

Raveien 33



Velkommen til

Raveien 33



Salgsoppgaven produsert 25. september 2025

Raveien 33

Sjarmerende småbruk med sentral beliggenhet i Sandefjord, ca. 11 mål med tomt og mange muligheter!

Prisantydning	6 750 000,-
Omkostninger	170 100,-
Totalpris	6 920 100,-
BRA-i	232 kvm
Totalt BRA	256 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1956
Ansvarlig megler	Camilla Gulliksen Gether
Telefon	924 23 974
E-post	c.gether@nordvikbolig.no
Megler	Simen Smith Ringdal
Telefon	920 12 680
E-post	s.smith@nordvikbolig.no





Kort fortalt

- Velkommen til Skolmar-et småbruk med sentral beliggenhet, kun en kort kjøretur unna Sandefjord sentrum. Her får du det beste fra 2 verdener: landlig sjarm med stor tomt, kombinert med nærhet til til byens fasiliteter. Romslig enebolig fordelt på 2 etasjer. Fin planløsning med bl.a 3 soverom og bad i 2 etg og stor stue og kjøkken i 1 etg, med wc og vaskerom. Masse lagring. Småbruket fremstår som et hjem med mye sjel og personlighet og kan bli et flott hjem. Ute er det frodig hage, beplantet med busker og trær, vi har vinterhage og et imponerende drivhus på ca 370 kvm, perfekt for deg som vil dyrke frukt og grønt selv. En eldre driftsbygning med muligheter for liten stall, lager eller hobbybruk. Tomten er i dag gresskledd, perfekt utgangspunkt for dyrket mark, hage eller dyrehold

Arealer og innhold

BRA-i:	232 kvm
BRA-b:	24 kvm
Totalt BRA:	256 kvm
TBA:	37 kvm

Beskrivelse

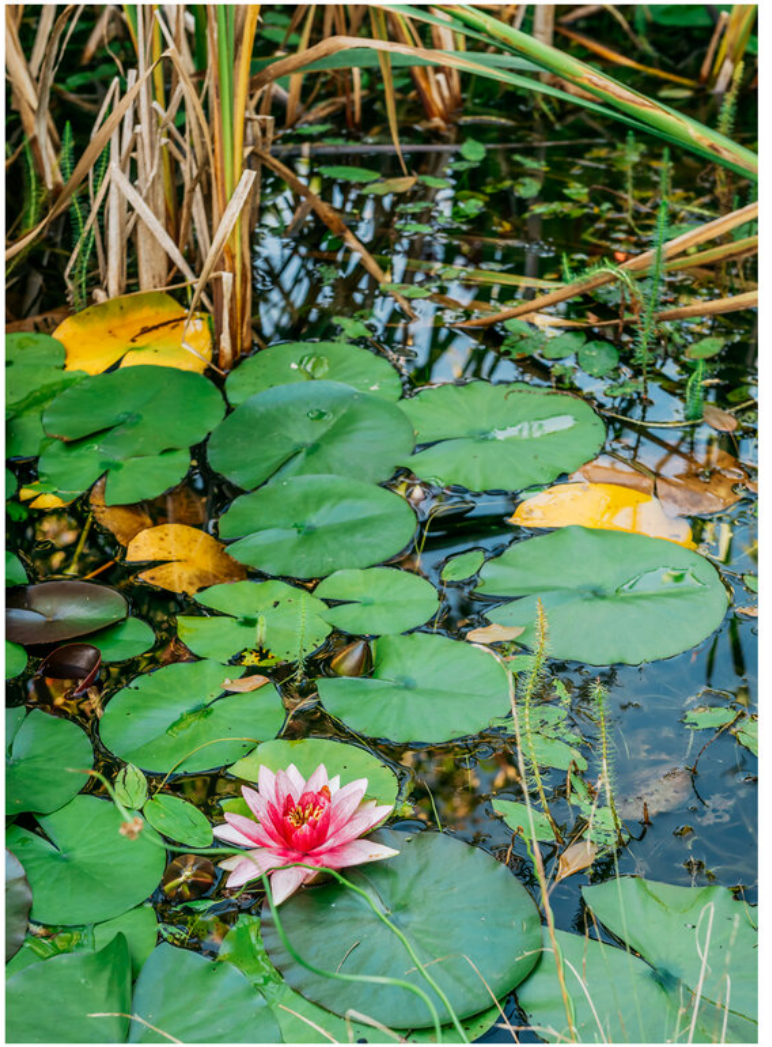
Raveien 33
1. etasje:
BRA-i: 140 kvm. Entré, vaskerom, bod, toalettrom, trapperom, stue, kjøkken og innebod
BRA-b: 24 kvm. Innglasset utestue
Total BRA: 164 kvm.
TBA: 33 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong



Forklaring av bilde/rommet













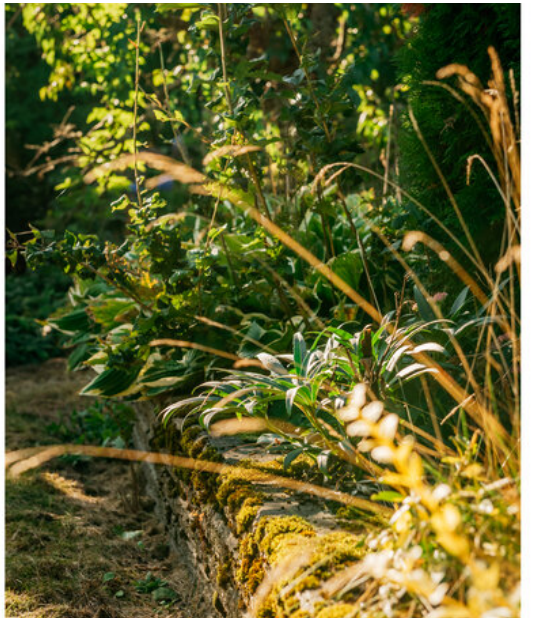


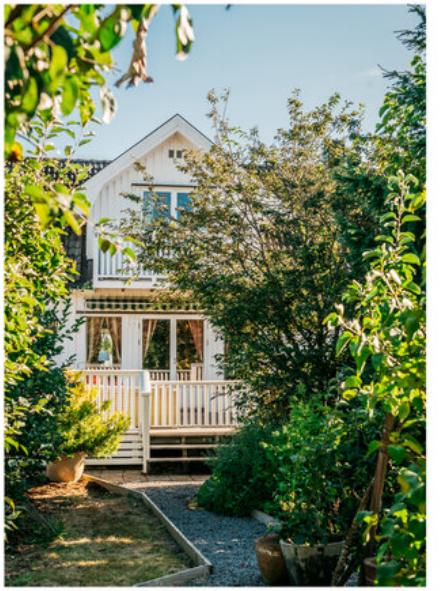












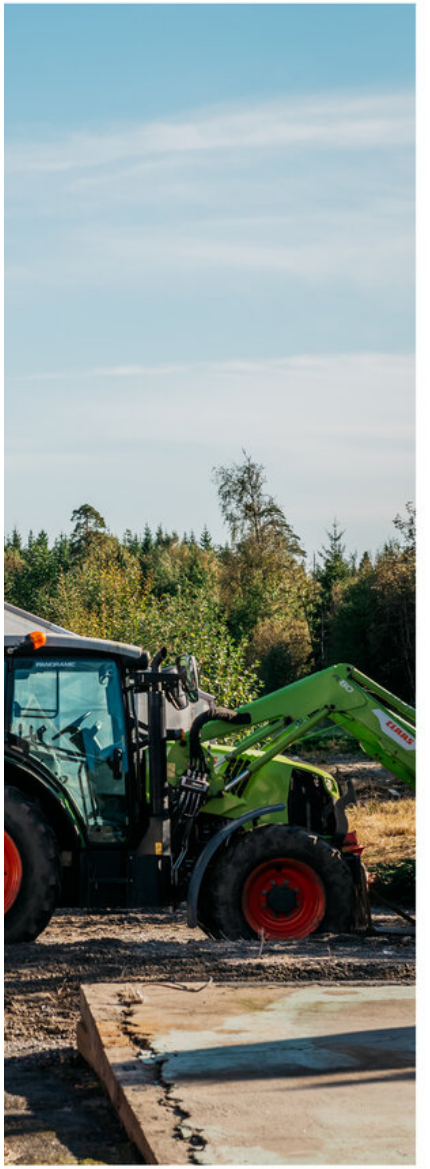


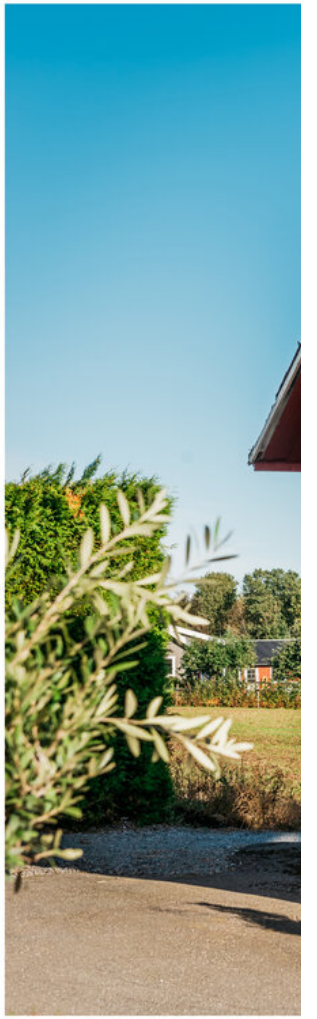












Informasjon

Raveien 33







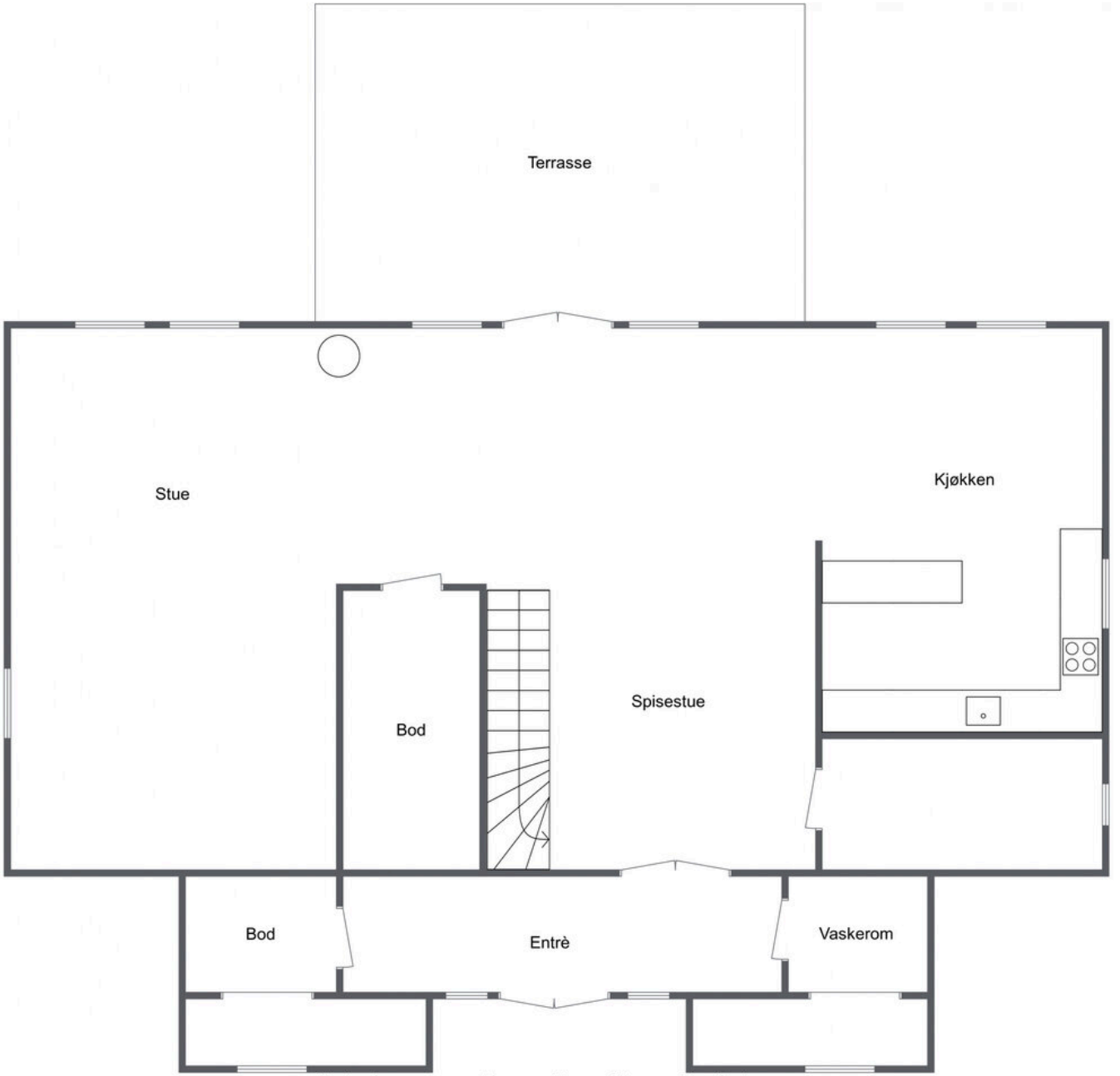








Hovedetasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.




























