



Velkommen til

Raveien 441
3239 Sandefjord

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Raveien 441
3239 Sandefjord

Påkostet enebolig med godkjent hybel i populært boligområde | Isolert dobbelgarasje | Kort vei til det meste.

Velkommen til Raveien 441!

En påkostet enebolig med hybel i et populært og familievennlig boligområde.

Dette er en innholdsrik bolig godt tilrettelagt for en familie. Hoveddelen har et pent kjøkken med benkeplate i stein og en romslig stue med vedovn. Fra stuen er det utgang til terrasse og en hagestue som forlenger utesesongen. Eiendommen ligger i et etablert nabolag med kort vei til butikk og fine turområder.

Innholdsrik planløsning med fem soverom.

Hybel på ca 75 kvm i kjeller med egen inngang, stue/kjøkken og bad. Mulighet for gode leieinntekter.

Stor, isolert dobbelgarasje med treningsrom, oppført i 2015

Separat vaskerom i første etasje

Bad med både dusjkabinett og badekar

To varmepumper og to vedovner

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	5 590 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	140 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	5 730 840
<u>BRA/BRA-I</u>		333/258 m ²
<u>Ant. sov.</u>		5
<u>Tomteareal</u>		ca. 1 012 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1951
<u>Energimerking</u>		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Øystein Eriksen
Eiendomsmegler MNEF

952 42 551
oystein.eriksen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	5 590 000
Omkostninger*	kr	140 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 730 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 139 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 140 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 15 539 pr. år for 2025

Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:

- Vann: kr 5 212,80

- Avløp: kr 6 362,34

- Renovasjon: kr 3 700,08

- Feiing: kr 264,48

Totalt: kr 15 539,70

Årsprognose for 2026 er kr 14 072,-.

Registerbetegnelse

Gnr. 34, bnr. 10 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 258 m2

BRA-e: 14 m2

BRA total: 272 m2

Kjeller

BRA-i: 74 m2.

1. etasje

BRA-i: 115 m2.

BRA-e: 14 m2.

TBA: 22 m2.

2. etasje

BRA-i: 69 m2.

TBA: 6 m2.

Garasje:

BRA-e: 61 m²

BRA total: 61 m²

1. etasje

BRA-e: 61 m².

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Eksternt bruksareal BRA-e 1. etasje er: Hagestue

Garasje

Areale garasje er: garasje og treningsrom

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

5

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Dobbelgarasje og god parkering i gårds plass. Ved inngangspartiet er det også en carport.

Tomt

Tomteareal er 1 012 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Tomten er relativt flat med beplantning, plen og gårds plass med belegningsstein. Det er nylig foretatt en arealoverføring fra gbnr. 34/17 til gbnr 34/10. Det er fattet vedtak på arealoverføringen 07.01.2026. Ny eier kan benytte areal på utskilt tomt inntil eier eventuelt har

bestemt om det skal gjøres med tomten. Det kan også være mulighet å gå i dialog med eier om kjøp av denne tomten.

Byggeår

Ca. 1951

Innhold

Enebolig over tre plan som inneholder en separat utleiedel i kjelleretasjen og består av følgende rom:

Hoveddel:

1. etasje BRA-i: Entré, bad, vaskerom, bod, gang, kjøkken og stue.

1. etasje BRA-e: Hagestue på 14 m².

2. etasje BRA-i: Stue og fire soverom.

Utleiedel:

Kjeller BRA-i: Entré, bad, bod, stue/kjøkken, toalettrom og soverom

Garasjebygning:

1. etasje BRA-e: Garasje og treningsrom på totalt 61 m². Stort lagringsrom i 2. etg på garasje

Terrasse på 22 m² med utgang fra stuen i 1. etasje. Til terrassen er det tilknyttet en hagestue. Balkong på 6 m² i 2. etasje.

Standard

Dette er en innholdsrik og betydelig påkostet enebolig med en godkjent utleiedel i kjelleren. Hoveddelen strekker seg over to plan og byr på store oppholdsrom, et moderne kjøkken fra 2017 og fire soverom i andre etasje. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med en tilhørende hagestue, og eiendommen har i tillegg en isolert dobbelgarasje med et innredet treningsrom.

Entré:

Inngangspartiet er romslig og gir et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til yttertøy og sko i en stor skyvedørsgarderobe. Fra entréen er det direkte tilgang til badet og videre inn mot boligens kjøkken og stue.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble fornyet i 2017 og har en tidsriktig innredning med profilerte fronter og benkeplate i stein. Rommet er godt utstyrt med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøleskap (kjøleskap medfølger ikke i salget). En praktisk kjøkkenøy gir ekstra arbeids- og oppbevaringsplass, og det er en naturlig spiseplass i forlengelsen av rommet. Kjøkkenet er sikret med komfyrvakt og vannstoppsystem.

Stue:

Stuen er et stort og lyst rom med god plass til flere sittegrupper. En rentbrennende vedovn, installert i 2022, gir lun varme på kalde dager, supplert av en varmepumpe. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen og hagen.

Terrasse og hagestue:

Utenfor stuen ligger en terrasse på 22 kvm. Herfra kommer man inn i en hagestue på 14 kvm, bygget i 2016/2017. Dette er et lunt og skjermet uterom som forlenger sesongen betraktelig.

Bad i 1. etasje:

Badet i første etasje er fra 1998 og har flislagt gulv med varmekabler. Rommet er utstyrt med både dusjkabinett og badekar, samt toalett og en servantinnredning.

Vaskerom:

Et praktisk vaskerom med egen inngang. Rommet har opplegg for vaskemaskin, vaskekum og gulv med varmekabler. Dette er et funksjonelt og praktisk rom

2. etasje:

En malt tretrapp leder opp til andre etasje, som inneholder en loftstue og fire soverom.

Loftstue:

Loftstuen er et fleksibelt rom som kan brukes som en ekstra TV-stue, lekerom eller kontorplass. Skråtak og synlige bjelker gir rommet karakter.

Soverom:

Etasjen har fire soverom av varierende størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap, og har utgang til en balkong på 6 kvm. De øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, og har smarte løsninger som innebygde senger under skråtaket.

Utleiedel i kjeller:

Kjelleren er innredet som en egen, godkjent utleiedel med egen inngang. Enheten inneholder stue og kjøkken i åpen løsning, ett soverom, bod, bad og et separat toalettrom.

Stue/kjøkken i kjeller:

Oppholdsrommet har plass til både sofagruppe og spisebord. En vedovn og en ny varmepumpe fra 2024 sørger for oppvarmingen. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat og ventilator med kullfilter.

Soverom i kjeller:

Soverommet har plass til dobbeltseng.

Bad i kjeller:

Badet har flislagt gulv med varmekabler, dusjhjørne, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulv: Parkett og fliser i hoveddel. Laminat i soverom i kjeller. Vinylbelegg på vaskerom.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater og trepanel.

Lagring:

Bod i første etasje og i kjeller. I tillegg er det en frittstående, isolert dobbelgarasje fra 2015 med lagerplass og et innredet treningsrom.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. gulvet i

kjøkkenet heller ca 20 mm, gulvet i 2 etasje heller over 30 mm

- Innvendig - Pipe og ildsted | Pipevanger er ikke synlige. Det er også pipeløp inntil brennbart i etasjeskille

- Kjeller Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Membranen er av en alder hvor forventet levetid er utløpt.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - 2 | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- 1. Etasje Bad - Overflater Gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. 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.

- 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er motfall på gulvet og laveste punkt er ved døren til gangen.

- 1. Etasje Vaskerom - Overflater Gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. 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. Laveste punkt på gulvet er innerst ved veggen bak vaskemaskin

- 1. Etasje Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- 1. Etasje Vaskerom - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjeller Bad - Overflater Gulv | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker noen i fliser.

- Kjeller Stue/kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet.

- Kjeller Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Vinduene i kjelleren er store nok med tanke på rømningsvei, men det er for høyt fra gulvet og opp til underkant vindu. Det er godkjente vinduer for rømning. Dersom vindu er plassert høyere enn 1 meter, må det være fastmontert trinn eller møbler som gjør det lett å klatre opp.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Torp, med en tilbaketrukket plassering fra Raveien. Dette er et nabolag preget av eneboliger og grønne hager, hvor nærheten til både servicetilbud og natur forenkler hverdagen.

For familier er den daglige logistikken enkel. Fevang skole og Hunsrød-Fevang Barnehage er begge innen gang- og sykkelavstand, og flere ungdomsskoler nås med en kort kjøretur. Nærområdet byr på fine turmuligheter i skog og mark, og Hunsrød aktivitetspark ligger en liten spasertur unna for lek og ballspill.

De daglige innkjøpene kan gjøres ved flere nærliggende matbutikker. For et utvidet servicetilbud er det kort kjørevei til Stokke sentrum. Beliggenheten er også praktisk for pendlere. Busstoppet Bjørnerødbakken er kun et par minutters gange fra døren, og med bil er du på E18, Torp stasjon eller Sandefjord lufthavn på under ti minutter.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Skolekrets: Ta kontakt med Sandefjord kommune. .

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig med utleiedel, opprinnelig bygget i 1951, med et tilbygg oppført i 1997. Ytterveggene har en bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning som ble byttet i 1997. Etasjeskiller er av

trebjelkelag. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taket er tekket med betongtakstein. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, hvorav to vinduer i kjelleren er fra 2022. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Garasje: Frittstående, isolert garasje med lager og treningsrom, bygget i 2015.

Moderniseringsarbeider

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:

- Ny varmtvannstank i kjeller (ca. 200 liter).
- Elektrisk anlegg: Byttet resterende sikringer (fra 1997) til jordfeilvarslere.
- Elektrisk anlegg: Byttet tilførselskabel.

2025:

- Installert varmepumpe i stue i kjeller.

2023:

- Nymalt utvendig.

2022:

- Byttet to vinduer i kjelleren.

2017:

- Nytt kjøkken i 1. etasje, med vannstoppsystem og komfyrvakt.
- Elektrisk anlegg: Nye kurser og sikringer i forbindelse med kjøkkenoppgradering.

2012:

- Installert varmepumpe i stue oppe.

1998:

- Oppgradert bad i 1. etasje.

1997:

- Byttet kledning på hele huset.
- Elektrisk anlegg installert/rehabilitert, med nedgravd strømkabel og nytt sikringsskap.
- Ny drenering.
- Tilbygg med carport, gang, bad og soverom.

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2026:

- Bruksendring av soverom og hybel i kjeller for utleie, inkludert montering av vannmåler.

2025:

- Installert el-bil lader i garasjen, utført av Bravida AS. Dokumentasjon foreligger.

2022:

- Montert ny rentbrennende ovn i stue og kjeller.

2016/2017:

- Bygget utestue og veranda.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for 1 etasje enebolig på 4 værelser og kjøkken, datert 16.02.1951.

Boligen er opprinnelig oppført i 1951. At ferdigattest er utstedt, gir ingen garanti for at det ikke

senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Det er utstedt ferdigattest for riving av eksisterende garasje og oppføring av ny, datert 27.10.2015.

- Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av kjeller og rom i andre etasje fra tilleggsdel til hoveddel, datert 06.02.2026. Tillatelsen ble gitt med betingelse om at innvendig forbindelse (trapp) mellom hovedetasje og kjeller må opprettholdes.

- Det er gitt rammetillatelse for tilbygg til bolig datert 27.06.1997. Tiltaket er registrert tatt i bruk 18.02.1999, men det er ikke utstedt ferdigattest. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1947 (opprinnelig bygg), 1997 (tilbygg) og 2010 (garasje). Det er noe avvik mellom godkjente tegninger og dagens situasjon. Planløsningen i den eldre delen av boligen stemmer ikke med tegningene. Det er innredet en hybel kjelleren. Denne er ikke registrert som en egen boenhet i matrikkelen, og bruksendringen er omsøkt som en del av hovedboligen. Etablering av en ny boenhet er et søknadspliktig tiltak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Fryseboks på bod følger også med. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring. Det er varmepumpe i 1.etg, og i stue kjeller. Vedovn finnes i stue og kjellerleilighet. Elektriske varmekabler er installert på bad i 1. etasje, vaskerom i 1. etasje og bad i kjeller.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvitalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Bolig med én boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.
Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan G-S-vei Klinestad - Haugtuft (plan-ID 19830012),

vedtatt 25.11.1983. Planen regulerer mindre delarealer til kjørevei og annen veigrunn.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 (plan-ID 20220010), vedtatt 21.09.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (feltnavn B).

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til kommuneplanen:

- Hensynssone H310: Ras- og skredfare

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

- Hensynssone H220: Gul sone iht. T-1442

Arealet ligger innenfor gul støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.

- Hensynssone H210: Rød sone iht. T-1442

Arealet ligger innenfor rød støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Godkjente tiltak i nærområdet:

Nabotomten til eiendommen (Raveien 441A) har fått innvilget rammetillatelse til å bygge 5 boligbygg med tilhørende anlegg som carporter, boder, støyskjerm, støttemurer, terrengfylling og lekeplasser. Det er forespeilet 5 boligbygg der et bygg har 6 leiligheter, 10 leiligheter, 4 leiligheter, 4 leiligheter og 10 leiligheter. Det er påbegynt arbeider med infrastruktur, men boligbyggingen er ikke ferdigstilt. Det er uvisst når prosjektet er ferdigstilt. Det er vedlagt dokument i salgsoppgaven kalt "Situasjonsplan Raveien 441A" som viser hvor oversikten over prosjektet. I byggeperioden kan det forekomme støy m.m. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 085 426 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 4 341 704 for 2024.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det oppfordres til å legge inn ønsket overtakelse i budet.

Eier

Heidi Granerød

Heftelser

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

3907/34/10:

21.04.2026 - Dokumentnr: 432972 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Sør-Norge AS

Org.nr: 958 427 700

Elektronisk innsendt

20.07.1932 - Dokumentnr: 900068 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:34 Bnr:4

26.03.1996 - Dokumentnr: 1756 - Målebrev

Veggrunn gnr. 9280, bnr. 4

(også utskilt fra umatr.grunn)

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 248304 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:34 Bnr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 357112 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:34 Bnr:10

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bjarne Henry Johansen den 19.01.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse

vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Øystein Eriksen

Eiendomsmegler

Telefon: 952 42 551

E-post: oystein.eriksen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord

Postboks 216

3201 SANDEFJORD

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Fra entreen er det tilgang til badet og trapp videre opp i etasjene.



Romslig entré med flislagt gulv og god plass til oppbevaring i skyvedørsgarderobe.



Malt hovedytterdør i tre ønsker velkommen inn.



Gangen binder sammen entreen med stuen og har en malt tretrapp til andre etasje.



Høyskap med stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenet er sikret med vannstoppsystem og komfyrvakt.



Godt med benkeplass og kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenet er lagt med parkett på gulvet og har en åpen og funksjonell utforming.



Kjøkkeninnredning fra 2017 med profilerte fronter og benkeplate i stein.



Spiseplassen har panel på veggen og utsikt mot hagen.



Kjøkkenet har en egen spiseplass for de raske måltidene.



