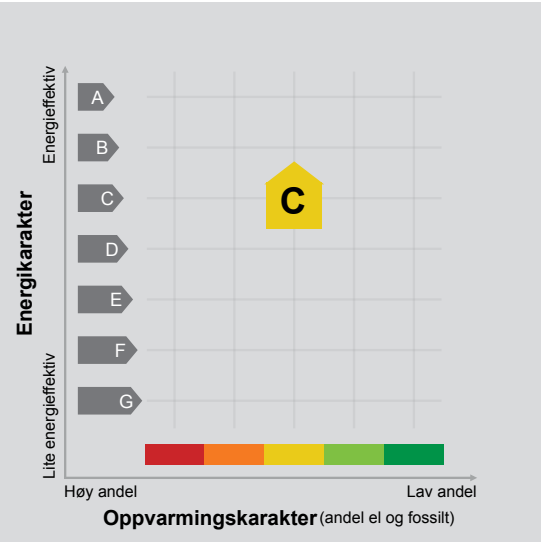
Wan Luo

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Ranviksvingen 1C
Postnummer	3212
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300071366
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-35627
Dato	08.10.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2009
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	259
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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.

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

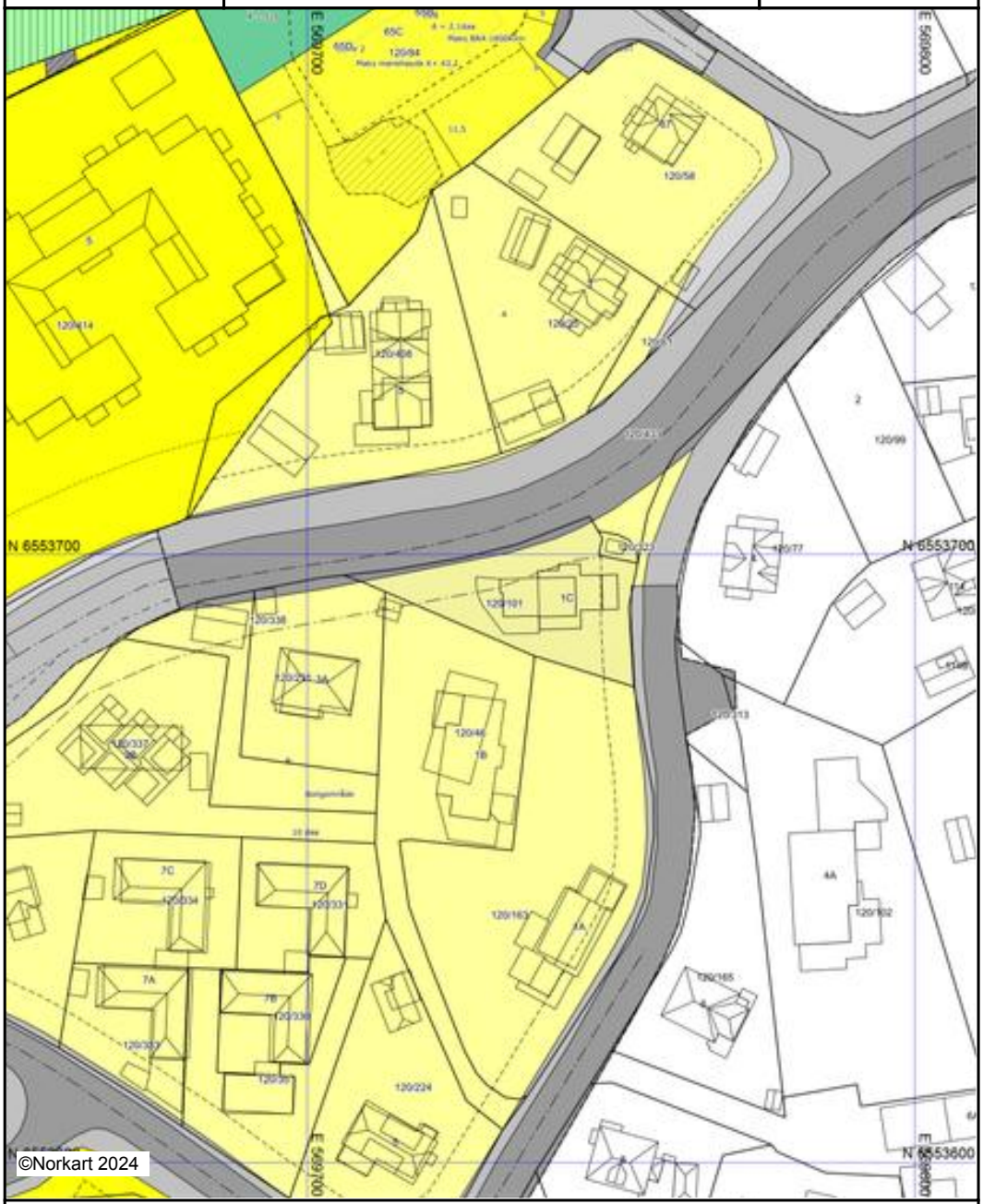
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 120/101
Adresse: Ranviksvingen 1C
Utskriftsdato: 24.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

