



**aktiv.**

Hammeren 1A, 3158 ANDEBU

**Lekker ny, innflyttingsklar  
tomannsbolig fra 2025 med  
carport, stor veranda og moderne  
løsninger.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner /

## Charlotte Skjelbred

**Mobil** 938 47 947

**E-post** charlotte.skjelbred@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 21 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 321 350,-  
**Selger:** Robert Henriksen

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2025  
**BRA-i/BRA Total** 85/90 kvm  
**Tomtstr.:** 795.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 280, bnr. 101  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1311250117

# Ditt nye hjem?

Velkommen til denne splitter nye og moderne tomannsbolig som ble ferdigstilt i 2025! Boligen har carport og to flotte uteplasser, en stor veranda på ca. 25 m<sup>2</sup> over carporten og en platting på ca. 12 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Hammeren 1A ligger fredelig til i naturskjønne omgivelser i Høyjord. Her får du en fin kombinasjon av landlig ro og gode hverdagsfasiliteter like i nærheten. Lys og moderne innvendig standard med laminat og fliser, stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer, samt bad og vaskerom med varmekabler. Boligen har 3 gode soverom. Et perfekt hjem for barnefamilier eller deg som ønsker et trygt og rolig bomiljø.

Velkommen til visning! Husk påmelding.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 80  |
| Nabolagsprofil .....    | 85  |
| Budskjema .....         | 146 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 85 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 90 m<sup>2</sup>

TBA: 35 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bad, bod, entré

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Sportsbod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og bygge meldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Veranda over carport er bygget større en hva tegningen sier.

Det foreligger ferdigattest

Boligene har følgende rominndeling:

- Entre 3,8 m<sup>2</sup>
- Gang 5,5 m<sup>2</sup>
- Bad 4,9 m<sup>2</sup>
- Vaskerom 4,7 m<sup>2</sup>
- Kjøkken / Stue 31,7m<sup>2</sup>
- Bod 3,0 m<sup>2</sup>
- Hovedsoverom 12,0m<sup>2</sup>
- Soverom 7,8 m<sup>2</sup>
- Soverom 7,2 m<sup>2</sup>
- Utv. Sportsbod 5,0 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet



**Tomtestørrelse**

795.4 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, terrasse platting.

Tomtegrensene er markert som nøyaktig.

Tomten er felles for Hammeren 1A og Hammeren 1B. Det er ikke delt inn eget utomhusareal til seksjonen.

Tomten vil ikke bli mer opparbeidet enn den er ved visning.

**Beliggenhet**

Hammeren 1 har en fredelig og attraktiv beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Høyjord. Her får du en flott kombinasjon av landlig ro og gode hverdagsfasiliteter innen kort rekkevidde. Eiendommen ligger i et trivelig nabolag med lite trafikk, perfekt for barnefamilier eller for deg som ønsker et trygt og rolig bomiljø.

Fra eiendommen er det kort vei til skole og barnehage, og du finner flotte friområder, turstier og skog like i nærheten – ideelt for deg som liker friluftsliv, trening eller en rolig søndagstur. Andebu sentrum og Revetal sentrum ligger kun en kort kjøretur unna og byr på dagligvarebutikker, helsetjenester, bibliotek, bank og øvrige servicetilbud.

Området har god adkomst til hovedveier som gjør det enkelt å pendle til Sandefjord, Tønsberg eller andre nærliggende byer.

Dette er et sted hvor du kan nyte naturen og stillheten i grønne omgivelser, samtidig som du har alt du trenger i hverdagen innen kort avstand.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av eneboliger og småhus.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Høyjord barnehage (3-5 år) ca. 2.3 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 9.2 km

Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) ca. 2.1 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 11.5 km

Re videregående skole ca. 13.9 km

Gjennestad videregående skole ca. 23.2 km

### **Skolekrets**

Høyjord skolekrets

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Høyjord (Linje 124) ca. 0.3 km

Tog: Stokke stasjon ca. 25 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 27 min med bil

Fly: Oslo Gardermoen ca. 1 t 44 min med bil

### **Bygningssakkyndig**

Jarle Lidal

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Ny tomannsbolig fra 2025. Boligene er oppført på ringmur med yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Taket er tekket med dobbelkrummet takstein. Vinduer er i malt tre med 3-lags glass, og bygningen har malt hovedytterdør, boddør og balkongskyvedør i tre. Boligene er tilknyttet carport med veranda på taket.

Tomannsbolig 1B - Byggeår: 2025

#### **UTVENDIG**

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besikket fra veranda. Vindusbrett og pipe er utstyrt med beslag i metall. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt/lakkert stål. Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, malt hovedytterdør og boddør, samt skyvebalkongdør i malt tre. Utearealene består av veranda på ca. 25 m<sup>2</sup> over carport og platting på ca. 12 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Terrassebord og bjelker utført i trykkimpregnert tre, med stående rekkverk på verandaen. Utvendig trapp fra terreng opp til veranda over carport er oppført i impregnert treverk, med inntrinn av stål.

#### **INNENDIG**

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### **VÅTROM**

Bad

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

er flislagt, og himling er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31 mm. Det er synlig membran i plastsluk. Dokumentasjon foreligger gjennom ferdigattest, hvor det forutsettes at kontrollerklæring er innsendt for utstedelse. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Ventilasjon er balansert. Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under 5 år gammelt og dokumentert oppført av fagkyndige.

#### Vaskerom

Vaskerom fra byggeår, levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Vegger er kledd med malte plater, og himling er malt. Gulvet er flislagt med oppkant/sokkel og elektriske varmekabler. Det er synlig membran i plastsluk. Dokumentasjon foreligger gjennom ferdigattest, hvor det forutsettes at kontrollerklæring er innsendt for utstedelse. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er balansert. Hulltaking er ikke foretatt, da vaskerommet er under 5 år gammelt og dokumentert oppført av fagkyndige.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

#### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Bygningen har ringmur av isolerte element. Forstøtningsmurer er av larvikitt. Tomten er opparbeidet med grus og treplattung. Utvendige avløpsrør er av plast og installert i 2025. Tilknytning er til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og installert i 2025, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

#### ETASJE > VASKEROM

Forhold som har fått TG2:

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

På våtrom stilles det krav til materialbruk i våtsoner. Området rundt vask regnes som våtsone, men her er det benyttet en veggplate som ikke er godkjent for bruk i slike områder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dagens løsning med bruk av materialer som ikke er egnet for våtsoner fungerer per i dag, men bør betraktes som en midlertidig løsning. Det anbefales utbedring for å sikre langvarig fuktsikring. Forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skader over tid.

## ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23.

Det er påvist tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk til underkant terskel ved dør.

Dokumentasjon på membran ved terskel til dør ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik i forhold til krav til høyde på dørterskel til badet. Terskelen er målt til 29-30 mm uten skråskåren kant. I henhold til TEK17 skal 'trinnfri' flate ha maks 25 mm terskelhøyde. Terskel eller nivåforskjell mellom 20 og 25 mm anses som trinnfri dersom den har en skråskåren kant med maksimum 45 graders helling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Boligen har krav til tilgjengelighet, og det anbefales å vurdere tiltak for å redusere høyden på dørterskelen

## ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. Våtsonen er definert til 1 meter til siden fra dusjen
- Det er en dør i våtsonen ved vasken. Våtsonen er definert til 0,5 meter til siden fra vasken, i henhold til forskriftene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.
- Våtrommet fungerer med dette avviket, men dør i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

## ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31.

Det er påvist tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk til underkant terskel ved dør.

Dokumentasjon på membran ved terskel til dør ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik i forhold til krav til høyde på dørterskel til badet. Terskelen er målt til 29-30 mm uten skråskåren kant. I henhold til TEK17 skal 'trinnfri' flate ha maks 25 mm terskelhøyde. Terskel eller nivåforskjell mellom 20 og 25 mm anses som trinnfri dersom den har en skråskåren kant med maksimum 45 graders helling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Boligen har krav til tilgjengelighet, og det anbefales å vurdere tiltak for å redusere høyden på dørterskelen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen TG 3

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18/9-2025 av teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Murer M&M Kristensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Ny leilighet ble bygget i 2025

2,2 Er arbeidet byggemeldt?

- Ny leilighet ble bygget i 2025

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

- X pert instalasjon 2025



12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ny bygg 2025

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

-Henriksens Bygg AS - nytt 2025

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

Ny Bygg 2025

### **Innhold**

Boligen går over 1 etasje og inneholder følgende rom som; Bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, stue/kjøkken, vaskerom, entré  
Carport med sportsbod.

### **Standard**

Velkommen til denne splitter nye tomannsboligen, ferdigstilt i 2025! Boligen kombinerer moderne standard med funksjonelle løsninger, og passer perfekt for deg som ønsker en lettstelt og energieffektiv bolig. Med god planløsning, og praktiske fasiliteter får du et hjem som er enkelt å trives i og alt på et plan.