Stuen har en effektiv vedovn som gir god varme, supplert av en varmepumpe.



Fra stuen er det direkte utgang til en terrasse på 22 m².



Store vindusflater og gjennomgående parkettgulv.



Rommet er stort og enkelt å møblere med flere sittegrupper.



En egen sone for TV-stue gir fleksibilitet i møbleringen.



Veggene er kledd med en kombinasjon av trepanel og malte plater.



Badet i første etasje ble renoverert i 1998 og har både dusjkabinett og badekar.



Elektriske varmekabler i det flislagte gulvet gir god komfort.



Praktisk vaskerom med egen utgang. Gulvet har vinylbelegg med varmekabler.



Rommet har innredning med nedfelt servant og mekanisk avtrekk.



Loftstuen gir ekstra plass for lek eller en egen TV-krok for barna.



Den malte tretrappen leder opp til loftstuen i andre etasje.



Et fleksibelt areal som kan innredes som kontor eller oppholdsrom.



Hovedsoverommet har utgang til en egen balkong på 6 m².



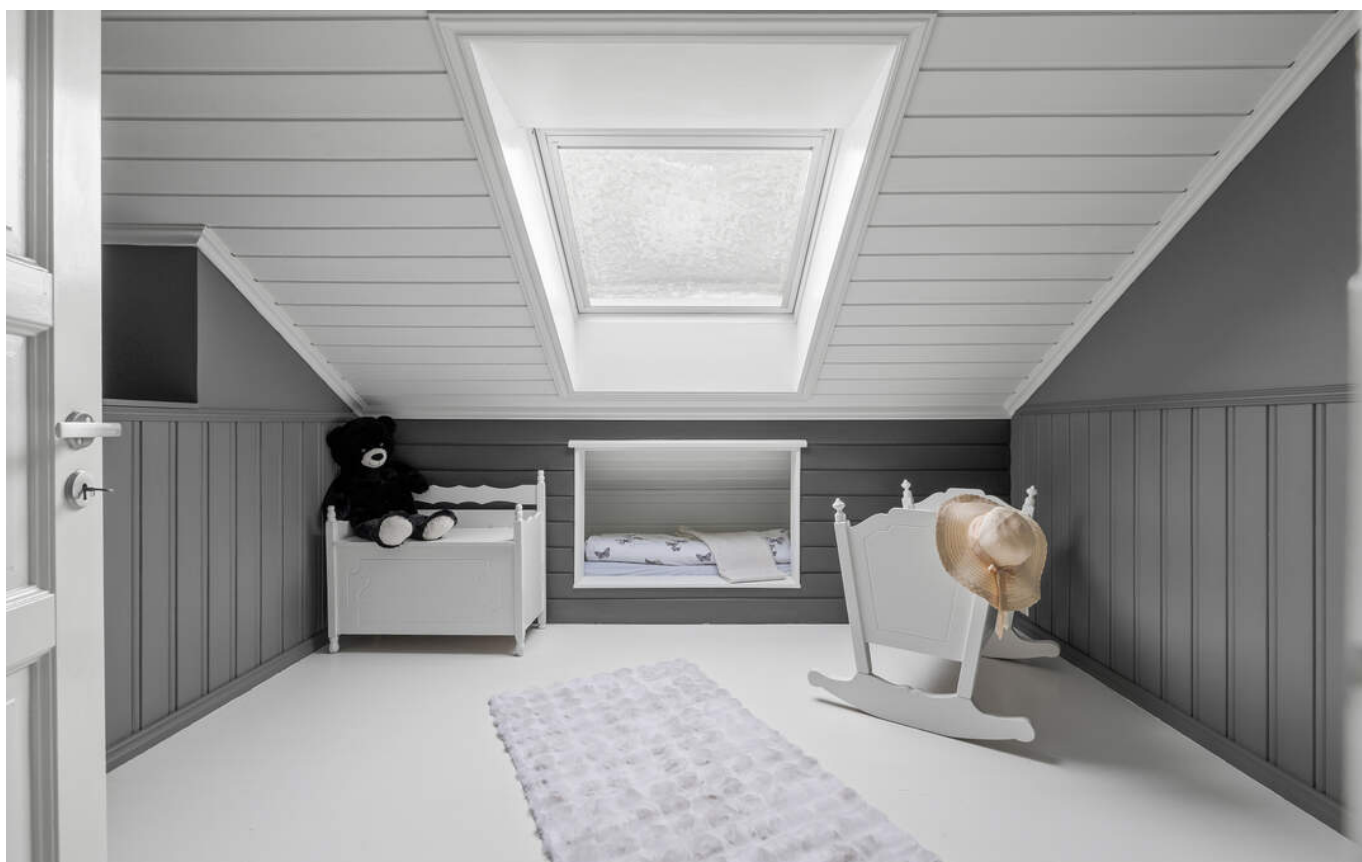
Loftet har god takhøyde og smarte oppbevaringsløsninger i kneveggene.



God plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Balkongdøren i malt tre gir tilgang til uteplassen fra soverommet.



Smart, innebygget alkove.



Rommet er lyst med takvindu og panel på vegger og i tak.



Alkoven utnytter plassen under skråtaket optimalt.



Et annet av etasjens soverom, også med plassbygget alkove.



Dette rommet egner seg godt som kontor eller gjesterom.



Det fjerde soverommet er romslig og kan møbleres etter behov.



Her er det plass til både seng og en egen arbeidsplass.



Gulvet er belagt med laminat og veggene har panel.



Oppholdsrommet i utleiedelen har vedovn og en ny varmepumpe fra 2025.



Kjøkkenkroken har innredning med glatte fronter, laminatbenkeplate og ventilator med kullfilter.



Innredet rom i kjelleren med panel på veggene.



Rommet ligger i tilknytning til oppholdsrommet i utleiedelen.



To vinduer i kjelleren ble skiftet i 2022.



Badet i kjelleren har flislagt gulv med varmekabler og opplegg for vaskemaskin.



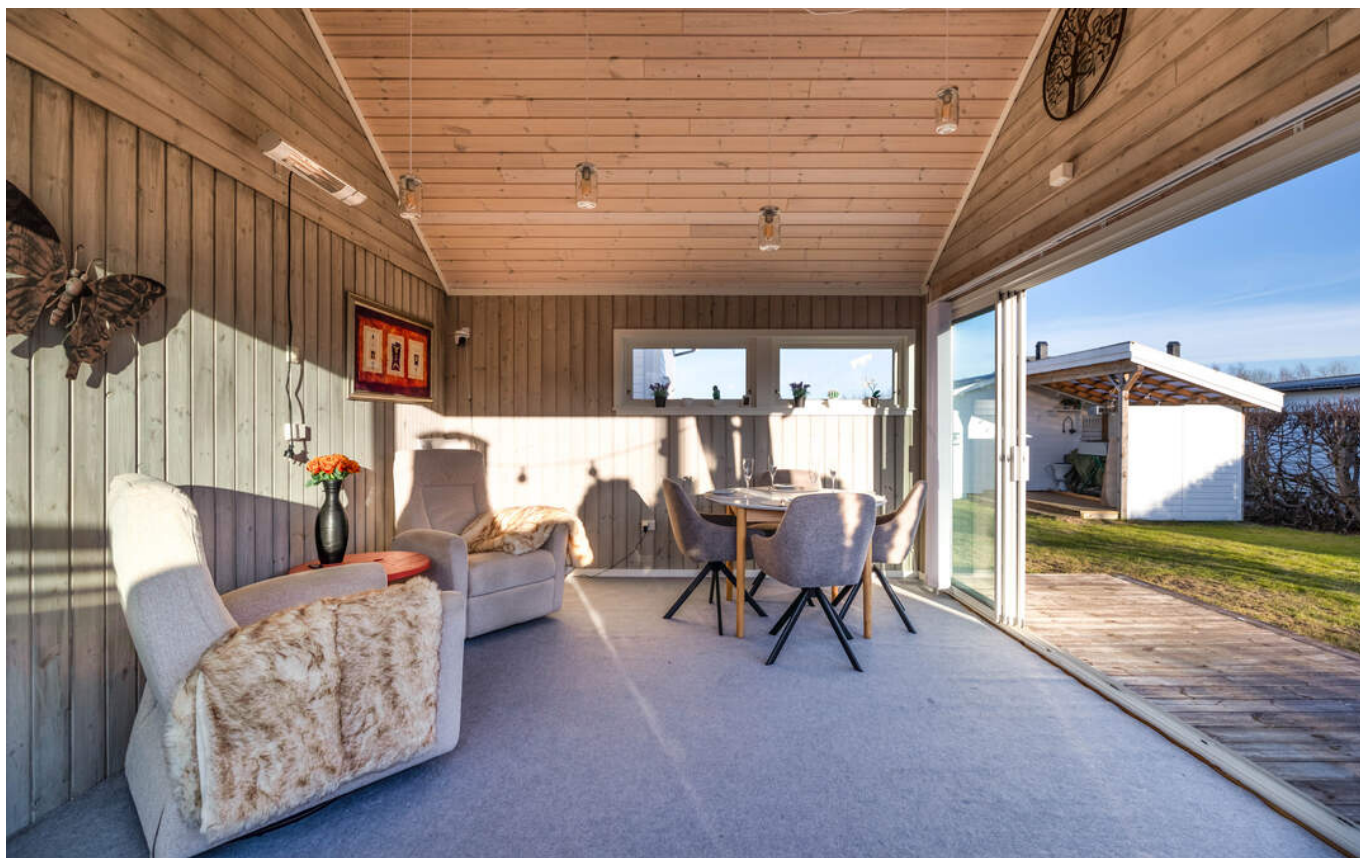
Innredning med servant og elektrisk styrt vifte for ventilasjon.



Dusjhjørne med dusjvegger og flislagte overflater.



Badet har baderomsplater på deler av veggene.



Hagestuen på 14 m² ligger i direkte tilknytning til terrassen.



Store skyvedører åpner opp mot uteområdet og grillplassen.



Terrassen har en egen utegrill og god plass for utemøbler.



I bakkant av garasjen er det et isolert trimrom.



Stor hage med plen og gode muligheter for lek og aktivitet.



Tomten er lettstelt og ligger i et barnevennlig nabolag.



Isolert dobbelgarasje med gode lagringsmuligheter.



Balkongen i andre etasje gir en fin, privat uteplass for soveromsavdelingen.



Gårdsplassen er pent opparbeidet med belegningsstein og har carport i tillegg til garasjen.



Eiendommen ligger i et populært boligområde med kort vei til turområder i skog og mark.

Raveien 441

1. Etasje



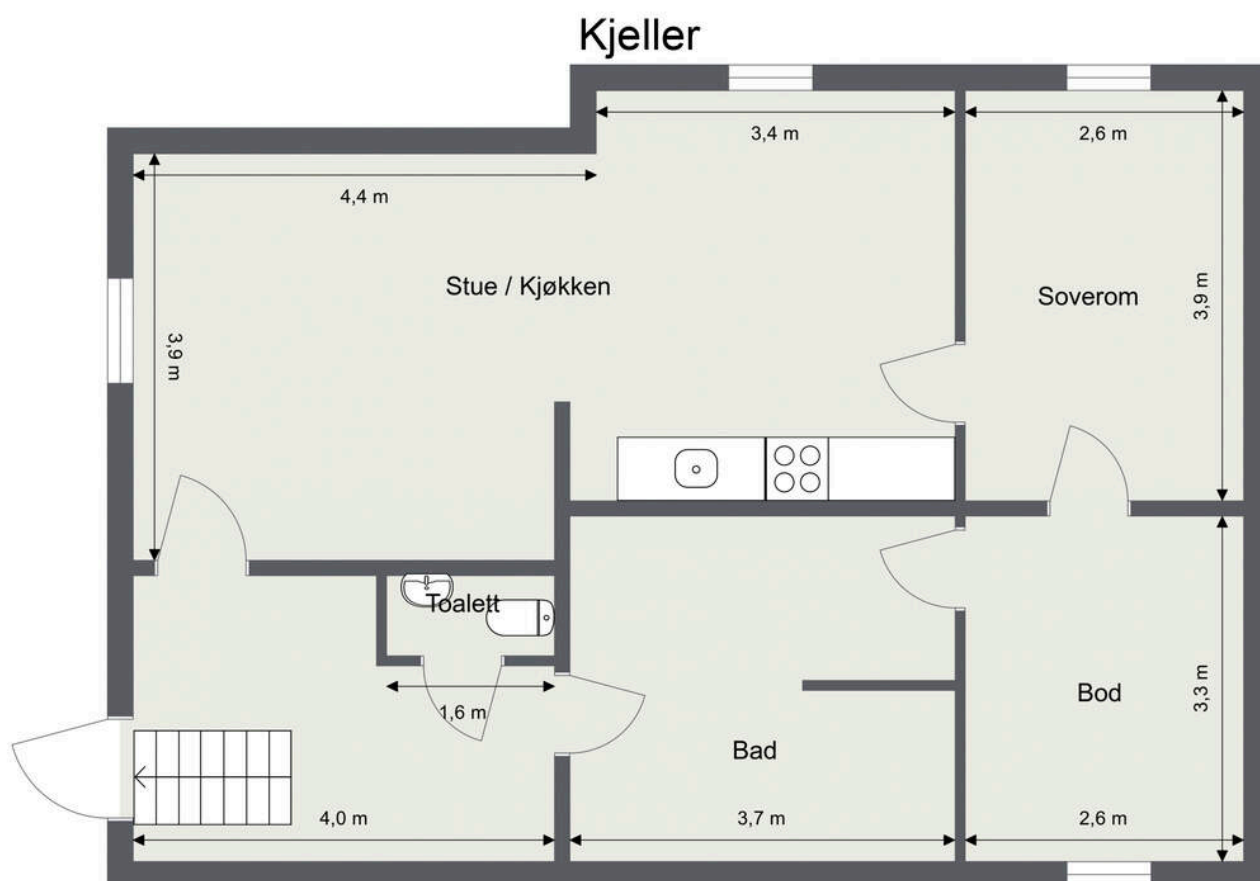
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Raveien 441 2. Etasje



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Raveien 441



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

RAVEIEN 441

Nabolaget Torp/Fevang/Hunsrød - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnerødbakken	2 min
Linje 01, N01	0.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	5 min
Torp stasjon	6 min
Linje RE11, RX11	5.7 km

SKOLER

Fevang skole (1-7 kl.)	19 min
177 elever, 9 klasser	1.8 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.)	8 min
182 elever, 8 klasser	5.6 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
356 elever, 28 klasser	6.8 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
459 elever, 27 klasser	5.9 km
Sandefjord videregående skole	11 min
1880 elever	7.7 km
Gjennestad videregående skole	8 min
240 elever, 10 klasser	10 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Fon anlegg	10 min
Kongsberg Maritime avd. Sandefjord	9 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