SAMSUNG
MONDAY
SUNDAY
SATURDAY
TUESDAY
WEDNESDAY

Overetasje



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - avvik kan forekomme.
Rommene er definert ut ifra dagens bruk og hensyntar ikke om det er godkjent for varig opphold.





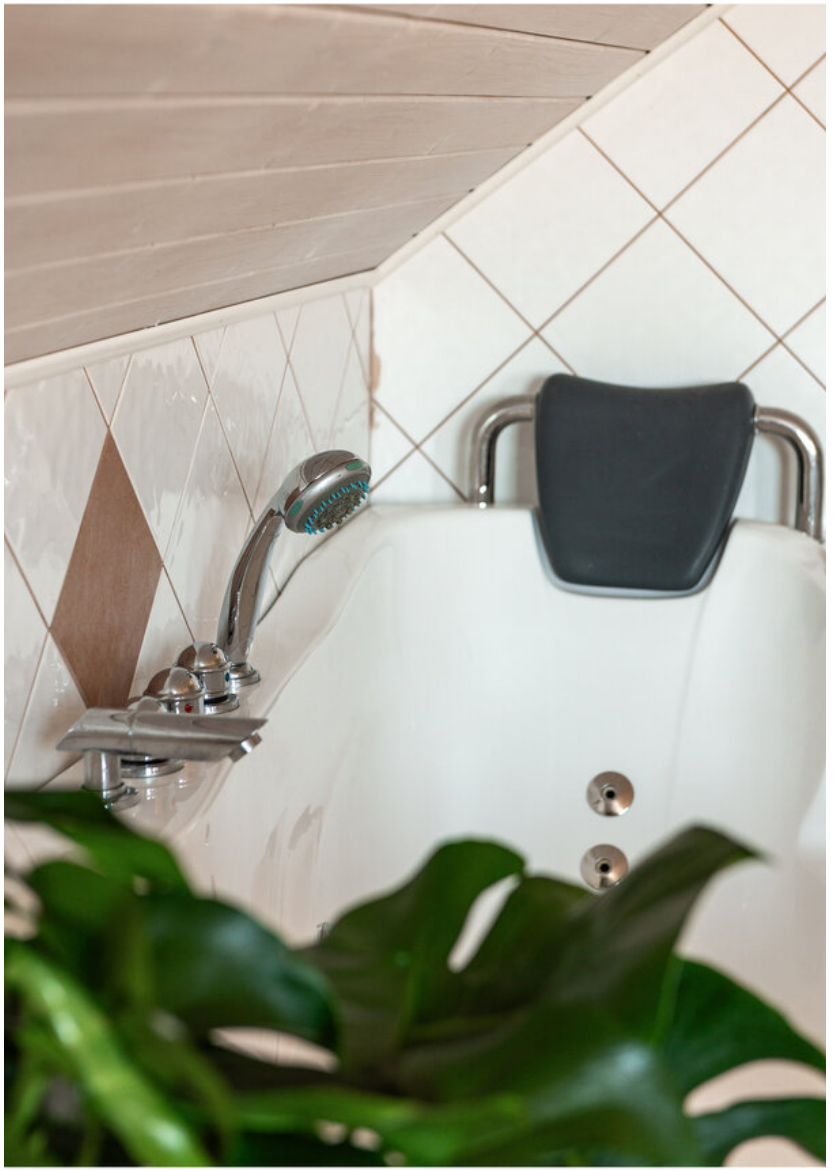












Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
40-0107/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Raveien 33, 3232 SANDEFJORD
Gnr 140, bnr 6 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune

Selger
Andre Amundsen

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
195 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 166 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 185 300,- (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
1956

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 232 kvm
BRA-b: 24 kvm
Totalt BRA: 256 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:
Raveien 33
1. etasje:
BRA-i: 140 kvm. Entré, vaskerom, bod, toalettrom, trapperom, stue, kjøkken og innebod
BRA-b: 24 kvm. Innglasset utestue
Total BRA: 164 kvm.

TBA: 33 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 92 kvm. Stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Ikke målbart i kjeller
På eiendommen finnes et ca 370kvm stort veksthus, samt et ca 80kvm stort uthus. Sistnevnte besitter et vesentlig
vedlikeholdsetterslep med dertil behov for større oppgraderingstiltak. I denne tilstandsrapporten er ikke disse sidebyggene ytterligere omtalt.

Ikke målbare arealer:
Kjeller
Ikke målbart.

Innhold

Eneboligen inneholder:

1.etg
Entrè: 10.5kvm
Vaskerom: 6.9kvm
Bod1: 6.9kvm
Toalettrom: 4kvm
Hall / trapperom: 17.6kvm
Stue: 60kvm
Kjøkken: 27.2kvm
Innebod: 7kvm

Utestue: 24.5kvm
Terrasse: 33kvm

2.etg
Stue: 27kvm
Soverom1: 10.5kvm
Soverom2: 10kvm
Soverom3: 21kvm
Baderom: 15.7kvm

Kjeller har ikke målbare arealer, liten grovkjeller.
Det følger også med ca 370 kvm stort veksthus, samt et ca 80 kvm stort uthus.
(arealer nevnt av selger.)

Standard

Velkommen til en guidet tur gjennom dette sentralt beliggende småbruket. Her er det mye som gir deg noe å trekke smilebåndet for. Vi starter ute med en helt idyllisk botanisk hage med et fuglbad som virkelig gir fuglene noe å dyppe nebbet i. Du har flotte stier og til og med en liten bru du kan sette deg på å dyppe tærne på varme dager. På baksiden av huset har du et romslig uthus der tingene dine kan stappes inn. Skal det bli fult her må du jobbe godt. Det er også på baksiden av huset du finner det 370kvm store drivhuset, har du ikke grønne fingrer her vil drivhuset føles en anelse stort, MEN her har du virkelig muligheten for å bli en gartner av rang.

Tomten er på nesten 11 mål, med ca. 6800kvm til overflatdyrket mark. Så her er det masse plass å boltre seg på.

Vi tar turen inn i huset. Her møtes du av en romslig gang med en bod til høyre og et vaskerom til venstre. I gangen har du en leken tapet som gir deg smil om fjeset. Den fine og sjarmerende dobbeltdøren tar deg inn i spisestuen, her åpner stua seg opp og du har plass til både familie og venner, og kanskje noen som kommer uanmeldt. For denne spisestua er meget romslig, dette gjelder også stua som ligger en venstresving unna. I stua har du fint plass til en romslig sofa, en eller 2 stoler og litt mer om du skulle ønske.

Vi tar turen inn i det ROSA kjøkkenet som er en farge ikke alle hadde turt, men jeg må si, dette er så gjennomført og kult at man kan få hakeslepp. Her er det også en lekker tapet med kakadue på, det er så lekent at det NESTEN blir for mye. På kjøkkenet er det mer en god nok plass til et spisebord og noen solide stoler om det ønskes.

Etter kjøkkenet tar vi turen opp i andre etasje, trappa er en moderne variant, dog uten rekkverk, så gå forsiktig.

Når du kommer opp i stua oppe får du en romslig stue for barna, eller kanskje de voksene ender opp her, hvem vet! Her er innredningen pen og detaljrik, men har et litt mer nøytralt utgangspunkt. Soverommene her oppe er også romslige og med nok plass til både klær og skrivepult. Hovedsoverommet er enda litt større og her er det plass til det du har og litt til.

Badet her oppe er av god størrelse og her er det både dusj og badekar. Det er rett å slett så romslig at her kan man danse rundt mens man pusser tennene, eller om man bare ønsker seg en liten svingom.

Håper denne guidede turen har gitt deg et inntrykk av boligen. Velkommen til en ufattelig hyggelig visning blant blomster, jorder og kanskje akkurat din lille småbruksdrøm!

Parkering

Parkering på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

1990-Ny rørledninger i grunn
1993-Ett eldre stuevindu
2006-Ny 2.etg
2006-Bad 2.etg oppusset
2006-Foretatt en betydelig renoveringsjobb
2006-Opplyses at opprinnelig kjeller under kjøkkendel er fylt med grus og betong
2006-Ny takstein
2006-Komplett nytt el.anlegg i følge selger
2006-Ny kledning, skiftet fleste vinduer og dører/terrassedører/ytterdører
2009-Ny drenering
2009-Ny terrasse
2022-Ny kjøkkeninnredning
2022-2025 - Generell oppussing i 1.etg med nye gulv, tapetsering, ny Takess-plater, maling etc.
2006-2025

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger arbeid utført av rørlegger bjørn Hansen as. Elektriker og varmekabel er utført av Olafsen elektriske as Fliser

er lagt selv.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bjørn Hansen. Sandefjord. Rørlegger. Fliser og membran egeninnsats.

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?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Var vannlekkasje på siden/ overgang tak/ark-kvist mot raveien. Vannet rant utenom blekket. Og inn på undertak. Blikkenslager la nytt blekk på begge sider av kvist/ark. Pipe satt inn av ovnsbutikken på raveien. Husker ikke navnet. Butikken lå i gammle evensebygget på raveien. Butikkens stengte /gikk konkurs rett etter. Utestue er satt opp med egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja maskin as og egeninnsats. Drenert rundt hele huset. Aldri vert vann inni etter det ble gjort.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elektriker ble syk Firma ble lagt ned. Seriøst Firma. Men eier ble veldig syk. Fikk aldri orntelig kontakt med firmaet etter de var her. Derfor fikk vi aldri samsvarserklering. Det ble heller ikke trukket strøm og rør til 3 stikk kontakter i 2 etg. 1 av 3 stikk på gjesterommene hovedsoverom. er altså uten strøm. Har hatt elektrikere her oppigjennom som har sett på tavla og arbeidet og alt er bra utført.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei
Eventuell kommentar: Men har hatt elektrikere her flere ganger med småting som lamper og ny stikkontakt. De gar målt og sjekket litt for nmeg og alt er bra.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger bjørn Hansen as. Alt av rør oc sluk. Vasker, ble nytt i 2005. Rørirør og egent vannkoblingsskap.