Det gjøres oppmerksom på at Hammeren 1A er nybygg og selges uten garanti §12 bustadoppføringslova. Eiendommen selges etter avhendingslova. Salget faller ikke inn under plikten til å stille garanti.

Her får du to flotte uteplasser: en stor veranda på ca. 25 m<sup>2</sup> over carporten og en platting på ca. 12 m<sup>2</sup> med adkomst fra stuen - perfekt for både rolige stunder og sosiale sammenkomster. Utvendig trapp i impregnert tre gir enkel tilgang til verandaen.

Innvendig holder boligen en moderne og lys standard med laminat og fliser på gulv, samt malte plater på vegger og i tak. Boligen har vedovn med isolert stålpipeline, som gir en lun og god varme på kalde dager.

Stilrent kjøkken med glatte fronter og benkeplate i laminat. Her finner du kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilasjonen ivaretas av kjøkkenventilator med kullfilter.

Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv og moderne innredning. Rommet er utstyrt med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Balansert ventilasjon sikrer et godt innklima. Badet er oppført av fagkyndige og har dokumentert kvalitet.

Eget vaskerom med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Her finner du veggmontert

toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Praktisk løsning som kombinerer vaskerom og ekstra toalett.

Dette er en helt ny og moderne bolig med praktiske løsninger, god kvalitet og gjennomtenkte detaljer. Med carport, veranda, platting og energieffektive løsninger får du en bolig som både er komfortabel og lett å vedlikeholde - klar for innflytting!

Det er ikke satt felleskostnader for sameiet p.t. Det anbefales å gå sammen med eier av Hammeren 1B for å eventuelt sette opp månedlige felleskostnader til fremtidig vedlikehold.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkeringsplass/vei: Leilighetene skal brukes sin del innkjørsel til sin leilighet til sin carport. Dette innebærer også snømåking. Tomten er felles og det er naturlig å bruke uteplassen på sin del av huset, og man skal ikke sette ting eller parkere på den andre leiligheten

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

## Energi

**Oppvarming**

Vedovn ellers elektrisk oppvarming.  
Varmekabler på bad og vaskerom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Energikarakter**

B

**Energifarge**

Oransje

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 300 000

**Kommunale avgifter**

Kr 11 093

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det gjøres oppmerksom på at oppgitt sum for kommunale avgifter ikke inkluderer renovasjon og feiing - kommunale avgifter vil da øke ved innflytting og bestilling av renovasjon/feiing.

**Info formuesverdi**

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Eierbrøk**

1/2

## Sameiet

### **Sameienavn**

Henriksen

#### **Om sameiet**

Sameiet består av to seksjoner. Sameiet er ikke registrert i Brønnøysundregistret. Det er laget vedtekter som eier av seksjon 1 og 2 må sette seg inn i og signere.

Vedtekter:

Eiendommen Hammeren 1A og 1B i Sandefjord kommune ligger i sameie mellom eierne av de 2 - to- eierseksjonene som er oppført på eiendommen. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på hver enkelt seksjons bruksareal. Som bruksareal i denne sammenheng regnes boligens innvendige gulvflate med tillegg av boder og garasje. Terrasser regnes ikke inn i boligens bruksareal. Sameiet skal ledes av de 2- to - sameierne i fellesskap, samtidig som de utad kun kan forplikte sameiet i fellesskap. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakt, skjøte fra opprettelse av sameiet August 2025 , oppdelingsbegjæring og vedtekter/Leiligheter ordensregler er bindende for sameierne.

#### **§2 – Disposisjon over seksjon**

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt. Man hefter også for tidligere

seksjonseiers forpliktelser.

Iht lov om Eierseksjoner er det lovbestemt panterett tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden i hver

enkelt seksjon til fordel for sameiet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten godkjennelse fra sameierne. Sameierne kan avbryte en

framleiekontrakt ved mislighold av vedtekter/Leiligheter ordensregler/leiekontrakt.

Salg av seksjonene skal ikke skje uten at den andre seksjonseier i rimelig god tid blir informert om

salgsplanene. Den enkelte samaier har for øvrig full råderett over sin seksjon.

### §3 – Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler

fullt ut for egen regning den enkelte sameier. For vann og avløpsledninger regnes fra og med

forgreningspunktet på fellesledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med

boligenhetens sikringsboks. Utgangsdørene til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer

vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Vannskader eller andre skader som oppstår ved

skjødesløshet må dekkes av seksjonseier.

Øvrig ytre vedlikehold: Maling – seksjonseierne har ansvar for sin del av utvendige vegger. Man

kommer til felles enighet vedr fargevalg.

Parkeringsplass/vei: Leilighetene skal brukes sin del innkjørsel til sin leilighet til sin carport .

Dette innebærer også snømåking.

Tomten er felles og det er naturlig å bruke uteplassen på sin del av huset ,og man skal ikke sette

ting eller parkere på den andre leiligheten

Øvrige kostnader som gjelder fellesareal/anlegg/installasjoner som tjener til felles bruk for

sameierne fordeles iht sin sameiebrøk. Sameier brøken utgjør totalt 166. For seksjon 1 – en utgjør

dette da 83 og 83 for seksjon 2 – to.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å

avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

### §4 – Forandringer i boligen

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra hverandre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen eller sette opp tv-antenne/parabol, boder, markiser og lignende.

#### §5 – Forsikring

Hver seksjon må tegne sin egen innboforsikring. Bygningsforsikring tegnes av sameiet og fordeles mellom sameierne iht sameier brøken.

#### §6 – Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan

vedkommende, med minst 6 – seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, jf.

Eierseksjonloven §26. Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseier eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, hus

ordensregler og vedtak fattet av sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har

gitt adgang til boenheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

#### §7 – Vedtektsendringer

Boligsameiets vedtekter/hus ordensregler skal reforhandles ved eierskifte.

#### §8 - Ro

Det skal være alminnelig nattero mellom kl 2300-0700. I dette tidsrommet skal det vises særlig

aktsomhet ved bruk av feks stereoanlegg, radio, TV, vaskemaskiner og oppvaskmaskiner.

Støy som banking, boring og støyende hagearbeid bør unngås etter kl2100 og må ikke utføres på

søndager og helligdager.

Ved arrangering av fester eller støyende sammenkomster og støyvoldende arbeider må naboer

varsles. Med nabovarsel tilsidesetter man dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

#### §9 - Diverse

Der disse vedtektene eller spesielle bestemmelser ikke er ut fyllende gjelder Lov om

Eierseksjoner.

Sameievedtektene for Hammeren 1A og 1B ble godkjent av sameierne i konstituerende sameier.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven.

#### **Forkjøpsrett**

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

#### **Styregodkjennelse**

Det foreligger ikke styregodkjennelse i sameiet.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 280, bruksnummer 101, seksjonsnummer 1 i Sandefjord kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3907/280/101:

06.06.2012 - Dokumentnr: 445215 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:280 Bnr:99

Ansvar for drift og vedlikehold av felles grøntareal og lekeplass i samarbeid med velforening

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst avtale om ansvar for drift og vedlikehold sammen med gbnr 80/101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111.

01.10.2025

Dokumentnr. 1172544

Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**



Det foreligger ferdigattest for Hammeren 1A og 1B datert 25/8-2025.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.08.2025.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

### **Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplaner:

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.09.2023

Delarealer: 795 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: B

Delareal: 795 m

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Id: 20100022

Navn: Høyjord østre B24

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.06.2011

Delarealer: 795 m

Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

For nærmere beskrivelse se vedlagt reguleringsplan.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Det gjøres oppmerksom på at Hammeren 1B er nybygg og selges uten garanti §12 bustadoppføringslova. Eiendommen selges etter avhendingslova. Salget faller ikke inn under plikten til å stille garanti.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den

er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 300 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

20 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

21 350 (Omkostninger totalt)

37 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

40 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 321 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 337 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 340 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 21 350

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
18 000 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Visninger per stk.