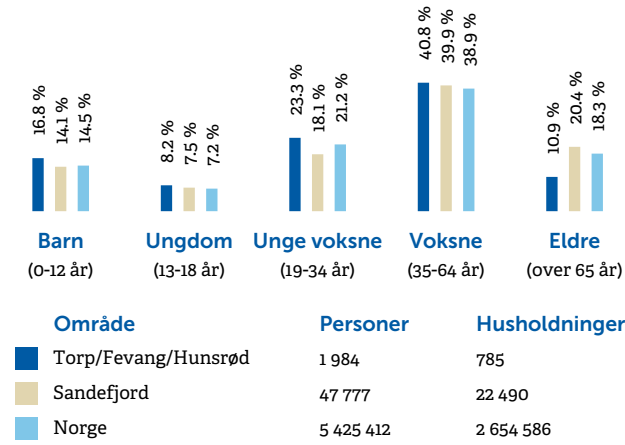
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Hunsrød Fevang barnehage avd Hunsrød	14 min
114 barn	1.2 km
Løkka barnehage (1-6 år)	6 min
52 barn	3.2 km
Espira Åbol barnehage (0-5 år)	6 min
149 barn	3.7 km

DAGLIGVARE

Coop Obs Sandefjord	13 min
PostNord	1.1 km
Rema 1000 Haukerød	7 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5.4 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 89/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 89/100

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 83/100

SPORT

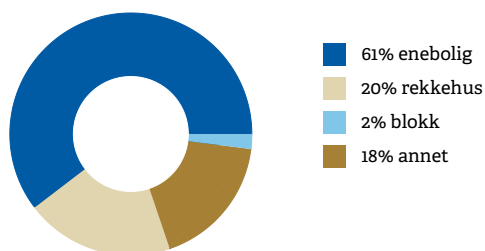
 **Hunsrød aktivitetspark** 13 min 
Ballspill 1.1 km

 **Hundersrødskogen Balløkke/klatr...** 17 min 
Ballspill 1.5 km

 **Sporty24 Sandefjord** 9 min 

 **PDL Center Sandefjord** 10 min 

BOLIGMASSE



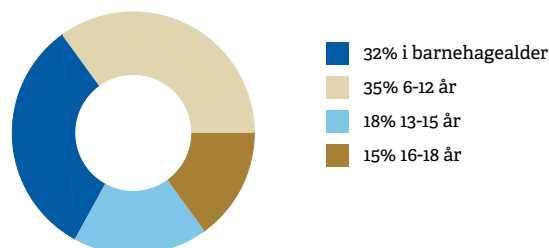
” «Rolig, barnevennlig, mye nærliggende tur områder, sentralt.»
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

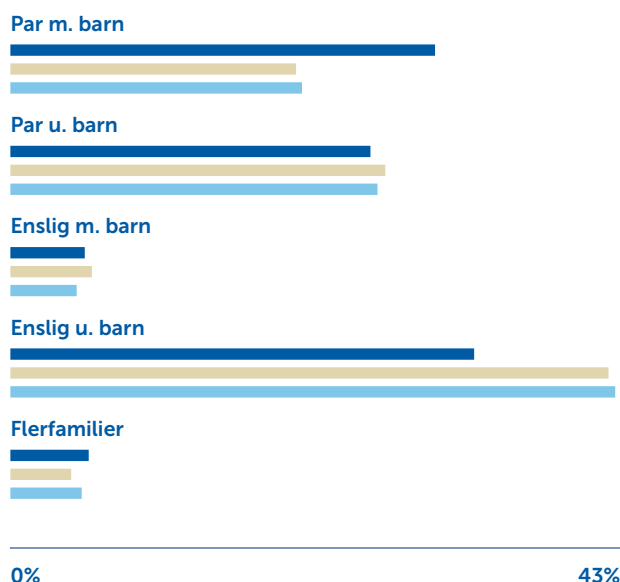
 **Stokke Senter** 9 min 

 **Apotek 1 Fokserød** 13 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



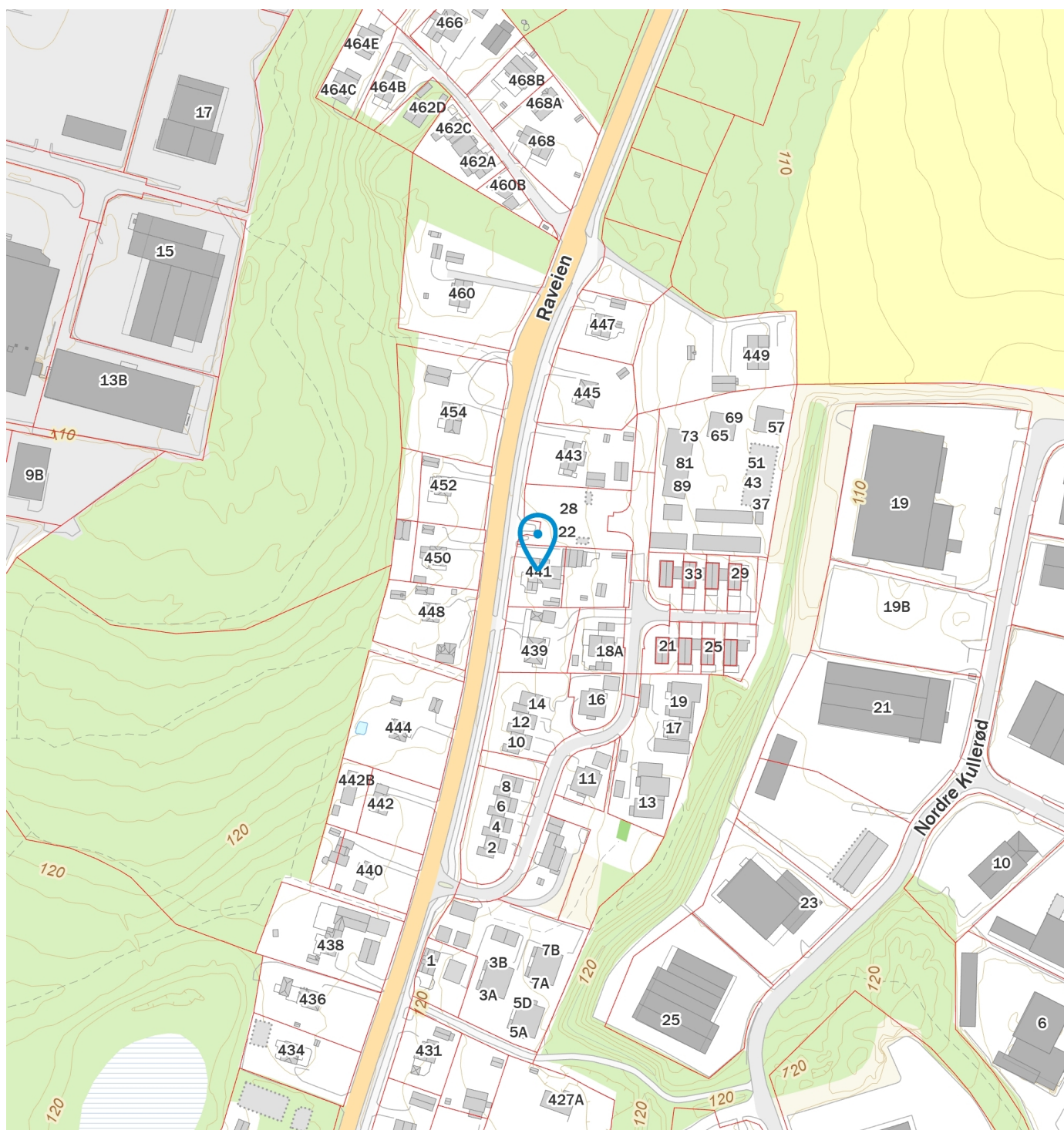
FAMILIESAMMENSETNING



0% 43%
■ Torp/Fevang/Hunsrød
■ Sandefjord
■ Norge

SIVILSTAND

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



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Notater



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Heidi Granerød

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1987
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Raveien 441

3239 Sandefjord

3907-34/10/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 2865260147 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Kjellervindu mot sør er punktert

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1997

Beskrivelse av arbeidet: Det ble drenert rundt hele huset og montert knotteplast.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

På våren har det noen ganger blitt observert maur på vaskerom/bad. Det har ikke blitt observert maur de siste tre årene. Tidlig vår strør jeg med maurpulver rundt grunnmuren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Da det er teglsteinspipe har jeg fått beskjed fra feier at stålrør må settes inn i pipa. Har gitt beskjed til feier at dette vil bli gjort innen 2030. Ellers er det ingen feil med pipa.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert ny rentbrennende ovn i stue og kjeller. Arbeidet ble utført av en tidligere murer.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bravida AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle gamle automatsikringer med nye. Byttet hoved inntaksledning og installert el-bil lader i garasjen. Dokumentasjon ligger i boligmappa.no

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Sandefjord Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Utvidet el-kontroll av hele anlegget. Noen avvik som er utbedret og lukket. Dokumentasjon ligger i boligmappa.no

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Det planlegges at det skal bygges en seksmannsbolig mot nord. Denne vil ikke være til sjenanse for Raveien 441, verken for sol eller utsikt.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Boligen ble påbygget i 1987 med entré, bad, vaskerom, bod og tre soverom. Det ble da isolert og kledningen ble byttet på hele huset.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Påbygget ble godkjent i 1987.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Nye tegninger av huset ble sendt Sandefjord Kommune i januar 2026, da gamle tegninger ikke var riktige.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Bruksendringene er godkjent av Sandefjord Kommune i 2026. Dette gjelder soverommene (4), og hybel i kjelleren for utleie. Det er montert vannmåler etter krav fra kommunen ved utleie.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

Hybel på 75 m² i kjeller godkjent for utleie i 2026

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Det ble bygget utestue og veranda i 2016/2017. Dette er godkjent av Sandefjord Kommune.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Raveien 441

Raveien 441, 3239 Sandefjord

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Rapporten har temperatur målinger men ikke iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 06.01.2026

ID 1517933

Kunde:	Heidi Granerød
Kontroll utført av:	Espen Iversen
Kontrollforetak:	Sandefjord Elektro AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	1	21	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	1	2	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	19	0

TG0

TG0 Ingen avvik Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1

TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2

TG2 Vesentlige avvik Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3

TG3 Store eller alvorlige avvik Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innhold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Opprinnelig anlegg bygget etter FEB88. Tilbygg og tavle fra 1997/1998, Kjøkken oppgradert i 2015. Jordfeilautomater i tavle, med nye kurser installert i 2025. Hovedsakelig skjult anlegg med unntak av kjeller. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for anlegget eller noen av de nevnte utførte arbeider. Det er tatt stikkprøver av tilgjengelige anleggsdeler ihht sjekklister og avtale med kunde. Det er ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Sandefjord Elektro AS

mail@sandefjordelektro.no

[33423200](tel:33423200)

Hegnasletta 9, 3217 Sandefjord

Sertifiseringsnr: 804165138

Utløpsdato: 07.07.2026

IK ansvarlig: Espen Iversen

eiv@sandefjordelektro.no

[98296164](tel:98296164)

Om rapporten

Kontroll dato: 06.01.2026

Neste kontroll: –

Sted: Raveien 441, 3239 Sandefjord

Gårds- og bruksnummer: 34/10

Nettsystem: IT 230 V

Kontrollobjekt: Hele anlegget

Kontrollør

Espen Iversen

eiv@sandefjordelektro.no

[98296164](tel:98296164)

Nivå på kontrollør:

405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

405-3 sertifisert næring

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: 804156274 Sertifisert bolig og næringskontrollør

Utløpsdato: 08.08.2026

Kunde

Heidi Granerød

heidi.granerod@outlook.com

[90146300](tel:90146300)

Raveien 441

3239 Sandefjord

Ansvarlig person hos kunden:

Heidi Granerød

heidi.granerod@outlook.com

[90146300](tel:90146300)

Stilling: Eier

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: FEB88

Referansenivå senere større ombygninger i senere år:

FEB91 Tilbygg og tavle / Kjøkken NEK400:2014

Informasjon om elektrotermografi

Nivå C

Det er sjekket og målt temperatur ved belastet anlegg men det er ikke utført sertifisert 405-1 elektrotermografering på kontrollen

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Guide

Type: PF210

Serienummer: ZC13AF024010194

Termisk oppløsning: 256x192

Termisk følsomhet: <60mK

Linsen: 56x48*

Siste kalibreringsdato: 21.01.2025

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

Måleutstyr 1

Fabrikat: ELIT

Type: Euromaster E3

Serienummer: 26709160052

Siste kalibreringsdato: 07.04.2026

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet 06.01.2026 Avvik lukket -

ID 1518049 - [j] Utjevningsjord avløp / tilkoblingsklemme hovedjord ikke lokalisert

Kommentar

Jordelektrode lokalisert under trapp i kjeller, men tilkoblingsklemme er ikke lokalisert/tilgjengelig. Utjevningstilkobling til avløp er ikke lokalisert.



Bilde 1 Hovedjordelektrode

Paragrafer

FEL § 19. Jordingsanlegg

Slukutjevning og/ eller avløpsmuffe "Tjømefuffe" med innvendig utjevning på plastavløpsrør ble ikke funnet i anlegget og heller ikke dokumentasjon for anlegget viste at tiltaket er inn montert

FEL § 17. Tilgjengelighet

Jordingsleder til jordelektroden var ikke tilkoblet med en lett tilgjengelig klemme / kobling

Lokasjon

Kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak

Rettet av

Dato

Signatur

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

06.01.2026

-

ID 1518115 - [c] Sikringsskuff i inntak var knekt

Kommentar

Skuff hadde knekt håndtak. Vanskeliggjør hurtig og sikker betjening.



Bilde 1 Inntak

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt elektrisk utstyr

Det ble avdekket at elektrisk utstyr var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Lokasjon

Inntak

Informasjon om retting av avvik

El-foretak

Rettet av

Dato

Signatur

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441



Åpent el-avvik

Avvik opprettet 06.01.2026 Avvik lukket -

ID 1517950 - [e] Isolasjonsmotstand var lav

Kommentar

Kurs 4 hadde lav isolasjonsmotstand (0,3Mohm). Var godkjent etter FEB91, men for lav etter dagens standard. Bør derfor utbedres - TG1

Paragrafer

FEL § 20. Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk. Isolasjons motstand er for lav på elektriske utstyret

Elektrisk utstyr hadde for lav isolasjons motstand i forhold til referansenivået installasjonen er bygget fra. Bilde og bildekommentar beskriver hva og hvor dette gjelder.

Lokasjon

Tavle

Informasjon om retting av avvik

El-foretak

Rettet av

Dato

Signatur

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

06.01.2026

12.02.2026

ID 1517969 - [h] Bruksanvisning overspenningsvern manglet

Kommentar

Bruksanvisning manglet



Bilde 1 Tavle

Paragrafer

FEL § 25. Beskyttelse mot overspenninger. Det mangler brukerveiledning for overspenningsvernet
Det mangler brukerveiledning for overspenningsvernet.