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.?
- Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løkka mekanisk verksted as. Bygget stort veksthus ca 400 m2 på eiendommen. Fon anlegg utførte grunnarbeid. Huset ble total renovert/bygget på 2005/2006. Hele 2 etc ble fjernet og satt på ny 2 etg i tillegg til utvidelse i 1 etg. Ny kveding på Hele huset. Hele første etg ble renovert

på nytt i 2021. Bla nye gulv. Nytt kjøkken. Nytt innertak i 1 etg.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Nei
Eventuell kommentar: Er ikke slikt her.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det er bygget en sommerstue/drivhuset ved huset. Dette er ikke søkt om. Er ikke isolert. Ikke egnet til å bo i. Bygget 2001.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Ikke setning skade egentlig. Men er noe høydeforskjell mellom gammelt og nytt bygg. Noe sprekker i grunnmur, men pga frostsprengning. Ikke pga setningsskade.

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.
- Ja
Beskriv: Var 4-5 rotter inne 1 høsten når huset ble totalrenovert i 2006. Disse ble fanget i feller. 2 rotter med feller ble aldri funnet igjen. Så det ligger et par skjeletter et eller annet sted. Kom inn mens ikke alt var ferdig snekret på høsten. Aldri kommet inn rotter etterpå. Men det kommer inn noen mus på loft/etage skille vert år. Vi har aldri gjort noe med det. De forsvinner raskt.
Etter 3/4/5 uker. Da vi bruker skadeyr firma. Så ikke vert noe problem etter vi begynte å bruke de. Er nok slurvet med musebåndet, men vi har valgt å ikke ta av kledningen da det ikke har vært et stort problem.. aldri oppservert andre skadedyr.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Nei
Eventuell kommentar: Trekker litt rundt terrasedør 1 etg. Men ikke noe voldsomt. Drivhus taket må vedlikeholdes og skifte takplater med gjeve mellomrom. Endel plater er ganske nye. Mens andre har noen år igjen. Kun 1 luftemotor er tilkoblet strøm og styring. Det er div søppel i møkkakjeller som ikke blir fjernet. Det er kompost langs skogkanten etter planteproduksjon og saue hold. Denne komposten innholder også noe plast og rester av rundballe plast. Nederste del av jordet, lengst vekk fra raveien, er fylt opp med fyllmasse fra drivhus bygging og tilkjørt masser, for å heve terrenget. Jorda der jan inneholde mur, stein, noe byggemateriale. Det er gravd ut til et drivhus til nedenfor eksisterende drivhus. Noen av listene på drivhustak før skiftes etterhvert. Sommerstuen er bygget uten og søke kommunen, den er bygget delvis inntil huset, så er nok søknadspliktig. Det samme gjelder med tak over inngangsparti. Det burde også lages en vannrett kant ved dørstokken bad/vaskerom. Så ikke vann kan renne ut av rommet. Det er ikke koblet strøm til i veksthus og låven,men det ligger klart.

Bygningssakkyndig

Einar Schau

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen

med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygget er oppført av tradisjonelle bygningsteknisk metoder. Bygget er fundamentert mot underlag av løsmasser fra marin
avsetning med murer av blokker og betong i tilbygget del, samt opplyses om betong og leca i tilbygget del. Selger oppgir at drenering ble oppgradert av fagpersoner i 2009. Fra luke i bodrom finnes ei luke som gir tilkomst til en grovkjeller som finnes under del av boligen. Under øvrige deler av bygget oppgis å finne støpt betongplate på mark, uten kjeller/krypkjeller. Det registreres forhøyet fuktnivå i kjeller - stedvis skjolder og saltutslag.
Erfaringsmessig vil slike lukkede konstruksjoner, som har forhøyet fuktnivå, kunne påvirke overliggende trekonstruksjoner.
Yttervegger av isolert stenderverk og fasader kledd med stående faspanel med profilert overligger nytt i 2006. Musebørste oppunder luftesjikt bak kledning - stedvis er denne børste løsnet. Det må påregnes tilkomst for skadedyr inntil fasader er optimalt sikret.
Ett eldre vindu i stue, øvrige skiftet i 2006. Vinduene har naturlig slitasje som å forvente etter snart 20års bruk og værbelastning.
Ytterligere levetid er å forvente. Tak er tekket med betongtakstein som opplyses å være skiftet i 2006 - likeledes takrenner og nedløp,.
Utenfor stue i 2.etg finnes en 4kvm stor balkong med dekke av impregnerte bord over bjelker. Ca 33kvm stor terrasse utenfor stue oppført med samme materialbruk som balkongen. I forbindelse med huser et det utvendig bygget en ca 24kvm stor utestue; utvendig tilkomst, med bygget inn mot husvegg -utførelsen framstår ufagmessig og flere arbeider må påregnes.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Avvik som kan kreve tiltak:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Boligens etasjeskiller er oppbygget av trebjelkelag isolert med typisk opp mot 20cm isolasjon underliggende kledd med trepanel/plater, samt platet med gulvspon i overkant. Et bjelkelag er i utgangspunktet et plant underlag for parkett, laminat etc, men over tid vil materialsvekkelse medføre en teoretisk nedbøyning. Det medfører at man ved måling kan registrere en minimal ujevnhet i planet. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Se punkt for "Rom under terreng" knyttet til risiko for fuktbelastning underfra.
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Boligen har avtrekk på kjøkken og bad, forøvrig kun naturlig ventilasjon. Dette er ikke tilstrekkelig i henhold til dagens byggekrav, men sett mot byggetiden er løsningen OK.
Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

-Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Overflater Gulv
Gulv av fliser. Oppkantflis til vegg. Ikke korrekt fall. Ikke synlig membranoppkant ved dørterskeler.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Flere løsninger (se bilde) bærer preg av ufagmessig utførelse.

Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
-Utvendig > Veggkonstruksjon
-Utvendig > Vinduer
-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
-Tekniske installasjoner > Vannledninger
-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
-Tomteforhold > Terrengforhold
-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
-Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Overflater vegger og himling
-Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
-Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Avtrekk
-Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater Gulv
-Våtrom > 2.etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
-Våtrom > 2.etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning
-Våtrom > 2.etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Innvendige trapper
Trapp til 2.etg mangler håndløper og rekkverk - må sikres. Må også sikres fra rom i 2.etg. Lav takhøyde i del av trapp.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

-Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Ventilasjon
Rommet mangler ventilasjon
Årstall: 2006
Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Våtrom > 2.etg > Bad > Ventilasjon

Rommet mangler ventilasjon, kun små ventiler i vinduer.
Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon
Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
-Innvendig > Rom Under Terreng
-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Våtrom > 1.etg > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer følger.
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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Apelamper i stuen

Adgang til utleie

Ikke kjent at det ligger noen hinder for utleie.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Om bakgrunnen for beregningene, se WWW.ENERGIMERKING.NO

Oppvarming

- Elektrisk
- Ved

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk varierer fra husstand til husstand. En enebolig på denne størrelsen estimeres til ca +25.000 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 15 057,-pr. 2025

Avløp: kr. 6 097,-
Feiing: kr. 265,-
Renovasjon: kr. 3 700,-
Vann: kr. 4 996,-

Sum: kr. 15 057,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kabel-tv/internett

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

Forsikring

Eika Forsikring
Polisenr: 7744146/4

TV/Internett/Bredbånd

Sandefjord Bredbånd

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 10 903 kvm (Eiertomt)
Velkommen til Skolmar i Sandefjord – et småbruk med unik sentral beliggenhet og et vell av muligheter.

Eiendommen har en romslig tomt på ca. 11 mål, og boligen er på ca. 230 kvm BRA fordelt på to etasjer. Huset har en god planløsning med tre soverom, stor stue og stort bad. I 2006 ble 2. etasje oppgradert med soverom, stue og bad, mens 1. etasje er pusset opp i senere år. Her får du en bolig med mye sjel, som med noen oppgraderinger kan bli et drømmehjem.

Den store hagen er beplantet med trær og busker som gir et frodig og lunt miljø. Ute finner du også en vinterhage/utestue og et sjeldent stort drivhus på hele 370 kvm – perfekt for deg som ønsker å dyrke, eksperimentere eller videreutvikle eiendommen.

På tomten står også en eldre driftsbygning. Den er slitt, men byr på store muligheter for den som ønsker å sette sitt preg – enten du drømmer om stall, verksted, lager eller et sted for dyrehold.

Tomten er i dag hovedsakelig gresskledd, men gir fleksibilitet for mange bruksområder – fra dyrket mark til beitemark eller hageprosjekter.

Dette er en eiendom som sjelden dukker opp på markedet – et småbruk med både sentral beliggenhet og landlig sjarm. Her kan du skape din egen drømmeeiendom, kun en kort kjøretur fra Sandefjord sentrum.

Adkomst

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket start- destinasjon til den aktuelle boligen.
Det vil bli skiltet med NORDVIK visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger fint til på Elgesem, beliggende mellom Pindsle og Skolmerød i Sandefjord i Vestfold. Området ligger langs raet som strekker seg gjennom Vestfold, i et sentralt område spesielt med tanke på om du er pendler som trenger nærhet til E-18 eller ønsker kort vei til Pindsle der du har alt du måtte trenge i hverdagen. På Elgesem finner du kulturminnene “Steinskipene”. Disse er datert til å være fra 500-600 tallet. Så området har masse historie.
Pindsle ligger i gangavstand fra boligen med blant annet dagligvareforretningene Meny og Rema 1000, Elkjøp, Apotek, Biltema og mye mer. Jotun Arena ligger også i gangavstand fra boligen. Men med ordet gangavstand så skal man fortsatt ha noen gode joggesko :)

Du har også en kort gå eller kjøretur til Krokemoa området og Bugården. Her har man skoler i alle alderstrinn og barnehager. Bugården med alle sine sportslige tilbud som Pingvinhallen som er innendørs tennisbaner, med tilhørende utendørs grusbaner. Det er også ridebaner, innendørs bueskytingsbane, ishockeyhall, fotballbaner både med gress, kunst og grus. Du har svømmehall med flere bassenger og du har Jotunhallen som er en flerbrukshall. Det har til og med kommet et kampsportsenter her. Ønsker du det litt lugnere så kan du også kaste fresbeegolf her nede, du kan spille minigolf, eller du kan sitte og se ungene leke på den nye lekeplassen som er anlagt her. Dette er fine saker, som også kan fenge voksne. I tillegg har du en utendørs og gratis gym her. Kort fortalt, finner du ikke noe som passer deg i Bugårdsområdet er du ganske så sær på hva man ønsker seg, for her nede finnes det aller meste.
Man har også kort vei til RUNAR som har alt fra breddeidrett, toppidrett og flotte skiløyper og turløyper.

Men har man lyst til å holde seg i sitt eget miljø så har du alt du trenger her oppe. Her bor du som sagt like ved Pindsle som er Sandefjords handelsmekka enten du skal ha sportsartikler, fiskeutstyr, elektronikk, matvarer eller kanskje en ny Volvo. Her ligger også Sandefjord fotball sin hjemmearena. Og rett over veien for boligen har du Skolmar industriområde.

Så skal man ikke glemme at eiendommen grenser til natur, landbruk og utmark. Her bor du med skogen på flere sider. SÅ finn frem spikkekniven og kom deg opp i trærna, eller utnytt alle de gode sidene en liten "landbrukseiendom" kan gi deg! Det er på Pindsle det skjer. Så selv om du praktisk talt bor på Skolmar så er det kort vei til det meste. Dette her er så langt ut i ytterkanten av Sandefjord du kommer. For bare et meglersteinkast unna så ligger grensa til Larvik. Rett over grensen og litt lenger bort så finner du også et kjempekoselig planteland.

Det er ca. 4 km til Sandefjord sentrum med mange gode servicefunksjoner.

Bebyggelse

omkringliggende bebyggelse er boligbebyggelse, landbruk og næringseiendom.

Offentlig kommunikasjon

Sjekk WWW.VKT.NO for rutetider.

Skoler og barnehager

Se nabolagsprofil for avstand til nærliggende tilbud.
Ta kontakt med skolekontoret i Sandefjord kommune, tlf. 33 41 60 00 for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest. Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger på alt, til tross for henvendelse til kommunen.
Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det megler har tegninger på er det gamle redskapslageret / Hønsehus, her er det tegninger fra 1967. Dette har blitt benyttet til litt forskjellige opp i mellom og her er det gjort endringer på planløsning og fasade fra 1967 til i dag.