### **Ansvarlig megler**

Charlotte Skjelbred  
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig  
[charlotte.skjelbred@aktiv.no](mailto:charlotte.skjelbred@aktiv.no)  
Tlf: 938 47 947

### **Ansvarlig megler bistås av**

Charlotte Skjelbred  
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig  
[charlotte.skjelbred@aktiv.no](mailto:charlotte.skjelbred@aktiv.no)  
Tlf: 938 47 947

### **Oppdragstaker**

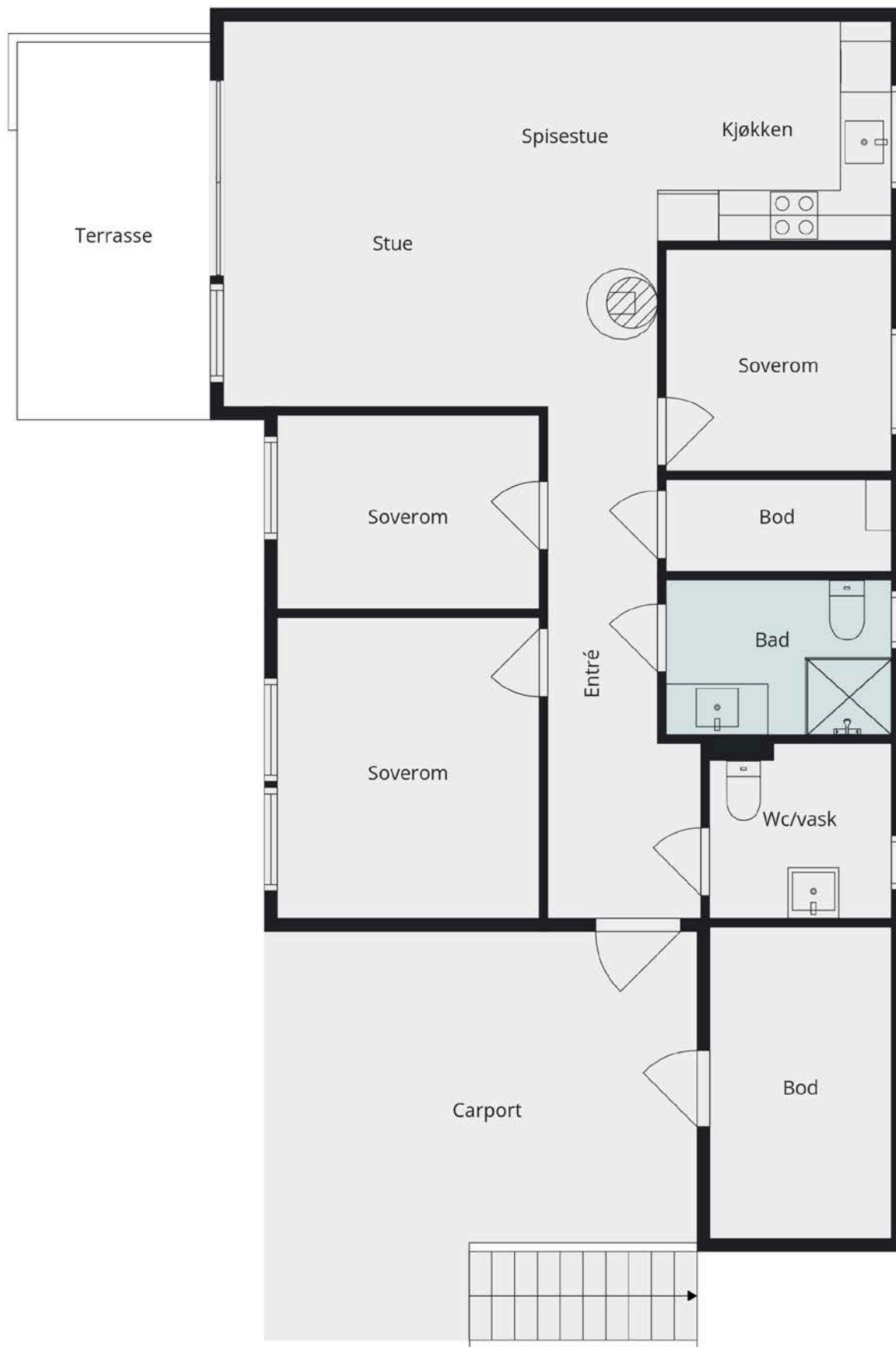
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341  
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