Lokasjon

Tavle

Ansvarlig person for retting av avvik

Espen Iversen

eiv@sandefjordelektro.no

[98296164](tel:98296164)

Firma: Sandefjord Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Bruksanvisning montert

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet 06.01.2026
Avvik lukket 12.02.2026

ID 1517971 - [i] Jordledere manglet forskriftsmessig merking

Kommentar

Jordledere manglet merking



Bilde 1 Jordledere

Paragrafer

FEL § 19. Jordingsanlegg. Det manglet jordstrømpe på jordledere

Det ble avdekket at utjevninger / blanke jordingsledere manglet jordstrømpe. Siden 1963 har dette vært et krav alle steder det er fare for forveksling. Kravet gjelder utjevningsledere i tavler / sikringsskap men andre steder er det ikke krav feks brytere, stikk og koblingsbokser.

Lokasjon

Tavle

Ansvarlig person for retting av avvik

Espen Iversen

eiv@sandefjordelektro.no

[98296164](tel:98296164)

Firma: Sandefjord Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Merket jordledere

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

VG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

06.01.2026

12.02.2026

ID 1517974 - [j] Stikk manglet jordforbindelse

Kommentar

2 stk jordet stikk manglet jordforbindelse



Bilde 1 Stikk

Paragrafer

FEL § 19 og 21. Jordingsanlegg. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

Stikkontakt manglet jordforbindelse

Lokasjon

Stue kjeller

Ansvarlig person for retting av avvik

Espen Iversen

eiv@sandefjordelektro.no

[98296164](tel:98296164)

Firma: Sandefjord Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Tilkoblet løs jordleder. 0,2ohm

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet

Avvik lukket

06.01.2026

12.02.2026

ID 1517979 - [k] Stikk og støpsel VVB viste tegn til varmegang

Kommentar

Stikk og støpsel var svidd. Anbefaler fast tilkobling.



Bilde 1 Stikk



Bilde 2 Støpsel

Paragrafer

FEL § 22 Avvik hvor det på støpsel er observert varmegang / brent støpsel på VV bereder

Her må det skiftes støpsel og stikk dersom det er varmegang begge steder. Vi minner om at på alle VV beredere er det en sterk anbefaling å bytte ut støpsel til fast installasjon eller evt. gå over til industri stikkontakt som tåler langvarig belastning over tid.

Lokasjon

Bod 1. etg

Ansvarlig person for retting av avvik

Espen Iversen

eiv@sandefjordelektro.no

[98296164](tel:98296164)

Firma: Sandefjord Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Direktekoblet vvb

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

06.01.2026

12.02.2026

ID 1517983 - [s] Kursfortegnelse var mangelfull

Kommentar

Kurs 13 var merket med feil sikringsstørrelse. Kurs 6 var ikke merket i kursfortegnelse. Jordfeilbryter-utløsestrøm var ikke notert på kursfortegnelse.

Kurs	Beskrivelse	Sikring	Utløsestrøm
1	Minuttsikring	10 A	
2	Overstrømsvern	16 A	
3	Vedlegg	10 A	
4	Vannklosett	10 A	
5	Lys	10 A	
6	Vannklosett	10 A	
7	Vannklosett	10 A	
8	Vannklosett	10 A	
9	Vannklosett	10 A	
10	Vannklosett	10 A	
11	Vannklosett	10 A	
12	Vannklosett	10 A	
13	Vannklosett	10 A	
14	Vannklosett	10 A	
15	Vannklosett	10 A	
16	Vannklosett	10 A	
17	Vannklosett	10 A	
18	Vannklosett	10 A	
19	Vannklosett	10 A	
20	Vannklosett	10 A	
21	Vannklosett	10 A	
22	Vannklosett	10 A	
23	Vannklosett	10 A	
24	Vannklosett	10 A	

Bilde 1 Kursfortegnelse

Paragrafer

FEL § 12 Kursfortegnelse

kursfortegnelse ikke er ajour, mangelfull eller stemmer ikke med slik kursene går ut i anlegget

Lokasjon

Tavle

Ansvarlig person for retting av avvik

Espen Iversen

eiv@sandefjordelektro.no

98296164

Firma: Sandefjord Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Utbedret av annet firma

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

06.01.2026

12.02.2026

ID 1517988 - [c] Samleskinner manglet endekapper

Kommentar

Samleskinner var isolert med teip



Bilde 1 Tavle

Paragrafer

FEL § 20. Beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk

Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert / skjermet mot tilfeldig berøring

FEL § 18. Fordelingens vern mangler isolerte ende kappe på samleskinnene

Det var ikke montert isolerende ende kappe på samleskinnene som forbinder fasene til vern i tavlen.

Lokasjon

Tavle

Ansvarlig person for retting av avvik

Espen Iversen

eiv@sandefjordelektro.no

[98296164](tel:98296164)

Firma: Sandefjord Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Utbedret av annet firma

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

06.01.2026

12.02.2026

ID 1518020 - [I] Kabler var ikke forskriftsmessig forlagt/festet

Kommentar

Kabler fra tavle bør festes



Bilde 1 Kabler

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet

Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Ved tavle

Ansvarlig person for retting av avvik

Espen Iversen

eiv@sandefjordelektro.no

[98296164](tel:98296164)

Firma: Sandefjord Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Festet av kunde

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet

Avvik lukket

06.01.2026

12.02.2026

ID 1518023 - [j] Utjevningsjord hovedvann-kran ikke lokalisert



Bilde 1 Hovedvann

Paragrafer

FEL § 19 jordingsanlegg

Utjevningforbindelser til andre ledende deler er ikke intakt eller mangler for vannrør

Lokasjon

Kjeller

Ansvarlig person for retting av avvik

Espen Iversen

eiv@sandefjordelektro.no

[98296164](tel:98296164)

Firma: Sandefjord Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Tilkoblet jording til hovedvann

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet 06.01.2026
Avvik lukket 12.02.2026

ID 1518062 - [I] Kabel manglet forskriftsmessig avslutning

Kommentar

Kabel var klippet, manglet avslutning. Bør fjernes.



Bilde 1 Kabel

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet

Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig avsluttet. Kan bli farlige spenninger for omgivelsene.

Lokasjon

Gang kjeller

Ansvarlig person for retting av avvik

Espen Iversen

eiv@sandefjordelektro.no

[98296164](tel:98296164)

Firma: Sandefjord Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Avsluttet i boks

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

06.01.2026

12.02.2026

ID 1518071 - [I] Stikkontakt montert i dusjsone

Kommentar

Stikkontakt må flyttes utenfor dusjsone.



Bilde 1 Stikk i dusj

Paragrafer

FEL § 21. Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil

Elektrisk utstyr / materiell i sone på bad var plassert ulovlig i forhold til sone kategori (sone het områder før 2006)

Lokasjon

Bad kjeller

Ansvarlig person for retting av avvik

Espen Iversen

eiv@sandefjordelektro.no

[98296164](tel:98296164)

Firma: Sandefjord Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Stikk fjernet

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441



Lukket el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

06.01.2026

12.02.2026

ID 1518097 - [I] Tilkobling speilbelysning var ikke strekkavlastet, kabel for lavt tverrsnitt

Kommentar

Strekkavlaster må monteres i boks. Kabel var mindre enn minste tverrsnitt for fast installasjon (1,5mm²)



Bilde 1 Speilbelysning

Paragrafer

FEL § 28. Beskyttelse mot ytre påvirkninger. Kabel / ledning mangler godkjent avslutning

Kabel / ledning mangler godkjent strekkavlastning. Se bilde og bilde kommentar.

FEL § 16. Risikovurdering

Benyttet kabel var uegnet for formålet

Lokasjon

Bad kjeller

Ansvarlig person for retting av avvik

Espen Iversen

eiv@sandefjordelektro.no

[98296164](tel:98296164)

Firma: Sandefjord Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Byttet kabel, strekkavlastet i boks

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441



Lukket el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket
06.01.2026 12.02.2026

ID 1518102 - [I] Kabler var avisolert på utsiden av kappe

Kommentar

Kabel avisolert utenfor kappe. 3 stk stikk i stue kjeller



Bilde 1 Stikk

Paragrafer

FEL § 16 og 37. Synlige ledere er avmantlet på utsiden av elektriske utstyret.
Ledningene er ikke ført korrekt inn i kapslingen.

Lokasjon

Stue kjeller

Ansvarlig person for retting av avvik

Espen Iversen
eiv@sandefjordelektro.no
[98296164](tel:98296164)

Firma: Sandefjord Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Fått kappe på innsiden av deksel

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441



Lukket el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket
06.01.2026 12.02.2026

ID 1518110 - [I] Kabler var ikke forskriftsmessig festet

Kommentar

Kabel stikk kjøkken var ikke forskriftsmessig festet



Bilde 1 Kabler

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet

Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Kjøkken kjeller

Ansvarlig person for retting av avvik

Espen Iversen

eiv@sandefjordelektro.no

[98296164](tel:98296164)

Firma: Sandefjord Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Festet av kunde

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

06.01.2026

12.02.2026

ID 1518122 - [m] Downlights var var ikke skjøtet og tilkoblet forskriftsmessig

Kommentar

Tilførsel var ikke kabel beregnet på downlights, kabel mellom downlights var ikke godkjent for 230V, skjøting av kabler i spottkasse var ikke forskriftsmessig. Totalt 9 stk downlights.



Bilde 1 Downlights bad

Paragrafer

FEL § 16. Risikovurdering

Benyttet kabel var uegnet for formålet

FEL § 16. Feil kabelskjøt var benyttet

Det ble avdekket at det var benyttet en ikke egnet/godkjent kabelskjøt. Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere.

Lokasjon

Bad 1. etg

Ansvarlig person for retting av avvik

Espen Iversen

eiv@sandefjordelektro.no

98296164

Firma: Sandefjord Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Kabel er byttet, skjøtet i boks

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

TG2

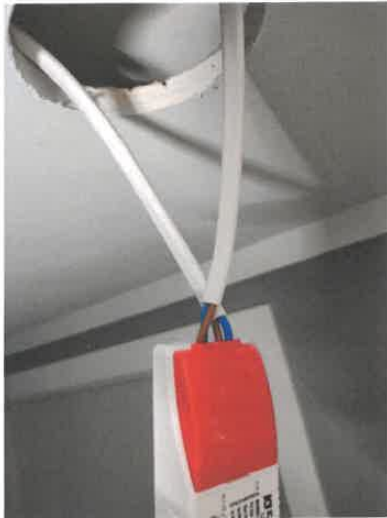
Lukket el-avvik

Avvik opprettet 06.01.2026
Avvik lukket 12.02.2026

ID 1518134 - [m] Tilkobling downlights var ikke forskriftsmessig

Kommentar

Kabler var avisolert utenfor strekkavlastning/kappe på driver til downlights. Må termineres på nytt. 9 stk downlights.



Bilde 1 Tilkobling downlights

Paragrafer

FEL § 28. Beskyttelse mot ytre påvirkninger. Kabel / ledning mangler godkjent avslutning

Kabel / ledning mangler godkjent strekkavlastning. Se bilde og bilde kommentar.

FEL § 16 og 37. Synlige ledere er avmantlet på utsiden av elektriske utstyret.

Ledningene er ikke ført korrekt inn i kapslingen.

Lokasjon

Gang 1.etg

Ansvarlig person for retting av avvik

Espen Iversen

eiv@sandefjordelektro.no

[98296164](tel:98296164)

Firma: Sandefjord Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Tilkoblet downlights forskriftsmessig

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

06.01.2026 12.02.2026

ID 1518152 - [m] Downlights-drivere var ikke beregnet på enkle ledere/enkelitisolert kabel

Kommentar

Enkelitisolert kabel er ikke å anbefale til downlights, og strekkavlastning på driver blir ikke god nok. 8 stk downlights



Bilde 1 Kjøkken

Paragrafer

FEL § 28. Beskyttelse mot ytre påvirkninger. Kabel / ledning mangler godkjent avslutning

Kabel / ledning mangler godkjent strekkavlastning. Se bilde og bilde kommentar.

Lokasjon

Kjøkken 1.etg

Ansvarlig person for retting av avvik

Espen Iversen

eiv@sandefjordelektro.no

[98296164](tel:98296164)

Firma: Sandefjord Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Kabel byttet til downlights-kabel

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

06.01.2026

12.02.2026

ID 1518154 - [I] Stikk/boks var løs

Kommentar

Koblingsboks i vegg var løs.



Bilde 1 Stikk og boks

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Løst elektrisk utstyr

Delen det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Sovealkove 2.etg

Ansvarlig person for retting av avvik

Espen Iversen

eiv@sandefjordelektro.no

[98296164](tel:98296164)

Firma: Sandefjord Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Festet stikk

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet Avvik lukket

06.01.2026

25.03.2026

ID 1518158 - [I] 3 stk kabler utvendig/garasje manglet mekanisk beskyttelse

Kommentar

Kabler ligger utsatt til for mekanisk påkjenning. Garasjedør, grillstue, carport.



Bilde 1 Garasje



Bilde 2 Grillhytte



Bilde 3 Carport

Paragrafer

FEL § 28 Ytre påvirkninger. Kabel eller utstyr lå ikke forsvarlig i forhold til mekanisk påkjenning

Kabel eller elektrisk utstyr «lå utsatt til» for mekanisk påkjenning og er ikke forsvarlig plassert eller forlagt i forhold til ytre miljø og påvirkning

Lokasjon

Ute/garasje

Ansvarlig person for retting av avvik

Kommentar ved lukking av avvik

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

Espen Iversen
eiv@sandefjordelektro.no
98296164
Firma: Sandefjord Elektro AS

Mekanisk beskyttelse montert av kunde

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet 06.01.2026
Avvik lukket 12.02.2026

ID 1518160 - [m] Kabel til downlights utvendig var ikke egnet for formålet

Kommentar

Installasjonskabel er ikke egnet for innfelte downlights



Bilde 1 Pr kabel



Bilde 2 Downlights

Paragrafer

FEL § 16. Risikovurdering

Benyttet kabel var uegnet for formålet

Lokasjon

Utvendig takutstikk

Ansvarlig person for retting av avvik

Espen Iversen
eiv@sandefjordelektro.no
98296164
Firma: Sandefjord Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Trekk om til downlights-kabel

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK <i>Kommentar: Høyeste målte temperatur: 38°C (Kurs VVB)</i>
b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Laveste isolasjonsmotstand: 0,3Mohm</i>
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
i. Jording og utjevning sikringsskap	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
j. Jording og utjevning installasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

m. Lavvolt belyningsanlegg	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
n. Funksjon av røykvarslere og test	OK
o. Skjult varme	OK
p. Lading av elbil	OK
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Det forelå ikke dokumentasjon for anlegget.</i>
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

Informasjonspunkter

Komfyrranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermmer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermmer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt

mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Behov for overspenningsvern

Informer om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand

Vedlegg: Rapport El-sjekk Raveien 441

det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røykvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/ flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slökkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.



© Sandefjord Elektro AS 2026



Energiattest



Adresse

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD

Dato for energimerking

19.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247262

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

162531204

Gårdsnummer

34

Bruksnummer

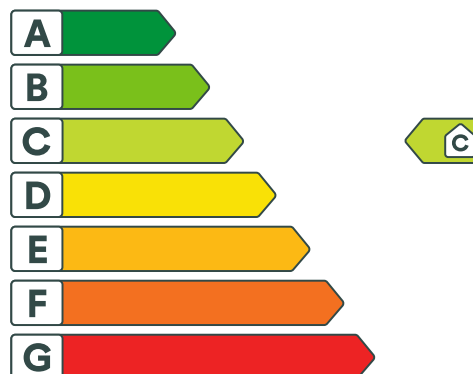
10

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1997

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

258,0 m²

Oppvarmet bruksareal

250,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

157,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

158,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år

41 817 kWh



Raveien 441, 3239 SANDEFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøøl - 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 2: 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 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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 elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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.