Den innglassede utestuen er ikke søkt om.

Veksthuset har tegninger fra 2009, det er søkt om. Det kan se ut som om man ikke har sendt inn til kommunen at det er ferdigstilt og ferdigattest mangler.

Boligtegninger fra 1992, viser boligen i 1 etg. Her er det likt med tanke på at vaskerom, entre, wc, kjøkken og stue er som i dag, men her ser man at den gang ble det bygget på for å få på plass 2 stk soverom i 1 etg. Disse er i dag en del av stuen. Men det er en ferdigattest til tilbygget fra 07.07.1993.

I 2004, ble det sendt søknad til kommunen om å bygge på et 2 etg, i boligen. Dette bygget ble ferdig i 2006.
Som vi ser av byggetegningene stemmer 1 etg overens med byggetegningene sendt kommunen i 2004 i dag. Plantegningene for 2 etg, er sendt uinnredet, slik at

megler har ikke tegninger fra 2004 å sammenligne med. Det vil si at i utgangspunktet kan ikke megler gå god for at det er godkjente oppholdsrom i 2 etg, da det er ikke meldt om ferdigstillelse inn til kommunen, som gjør at vi ikke har noen ferdigattest på dette mest sannsynlig. I dag er 2 etg innredet med 3 soverom, bad og en stue, samt balkong.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private.
Adkomst via privat vei.
Offentlig ledningsnett over eiendommen, se lednings kart i salgsoppgave.

Regulerings- og arealplaner

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

Delarealer:

Delareal 7 772 m2
Arealbruk
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende Områdenavn LL

Delareal 708 m2
KPHensynsonenavnH210
KPStøy Rød sone iht. T-1442

Delareal 2 132 m2
KPHensynsonenavnH220
KPStøy Gul sone iht. T-1442

Delareal 3 688 m2
KPAngittHensyn Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavnH530

Delareal 3 132 m2
Arealbruk Spredt boligbebyggelse, Framtidig Områdenavn LSB

Reguleringsplaner:
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 20070004
Navn: Raveien-strekningen Krokemoveien- Langåker
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 30.04.2009
Bestemmelser:
- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsplaner/20070004.pdf
- http://kart14.nois.no/sandefjordregplan/reguleringsbestemmelser/20070004_best.pdf
Delarealer:

Delareal 55 m2
Formål Frisiktsone
Feltnavn SIKT

Delareal 55 m2
Formål Jord- og skogbruk
Feltnavn J&S

Det er prat om og et ønske fra noen om å etablere en park, Lillebyparken, en stor fornøyelsespark som vil bli liggende, som nesten nabo til denne eiendommen. Dette er ikke noe som er bestemt eller vedtatt, men per i dag er det dette som nevnes i lokalavisen, med et ønske om å benytte store deler av nabo området til dette. Megler har ingen informasjon utover det som står opplyst om i avisen, det er ikke kommet noe informasjon inne på kommunens egne sider om dette enda, men skulle alt gå som de ønsker i dag, så er det store deler av nærområdet som vil gå til dette. Gå inn på Sandefjords Blad eller andre steder som omtaler Lilleby parken for informasjon.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/140/6:
27.02.1967 - Dokumentnr: 990119 - Elektriske kraftlinjer
Vedr. Sandar elverk
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1996 - Dokumentnr: 3777 - Jordskifte
Vestfold jordskifterett sak nr. 24/1980 og
Agder jordskifteoverrett sak nr. 4/1992
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1875 - Dokumentnr: 900023 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0706 Gnr:140 Bnr:2

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.
Det er ikke utført tilsyn fra Sandefjord brann ved skorsteinsløp/ildsted ved sist tilsyn:
10.11.2024: Tilsyn ikke utført. Eier ringer for ny avtale.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte 3D plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, samt at avvik og feil kan forekomme.

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

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

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 78 000,-
Anonnse SB: Eiendomsbasen, banner og eiendomskarusell kr. 2 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar // Uansett antall kr. 3 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 151 690,- 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 19. desember 2025

Ansvarlig megler

Camilla Gulliksen Gether, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92423974

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.

Vedlegg

Raveien 33

Raveien 33

Nabolaget Grubbestad/Krokemoa vestre - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Krokemoa skole (1-7 kl.) 343 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Haukerød skole (1-7 kl.) 420 elever, 20 klasser	4 min 3 km
Bugården ungdomsskole (8-10 kl... 352 elever, 19 klasser	5 min 2.6 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 184 elever, 8 klasser	6 min 3.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	6 min 3.5 km
Thor Heyerdahl videregående sk... 1620 elever	12 min 12.4 km

Offentlig transport

Skolmar Linje 03	3 min 0.3 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	9 min 7.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	10 min

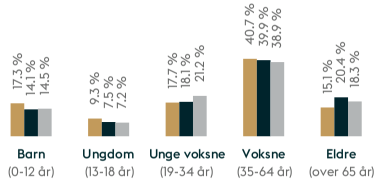
Barnehager

Krokusen barnehage (0-5 år) 26 barn	19 min 1.8 km
Krokemoa barnehage (0-5 år) 62 barn	4 min 2.3 km
Krokenskogen Kanvas-barnehage ... 51 barn	4 min 2.3 km

Dagligvare

Coop Extra Pindsle	4 min
Meny Pindsle	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grubbestad/Krokemoa vest	774	292
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Krokmoa Skole Gym sal	21 min
Krokskogen Nærmiljøanlegg skat...	4 min
PDL Center Sandefjord	4 min
Sporty24 Sandefjord	6 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 83/100



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 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Amundsen, André	9578-5999-4-1953970	2025-09-25 12:01:13

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
25. sep. 2025

Oppdragsnummer
40-0107/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Raveien 33, 3232 SANDEFJORD

Meglerfirma
Nordvik Sandefjord

Selgere
Andre Amundsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2004

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7744146 / 4
Forsikret i: Eika forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger arbeid utført av rørlegger bjørn Hansen as. Elektriker og varmekabel er utført av Olafsen elektriske as Fliser er lagt selv.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bjørn Hansen. Sandefjord. Rørlegger. Fliser og membran egeninnsats.

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Var vannlekkasje på siden/ overgang tak/ark-kvist mot raveien. Vannet rant utenom blekket. Og inn på undertak. Blikkenslager la nytt blekk på begge sider av kvist/ark. Pipe satt inn av ovnsbutikken på raveien. Husker ikke navnet. Butikken lå i gammle evensebygget på raveien. Butikkens stengte /gikk konkurs rett etter. Utestue er satt opp med egeninnsats.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja maskin as og egeninnsats. Drenert rundt hele huset. Aldri vert vann inni etter det ble gjort.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elektriker ble syk Firma ble lagt ned. Seriøst Firma. Men eier ble veldig syk. Fikk aldri orntelig kontakt med firmaet etter de var her. Derfor fikk vi aldri samsvarserklering. Det ble heller ikke trukket strøm og rør til 3 stikk kontakter i 2 etg. 1 av 3 stikk på gjesterommene hovedsoverom. er altså uten strøm. Har hatt elektrikere her oppigjennom som har sett på tavla og arbeidet og alt er bra utført.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Men har hatt elektrikere her flere ganger med småting som lamper og ny stikkontakt. De gar målt og sjekket litt for nmeg og alt er bra.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger bjørn Hansen as. Alt av rør oc sluk. Vasker, ble nytt i 2005. Rørirør og egent vannkoblingsskap.

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løkka mekanisk verksted as. Bygget stort veksthus ca 400 m2 på eiendommen. Fon anlegg utførte grunnarbeid. Huset ble total renovert/bygget på 2005/2006. Hele 2 etc ble fjernet og satt på ny 2 etg i tillegg til utvidelse i 1 etg. Ny kveding på Hele huset. Hele første etg ble renovert på nytt i 2021. Bla nye gulv. Nytt kjøkken. Nytt innertak i 1 etg.

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

Eventuell kommentar: Er ikke slikt her.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er bygget en sommerstue/drivhuset ved huset. Dette er ikke søkt om. Er ikke isolert. Ikke egnet til å bo i. Bygget 2001.

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?
Ja

Beskriv: Ikke setning skade egentlig. Men er noe høydeforskjell mellom gammelt og nytt bygg. Noe sprekker i grunnmur, men pga frostsprengning. Ikke pga setningsskade.

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.
Ja

Beskriv: Var 4-5 rotter inne 1 høsten når huset ble totalrenovert i 2006. Disse ble fanget i feller. 2 rotter med feller ble aldri funnet igjen. Så det ligger et par skjeletter et eller annet sted. Kom inn mens ikke alt var ferdig snekret på høsten. Aldri kommet inn rotter etterpå. Men det kommer inn noen mus på loft/etage skille vert år. Vi har aldri gjort noe med det. De forsvinner raskt. Etter 3/4/5 uker. Da vi bruker skadeyr firma. Så ikke vert noe problem etter vi begynte å bruke de. Er nok slurvet med musebåndet, men vi har valgt å ikke ta av kledningen da det ikke har vært et stort problem.. aldri oppservert andre skadedyr.

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Trekker litt rundt terrasedør 1 etg. Men ikke noe voldsomt. Drivhus taket må vedlikeholdes og skifte takplater med gjeve mellomrom. Endel plater er ganske nye. Mens andre har noen år igjen. Kun 1 luftemotor er tilkoblet strøm og styring. Det er div søppel i møkkakjeller som ikke blir fjernet. Det er kompost langs skogkanten etter planteproduksjon og saue hold. Denne komposten innholder også noe plast og rester av rundballe plast. Nederste del av jordet, lengst vekk fra raveien, er fylt opp med fyllmasse fra drivhus bygging og tilkjørt masser, for å heve terrenget. Jorda der jan inneholde mur, stein, noe byggemateriale. Det er gravd ut til et drivhus til nedenfor eksisterende drivhus. Noen av listene på drivhustak før skiftes etterhvert. Sommerstuen er bygget uten og søke kommunen, den er bygget delvis inntil huset, så er nok søknadspliktig. Det samme gjelder med tak over inngangsparti. Det burde også lages en vannrett kant ved dørstokken bad/vaskerom. Så ikke vann kan renne ut av rommet. Det er ikke koblet strøm til i veksthus og låven,men det ligger klart.