**Salgsoppgavedato**

24.10.2025











































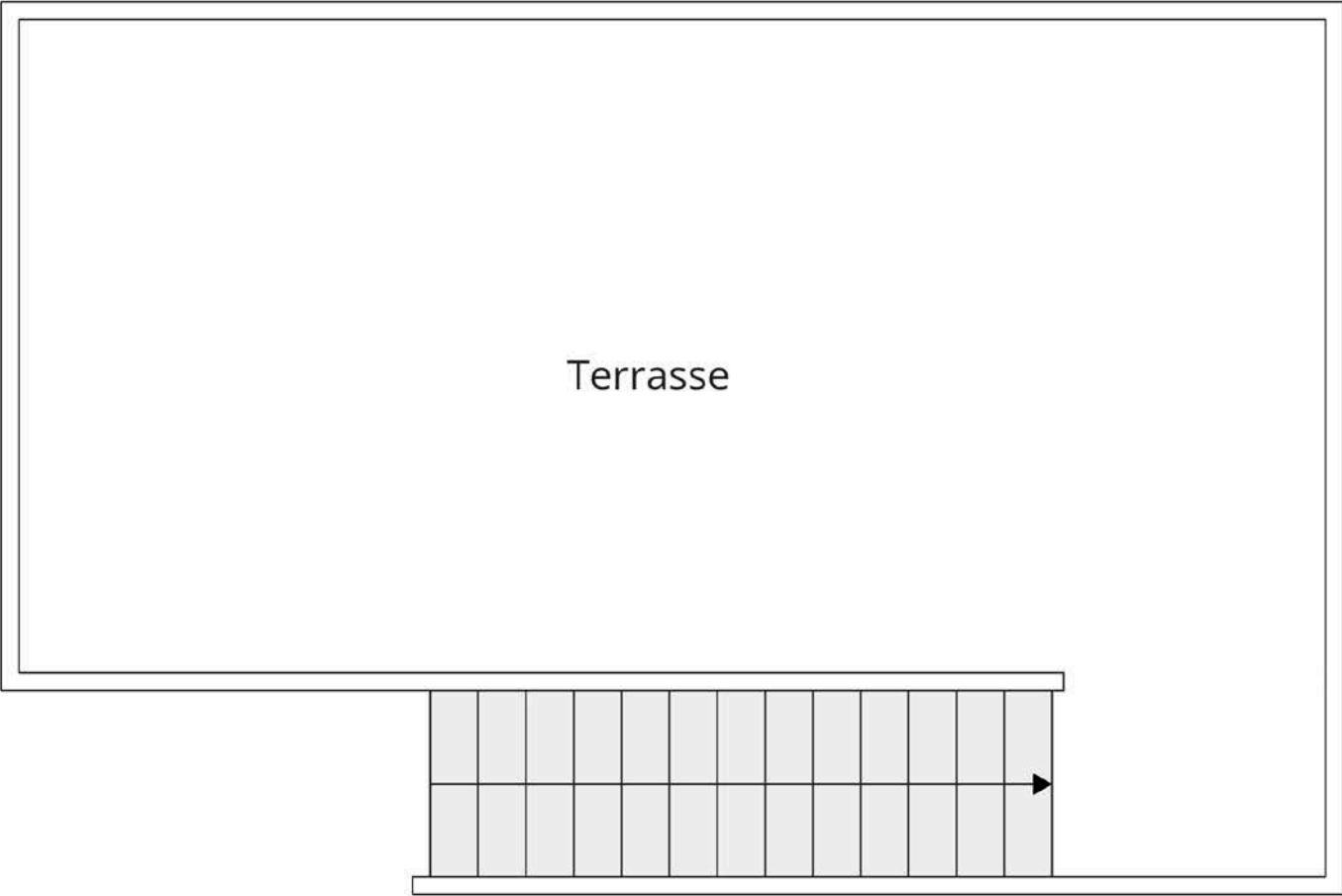




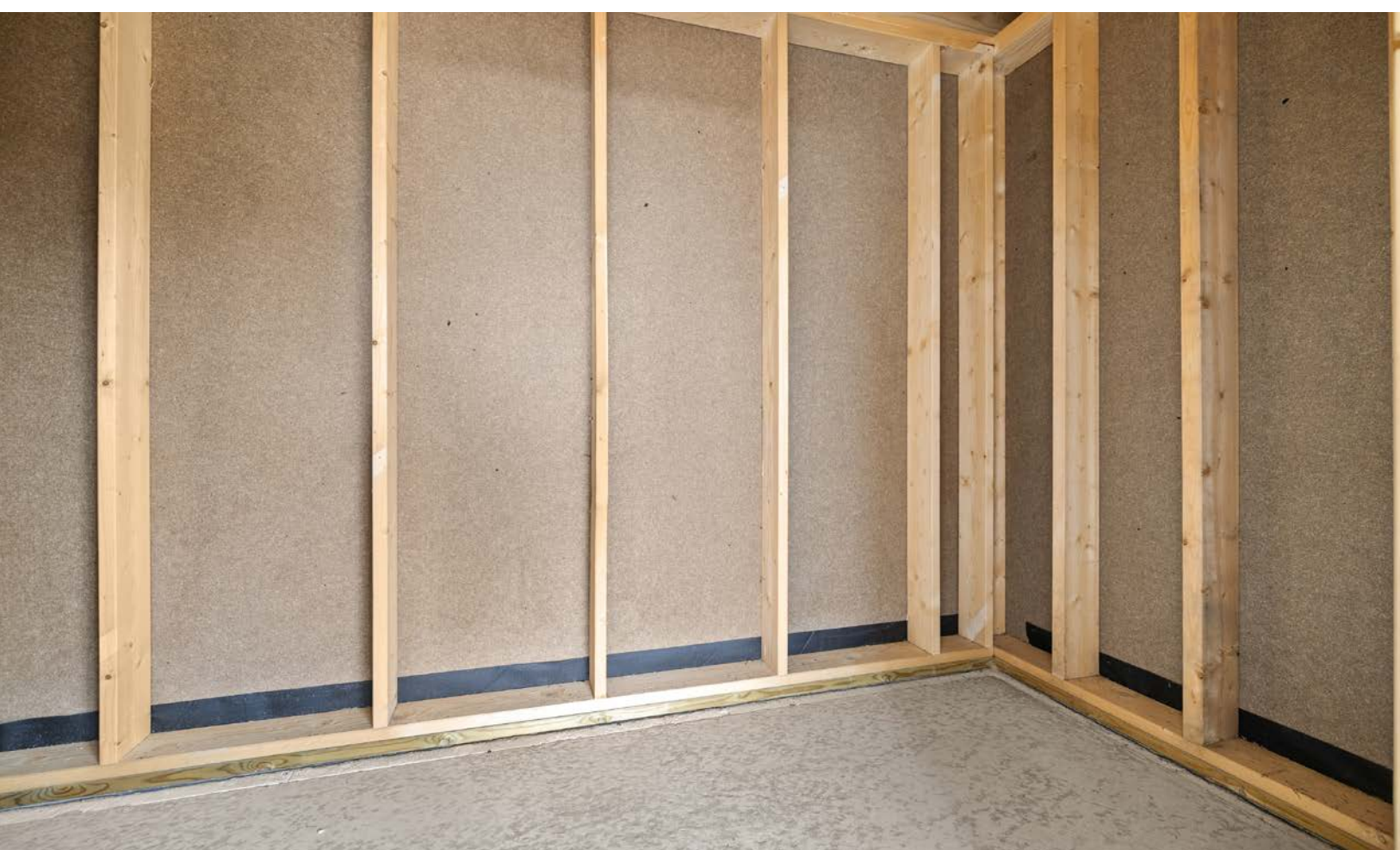












# Vedlegg



# Tilstandsrapport



 Tomannsbolig 1A

 Hammeren 1A og B, 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

# gnr. 280, bnr. 101

**Sum areal alle bygg: BRA: 180 m<sup>2</sup> BRA-i: 170 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 22568-1027

Referansenummer: YW1587

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingeniør: Jarle Lidal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## Lidal Takst AS

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Takstingeniører som er medlemmer av Norges Takstingeniørers Forening (NTIF), tilbyr ikke bare høy faglig kompetanse, men også ekstra trygghet gjennom kvalitetssikring og ansvarsforsikring.

NTIF-medlemmer er utdannede takstmenn med dokumentert erfaring og forpliktelser til etiske retningslinjer. De har tilgang til en av bransjens beste profesjonsansvarsforsikringer, noe som gir ekstra sikkerhet dersom det skulle oppstå feil i takstrapporten.

I tillegg får NTIFs medlemmer jevnlig faglig oppdatering og kurs, slik at de alltid er oppdatert på gjeldende lover og praksis.

Å velge en takstingeniør fra NTIF er å velge en tryggere og mer forutsigbar bolighandel.

NTIF – faglig kvalitet og sikkerhet du kan stole på.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625





# 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.

## 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 • tilleggssbygg 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 lovighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Ny tomannsbolig fra 2025. Boligene er oppført på ringmur med yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Taket er tekkt med dobbelkrummet takstein. Vinduer er i malt tre med 3-lags glass, og bygningen har malt hovedytterdør, boddør og balkongskyvedør i tre. Boligene er tilknyttet carport med veranda på taket.

Boligene har følgende rominndeling:

- Entre 3,8 m<sup>2</sup>
- Gang 5,5 m<sup>2</sup>
- Bad 4,9 m<sup>2</sup>
- Vaskerom 4,7 m<sup>2</sup>
- Kjøkken / Stue 31,7 m<sup>2</sup>
- Bod 3,0 m<sup>2</sup>
- Hovedsoverom 12,0 m<sup>2</sup>
- Soverom 7,8 m<sup>2</sup>
- Soverom 7,2 m<sup>2</sup>

- Utv. Sportsbod 5,0 m<sup>2</sup>

NB: Avvik knyttet til rommenes lovliggheit omtales separat under punktet «Lovliggheit».

### Tomannsbolig 1B - Byggeår: 2025

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besikktiget fra veranda. Vindusbrett og pipe er utstyrt med beslag i metall. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt/lakkert stål. Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, malt hovedytterdør og boddør, samt skyvebalkongdør i malt tre. Utearealene består av veranda på ca. 25 m<sup>2</sup> over carport og platting på ca. 12 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Terrassebord og bjelker er utført i trykkimpregnert tre, med stående rekkverk på verandaen. Utvendig trapp fra terreng opp til veranda over carport er oppført i impregnert treverk, med inntrinn av stål.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har isolert stålpipes og vedovn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Flislagt bad fra byggeår, levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Vegger er flislagt, og himling er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31 mm. Det er synlig membran i plastsluk. Dokumentasjon foreligger gjennom

ferdigattest, hvor det forutsettes at kontrollerklæring er innsendt for utstedelse.

Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Ventilasjon er balansert. Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under 5 år gammelt og dokumentert oppført av fagkyndige.

#### Vaskerom

Vaskerom fra byggeår, levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Vegger er kledd med malte plater, og himling er malt. Gulvet er flislagt med oppkant/sokkel og elektriske varmekabler. Det er synlig membran i plastsluk. Dokumentasjon foreligger gjennom ferdigattest, hvor det forutsettes at kontrollerklæring er innsendt for utstedelse.

Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er balansert. Hulltaking er ikke foretatt, da vaskerommet er under 5 år gammelt og dokumentert oppført av fagkyndige.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Bygningen har ringmur av isolerte element. Tomten er opparbeidet med grus og treplattung. Utvendige avløpsrør er av plast og installert i 2025. Tilknytning er til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og installert i 2025, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tomannsbolig 1A - Byggeår: 2025

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besikktiget fra veranda. Vindusbrett og pipe er utstyrt med beslag i metall. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt/lakkert stål. Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, malt hovedytterdør og boddør, samt skyvebalkongdør i malt tre. Utearealene består av veranda på ca. 25 m<sup>2</sup> over carport og platting på ca. 12 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Terrassebord og bjelker

## Beskrivelse av eiendommen

er utført i trykkimpregnert tre, med stående rekkverk på verandaen.  
Utvendig trapp fra terreng opp til veranda over carport er oppført i impregnert treverk, med inntrinn av stål.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Flislagt bad fra byggeår, levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Vegger er flislagt, og himling er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31 mm. Det er synlig membran i plasts luk. Dokumentasjon foreligger gjennom ferdigattest, hvor det forutsettes at kontrollerklæring er innsendt for utstedelse.

Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Ventilasjon er balansert. Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under 5 år gammelt og dokumentert oppført av fagkyndige.

### Vaskerom

Vaskerom fra byggeår, levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Vegger er kledd med malte plater, og himling er malt. Gulvet er flislagt med oppkant/sokkel og elektriske varmekabler. Det er synlig membran i plasts luk. Dokumentasjon foreligger gjennom ferdigattest, hvor det forutsettes at kontrollerklæring er innsendt for utstedelse.

Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er balansert. Hulltaking er ikke foretatt, da vaskerommet er under 5 år gammelt og dokumentert oppført av fagkyndige.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørs kap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.  
Bygningen har ringmur av isolerte element.  
Forstøtningsmur er av larvikitt  
Tomten er opparbeidet med grus og treplattung.