SANDEFJORD KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, ajourført med endringer senest ved lov 16.12.2016, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 20/117196

Ansvarlig søker:
Kjell Kristian Strand Gulliksen
Ranviksvingen 1 C
3212 SANDEFJORD

Tiltakshaver:
Kjell Kristian Strand Gulliksen
Ranviksvingen 1 C
3212 SANDEFJORD

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Ranviksvingen 1C	120	101		

Tiltakets/byggets art
Påbygg trappehus

Vedtaksdato	Saksnr
01.10.2020	20/5567

Dato for søknad om ferdigattest:	30.09.2020

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted	Dato	Underskrift
Sandefjord	01.10.2020	Tonje Ormestad *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Velkommen til

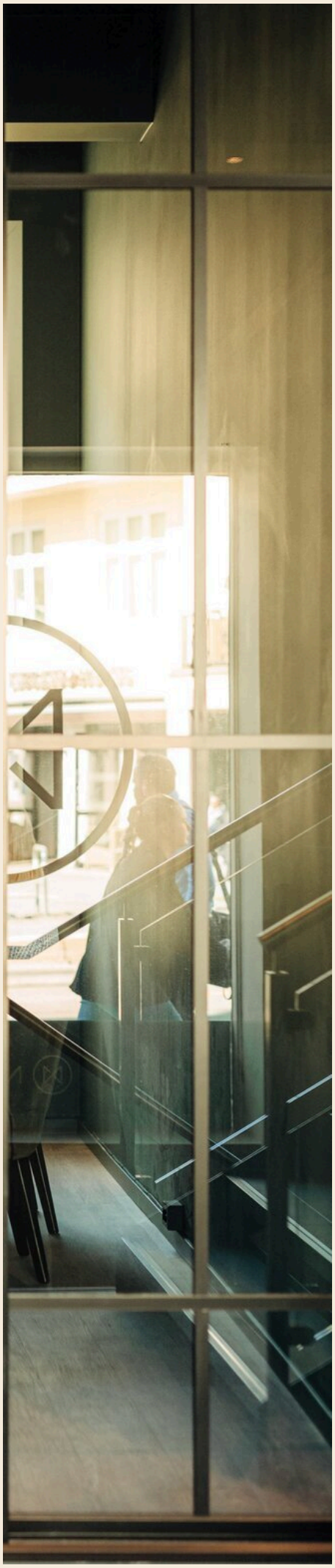
Nordvik Sandefjord

Nordvik Sandefjord er eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner alle Sandefjords kriker og kroker. Fra Andebus dype skoger til Granholmens sandstrand, via Stokkes bøkeskog og begge øyenes svaberg.

Vi vet hva som rører seg i markedet av både selgere og kjøpere og vi skal passe på at disse finner hverandre. Vi er din heldigitale eiendomsmegler som ikke har låst oss til hverken ett område eller en prisgruppe. Vår kunnskap skal komme deg som kunde til gode, og hos oss vil du møte et helkompetent meglerteam som ivaretar deg fra A til Å.

Vi skal vise deg at valg av riktig megler, til riktig bolig er det avgjørende for et godt salg.

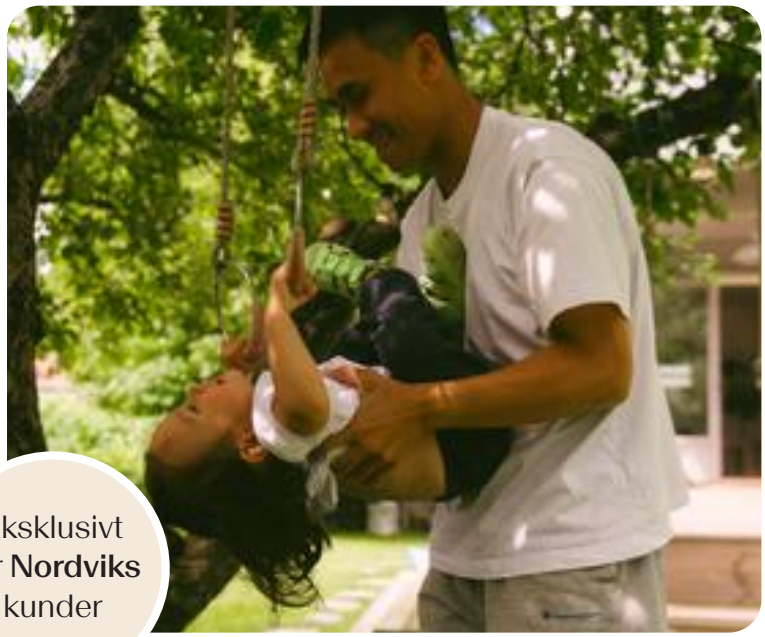
Jernbanealleen 13, 3210 SANDEFJORD
NordvikSandefjord@nordvikbolig.no
33 47 33 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 40-0008/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ranviksvingen 1C 3212 SANDEFJORD
Matrikkel: Gnr 120, bnr 101 i Sandefjord kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Simen Smith Ringdal

Daglig leder / Salgsleder /
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Sandefjord
s.smith@nordvikbolig.no
920 12 680