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: 40-0107/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Amundsen, André	2025-09-25

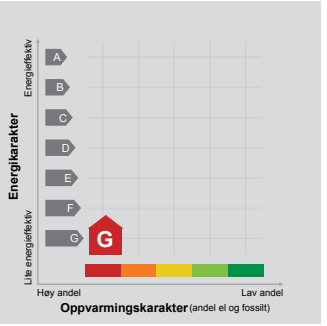
Identifikasjon

bankID Amundsen, André

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

ENERGIATTEST

Adresse	Raveien 33
Postnummer	3232
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8184801
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-172568
Dato	24.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1910
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	232
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Sandefjord kommune

Ledningskart

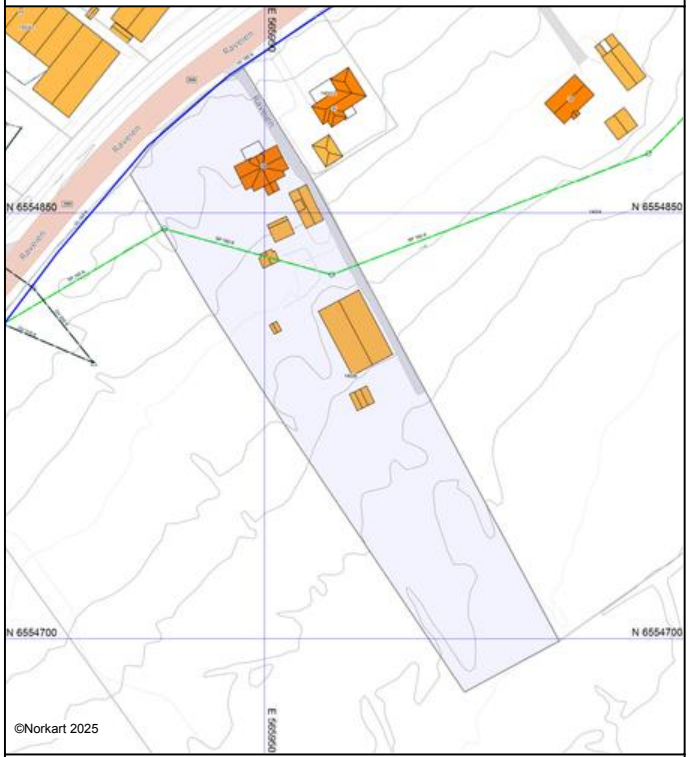
Eiendom: 140/6
Adresse: Raveien 33
Dato: 08.09.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

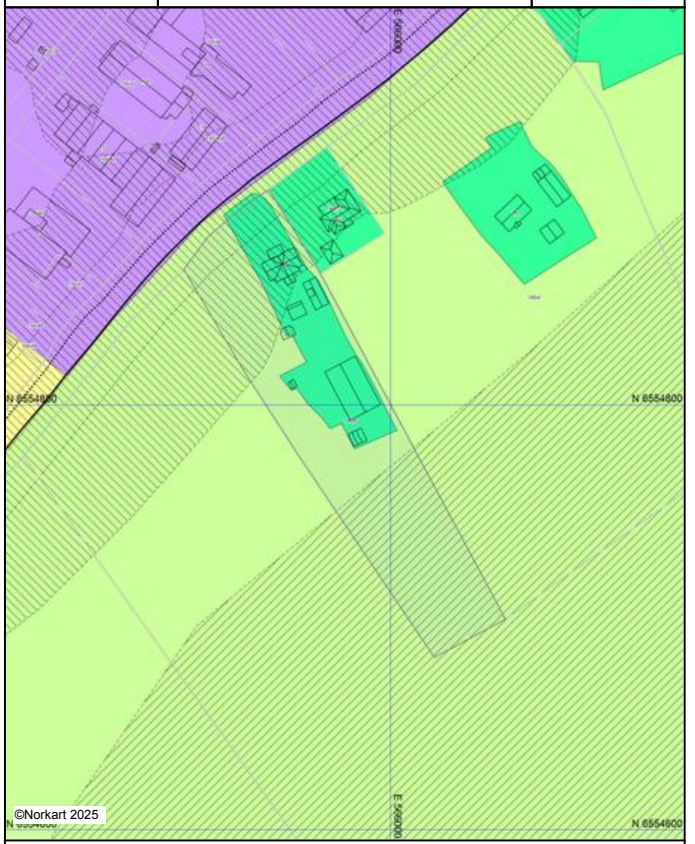
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 140/6
Adresse: Raveien 33
Utskriftsdato: 08.09.2025
Målestokk: 1:2000

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.

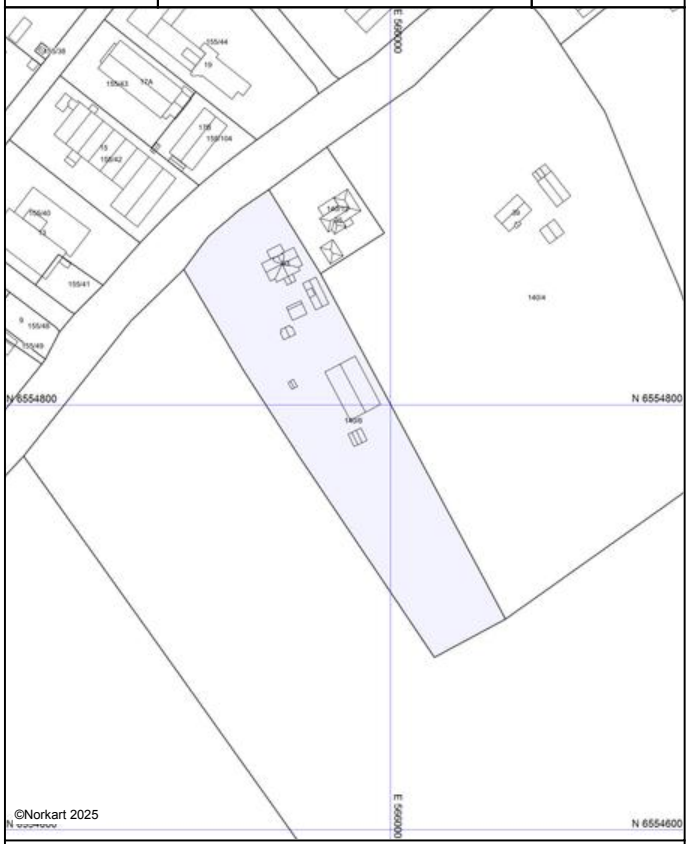
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

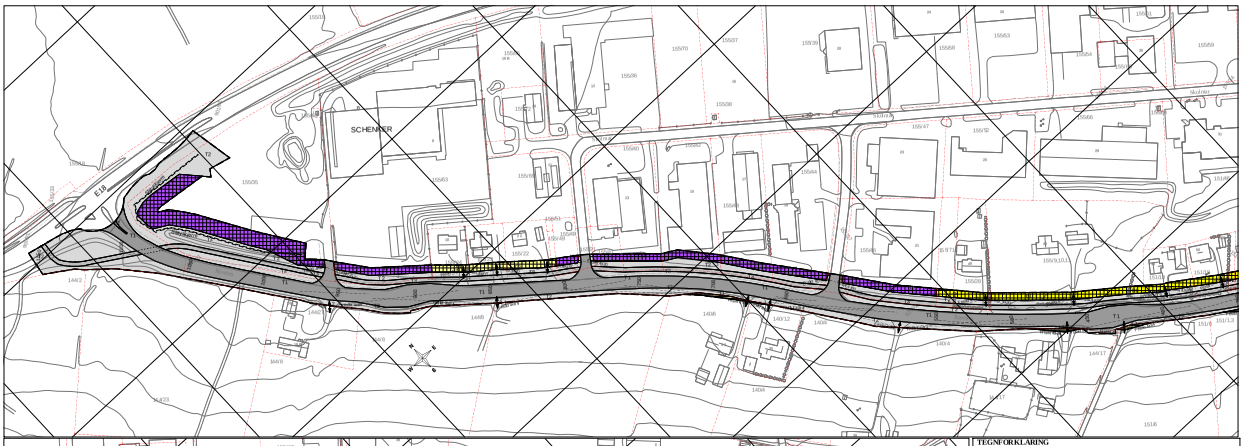
Eiendom: 140/6
Adresse: Raveien 33
Utskriftsdato: 08.09.2025
Målestokk: 1:2000

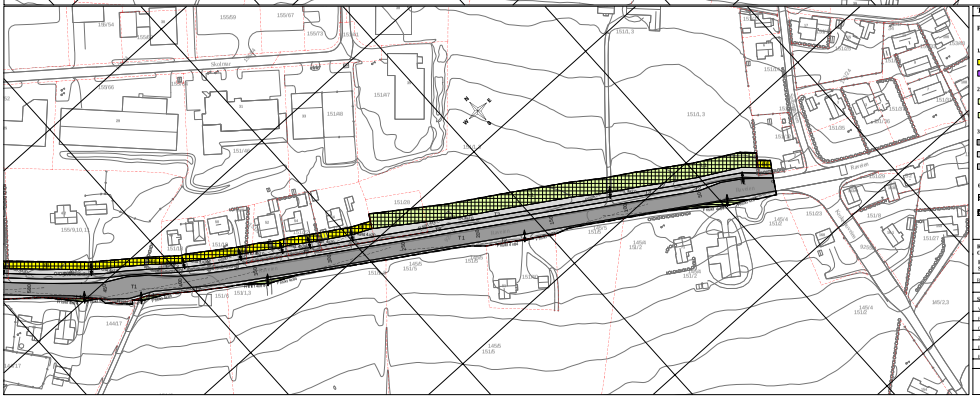
N

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.





TEGNFORKLARING

PBL § REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- Eksisterende boliger
- Eksisterende industri/lager/kontor

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for bolig vist som LNF- område i kommuneplanen

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Offentlig kjøreveg
- Annen vegareal
- Gang-/sykkelvei

4. SPESIALOMRÅDER
- Midlertidig anleggsområde; riggområde
- Friluftsone ved veg

LINJESYMBOL
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Friluftsrute i vegbyline
- Grense for reguleringsområde
- Grense for nabo/tilgrensende område
- Regulert støyskjerm
- Avkjørsel

Kartgrunn skal PRINT
Eksklusivmål: 1m
M 1: 1000

REGULERINGSPLAN FOR GANG- / SYKKELVEI LANGS FV.256 RAVEIEN OG GANG- / SYKKELVEIBRUE VERT VED LANGÅKER

PARSELL 1 - KROKHOVEIEN - LANGÅKER, SANDEFJORD KOMMUNE

REVISJONER	DATO	SIGN	REVISJONER	DATO	SIGN

SJEKKSKJEMA/OPPLEGG FOR PLAN- OG BYGGESAKSLØYPEN	SIGNERT	DATO	SIGN
1 Varsel om oppstart av reguleringsplan		10.03.09	HEL
2 Forslag til vedtak om planen skal legges ut til offentlig ettersyn		30.04.09 og 05.06.09	EBU
3 Forslag til vedtak om planen skal legges ut til offentlig ettersyn		08.10.09 og 10.11.09	HEL
4 Egnet for høring og offentlig ettersyn		13.01.10	HEL
5 Endret etter høring		26.05.09	HEL
6 Endret etter høring		13.04.09	HEL
	TEGN./REG.	DATO	SAKSBEH.
	H.L.	30.01.09	HEL

SANDEFJORD KOMMUNE
Teknisk etat

Seksjon: **Bygnings- og arealplanseksj.**
Saksbehandler: Hans E. Klavenes
Direkte innv.: 33416375

Andre Amundsen
Raveien 33

3232 SANDEFJORD

Deres ref.:	Deres brev av :	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		08/4393-10/GNR 140/6	03.12.2009

ANDRE AMUNDSEN, RAVEIEN 33, GNR 140/6 VEKSTHUS

Bakgrunn:

Eiendommen Vestre Stange, gnr. 140, bnr. 6 er i en mindre landbrukseiendom på i alt 10,8 dekar, hvorav ca. 9 dekar er dyrka mark. Den dyrka marka har ligget udyrket de siste årene. I kommuneplanens arealdel er dette et landbruks-, natur- og friluftsområde.

Boligen med uthus ligger opp mot Raveien. Tiltaket gjelder melding etter plan- og bygningslovens § 81 om oppføring av to veksthus 40-50 m nedenfor tunet. Hvert bygg er på omtrent 800 m2 og plasseres 4 m fra grensen i øst. Ifølge søker skal veksthusene benyttes til produksjon. Begge bygningene skal flyttes fra Stokke.

Berørte naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet innvendinger.

Vurdering etter jordloven:

Husene skal i sin helhet bygges på dyrka mark og vil beslaglegge et areal på ca. 3 dekar. Oppføring av veksthus, med formål å produsere veksthusplanter for salg, er i dette tilfelle å betrakte som stedbunden næring og det kreves derfor ikke tillatelse etter jordlovens § 9 om omdisponering av dyrka mark. Det er ingen innvendinger mot at det oppføres veksthus som omsøkt på eiendommen, men det bør settes som vilkår at husene kun skal nyttes til produksjon av veksthusplanter.