Tilstandsrapport

📍 Raveien 441, 3239 SANDEFJORD

📖 SANDEFJORD kommune

gnr. 34, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 333 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 22008-1335

Eiendomsverdi ref nr: EL1659

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Bjarne Henry Johansen

Uavhengig Takstingeniør

bjarnehenryjohansen@gmail.com

907 67 807



Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON STANDARD:

Enebolig med utleiedel. Boligen har betongtakstein, liggende bordkledning og vinduer med 2 lags glass. Innvendig er det parkett og fliser på gulvene. Trepanel og plater på vegger og tak. Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue og kjellerleilighet. Det er malte fyllingsdører og formpressede dører. Badet har fliser på gulv og panel og fliser på vegger. Innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar. Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet og panel og plater på veggene med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er bad i kjelleren med fliser på vegger og gulv. Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet i kjelleren har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr. Det er eget toalettrom i kjelleren. Boligen har vannledninger av kobber og avløp av plast. Det er varmepumpe i kjelleren og stuen 1. etasje. Det er frittstående garasje og trimrom / bod ute samt hagestue i hagen.

KONKLUSJON TILSTAND:

Boligen er i god stand både utvendig og innvendig. Boligen ble nymalt utvendig i 2023. Pipen har noen avvik som må påregnes utbedret. Det er ved hulltaking i påforet kjellervegg i soverommet påvist noe fukt. Det er ikke målt andre steder i kjelleren. Trappene mangler noe rekkverk. Badet har dårlig fall og motfall slik at vann kan renne mot vegg og det ser ut til at det ikke er noen oppkant på membranen ved vegger og dører. Vaskerommet har feil på fall og ingen oppkant på vinylbelegget slik at vann kan renne ut i konstruksjonen. Vaskerommet mangler mekanisk avtrekk. Badet i kjelleren oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Toalettrommet i kjelleren mangler ventilering.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Stål takrenner og beslag
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bytte kledning hele huset i 1997
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. kjeller to vinduer fra 2022
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er terrasse utenfor stuen med hagestue

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22. Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk. tilluft gjennom ventili vinduet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel og malte plater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5. lavest ved vegg bak vaskemaskin.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad kjeller

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i kjelleren har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i stue oppe. 2010 - 2012

Det er installert varmepumpe i stue kjeller 2024.

Varmtvannstanken i 1. etasje er på ca. 300 liter.

Varmtvannstanken i kjelleren er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg fra 1997 jevnlig oppdatert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1997.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av

betong under grunnmur.

Lett hellende terreng

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsning i gammel del stemmer ikke.

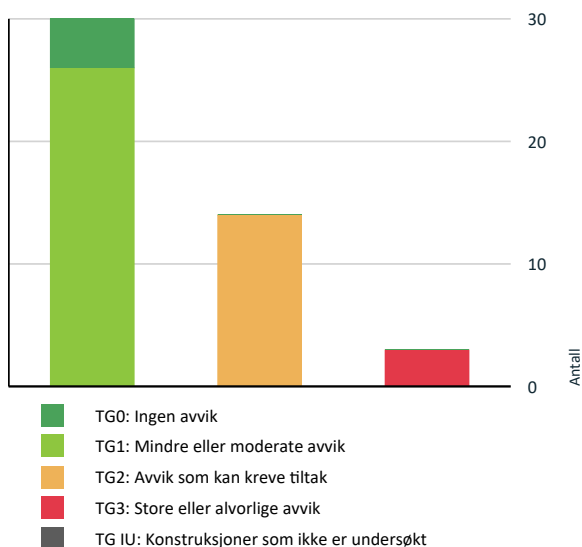
Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



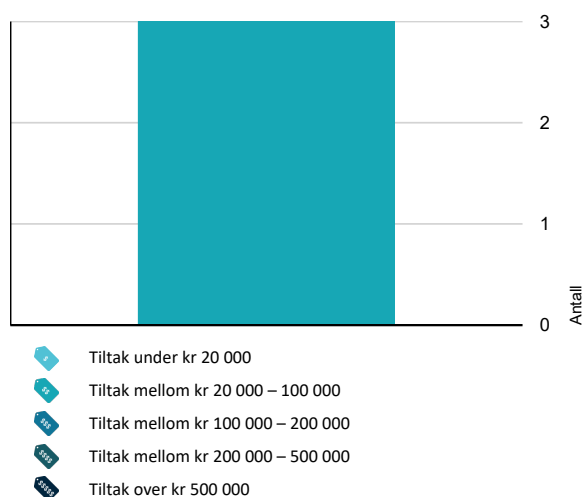
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1951

Kommentar

Tilbygg 1997

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1997 Tilbygg Carport, gang, bad og soverom

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål takrenner og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bytte kledning hele huset i 1997

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

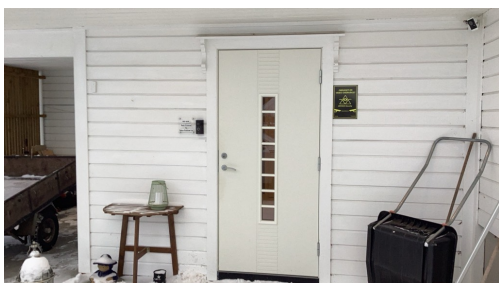
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kjeller to vinduer fra 2022



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse utenfor stuen med hagestue

TG 1 Utvendige trapper

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. gulvet i kjøkkenet heller ca 20 mm, gulvet i 2 etasje heller over 30 mm

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er også pipeløp inntil brennbart i etasjeskille

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Avvik pipe må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22. Bør ligge under 17%.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt i soverom kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- 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

- Fuger bør skiftes ut.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er motfall på gulvet og laveste punkt er ved døren til gangen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke fall til sluk på hele gulvet, og det er ikke oppkant på membran ved dører osv. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne ut i veggen. Det bør foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og badekar.

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. tilluft gjennom ventili vinduet.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel og malte plater. Taket har panel.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5. lavest ved veggen bak vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.

Laveste punkt på gulvet er innerst ved veggen bak vaskemaskin

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom vaskerom og bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket er malt.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

- Det er påvist sprekker i fliser.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Membranen er av en alder hvor forventet levetid er utløpt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Membranen bør påregnes å uskiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9. Hulltaking er foretatt ved/i bod.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

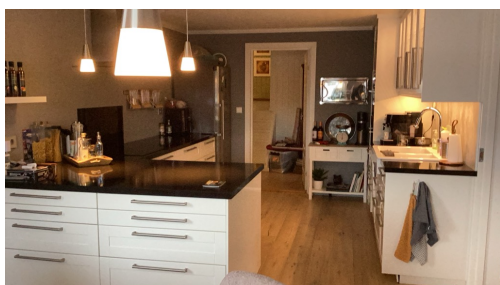
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue oppe. 2010 - 2012

Varmesentral - 2

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue kjeller 2024.

Årstill: 2024

Kilde: Eier



Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannstank - 2

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra 1997 jevnlig oppdatert.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1997

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

I 1997 ble det gravd strømkabel i bakken og nytt sikringsskap ble etablert. I 2017, i forbindelse med nytt kjøkkenet, ble det laget nye kurser og satt inn nye sikringer. I 2025 ble resten av sikringene fra 1997 byttet. Sånn at det nå er jordfeilvarsler på alle sikringer. Tilførselkabel ble byttet høsten 2025.

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

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er nylig gjennomført en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Kun et avvik til jording avløp.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1997.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold

Beskrivelse

Lett hellende terreng

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Vinduene i kjelleren er store nok med tanke på rømningsvei, men det er for høyt fra gulvet og opp til underkant vindu. Dette skal være maks 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det må lages en pall/ trapp under vinduet.

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lager

Byggeår

2015

Kommentar**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - Garasjen er isolert

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

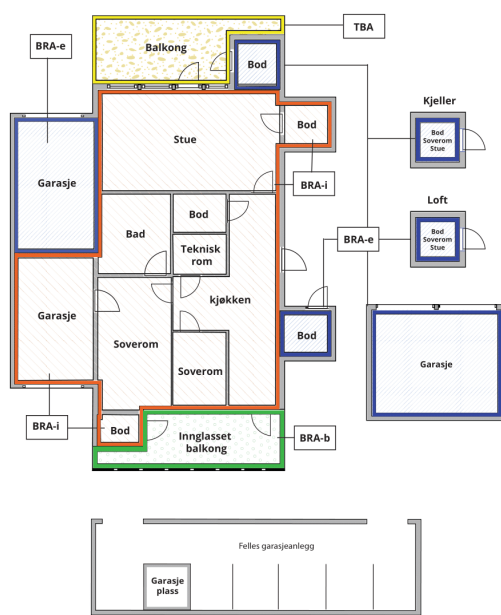
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vedlegg: Takstrappport

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	115	14		129	22		129
2. Etasje	69			69	6	25	94
Kjeller	74			74			74
SUM	258	14			28	25	297
SUM BRA	272						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, vaskerom, bod, gang, kjøkken, stue		
2. Etasje	Soverom, stue, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Entré, bad, bod, stue/kjøkken, soverom, toalettrom		

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e 1. etasje er: Hagestue

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Planløsning i gammel del stemmer ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		61		61	
SUM		61			
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, trimrom	

Kommentar

Areale garasje er: garasje og trimrom

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Vedlegg: Takstrappport

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	244	14
Garasje	0	61

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Heidi Granerød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	34	10		0	763.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Raveien 441

Hjemmelshaver

Granerød Heidi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i rolig etablert boligområde

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. beplantning, plen,

Vedlegg: Takstrappport

Raveien 441, 3239 SANDEFJORD
Gnr 34 - Bnr 10
3907 SANDEFJORD

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	
2	20.01.2026	
3	19.03.2026	
4	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EL1659>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 06.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	34	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	208625445	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	162531204	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Raveien 441, 3239 SANDEFJORD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
4	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje stue	Vedovn	Aduro A/S	Asgård 9
Kjeller	Vedovn	Asgård	3

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
04.12.2024	Tilsyn	04.12.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Teglskorstein. Produsent: Ukjent produsent. Modell: Teglskorstein (feierluke)
Type avvik	Brennbart inntil etg. skillene

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Teglskorstein. Produsent: Ukjent produsent. Modell: Teglskorstein (feierluke)
Type avvik	Skorstein er kledd inn

Type	Detaljer
Andre forhold	Bruksenhet
Beskrivelse	mangler i kjeller.

Informasjon for bruksenhetId 208625445

BruksenhetId	208625476	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	162531204	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Raveien 441, 3239 SANDEFJORD

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 208625476.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

KOMMUNEINGENIØREN
I SANDAR

TELEF. 3470. - PERS. 3480

FERDIGATTEST

Byggeanmeldelse nr. 100 / 1947

Eiendom: Fredheim, gårdsnr. 34 bruksnr. 10

Herved attesteres at det anmeldte byggearbeide:
1 etasje enebolig på 4 værelser og kjøkken.

er utført etter bestemmelser i bygningslov og forskrifter.

Byggmester: Johnny Liverød.

Rørlegger:

Anmerkninger:

Sandar kommuneingeniørkontor 16/2-1951.

Johs. Nordgreen

byggningsinspektør.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



SANDEFJORD KOMMUNE Teknisk etat

Seksjon: Bygnings- og arealplanseksj.
Saksbehandler: Stian Karlsen
Direkte innv.: 33416375

1 av 1

Andre Lea
Raveien 441

3239 SANDEFJORD

Deres ref.:

Deres brev av :

Vår ref.: (Oppgis ved svar)

11/2036-6/GNR 34/10,17

Dato:

27.10.2015

GNR 34/10,17 - FERDIGATTEST FOR GARASJE- RAVEIEN 441

Arbeidets art: Rive eksisterende garasje, føre opp ny.

Ansvarshavende: Andre Lea

Tiltakshaver: Andre Lea

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Jf plan- og bygningsloven § 21-1.

Gebyr:

Gebyret er beregnet ut fra kommunens gebyrregulativ for 2015:

Pkt. 1.20 Ferdigattest

kr. 1 107,-

Stian Karlsen
avd.ingeniør

Sendes: Geodata

Postadr.:
Sandefjord kommune
Postboks 2025
3202 Sandefjord

Besøksadr.:
Sandefjordsveien 3

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



**SANDEFJORD
KOMMUNE**

Heidi Granerød
Raveien 441
3239 Sandefjord

04.02.2026

Seksjon/avd
Enhet byggesak

Deres ref.

Vår ref
26/3627- 2

Saksbehandler
Jørn Engebretsen
33 41 63 72,
jorn.engebretsen@sandefjord.kommune.no

Gbnr 34/10 - Raveien 441 - Vedtak - Bruksendring - Innvilget

Eiendom: 34/10, Raveien 441
Tiltakets art:
Tiltakshaver:

Denne saken er behandlet i DS-nr. 190/26, etter delegert myndighet vedtatt av kommunestyret 19.10.2023. Administrasjonen fatter følgende:

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4, gis tillatelse til bruksendring av kjeller og rom i andreetasje fra tilleggsdel til hoveddel, som omsøkt og vist på innsendt dokumentasjon. Tiltaket er unntatt fra reglene i pbl. § 20-3 første ledd, jf. § 20-4 om krav om ansvarsrett og kan forestås av tiltakshaver.

Tillatelsen er gitt på de betingelser som er nevnt under:

Betingelser for vedtak:

Arbeidet kan igangsettes straks og må utføres i henhold til pbl. med tilhørende forskrifter. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det i saken er tiltakshaver som påtar seg ansvaret for at gjeldende lover og forskrifter blir fulgt. Dette gjelder også kulturminneloven.

Innvendig forbindelse (trapp) mellom hovedetasje og kjeller må opprettholdes.

Kommunen har ansvaret for at matrikkelen og kartverket til enhver tid er oppdatert. Det settes derfor som krav at det **søkes om ferdigattest når det er ferdig**.

Ved bruksendring/tilbygg som inneholder bad/toalett og kjøkken, må det sendes inn sanitærmelding til Bydrift. Ved vesentlig utvidelse av boareal kan kommunen kreve installasjon av vannmåler. Søknaden må sendes inn av et ansvarlig foretak.

Tiltaket må ikke tas i bruk før ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 21-10. Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

Postadresse
Postboks 2025
3202 Sandefjord

Besøksadresse
Sandefjordsveien 3

Sentralbord
33 41 60 00

Org.nr
916882807
Kontonr.
2480.13.34292

Hjemmeside
www.sandefjord.kommune.no
E-post
post@sandefjord.kommune.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er vist som boligformål.

Søknaden

Det søkes om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for rom i 2.etasje og for kjellerareal. For kjellerareal er det ca 75 m² som er fordelt på stue/kjøkken, et soverom, bad (tidligere vaskerom), bod og gangareal med wc. Takhøyde er oppgitt til 2,01 meter og det er vist innvendig forbindelse mellom hovedetasje og kjeller. Kjeller har også egen inngang ut.