Utvendige avløpsrør er av plast og installert i 2025. Tilknytning er til offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og installert i 2025, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Tomannsbolig 1A

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Veranda over carport er bygget større enn hva tegningen sier.  
Det foreligger ferdigattest

#### Tomannsbolig 1B

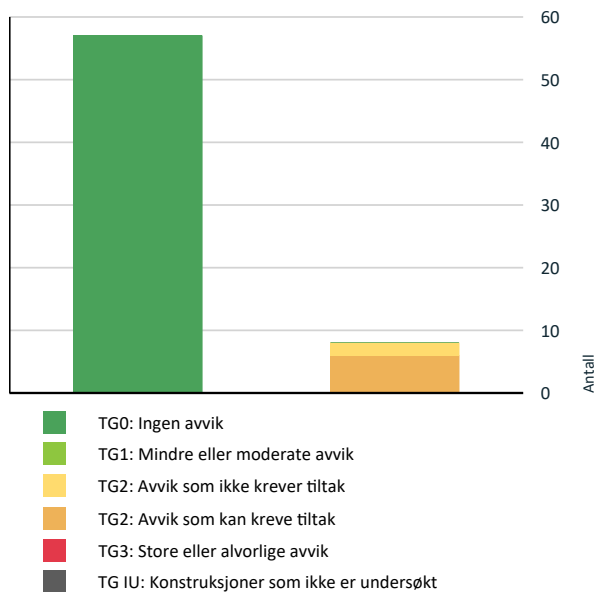
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Veranda over carport er bygget større enn hva tegningen sier.  
Det foreligger ferdigattest



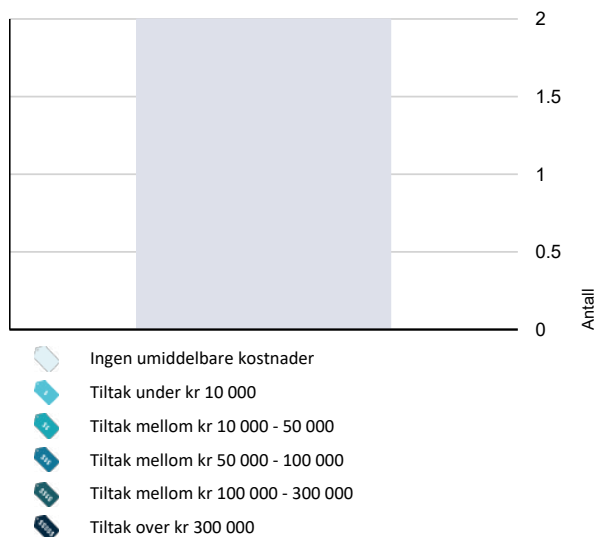
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Tomannsbolig 1A

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

### Tomannsbolig 1B

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

Energimerke fra Enova

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

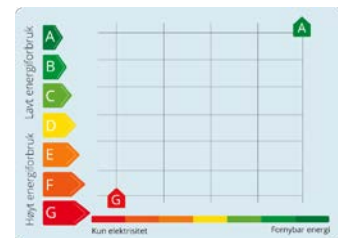
### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport



# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG 1A



**Byggeår**  
2025

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

### UTVENDIG

#### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktet fra veranda

#### **Nedløp og beslag**

Vindusbrett og pipe har beslag i metall. Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål.

#### **Veggkonstruksjon**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### **Takkonstruksjon/Loft**

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

#### **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

#### **Dører**

Bygningen har malt hovedytterdør og boddør, samt skyvebalkongdør i malt tre.

#### **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Veranda på ca 25 m<sup>2</sup> over carport og platting på ca 12 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på veranda.

# Tilstandsrapport

## 📌 TG 0 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra terreng opp til veranda over carport. Trappen er oppført i impregneret treverk, med inntrinn av stål.

## INNENDIG

## 📌 TG 0 Overflater

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

## 📌 TG 0 Radon

Bygget er oppført etter Tek 17 og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det betyr at bygge skal ha radonsperre.

## 📌 TG 0 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

## 📌 TG 0 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom med flislagt gulv og sokkel, samt vegger oppført med plater. Rommet er oppført i byggets byggeår, levert av utbygger med uavhengig kontroll som en del av prosjektet. Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17)

### ETASJE > VASKEROM

## 📌 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

På våtrom stilles det krav til materialbruk i våtsoner. Området rundt vask regnes som våtsone, men her er det benyttet en veggplate som ikke er godkjent for bruk i slike områder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dagens løsning med bruk av materialer som ikke er egnet for våtsoner fungerer per i dag, men bør betraktes som en midlertidig løsning. Det anbefales utbedring for å sikre langvarig fuktsikring. Forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skader over tid.



# Tilstandsrapport



Det er uegnede materialer i våtsoner.

## ETASJE > VASKEROM

### **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23.

Det er påvist tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk til underkant terskel ved dør. Dokumentasjon på membran ved terskel til dør ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

-Det er påvist avvik i forhold til krav til høyde på dørterskel til badet. Terskelen er målt til 29-30 mm uten skråskåren kant. I henhold til TEK17 skal 'trinnfri' flate ha maks 25 mm terskelhøyde. Terskel eller nivåforskjell mellom 20 og 25 mm anses som trinnfri dersom den har en skråskåren kant med maksimum 45 graders helling.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

-Boligen har krav til tilgjengelighet, og det anbefales å vurdere tiltak for å redusere høyden på dørterskelen.



For høy terskel

## ETASJE > VASKEROM

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er synlig membran i plastsluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

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

## ETASJE > VASKEROM

### Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da er badet under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

## ETASJE > BAD

### Generell

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

## ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. Våtsonen er definert til 1 meter til siden fra dusjen
- Det er en dør i våtsonen ved vasken. Våtsonen er definert til 0,5 meter til siden fra vasken, i henhold til forskriftene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.
- Våtrommet fungerer med dette avviket, men dør i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Vindu i våtsone



Dør i våtsone

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31.

Det er påvist tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk til underkant terskel ved dør. Dokumentasjon på membran ved terskel til dør ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

-Det er påvist avvik i forhold til krav til høyde på dørterskel til badet. Terskelen er målt til 29-30 mm uten skråskåren kant. I henhold til TEK17 skal 'trinnfri' flate ha maks 25 mm terskelhøyde. Terskel eller nivåforskjell mellom 20 og 25 mm anses som trinnfri dersom den har en skråskåren kant med maksimum 45 graders helling.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Boligen har krav til tilgjengelighet, og det anbefales å vurdere tiltak for å redusere høyden på dørterskelen.



For høy terskel

## ETASJE > BAD

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i plastsluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## ETASJE > BAD

### TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

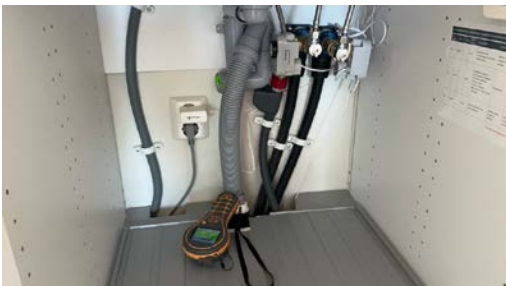
Hulltaking er ikke foretatt, da er badet under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

### ! TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### ! TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### ! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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.  
**2025**
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**
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?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**



# Tilstandsrapport

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

Nei

9. Er der 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



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

# Tilstandsrapport

## ! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur av isolerte element.

## ! TG 0 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av larvikitt

## ! TG 0 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med grus og treplattung.

Det informeres om at søyler og trappevanger til trapp ligger noe lavt i terrenget. Dersom det i fremtiden etableres asfalt eller belegningsstein, anbefales det enten å senke terrenget ved å fjerne fyllmasser, eller å heve søylefundamentene, slik at nødvendig klaring mot terreng opprettholdes.

## ! TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## TOMANNSBOLIG 1B



**Byggeår**  
2025

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

## UTVENDIG

## ! TG 0 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra veranda

## ! TG 0 Nedløp og beslag

Vindusbrett og pipe har beslag i metall. Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål.

## ! TG 0 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

## Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og boddør, samt skyvebalkongdør i malt tre.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca 25 m<sup>2</sup> over carport og platting på ca 12 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre. Stående rekkverk på veranda.

## Utvendige trapper

Utvendig trapp fra terreng opp til veranda over carport. Trappen er oppført i impregneret treverk, med inntrekk av stål.

## INNENDIG

### Overflater

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

### Radon

Bygget er oppført etter Tek 17 og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det betyr at bygge skal ha radonsperre.

### Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

### Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

## ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

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

## ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. Våtsonen er definert til 1 meter til siden fra dusjen
- Det er en dør i våtsonen ved vasken. Våtsonen er definert til 0,5 meter til siden fra vasken, i henhold til forskriftene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.
- Våtrommet fungerer med dette avviket, men dør i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.



Vindu i våtsone



Dør i våtsone

## ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32.

Det er påvist tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk til underkant terskel ved dør. Dokumentasjon på membran ved terskel til dør ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Boligen har krav til tilgjengelighet, og det anbefales å vurdere tiltak for å redusere høyden på dørterskelen. Forholdet kan omfattes av reklamasjonsrett og bør tas opp med utbygger.