Vurdering etter plan- og bygningsloven:

I kommuneplanens LNF-område er det et generelt forbud mot alle søknadspliktige tiltak som ikke er nødvendig for stedbunden næring. Under henvisning til det som er nevnt foran, kan veksthus til produksjon betraktes som et landbruksbygg. Bygningssjefen vil derfor ikke gå imot meldingen. Han forutsetter at formålet ikke endres i strid med kommuneplanen. Dersom det senere skulle bli aktuelt, står kommunen fritt i å vurdere tiltaket helt på nytt. Annen bruk vil dessuten være betinget av godkjennelse fra Statens vegvesen.

Postadr.:
Sandefjord kommune
Postboks 2025
3247 Sandefjord

Besøksadr.:
Sandefjordsveien 3

Telefon: Sentralbord 33416000
Telefax: 33416303
E-post: teknisk@sandefjord.kommune.no
Internett: www.sandefjord.kommune.no

Bygningssjefen har fått opplyst at det nederst på eiendommen, mot skogen, er deponert avfall. Tiltakshaver oppfordres til å foreta opprydding og uten at kommunen formelt må stille krav om det etter forurensningsloven.

Konklusjon:

Oppføring av to veksthus betraktes som "Melding om driftsbygning i landbruket" etter plan- og bygningslovens § 81.

Arbeidet kan igangsettes straks og må utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. De gjøres spesielt oppmerksom på at De som tiltakshaver påtar Dem ansvar for at gjeldende lover og forskrifter blir fulgt.

For å kunne følge opp byggevirksomheten i kommunen, samt å oppdatere kartverket og sentrale eiendoms-, adresse- og bygningsregistre (GAB), ber vi om tilbakemelding fra Dem når bygge-tiltaket igangsettes. Forøvrig bistår vi gjerne med kontroll av plassering av bygget før igangsetting.

Med hilsen

Hans Øvrum
Teknisk sjef

Hans E. Klavenes
Avd.ingeniør

Vedlegg: Skjema for tilbakemelding

Sandefjord kommune
Bygningssjefen
Postboks 2025
3247 SANDEFJORD

Sandefjord, den

Godtatt melding: *Jnr. 08/4393-/*

Tiltakshaver *Andre Amundsen*
Adresse *Raveien 33*
Eiendommens gnr.

Varsel om igangsetting av tiltak:

Undertegnede viser til brev fra kommunen med svar om godtatt "melding om tiltak" og opplyser med dette at **arbeidet nå er satt i gang.**

Tiltaket er plassert slik det er vist på situasjonskartet som ble innsendt med meldingen.
Kommunen kan derfor oppdatere GAB-registeret og kartverket.

……..
(Underskrift av tiltakshaver)

Sandefjord kommune
Bygningssjefen
Postboks 2025
3247 SANDEFJORD

Sandefjord, den

Godtatt melding: *Jnr. 08/4393-10/*

Tiltakshaver *Andre Amundsen*
Adresse *Raveien 33*
Eiendommens gnr.

Varsel om ferdig tiltak:

Undertegnede viser til brev fra kommunen med svar om godtatt "melding om tiltak" og tidligere opplysning om at arbeidet er satt i gang

Tiltaket er nå **ferdig.**

Undertegnede bekrefter at tiltaket er plassert slik det er vist på situasjonskartet som ble innsendt med meldingen. Kommunen kan derfor registrere tiltaket ferdig i GAB og oppdatere kartverket.

……..
(Underskrift av tiltakshaver)

SANDEFJORD KOMMUNE
Teknisk etat

Seksjon: **Bygningsseksjonen**
Saksbehandler: Hans E. Klavenes
Direkte innv.: 33416375

Andre Amundsen
Raveien 33

3232 SANDEFJORD

Deres ref.:	Deres brev av :	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		04/03909-003/GNR 140/6	14.10.2004

SVAR - SØKNAD OM OPPFØRING AV PÅBYGG - FASADEENDRING GNR 140/6 RAVEIEN 33

Tiltaket tilfredsstiller kravet til melding, jfr. plan- og bygningslovens §§ 81, 85 eller 86 a.

Arbeidet kan igangsettes straks og må utføres i henhold til plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. De gjøres spesielt oppmerksom på at De som tiltakshaver påtar Dem ansvaret for at gjeldende lover og forskrifter blir fulgt.

For oppdatering av kartverket skal det gis tilbakemelding når byggetiltaket igangsettes og når det er ferdig.

Etter loven kreves det ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. De er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding, og det ikke er i strid med byggeavstand til vei, nabogrense og tekniske installasjoner.

Med hilsen

Hans E. Klavenes
Avd.ing.

Postadr.:
Sandefjord kommune
Postboks 2025
3247 Sandefjord

Besøksadr.:
Sandefjordsveien 3

Telefon: Sentralbord 33416000
Telefax: 33416001
E-post: sentraladm@sandefjord.kommune.no
Internett: www.sandefjord.kommune.no

SANDEFJORD KOMMUNE
BYGNINGS-OG REGULERINGSAVDELING
Postboks 2025 - 3237 Sandefjord
Telefon.: 33 45 63 70
Telefax.: 33 45 63 03

Ref. FMA93(244)3399/92

FERDIGATTEST

Adresse	Gnr.	Bnr.
Raveien 33	140	6

Arbeidets art

Tilbygg til bolig.

Ansvarshavende

Ragnar Fjellbo Neptunsv.26
3226 Sandefjord.

Byggherre

Karsten Omdahl.

I samsvar med Plan- og bygningslovens § 99 har bygningsmyndighetene besiktiget arbeidet. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandefjord den 07.07.93.

Tore Kopstad
Bygningssjef(konst.)

K. Jansen.
Kaare Jansen.

Kopi: Ansvarshavende.

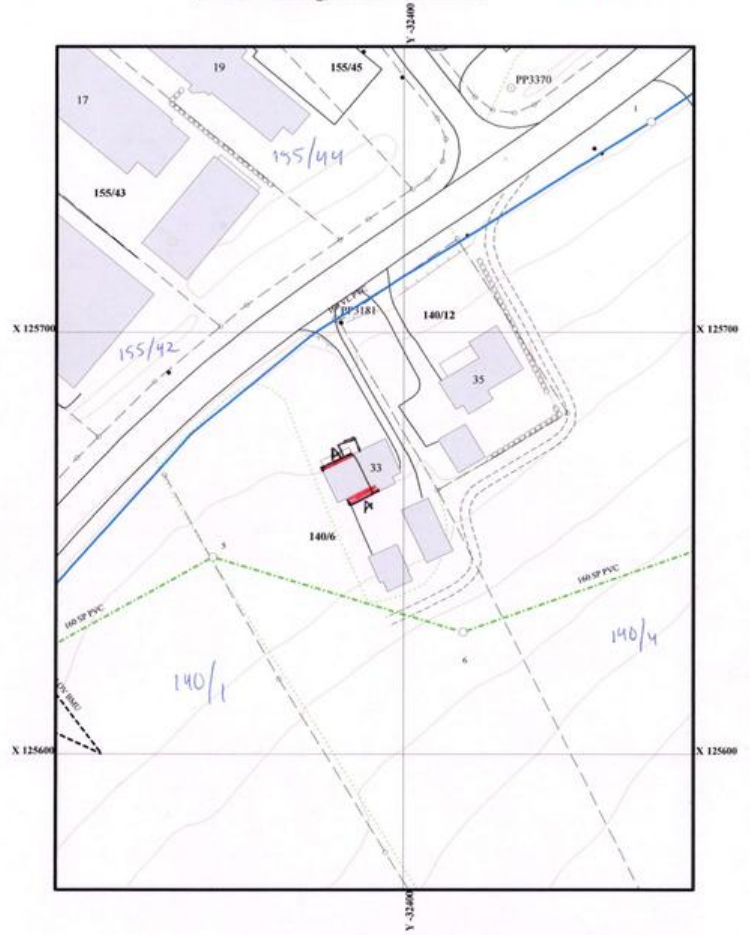
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av denne ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen. Jfr. Pbl. § 93.

SANDEFJORD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
GEODATA- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN

Målestokk 1:1000
20.7.2004

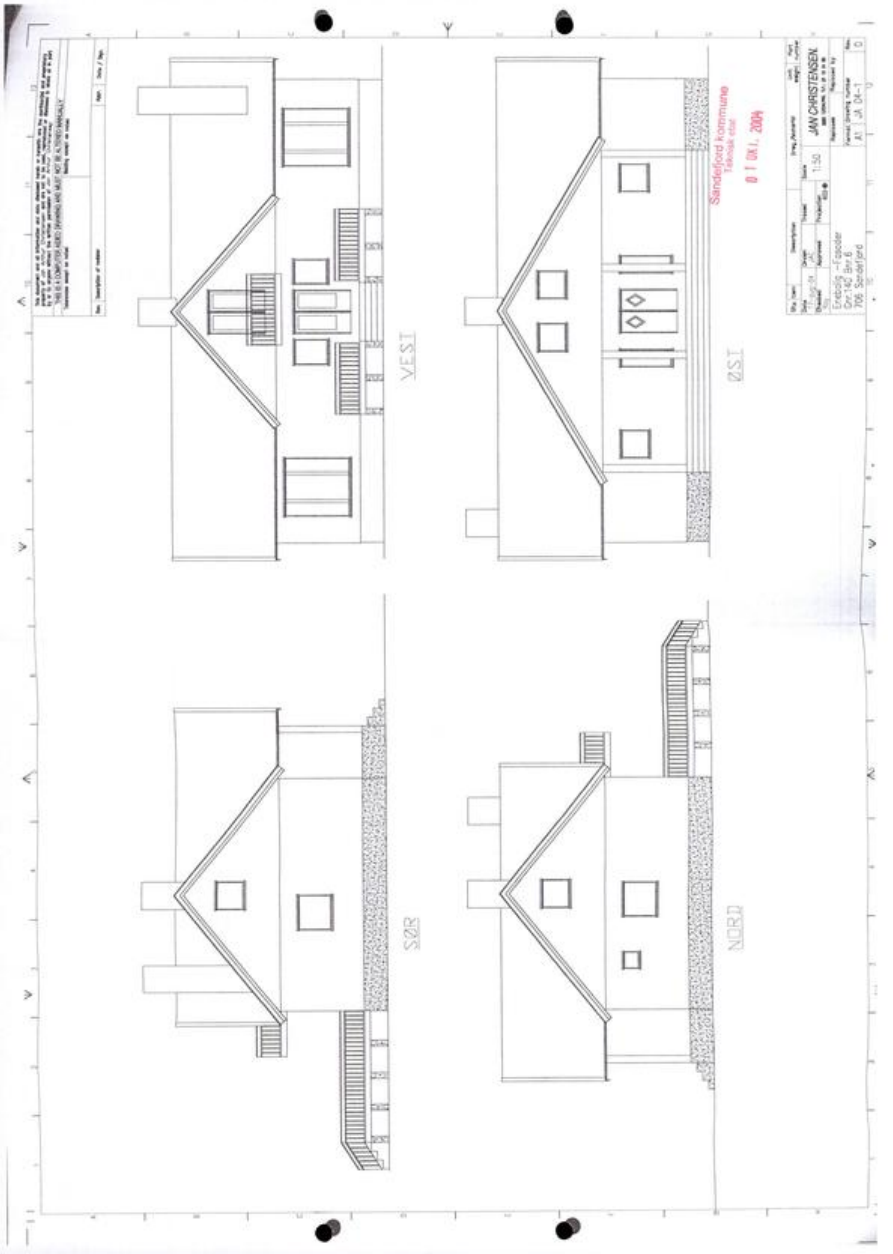
Sandefjord kommune
Teknisk etat
01 OKT. 2004