Det søkes også om soverom på 25 m² og loftstue på 11 m² for boligens andreetasje. Dette arealet har tidligere vært arbeidsrom. Takhøyde er oppgitt til 2,15 meter. Det er satt inn vinduer i kjeller som tilfredsstiller krav til rømming i rom for varig opphold, og det er montert vindu for rømming og brannstige for soverom i andreetasje.

Alle arbeid er utført i 1998-99 i forbindelse med tilbygg godkjent i 1998. Øvrige endringer som er vist på innsendte tegninger vurderes som ikke søknadsppliktige.

Naboforhold og andres kommentarer

I medhold av bestemmelsene i pbl. § 21-3 andre ledd gis det fritak for nabovarslingsplikten da tiltaket ikke anses å være til sjenanse for omgivelsene eller berøre naboenes interesser.

Vann- og avløp, kabler/ledninger

Tilkobling til offentlig vann- og avløpsanlegg må avklares med Bydrift og skal gjennomføres i henhold til gjeldende reguleringsplan/ utbyggingsavtale.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen har anledning til å kreve at det installeres vannmåler i forbindelse med bruksendring, jf. den lokale vann og avløpsforskriften.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Omsøkt tiltak er utført for mange år siden, men ble aldri omsøkt. Tiltaket er bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for eneboligen og gir ingen økt bruk fra dagens situasjon. Innsendte tegninger arkiveres som oppdaterte plantegninger for boligen.

Dispensasjoner

Omsøkt tiltak krever ikke dispensasjon.

Ras-, skred- og flomfare

Ikke relevant. Omsøkt tiltak er kun mindre innvendige byggearbeid som er utført for mange år siden.

Støy

Eiendommen ligger i en gul støysone område. Tiltaket omhandler bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor samme bruksenhet og blir ikke direkte berørt av støysonen.

Forholdet til naturmangfoldloven – nml.

Omsøkt tiltak er kun innvendige arbeid, og tiltaket berører ingen forhold knyttet til naturmangfoldloven.

Miljø- og grunnforhold

Det forutsettes at tiltaket prosjekteres i samsvar med byggteknisk forskrift, TEK17.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Konklusjon

Bygningsmyndigheten har vurdert søknaden og kommet fram til at den kan imøtekommes.

Gebyr

Gebyret er beregnet ut fra gjeldende gebyrregulativ:

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
5.12	10300	1	10300

Samlet gebyr for saksbehandling pålydende kr. 10300.- vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Mette-Marit Juel Gulliksen
enhetsleder byggesak

Jørn Engebretsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Tegninger Raveien 441, 3239 Sandefjord	4053141	04.02.2026
Foto - IMG_5127	4053142	04.02.2026
Foto - IMG_5129	4053143	04.02.2026

Mottakere

Heidi Granerød	Raveien 441	3239	Sandefjord
----------------	-------------	------	------------

Generell orientering

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 21-9. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter at underretning om vedtaket er mottatt. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket informasjon om klagerett.

Ved installasjon av vannmåler kan sanitærenheten ved Bydrift kontaktes.

Informasjon om klagerett

(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

Klagefrist

Fristen for å klage på et vedtak er 3 uker fra du har mottatt vedtaksbrevet. Dersom du klager så sent at det kan være usikkert for kommunen om du har klaget innen fristen, bør du oppgi når du ble kjent med vedtaket. Dersom du har særlig grunn til det, så kan du søke om å få forlenget fristen til å klage. Kommunen kan avvise klagen dersom den kommer for sent. Du bør informere kommunen om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen.

Hvor skal klagen sendes?

Du har rett til å klage på dette vedtaket til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt eller sendt inn på epost til kommunen innen fristen. Klagen skal sendes til Sandefjord kommune og ikke direkte til Statsforvalteren. Epostadressen er

Vedlegg: Kommunalinformasjon

post@sandefjord.kommune.no og postadressen er Sandefjord kommune, Postboks 2025, 3202 Sandefjord.

Hva klagen bør inneholde

Klagen skal være underskrevet av den som klager eller av noen med fullmakt. Du må oppgi hvilket vedtak du klager over (saksnr. og vedtaksdato) og beskrive hvilke endringer du ønsker. Du bør begrunne klagen din og beskrive eventuelle andre forhold som kan ha betydning i klagebehandlingen.

Kommunens behandling av klagen

Etter plan- og bygningsloven er det Statsforvalteren ved juridisk avdeling som er overordnet klageinstans for bygningsmyndigheten. I henhold til kommunens delegasjonsreglement vedtatt 19.10.2023, kan klagesaker av ikke-prinsipiell betydning forberedes av administrasjonen på delegasjon og oversendes direkte til Statsforvalter. Hovedutvalget for miljø- og plansaker behandler klagesaker av prinsipiell betydning. Dersom hovedutvalget opprettholder vedtaket, sendes saken videre til Statsforvalteren for endelig behandling. Du kan lese møteplanen og sakene til hovedutvalget på kommunens nettsider, under «Demokrati og politikk» og «Møtekalender». Saksdokumentene er som regel tilgjengelig på nettsiden en uke før møtedato.

Du kan søke om utsatt iverksetting av vedtaket

Dersom det i saken ikke er tatt forbehold om utsatt iverksetting, det vil si at tiltaket ikke kan settes i gang før klagen er behandlet, så kan tiltakshaver gjennomføre vedtaket. Dette gjelder selv om du som part har klageadgang. Du kan søke kommunen om utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er utløpt eller klagen er avgjort. Tiltakshaver bærer ansvaret dersom et arbeid settes i gang før klagefristen er utløpt eller eventuell klage er avgjort. Statsforvalteren skal prioritere saker der en klage fører til utsatt iverksetting av et vedtak. Disse sakene skal behandles innen 6 uker.

Du har rett til å se dokumenter i saken og få veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se alle dokumentene i saken. Du kan ta kontakt med kommunen for å få veiledning om retten til å klage, hvordan du klager, søknad om utsatt iverksetting og få veiledning om andre spørsmål i saken.

Utgifter til advokatbistand

Dersom klagen din fører frem, kan du søke om å få dekket utgifter fra det offentlige til nødvendig advokatbistand for vesentlige kostnader i forbindelse med klagen. Statsforvalteren eller en advokat kan veilede deg. For saker etter plan- og bygningsloven forutsettes det som regel at kommunen har gjort en konkret feil som fører til at vedtaket endres gjennom en klagebehandling. Klageinstansen vil i tilfelle gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve dekning for sakskostnader og omkostninger.

Søksmål

Før du eventuelt kan reise søksmål om lovmessigheten av vedtaket eller krav om erstatning, må klageadgangen være prøvet (jf. forvaltningsloven § 27 b). Søksmål skal likevel i alle tilfelle kunne reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

 SANDEFJORD KOMMUNE	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. 198/26
---	---

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

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Raveien 441	Gårdsnr. 34	Bruksnr. 10	Festenr.	Seksjonsnr.
-------------------------	----------------	----------------	----------	-------------

Tiltakets/byggets art:

Bruksendring i henhold til vedtak av 4.2.2026.

Vedtaksdato 06.02.2026	Vår ref. 26/3627- 6
---------------------------	------------------------

Dato for søknad om ferdigattest: 6. februar 2026
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
5.5	1920	1	1920

Sted Sande Fjord	Dato 06.02.2026	Underskrift Mette-Marit Juel Gulliksen enhetsleder byggesak <i>Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur</i>	Jørn Engebretsen saksbehandler
----------------------------	---------------------------	--	-----------------------------------

Vedlegg: Kommunalinformasjon

ambita

Kommune: 3907 Sandefjord

Eiendom: 3907/34/10/0/0

Eiendomsgrenser

— Nøyaktig måling 3-11 cm

— Middels nøyaktig 12-31 cm

— Mindre nøyaktig 32-100 cm

— Lite nøyaktig 101-600 cm

— Skissenøyaktighet 601-5000 cm

— Uavklart grense over 5001-30000 cm

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

— Punktfeste

N



Målestokk 1:1000

Dato: 28.4.2026



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

34/10,17

SANDEFJORD BYGNINGSRÅD

BYGGEMELDING:

G.nr.: 34 B.nr.: 10/14 f.nr.:

Eiendom: Gnum. 441

Eier/byggherre: Oleve Per

Adresse: Gnum. 441

Søknaden gjelder: Byggesøknad

SAKSNUMMER

16.10.97. Reg. i byggesak 74

182-99 C1B.1.01.01: Tid arkiv

BYGGESAKSNUMMER:

9/6-97

Reg. dato: 26.7.97

Journalnr.: 11

Arkivnr.: T

Saksbeh.:

POSTREGISTRERING:

Ansvarshavende: Tom Søndsten

Navn:

Navn:

Sanitærann. godkj.:

Gebyrer:

1.4 Behandling: 979 Notant: 1190

1.4 Kontroll: 486 Notant: 4807

Innflymningsattest

Ferdigattest



SANDEFJORD KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG AREALPLANSJESJEN
Postboks 2025 - 3237 Sandefjord
Ref.: T-2673/97

dato 27.06.97

VEDTAK GJORT AV BYGNINGS- OG AREALPLANSJEFEN

Heidi og André Lea - Tilbygg til bolig på Raveien 441, gnr. 34 bnr. 10 og 17.

VEDTAK:

Generelle vilkår.

Byggeanmeldelsen og de fremlagte tegninger godkjennes under forutsetning av at de ikke på noe punkt fraviker plan- og bygningslov eller gjeldende forskrifter. Det tas forbehold om at tegningene stemmer med terrenget.

Byggherren/ansvarshavende plikter å kontakte elinstallatør for nedlegging av jordelektrode, samt montering av muffe for tilknytning av jordleder på avløpsrør. Energiverket og televerket kontaktes for fastsettelse av sted for tilknytning til stikkledning.

Vilkår som skal være oppfylt før arbeidet tilates satt igang:

- Saniteranlegget skal anmeldes av autorisert rørlegger og være godkjent av kommunalteknisk seksjon.
- Ustikking av hjørner og grunnmurshøyde skal være kontrollert og godkjent av bygningskontrollen etter påvisning av ansvarshavende.


Hans Erik Hoberg
Bygnings- og arealplanseksjonen

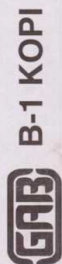

Terje Skottun
Saksbehandler.
Tlf. 33 45 63 82

Sendes:

Tom Svendsen, Anilavn. 24. 3227.
Heidi og André Lea, Raveien 441.3233.

Dersom De har spørsmål om byggesaken, eller De ønsker råd og veiledning, bør De henvende Dem til bygningsavdelingens ekspedisjon. Tlf. 33 45 63 70.

Skal behaldast av kommunen



STATENS KARTVERK

13086

[illegible]

13 Bustadspesifikasjon/Tilhøyrande adresse/Tilhøyrande eigedom (Sjå baksida)

[illegible]

Tilleggsopplysningar (krevst ikkje meldt. For kommunal bruk):

(1)	14	Kjæde for anna privat vassføring		1 Elvbøk	☐ 2 Inngje	☐ 3 Cisterne	☐ 4 Borebrønn	☐	Vanleg brenn/ 5 oppkomme
(1)	15	Kloakk		1 Off. kloakk. infiltra	☐ 2 Kloakk spons-	☐ 3 Ikke tilknytt 3 kloakk			
(1)	16	Renslag ved privat kloakk		Til på bad	☐ 1 Lukka 2 anlegg	Sandfilter/ ☐ 3 groft	☐ Andre 9 renslagslakk		
-	17	Høystryk Høysprøyt Rokkep		Til på bad	☐ 1 Høysprøyt Moppet	Til på haiser	Til på trykkløper	☐	Alternativt areal
(1)	18	Renova- sjon		Offentlig ☐ 1 renovasjon	Felles/privat ☐ 2 renovasjon	☐ Ikke felles 3 renovasjon			
Kommunens stempel og underskrift/Merknader									

Skjemaet kan rekvireres frå fylkeskartkontoret

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre kodar, sjå brukarhandboka

Statens kartverk 5-94 T-030 a

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Status

- 0 Godkjent
- 1 Igangsatt
- 2 Teknisk utarbeidet
- 3 Teknisk i bruk
- 4 Rette til bruk, delvis tillagt hovedbygging
- 5 Rette til bruk, delvis tillagt
- 6 Bygging avsluttet
- 7 Under ombygging
- 8 Teknisk i bruk eller ombygging
- 9 Generert p.g.a. tilbygg

På-/tilbygg

- 1 = Det trinn på- eller tilbygg til dette bygget
- 2 = Tilbygg
- 3 = Påbygg

Bygningstype

Bustader

- 01 Fleire enebolstader
- 02 Enebolstader med hage/husarene, sokkelhusarene e.l.
- 03 Tomannsbustader, horisontaldelt
- 04 Tomannsbustader, vertikaldelt
- 07 Andre småhus (ikkje over 4 husværet pr. hus)
- 08 Bolk (lamellhus) på 3 og 4 etasjer
- 09 Høgus (punktus) og blokkus (lamellhus) på 5 etasjer og over
- 10 Treasshus
- 11 Væringar på gardebok, enebolstader (Næringsgr. 0)
- 12 Væringar på gardebok, tomannsbustader, vertikaldelt (Næringsgr. 0)
- 13 Væringar på gardebok, tomannsbustader, horisontaldelt (Næringsgr. 0)
- 18 Annan hustype
- 19 Tilbygg og påbygg
- 20 Tilbygg eller 4 husvære
- 21 Rekkehus med 5 husvære eller fleire
- 22 Enebolstader i kjede med inn til 4 husvære
- 23 Enebolstader i kjede med 5 husvære og fleire
- 24 Bygnad på 2 etasjer med 5 eller fleire husvære

Produksjonsbygg for bergverksdrift og industri og tilsvarande bygg for hjelpeverksemd i andre nærlingar.

- 31 Etasjebygg for fabrikk eller verkstad
- 32 Etasjebygg for fabrikk eller verkstad kombinert med kontor
- 33 Produksjonshall
- 34 Produksjonshall kombinert med kontor/fylling
- 35 Slottbygg
- 37 Telefonkiosk
- 38 Arbeidskiosk
- 39 Andre produksjonsbygg

Kontor-, forretnings- eller samferdselsbygg.