# Tilstandsrapport



For høy terskel

## ETASJE > BAD

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



## ETASJE > BAD

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

## ETASJE > BAD

### TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da er badet under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

## ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerom med flislagt gulv og sokkel, samt vegg oppført med plater. Rommet er oppført i byggets byggeår, levert av utbygger med uavhengig kontroll som en del av prosjektet. Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17)

## ETASJE > VASKEROM



# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

På våtrom stilles det krav til materialbruk i våtsoner. Området rundt vask regnes som våtsone, men her er det benyttet en veggplate som ikke er godkjent for bruk i slike områder.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dagens løsning med bruk av materialer som ikke er egnet for våtsoner fungerer per i dag, men bør betraktes som en midlertidig løsning. Det anbefales utbedring for å sikre langvarig fuktsikring. Forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skader over tid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Det er uegnede materialer i våtsoner.

## ETASJE > VASKEROM

## 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Det er påvist tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk til underkant terskel ved dør. Dokumentasjon på membran ved terskel til dør ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

-Det er påvist avvik i forhold til krav til høyde på dørterskel til badet. Terskelen er målt til 29-30 mm uten skråskåren kant. I henhold til TEK17 skal 'trinnfri' flate ha maks 25 mm terskelhøyde. Terskel eller nivåforskjell mellom 20 og 25 mm anses som trinnfri dersom den har en skråskåren kant med maksimum 45 graders helling.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Boligen har krav til tilgjengelighet, og det anbefales å vurdere tiltak for å redusere høyden på dørterskelen.



For høy terskel

## ETASJE > VASKEROM

## 1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membran i plastsluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at

# Tilstandsrapport

ferdigattest kan utstedes.



## ETASJE > VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

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

## ETASJE > VASKEROM

### Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

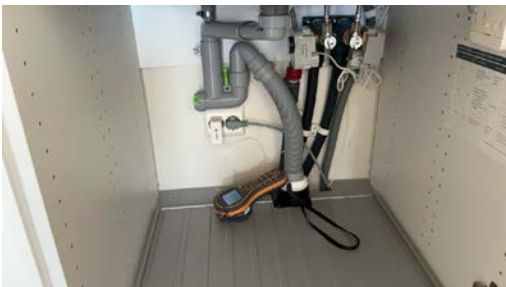
Hulltaking er ikke foretatt, da er badet under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

### ! TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### ! TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### ! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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.

2025

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

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

# Tilstandsrapport

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

Nei

9. Er der 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



## TILG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur av isolerte element.

## TG 0 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med grus og treplattung.

Det informeres om at søyler og trappevanger til trapp ligger noe lavt i terrenget. Dersom det i fremtiden etableres asfalt eller belegningsstein, anbefales det enten å senke terrenget ved å fjerne fyllmasser, eller å heve søylefundamentene, slik at nødvendig klaring mot terreng opprettholdes.

## TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

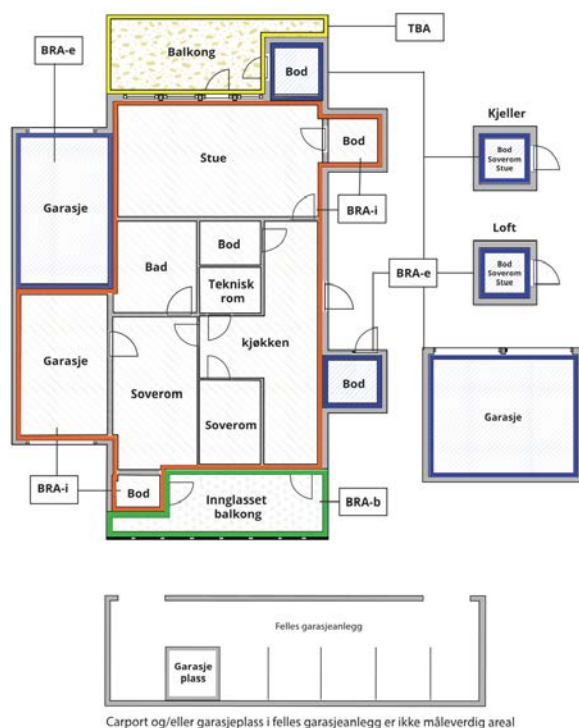
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig 1A

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 85                            | 5                           |                            | 90  | 37                              |
| <b>SUM</b>     | <b>85</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>37</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>90</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bad, bod, entré | Sportsbod                   |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Veranda over carport er bygget større enn hva tegningen sier.  
Det foreligger ferdigattest

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Tomannsbolig 1B

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 85                            | 5                           |                            | 90  | 37                              |
| <b>SUM</b>     | <b>85</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>37</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>90</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, stue/kjøkken, vaskerom, entré | Sportsbod                   |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Veranda over carport er bygget større enn hva tegningen sier.

Det foreligger ferdigattest

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------|------------|------------|
| Tomannsbolig 1A | 82         | 8          |
| Tomannsbolig 1B | 82         | 8          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede   | Rolle         |
|-----------|-------------|---------------|
| 18.9.2025 | Jarle Lidal | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3907 SANDEFJORD | 280  | 101  |      | 0    | 795.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Hammeren 1 B

### Hjemmelshaver

Henriksen Robert

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 620 000  | 2024 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Energirapport | 18.09.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 23.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

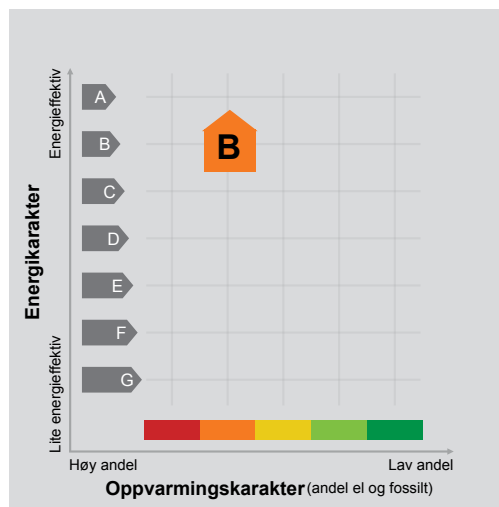
veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Hammeren 1A              |
| Postnummer        | 3158                     |
| Sted              | ANDEBU                   |
| Kommunenavn       | Sandefjord               |
| Gårdsnummer       | 280                      |
| Bruksnummer       | 101                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 301367875                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-170417 |
| Dato              | 18.09.2025               |



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

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

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

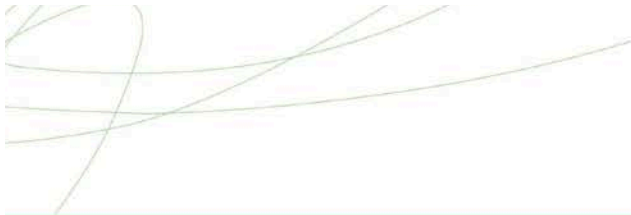
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Tiltak utendørs**

**- Bruk varmtvann fornuftig**

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

**- Luft kort og effektivt**

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Tomannsbolig vertikal delt  
**Byggeår** 2025  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 90  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

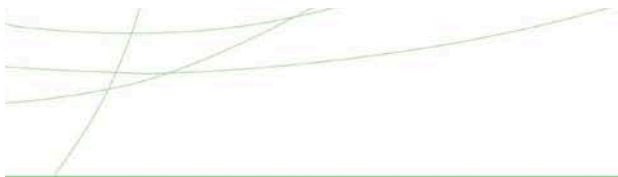
**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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







## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs**

### **Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: 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.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Meglerfirma                   |  |
| Aktiv EM Sandefjord og Andebu |  |
| Oppdragsnr.                   |  |
| 1311250117                    |  |

|                  |
|------------------|
| Selger 1 navn    |
| Robert Henriksen |

|             |  |
|-------------|--|
| Gateadresse |  |
| Hammeren 1A |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| ANDEBU   | 3158   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1311250117

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: RH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse      | Murer              |
| Arbeid utført av | M&M kristensen     |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| Beskrivelse | Ny leilighet ble bygget i 2025 |
|-------------|--------------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| Beskrivelse | Ny leilighet ble bygget i 2025 |
|-------------|--------------------------------|

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse      | 2025               |
| Arbeid utført av | X pert instalasjon |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

|             |              |
|-------------|--------------|
| Beskrivelse | Ny bygg 2025 |
|-------------|--------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse      | Ny bygg 2025       |
| Arbeid utført av | Henriksens Bygg AS |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |              |
|-------------|--------------|
| Beskrivelse | Ny Bygg 2025 |
|-------------|--------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250117

## Tilleggskommentar

Ny Bygg i 2025

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131125017



| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Robert Henriksen | 95685a4c524b1fae2f2c2c<br>7972af03e3d97c01d6 | 22.10.2025<br>13:43:13 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1311250117