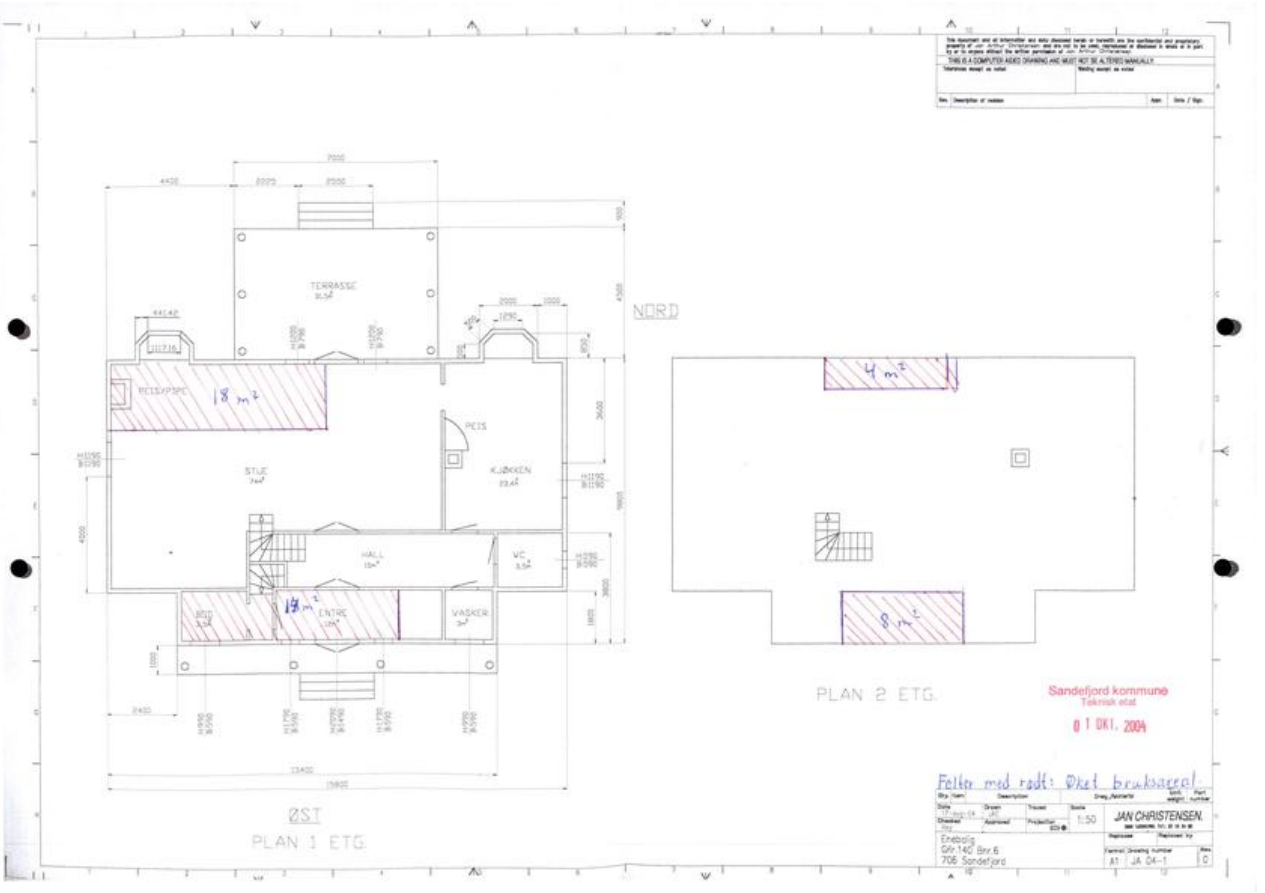
Situasjonskart



Sikre grenser
Usikre grenser

Oppmålingsavdelingen tar ikke ansvar for eventuelle feil i kartdata eller GAB-data




TERRASSE
PEIS/VP3PC
18 m²
PEIS
STUE
KJØKKEN
HALL
WC
ENTRE
14 m²
VASKER
NORD
ØST
PLAN 1 ETG.
4 m²
8 m²
PLAN 2 ETG.
Sandefjord kommune
Teknisk etat
01 OKT. 2004
Feltet med rødt: Ekst. bruksareal
JAN CHRISTENSEN
Enebolig
Gnr 140 Bnr 6
706 Sandefjord
1:50
A1 / JA 04-1

Utskrift

Page 1 of 1

Vedl. # 3

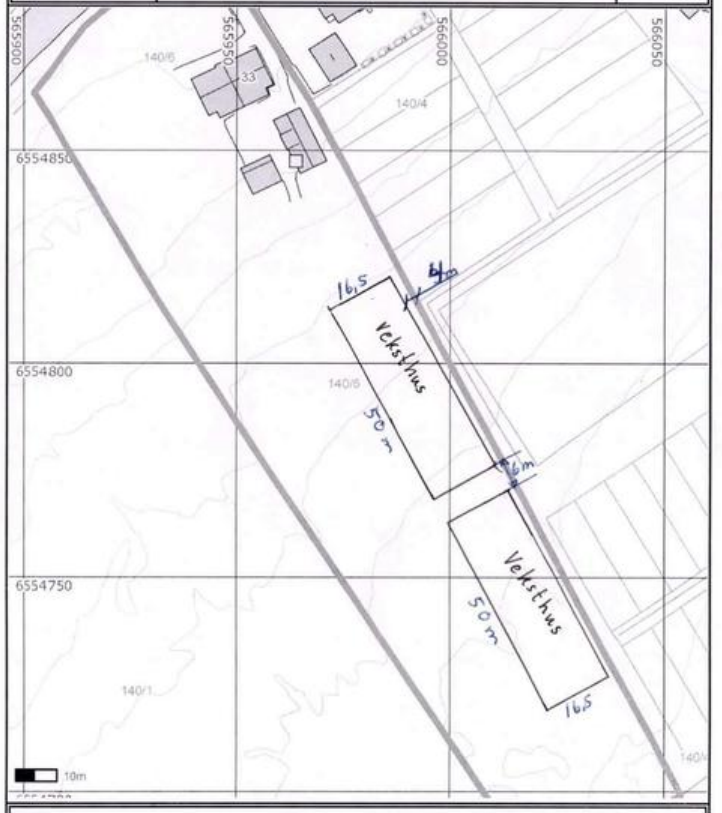
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 140	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: RAVEIEN 33, 3232 SANDEFJORD			
Hj.haver/Fester:				

SANDEFJORD KOMMUNE Dato: 23/10-2009 Sign:

Sandefjord kommune Teknisk etat 04 NOV. 2009

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

http://kart2.nois.no/sandefjord/Content/printDynaLeg.asp?Left=565896.2850052849... 23.10.2009

23/10 '09 14:50 FAX 33416303 SFJ. KOMM. TEKNISK ETAT 004

Utskrift

Side 1 av 1

(4)

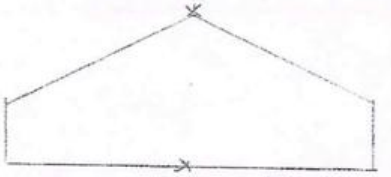
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 140	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: RAVEIEN 33			
Hj.haver/Fester:				

SANDEFJORD KOMMUNE Dato: 24/9-2008 Sign:

Målestokk 1:1000

Mone høyde: 6,5 m

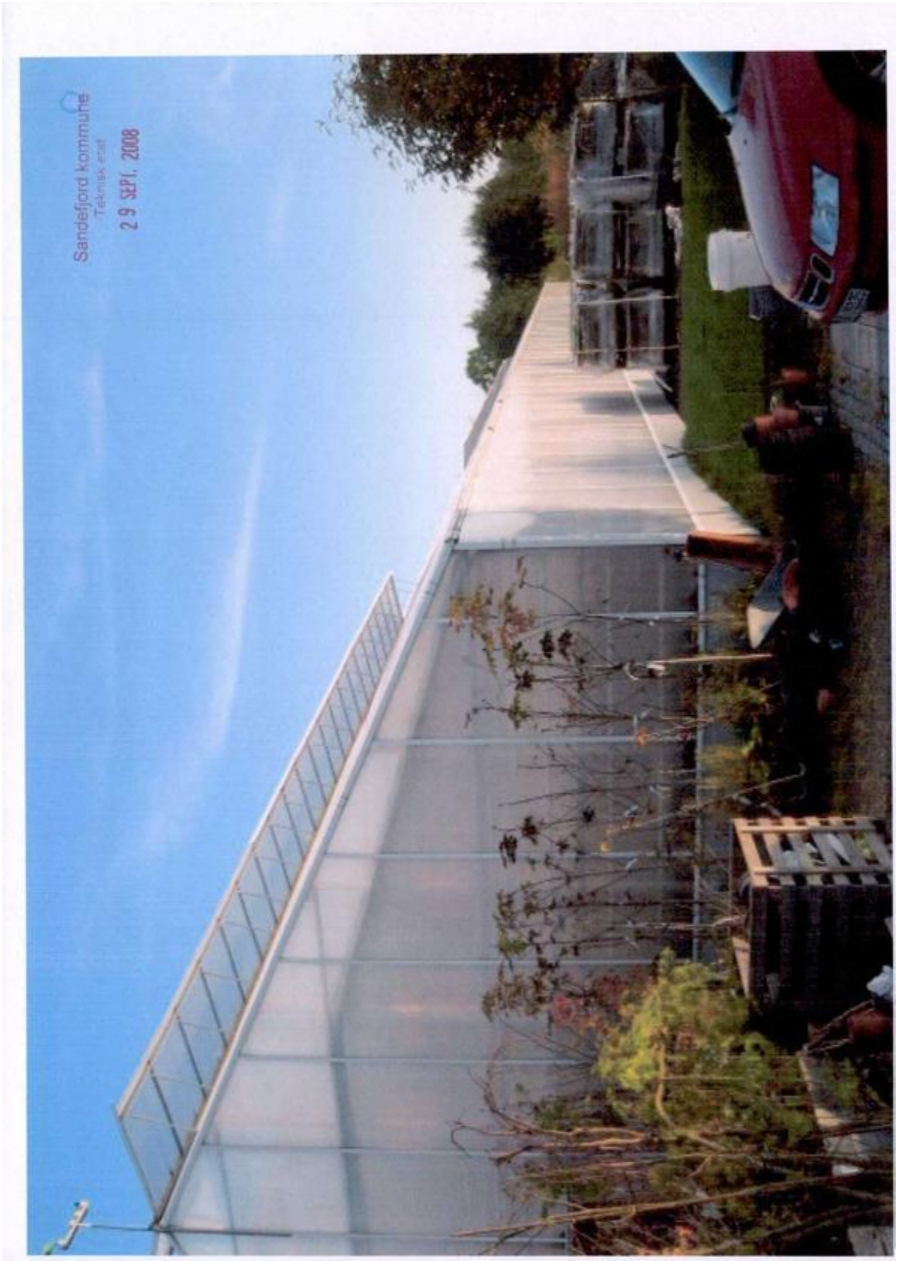


Avstand til nabogrense 4 m
Avstand mellom drivhusene 6 m.