- 41 Kontor og tenesteytingsbygg (også offentlege)
- 42 Varehus og andre pakkebygg
- 43 Eksposisjonsbygg og terminal
- 44 Lagerbygg og garasjebygg
- 45 Garasjebygg og uthus for bustader
- 46 Bensinstasjon
- 47 Nautt bygg i utkynning til bustad
- 48 Anna bygg for kontor, forreting eller samferdsel

Hotelli- og restaurantbygg

- 51 Hotell (godstende)
- 52 Restaurant/kafé
- 53 Restauranter
- 54 Gatekjøkken/kiosk
- 55 Utlegghytte/campinghytte

Bygg for offentlig og privat tenesteyting, ikkje nemnt for

- 61 Bygg for undervisning og forsking, inkl. museum og bibliotek
- 62 Sjukahus, barsheim, institusjon for psykisk utviklingshemma.
- 63 Barnheim, barnehage, barnekole o.l.
- 64 Kyrkje, krematorium, gravkapell
- 65 Sorenhus, sanatoriumsru
- 66 Teater og kinobygg
- 68 Festsalsbygg
- 69 Andre bygg for offentlig og privat tenesteyting (titilutsett)

Bygg for jordbruk, fiske og fangst

- 71 Hus for storfe
- 72 Hus for kyr
- 73 Hus for svin
- 74 Hus for kylling
- 75 Hus for kalkun
- 76 Hus for sau
- 77 Hus for geit
- 78 Hus for påløyser
- 79 Fiskebrygge
- 80 Legerom (podet, grønnsaker)
- 81 Redskapshus og garasje
- 82 Komsterkanlegg
- 83 Veksthus
- 84 Flyttbar vekstehorn
- 85 Skur og utmarks-kole
- 86 Driftsbygg for fiske og fangst
- 89 Andre landbruksbygg

Andre bygg

- 91 Frieidssbygg (lyfter, sommarhus o.l.)
- 92 Bustadrakke, kole, robu, o.l. (betriertus, sei)
- 93 Uthus og nautst bygg i utkynning til fridstebustad
- 94 Væringus som vert nytta som fridstebustad
- 95 Fridstebustad med anna innrætning som vert nytta som fridstebustad
- 96 Byggingnemndens kontor (for SEFFRAK-regulativet)
- 99 Andre bygg

Rolle

A = Ansvarshavande
B = Byggherre
E = Elgar

Type byggherre:

D = Ansvaret ligg på sameige, kommandittelskap
D = Aksjeselskap og andelslag utanom borettslag og bustadbyggjelag
S = Borettslag og bustadbyggjelag
S = Stiftelse, stiftelse, lag, vnyfjeld o.l.
S = Stat
K = Kommune
F = Fylkeskommune
W = Utenlandske byggherrar, alle typar
X = Annan eigartype

Næringsgruppe

- 0 Bustader (Set aldri 0 dersom bygget inneheld lokale i andre næringsgrupper)
- 1 Jordbruk, skogbruk
- 2 Bergverksdrift og industri
- 3 Bergverksdrift og industri
- 4 Varehandel, bank og forsikring
- 5 Hotell og restauranter
- 6 Offentleg administrasjon
- 7 Undervisning og forskning
- 8 Fiske- og vannvesen, sosialomsorg og velleserbid
- 9 Annan virksomhet

Kjøkken

- 1 Kjøkken
- 2 Ikkje kjøkken
- 3 Felleskjøkken

Koordinatsystem

- 1 NSO, zone A (Aise I)
- 2 NSO, zone B (Aise II)
- 3 NSO, zone C (Aise III)
- 4 NSO, zone D (Aise IV)
- 5 NSO, zone E (Aise V)
- 6 NSO, zone F (Aise VI)
- 7 NSO, zone G (Aise VII)
- 8 NSO, zone H (Aise VIII)

21-26 UTM (EUREF89), zone 31-36
31-36 UTM (ED50), zone 31-36
41-49 lokalrett
51 NSO, 58A
52 NSO, 58B
53 NSO, 58C
54 NSO, 64 B
55 NSO, 64 A

Kommentar: UTM (EUREF89) (på nokre kart kalla WGS84) vil med lida erstatta UTM (ED50). Koordinatane i dei to datum avviker med 0-220 meter i forhold til kvarandre.

Kvalitetskode koordinat

Koden bygger på SOSI-kodar der 1. siffer angir målemetode og 2. siffer angir nøysamheita.

FORKLARING TIL PUNKT 13

For rene bustadbygg fylast det ut ei liste pr. bustad. For andre bygg kan ein på eit punkt ha fleire byggingar. Dette betyr at ei bygging kan ha fleire adresser. *Tilbyrande adresse- og *Tilbyrande eigedom- skal fylast ut på alle linjer. Dersom ein bustaddekt næringsareal innehver fleire eigedomar, må allei *Tilbyrande eigedom= fylast ut ein gong pr. eigedom (fleire linjer).

Vedlegg: Kommunalinformasjon

SØKNAD OM ANSVARSRETT
for arbeid etter § 93, jfr. § 98,
plan- og bygninglova av 14 juni 1985
(Fylls ut og leveres/innsendes i 2 ekster.)

Bygningssak
Raveien 441

Sandefjord

Ansvaretsnavn (navn, adresse)
Tom Sørensen 2715-97
Husveien 34
3337 Sandefjord den

Bygningssak
Raveien 441

Sandefjord

SØKNADEN GJELDER
Elendom/
byggested
Byggherre
Arbeids
art
Byggets
art

Adresse
Raveien 441

Navn
Heidi og Andu Lea

Til
33470505

Arbeids
art
Tilbygg

Arbeids
art
Tilbygg

Arbeids
art
Tilbygg

Byggets
art
Bolig

Byggets
art
Bolig

Byggets
art
Bolig

Dato for byggesøknad
28.01.97

Dato for vedtak (bygn. ferd-sjøl)

Saksnr.

FYLLES UT AV ANSVARSHAVENDE

Søknaden
gjelder
Søkerens
kvalif.
kriterier
vedtatte
tillegg

☒ hele arbeidet

☐ del av
arbeidet

☒ I undersøkt tid.

☐ I undersøkt tid.

Jeg påtar meg å forestå overnevnte byggesøknad. Arbeidet blir utført fagmessig i
samsvar med plan- og bygninglova av 14 juni 1985, og byggesøknaden er
forskrift og gjeldende plan, eventuelt med de tilleggsreguleringer som er
dispensasjon.
Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansva-
rhavende.

Jeg er å treffe på tlf.nr.:
Privat
33473665
Ad.
90320886

Sted
Sandefjord

Dato
28.01.97

Underskrift
Tom Sørensen

FYLLES UT AV BYGGEREN

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningssjefene til-
ler i samsvar med bygningssjefen og gjeldende forskrifter og vedtak.
Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningssjefens uvekkende.
Hvis ansvarshavende slutter for arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent for arbeidet fortsetter.
Sted
Sandefjord
Dato
28.01.97
Underskrift
Tom Sørensen

FYLLES UT AV BYGNINGSRÅDET

☒ Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende). Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens doku-
menter. Ansvarshavende må gi melding til bygningssjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.
☐ Søknaden er avslått av følgende grunn (klageadgang, se baksiden):
☐ Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått.
Sted
Sandefjord
Dato
03.06.97
Underskrift
Tom Sørensen

Vedlegg
Kopi
sendes til

Byggetillatelse
Instruks for ansvarshavende

☐

☐

K-blankett 5136 Forlag: Sem & Stenens Prokom AS, Oslo 1-90

146

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt på første side, jfr. tvl. § 27.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. pbl. §§ 15 og 13 fjerde ledd.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens §§ 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fåes ved henvendelse til bygningsvesenet som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

☒ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan og bygningssloven, jfr. pol § 93 Melding om arbeid etter plan- og bygningssloven ☐ - driftsbygging i landbruket, § 81 ☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84 ☐ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a <i>Sandefjord</i>	Stempel ☐ Søknad om Arbeidsstilsynets samtykke etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19 Tili Arbeidsstilsynet i : (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidsstilsynet)
---	--

Soknaden meldingen gjelder	
Gnr. <u>34</u> Bnr. <u>10/17</u> Festeintr.	Salesjonentr.
Eiendoms/byggesed Adresse <u>Ravien 441</u>	
Arbeidsart ☐ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet ☒ Påbygg/tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/kjelling	beskriv
Byggingsart ☒ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet ☐ Garasje ☐ Friddebolig ☐ Driftsbygning	beskriv

Dispensasjonssøknad	
Del søkes dispensasjon fra bestemmelserne i reguleringsplanen for dispensasjonen (se på eget ark) AML	Plan- og bygningsslov Byggeforskr. Vedtekt

Vedlegg til bygningssøknad	
☒ Gjengitt av nabosamsvar ☒ Situasjonsplan påført nabosansgjennomrøringsplan ☒ Fasadetegninger ☒ Etasjeplan m. romfunksjon ☒ Snitt ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Statiske beregninger pbl § 94.3 Rapport om grunnundersøkelser BF 87 kap. 14 Utvalgte samtykke fra andre off. myndigheter Andre vedlegg	Situasjonsplan Etasjeplan m. romfunksjon Snitt Fasader Dokumentasjon klima Dokumentasjon støy Uttalelse fra AML-verneombud Andre vedlegg

Underskrift	
Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen bygging.	
Byggherre Navn <u>Heidi og Andri den Ravien 441</u> Adresse <u>Sandfjord 33470505</u> Postnr. <u>3383</u> Th. ☒ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet Dato <u>28/5-97</u> Signatur <u>Andri den Ravien</u>	Søker/melder Navn <u>Ton Sørensen</u> Adresse <u>Aveblavn 24</u> Postnr. <u>3227</u> Th. <u>33473165-90320086</u> Dato <u>28/5-97</u> Underskrift <u>Ton Sørensen</u>

Vedlegg: Kommunalinformasjon

3

Byggeskisse Eter Byggeskisse 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeskissene er oppfylt. Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/innenfra og opp.	
Gulv på grunn Gulv over kryperom BF 87 kap. 43:1, 43:1, 53	Materieler, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Kjeller- yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materieler, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materieler, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materieler, konstruksjoner
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:51, 52	Materieler, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannskjerm mellom leiligheter/brannceller)
Etasje-skille BF 87 kap. 30:41, 52	Materieler, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannskjerm for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materieler, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gisims Taketts, loftets ventilasjon m.v. Taktekking ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfyllas.

2

Opplysninger til søknaden/meldingen Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandling	
Byggetomt og bebyggelsen	
1. Regulert område ☒ Ja ☐ Nei	Tillatt grad av utfylling
2. Oppmålt tomt ☒ Ja ☐ Nei	Totaleareal ca 1800 m ² Nabogrense 13 m Vegmidte
3. Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til: Avstanden er målsatt på situasjonsplan Går det høyest kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomt? ☐ Ja ☒ Nei Tomta har akkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel Rikseveg ☒ Rykeveg ☐ Kommunal veg ☐ Privat veg Er vegens avkjøringsstillelse gitt? ☐ Ja ☒ Nei Er kommunens avkjøringsstillelse gitt? ☐ Ja ☒ Nei Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☒ Nei
4. Akkomst Vegloven pbl §§ 66, 67	Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei
5. Bygge-grunn ☒ Fjell ☐ Sand ☐ Annet ☒ Grus ☐ Leire ☐ Rasfare?	- beskriv
6. Fundament ☒ Bankett/søle	- beskriv
7. Vann-forsyning pbl §§ 65, 67	Tilføyet ☒ offentlig ☐ privat vannverk - annen privat vannforsyning, innlagt vann - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann
8. Avløp pbl §§ 66, 67	Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei Foreligger utslippsanlegg? ☐ Ja ☒ Nei
9. Drenering BF 87 kap. 42	Selv-drenering ☐ Kullgrøtt ☐ Rør ☐ Dreneringsanlegg Drenering føres til: ☒ Terreng
10. Overvann Takvannover-vann føres til: ☐ Avløps-system ☒ Terreng	Frystatproblemer? ☒ Ja ☐ Nei
11. Miljø pbl § 68 pbl § 106a BF 87 kap. 16	Skal bygningen ha heis/rulletrapp? ☐ Ja ☒ Nei Konferer med de kommunale byggingensmyndigheter
13. Bebyggelse pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer Antall brukseenheter (NS 3940) Brukeareal (NS 3940) Bebyggt areal (brutto grunnflate) Eldre bebyggelse Ny bebyggelse Sum
14. Bygge-materieler Oppvarming	Materieler i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen) - vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss) - horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss) Oppvarming (maks. 1 kryss)

DIV(77)

N A B O V A R S E L .

I henhold til bygningslovens bestemmelser, varsles De om at det på eiendommen i.....Ravien 441..... gnr.:.....34..... bnr.:.....10..... er planlagt nybygg / tilbygg / endring.

27-5-97
i.....(dato)
.....(underskrift byggherre).

ALTERNATIV 1:

Undertegnede er forevist byggemelding med nødvendige tegninger. Jeg har ikke noe å innvende mot de fremlagte planene.

Dato	Navn:	Adresse:	gnr.:	bnr.:
27/5	Per Dragseth	Ravien 20	34	25
27/5	EDWARD LYLE	Ravien 439	34	11

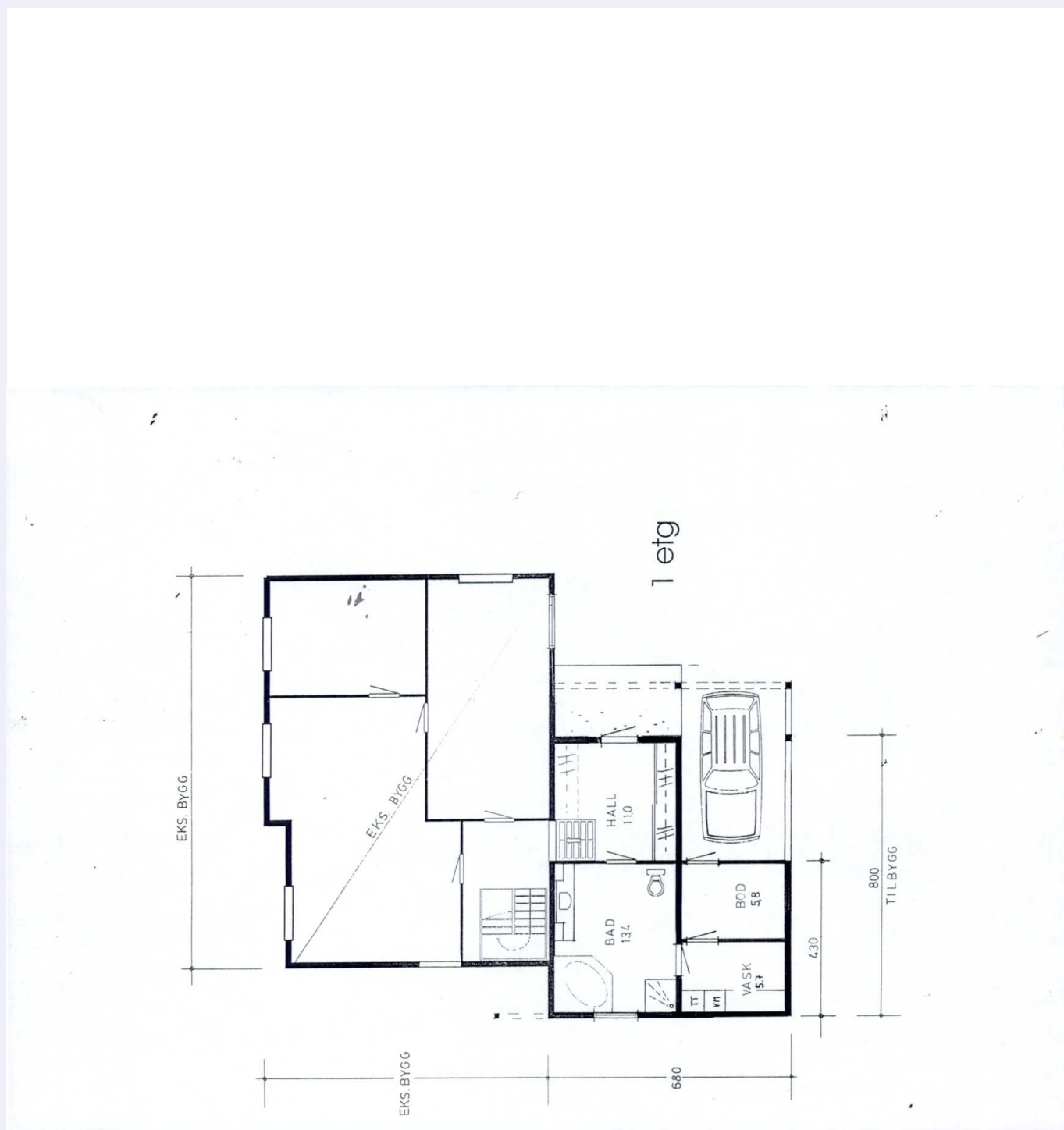
ALTERNATIV 2:

Undertegnede er varslet om at det på eiendommen er byggemeldt nybygg / tilbygg / endring. Jeg er videre kjent med at eventuelle innvendinger må være sendt skriftlig til Bygningsrådet, Rådhuset, innen 14 dager etter at jeg har underskrevet og datert dette varselet.

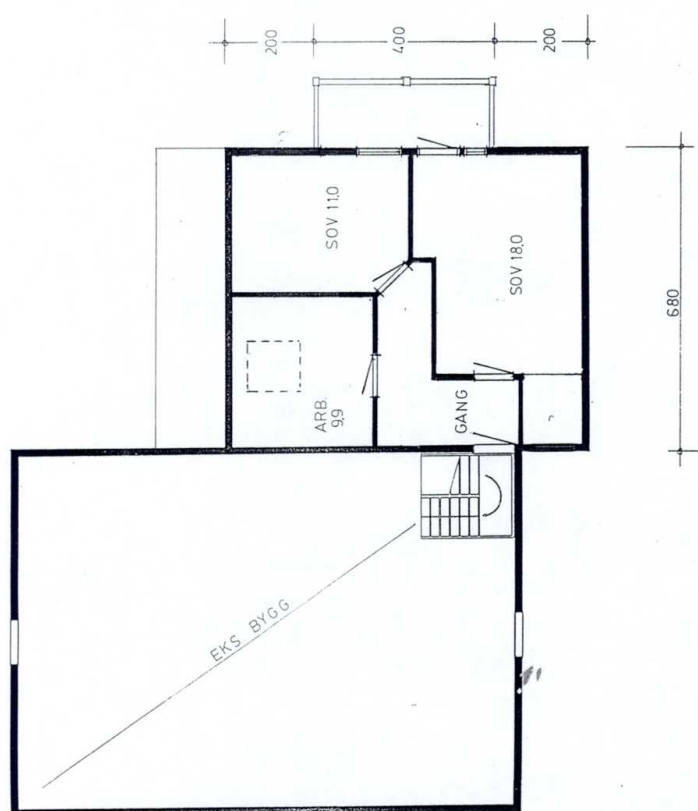
Dato	Navn:	Adresse:	gnr.:	bnr.:

END

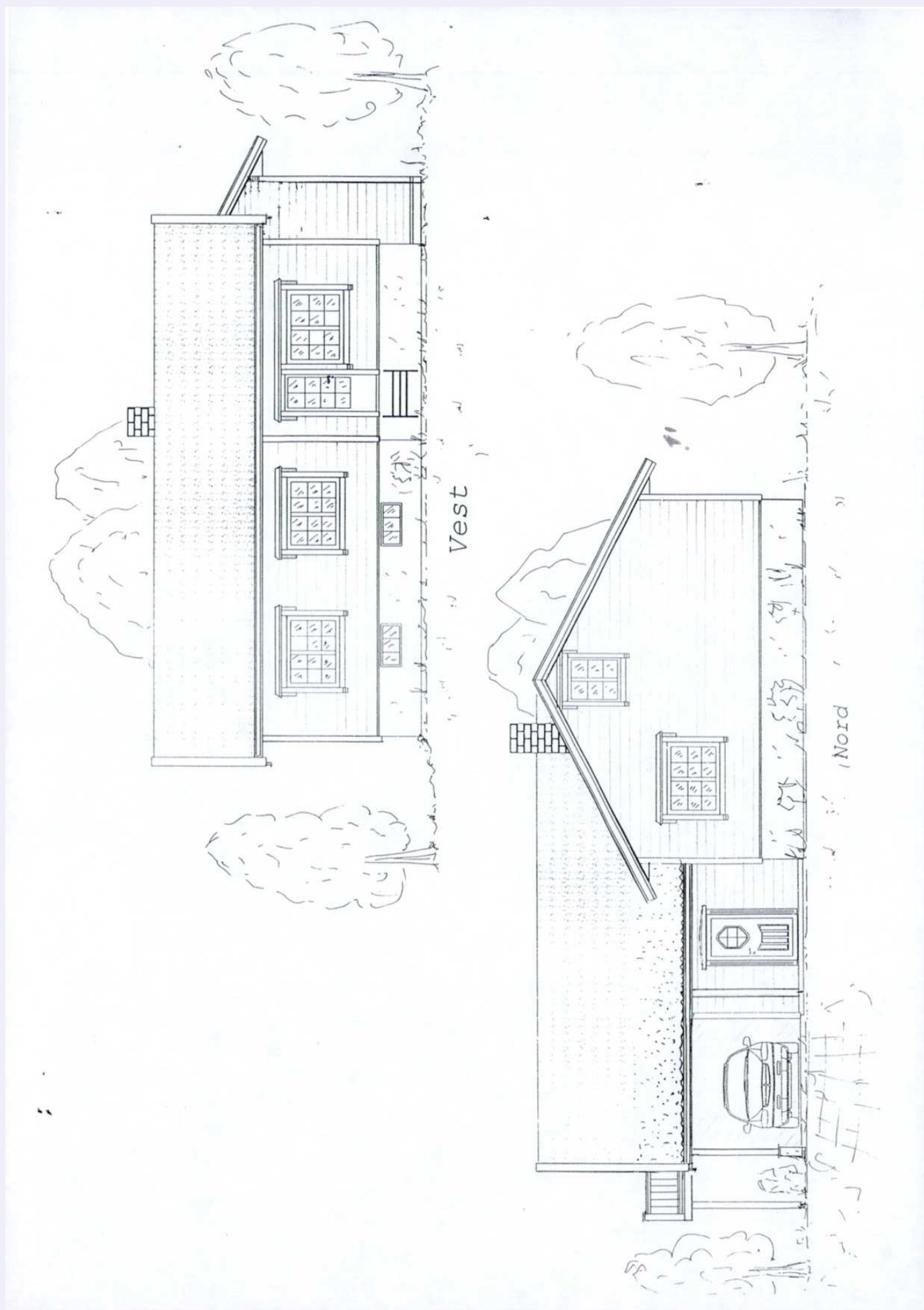
Vedlegg: Kommunalinformasjon



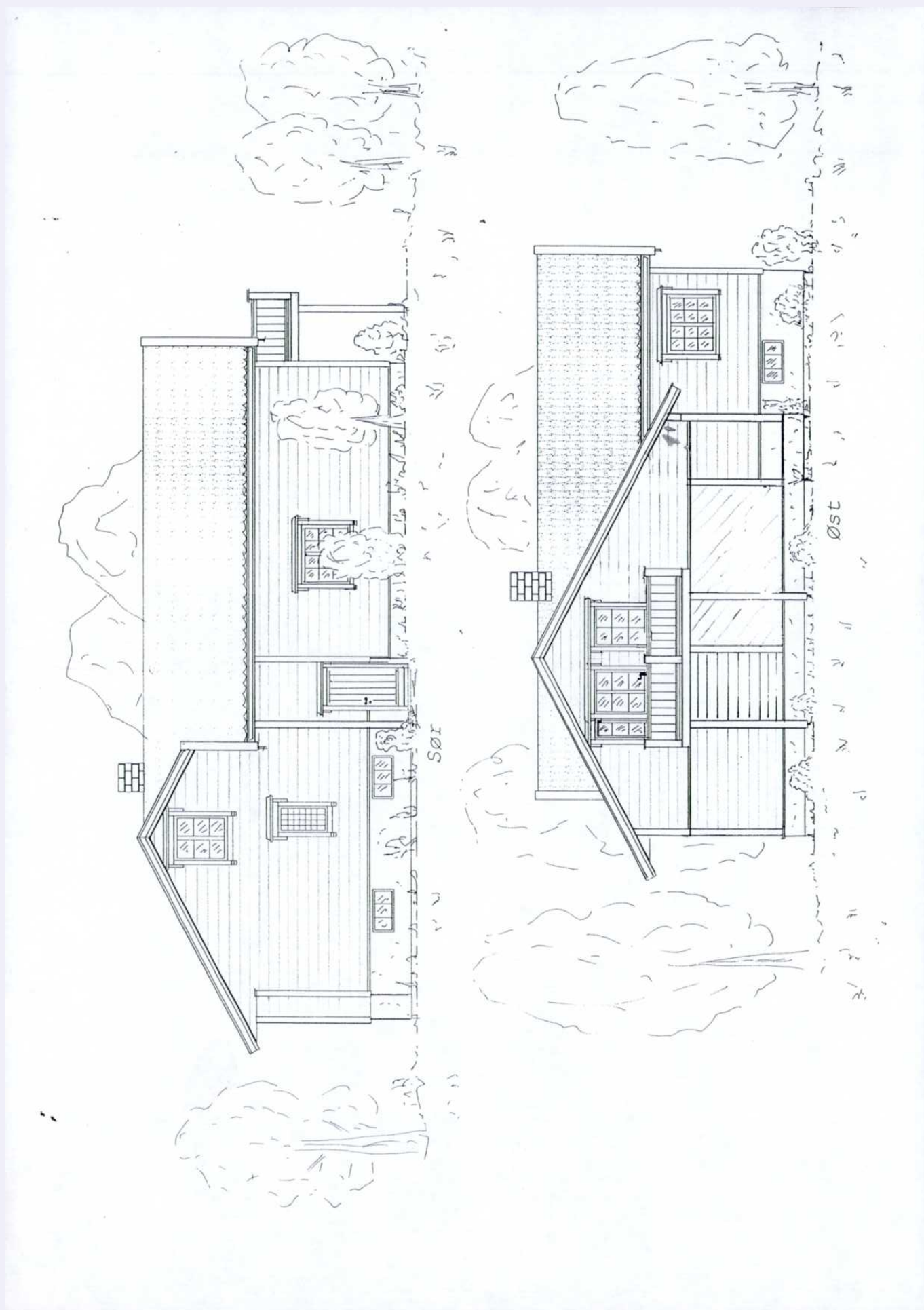
Vedlegg: Kommunalinformasjon

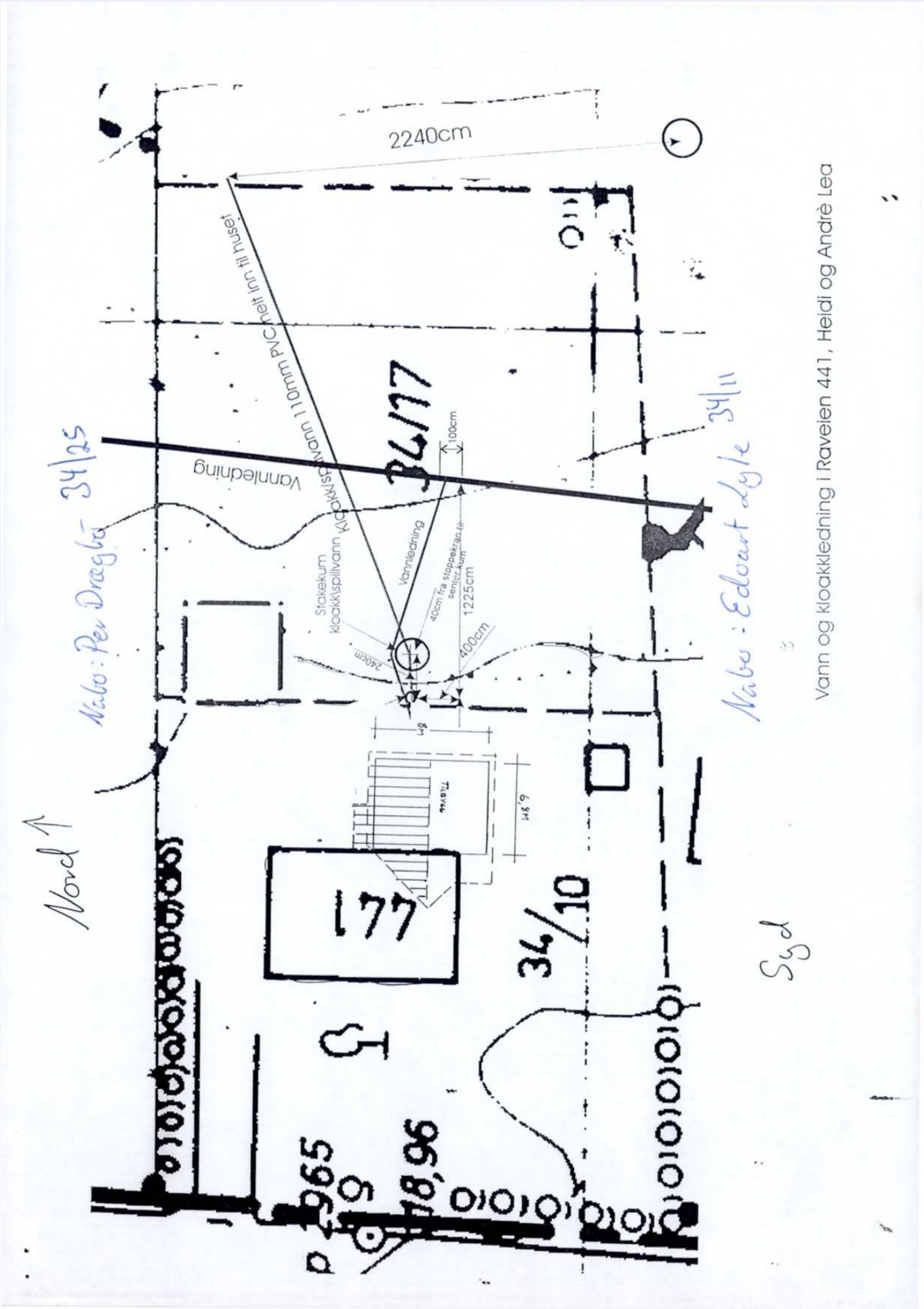


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2865260147 / Øystein Eriksen, tlf. 95242551

Raveien 441, 3239 Sandefjord

Gnr. 34, bnr. 10 i Sandefjord kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