Sandefjord kommune Teknisk etat 29 SEPT. 2008

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

http://kart2.nois.no/sandefjord/Content/printDynaLeg.asp?Left=565854.2850006849... 24.09.2008


Sandefjord kommune
Teknisk etat
29 SEPT. 2008


Sandefjord kommune
Teknisk etat
29 SEPT. 2008

Utskrift

SITUASJONSKART

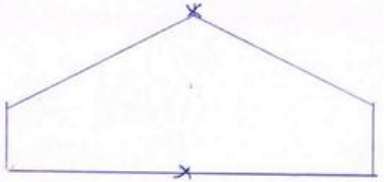
Eiendom:	Gnr: 140	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: RAVEIEN 33			
Hj.haver/Fester:				

SANDEFJORD KOMMUNE

Dato: 24/9-2008 Sign:

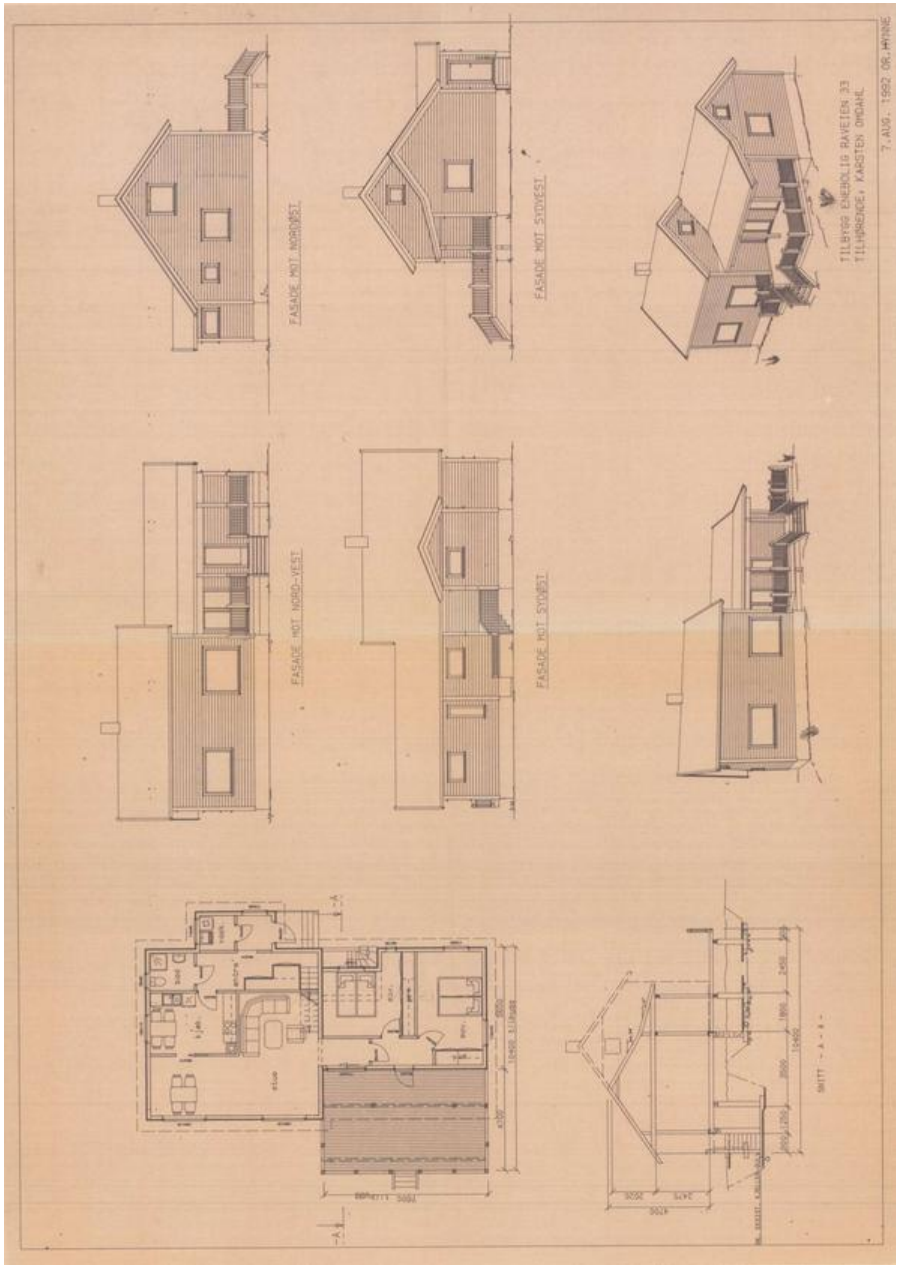
Målestokk 1:1000

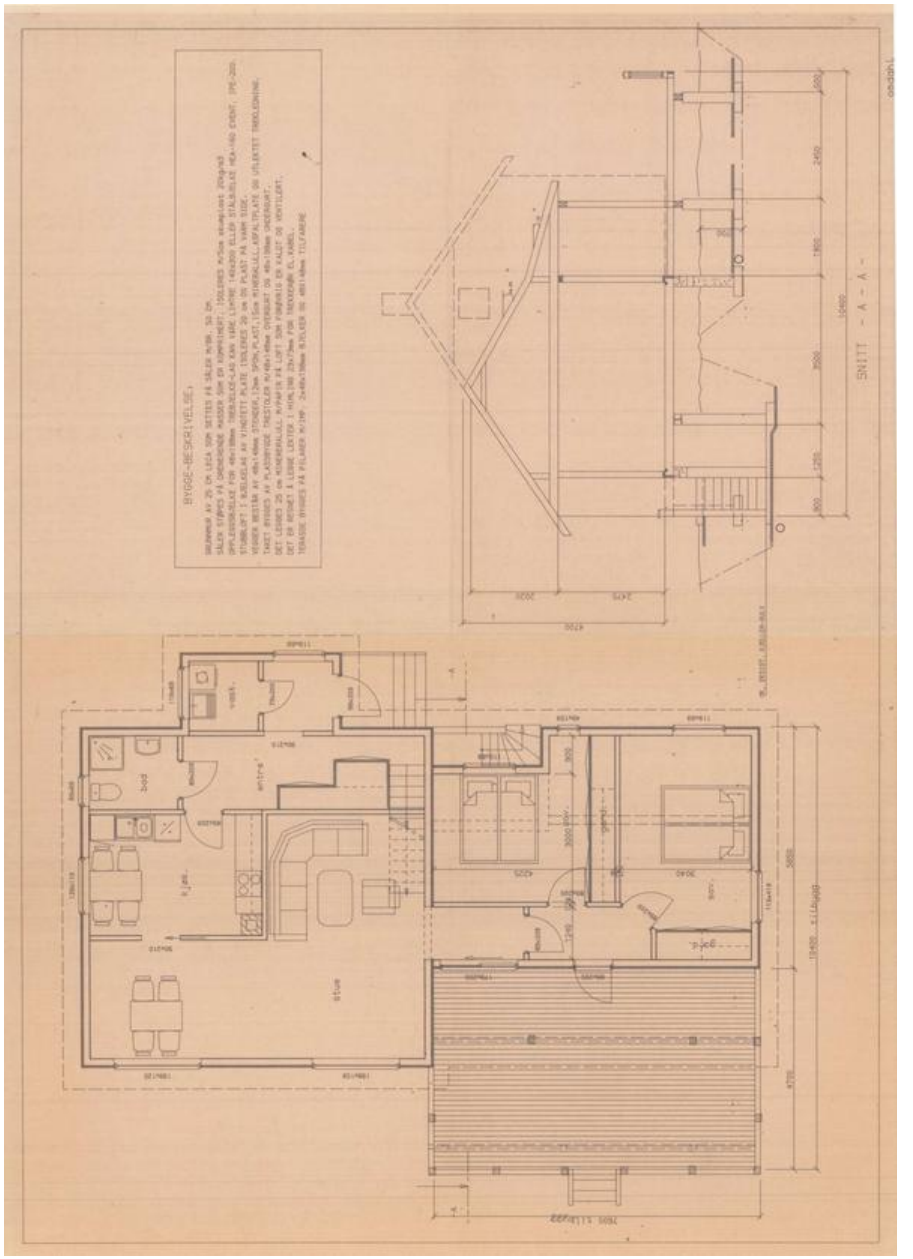
Mone høyde: 6,5 m

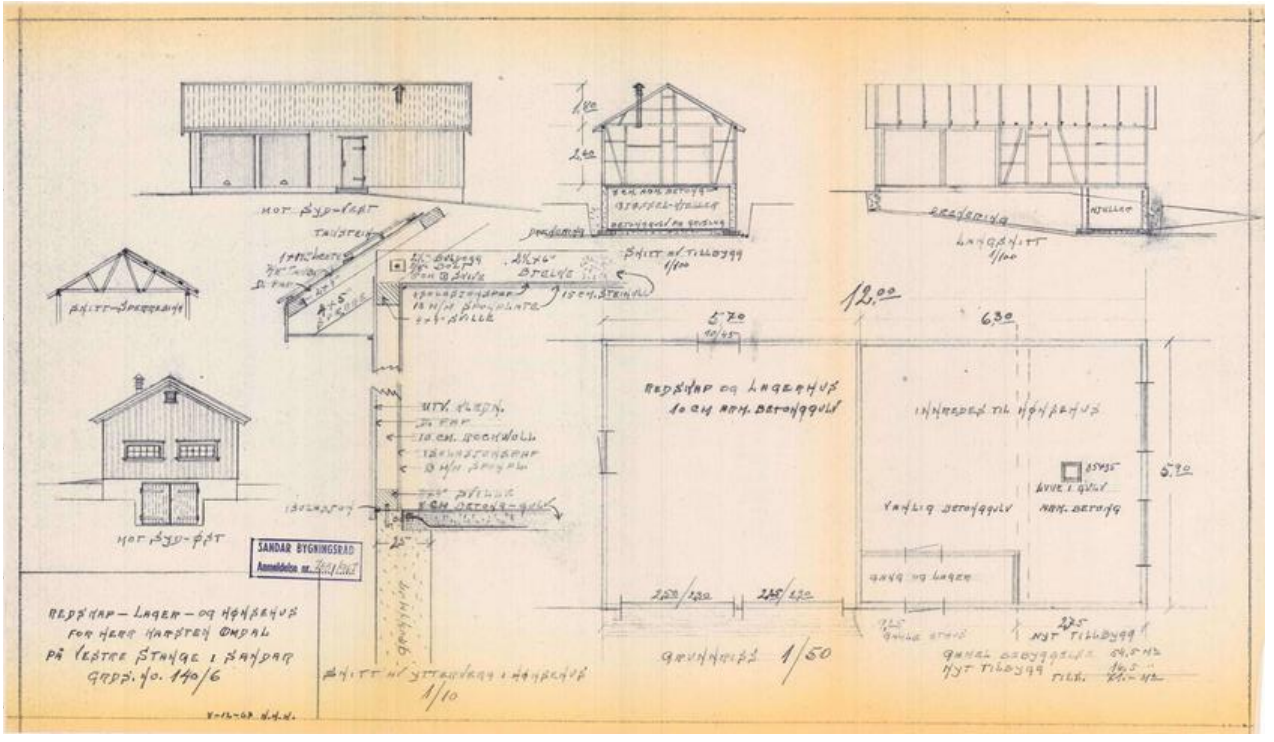


Sandefjord kommune
Teknisk etat
29 SEPT. 2008

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.


FASADE MOT NORDØST
FASADE MOT SYDVEST
FASADE MOT NORD-VEST
FASADE MOT SYDØST
SNITT - A - A -
TILBYGG ENEBOLIG RAVEIEN 33
TILHØRENDE, KARSTEN ØMDAHL
7.AUG. 1992 OR.MYHRE


SNITT - A - A -


SANDAR BYGNINGSRÅD
REDSKAP – LAGER – OG HØYBYGG
FOR HERR HARTEIG OMDAL
PÅ VESTRE STRAND I SANDAR
GARDS. NO. 140/6
SNITT AV TILBYGG
1/100
SNITT AV SITTEBENK I HØYBYGG
1/10
GRUNNRISS 1/50
REDSKAP OG LAGERHUS
10 CM BETONGGULV
INNREDET TIL HØYBYGG
GANG OG LAGER
NYTT TILBYGG
12.00
5.70
6.30
5.90

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Sandefjord

Jernbanealleen 13, 3210 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.

nordvikbolig.no/sandefjord

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.

33 47 33 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

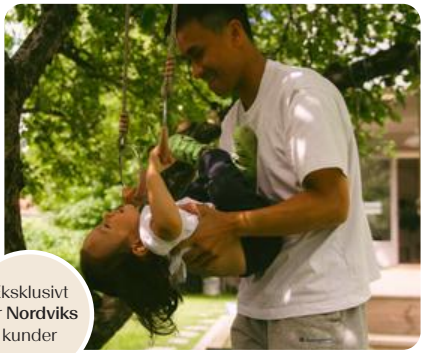
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 40-0107/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Raveien 33 3232 SANDEFJORD

Betegnelse: Gnr 140, bnr 6 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no