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

# Nabolagsprofil

Hammeren 1A - Nabolaget Høyjord - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Høyjord<br>Linje 124               | 4 min<br>0.3 km |
| Stokke stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 25 min<br>25 km |
| Sandefjord lufthavn Torp           | 27 min          |
| Oslo Gardermoen                    | 1 t 44 min      |

## Skoler

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Høyjord skole (1-7 kl.)<br>105 elever, 8 klasser                   | 3 min<br>2.1 km   |
| Signo grunn- og videregående skole (1-1...<br>11 elever, 6 klasser | 9 min<br>9.1 km   |
| Andebu ungdomsskole (8-10 kl.)<br>231 elever, 18 klasser           | 12 min<br>11.5 km |
| Re videregående skole<br>600 elever                                | 15 min<br>13.9 km |
| Gjennestad videregående skole<br>240 elever, 10 klasser            | 22 min<br>23.2 km |

«Stille og fredelig. Koselige naboer. Fin skole»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

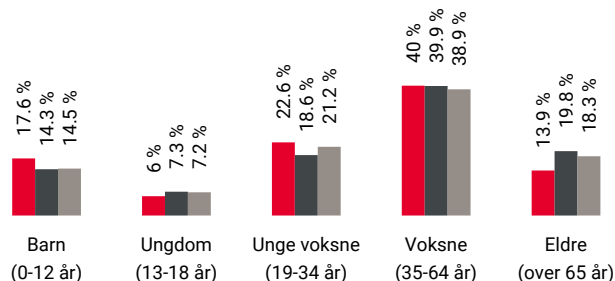
Veldig bra 76/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



| Område             | Personer  | Husholdninger |
|--------------------|-----------|---------------|
| Høyjord            | 810       | 345           |
| Sandefjord kommune | 64 943    | 29 732        |
| Norge              | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                        |                 |
|----------------------------------------|-----------------|
| Høyjord barnehage (3-5 år)<br>37 barn  | 3 min<br>2.3 km |
| Vivestad barnehage (1-5 år)<br>21 barn | 7 min<br>8 km   |
| Gravdal barnehage (1-5 år)<br>69 barn  | 9 min<br>9.2 km |

## Dagligvare

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Kiwi Andebu             | 11 min            |
| Meny Andebu<br>PostNord | 11 min<br>11.2 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



### Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

|  |                           |        |
|--|---------------------------|--------|
|  | Haugarbanen idrettsanlegg | 11 min |
|  | Fotball, friidrett        | 1 km   |
|  | Høyjord Skole             | 3 min  |
|  | Aktivitetshall, ballspill | 2.1 km |
|  | Treningssenteret Andebu   | 11 min |
|  | Revetal Treningssenter    | 13 min |

## Boligmasse



■ 86% enebolig  
■ 14% annet

## Varer/Tjenester



Andebu Senter

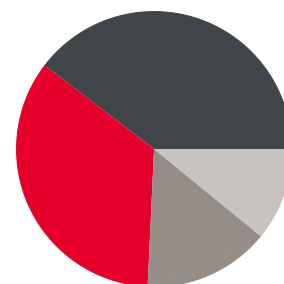
11 min



Gokstad Apotek, Andebu

11 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder  
■ 40% 6-12 år  
■ 15% 13-15 år  
■ 11% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



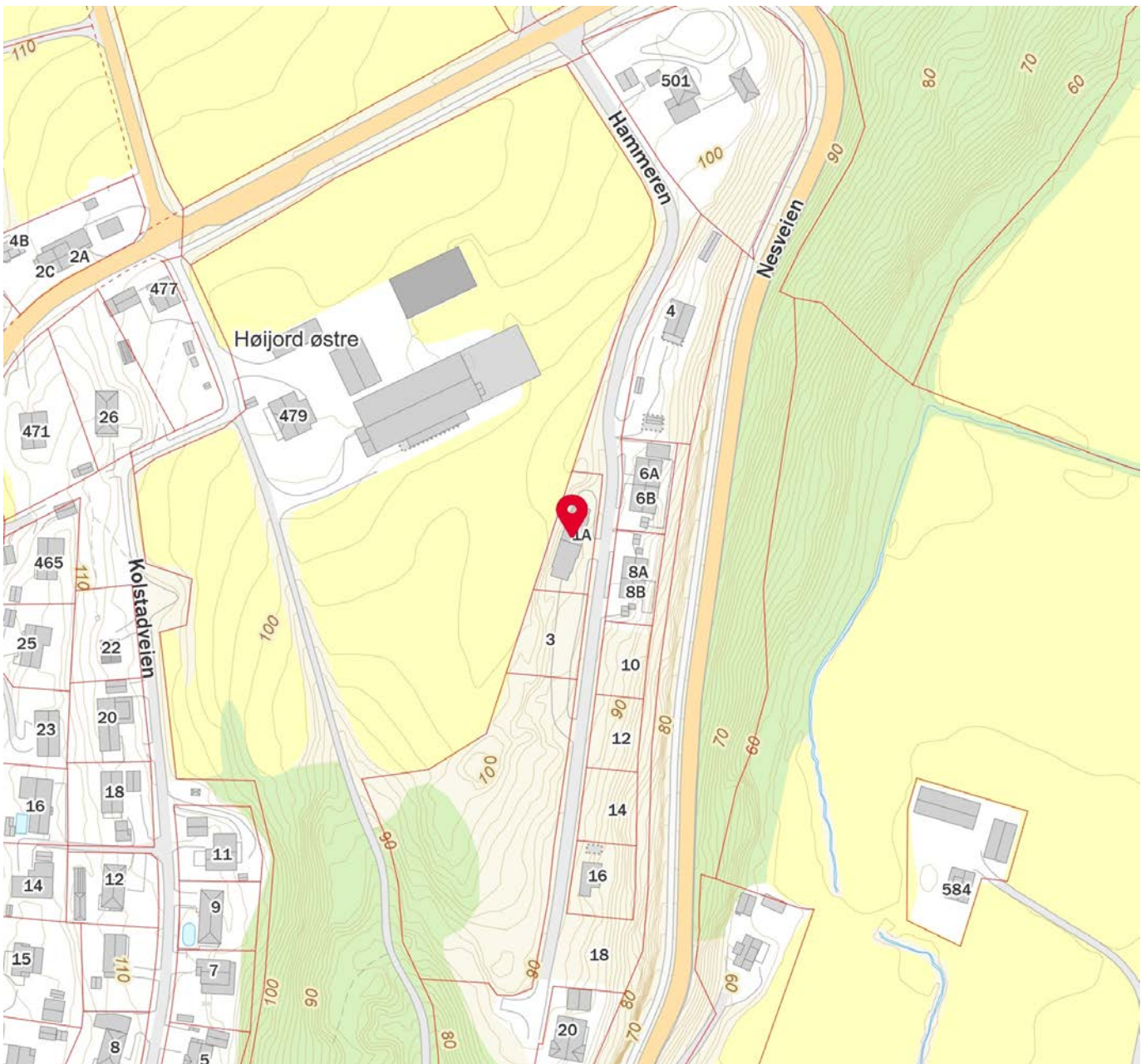
0%

43%

■ Høyjord  
■ Sandefjord kommune  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



## Om bestillingen

| Ordrenr  | Dato       | Referanse  |
|----------|------------|------------|
| 00086067 | 20.10.2025 | 1311250108 |

### Ident

2025/1172544/200

### Om dokumentet

Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?

Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

| E-post             | Telefon     | Besøksadresse                       | Postadresse                            |
|--------------------|-------------|-------------------------------------|----------------------------------------|
| post@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21,<br>3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum,<br>3507 Hønefoss |



## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614867557  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn               | Adresse                        |
|-----------------|--------------------|--------------------------------|
| 916882807       | SANDEFJORD KOMMUNE | Postboks 2025, 3202 SANDEFJORD |

### Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn             | Bruksenhe | Adresse                   |
|-------------------|------------------|-----------|---------------------------|
| 980333183         | A-TRE KONSULT AS |           | Sæheimsveien 25, 3170 SEM |

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr  | Gnr | Bnr |
|------|-----|-----|
| 3907 | 280 | 101 |

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 3907 | 280 | 101 | 0   | 1   | 1 / 2      | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3907 | 280 | 101 | 0   | 2   | 1 / 2      | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 1172544 Tinglyst: 01.10.2025  
STATENS KARTVERK



## Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen)                                     |                                                  |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. |                                                  |                                        |
| Kommunens navn<br><b>SANDVÅG</b>                                      | Kommunens adresse<br><b>P.O. 2025, 3202 STJ.</b> | Kontaktperson<br><b>LIV A. E. RAST</b> |

| 1. Opplysninger om innsenderen                                                                                                                                                                    |                                        |                                      |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e). |                                        |                                      |                                  |
| Navn<br><b>A-Tre konsult as v/Tom Tellfsen</b>                                                                                                                                                    | Fødselsnr./Org.nr.<br><b>980333183</b> | E-postadresse<br><b>tom@a-tre.no</b> |                                  |
| Adresse<br><b>Sæheimsveien 25</b>                                                                                                                                                                 | Postnummer<br><b>3170</b>              | Poststed<br><b>Sem</b>               | Telefonnummer<br><b>92012928</b> |

| 2. Opplysninger om eiendommen |                                     |                        |                        |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Kommunens nr.<br><b>3907</b>  | Kommunens navn<br><b>Sandefjord</b> | Gårdsnr.<br><b>280</b> | Bruksnr.<br><b>101</b> |
|                               |                                     | Festenr.               |                        |

| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)) |                         |                             |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)                   | Navn                    | Eierandel (oppgis som brøk) |
| <b>030873</b>                                      | <b>Robert Henriksen</b> | <b>1/2</b>                  |
| <b>030873</b>                                      | <b>Robert Henriksen</b> | <b>1/2</b>                  |
|                                                    |                         |                             |
|                                                    |                         |                             |
|                                                    |                         |                             |
|                                                    |                         |                             |
|                                                    |                         |                             |

| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)                                                                          |                                                                                                                                                   |               |               |           |                                                                                                                                                              |               |               |      |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               |      |        |               |               |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|--|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.                             |                                                                                                                                                   |               |               |           |                                                                                                                                                              |               |               |      |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               |      |        |               |               |  |
| Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. |                                                                                                                                                   |               |               |           |                                                                                                                                                              |               |               |      |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               |      |        |               |               |  |
| Seksjonsnummer                                                                                                      | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               |               |           | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |               |               |      | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |               |      |        |               |               |  |
| S.nr                                                                                                                | Formål                                                                                                                                            | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr      | Formål                                                                                                                                                       | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål                                                                                                                                                                                                                                         | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |  |
| 1                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 1             |               | 13        |                                                                                                                                                              |               |               | 25   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 37   |        |               |               |  |
| 2                                                                                                                   | B                                                                                                                                                 | 1             |               | 14        |                                                                                                                                                              |               |               | 26   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 38   |        |               |               |  |
| 3                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |               |               | 15        |                                                                                                                                                              |               |               | 27   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 39   |        |               |               |  |
| 4                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |               |               | 16        |                                                                                                                                                              |               |               | 28   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 40   |        |               |               |  |
| 5                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |               |               | 17        |                                                                                                                                                              |               |               | 29   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 41   |        |               |               |  |
| 6                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |               |               | 18        |                                                                                                                                                              |               |               | 30   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 42   |        |               |               |  |
| 7                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |               |               | 19        |                                                                                                                                                              |               |               | 31   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 43   |        |               |               |  |
| 8                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |               |               | 20        |                                                                                                                                                              |               |               | 32   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 44   |        |               |               |  |
| 9                                                                                                                   |                                                                                                                                                   |               |               | 21        |                                                                                                                                                              |               |               | 33   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 45   |        |               |               |  |
| 10                                                                                                                  |                                                                                                                                                   |               |               | 22        |                                                                                                                                                              |               |               | 34   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 46   |        |               |               |  |
| 11                                                                                                                  |                                                                                                                                                   |               |               | 23        |                                                                                                                                                              |               |               | 35   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 47   |        |               |               |  |
| 12                                                                                                                  |                                                                                                                                                   |               |               | 24        |                                                                                                                                                              |               |               | 36   |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               | 48   |        |               |               |  |
| Sum tellere: 2                                                                                                      |                                                                                                                                                   |               |               | Nevner: 2 |                                                                                                                                                              |               |               |      |                                                                                                                                                                                                                                                |               |               |      |        |               |               |  |

|                          |                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| Dato<br><b>26/8-2025</b> | Innsenderens underskrift<br><b>Robert Henriksen</b> |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|

### 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

### 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

### 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Innsenderens underskrift

26/8-2025 Robert Henningsen

### 8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

### 9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

### 10. Underskrifter

|              |                            |                                                           |
|--------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver<br><b>ROBERT HENRIKSEN</b> |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver                            |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver                            |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver                            |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver                            |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver                            |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver                            |

### 11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

### 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

|                           |                                        |                                                           |                        |          |
|---------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------|----------|
| Kommunenr.<br><b>3907</b> | Kommunens navn<br><b>SANDEFJORD</b>    | Gårdsnr.<br><b>280</b>                                    | Bruksnr.<br><b>101</b> | Festenr. |
| Dato<br><b>25/9-25</b>    | Underskrift<br><b>div A &amp; Børn</b> | Stempel<br><b>SANDEFJORD KOMMUNE</b><br>Bygningssaksjonen |                        |          |

|                          |                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| Dato<br><b>26/8-2025</b> | Innsenderens underskrift<br><b>Robert Henriksen</b> |
|--------------------------|-----------------------------------------------------|

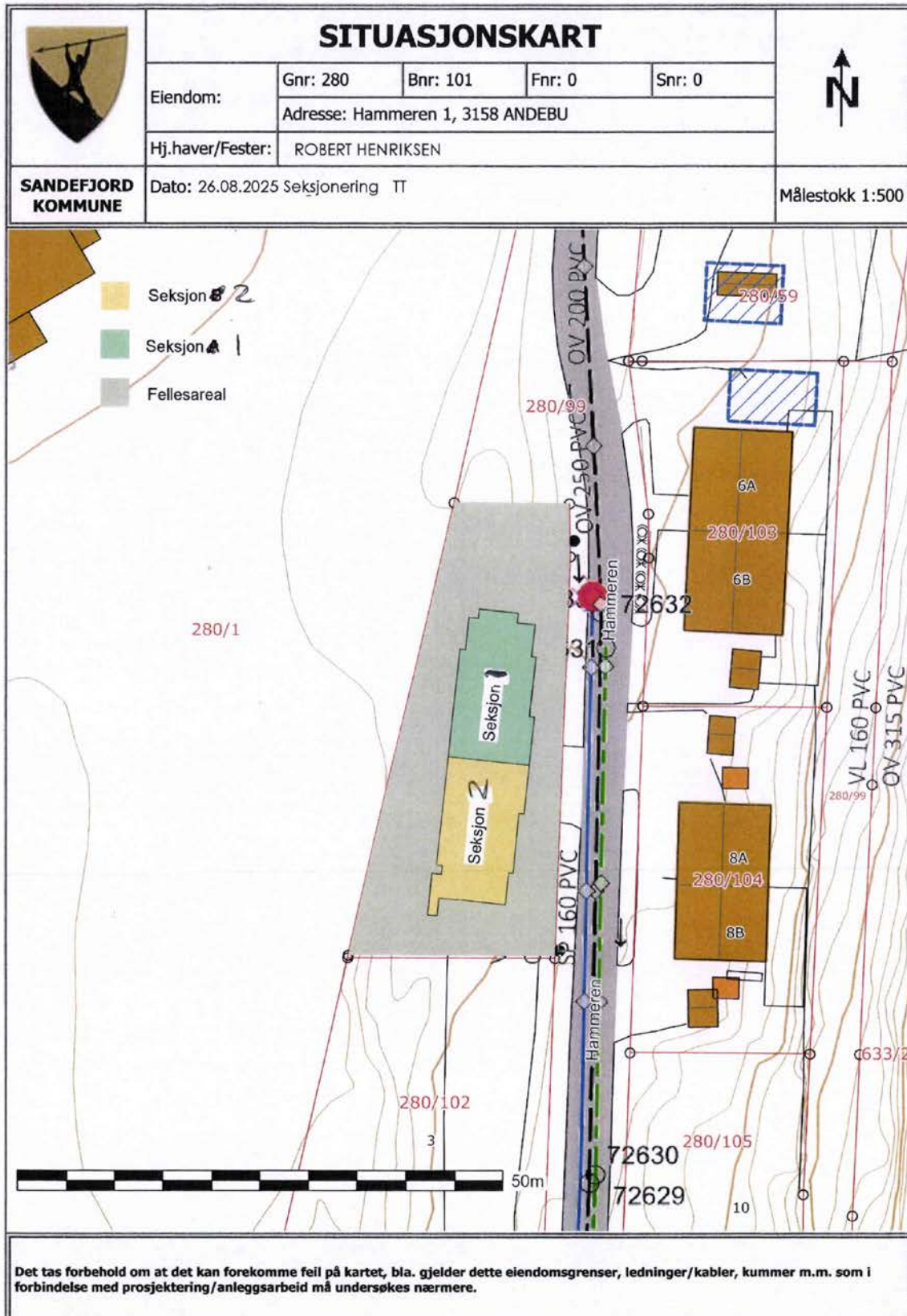


**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

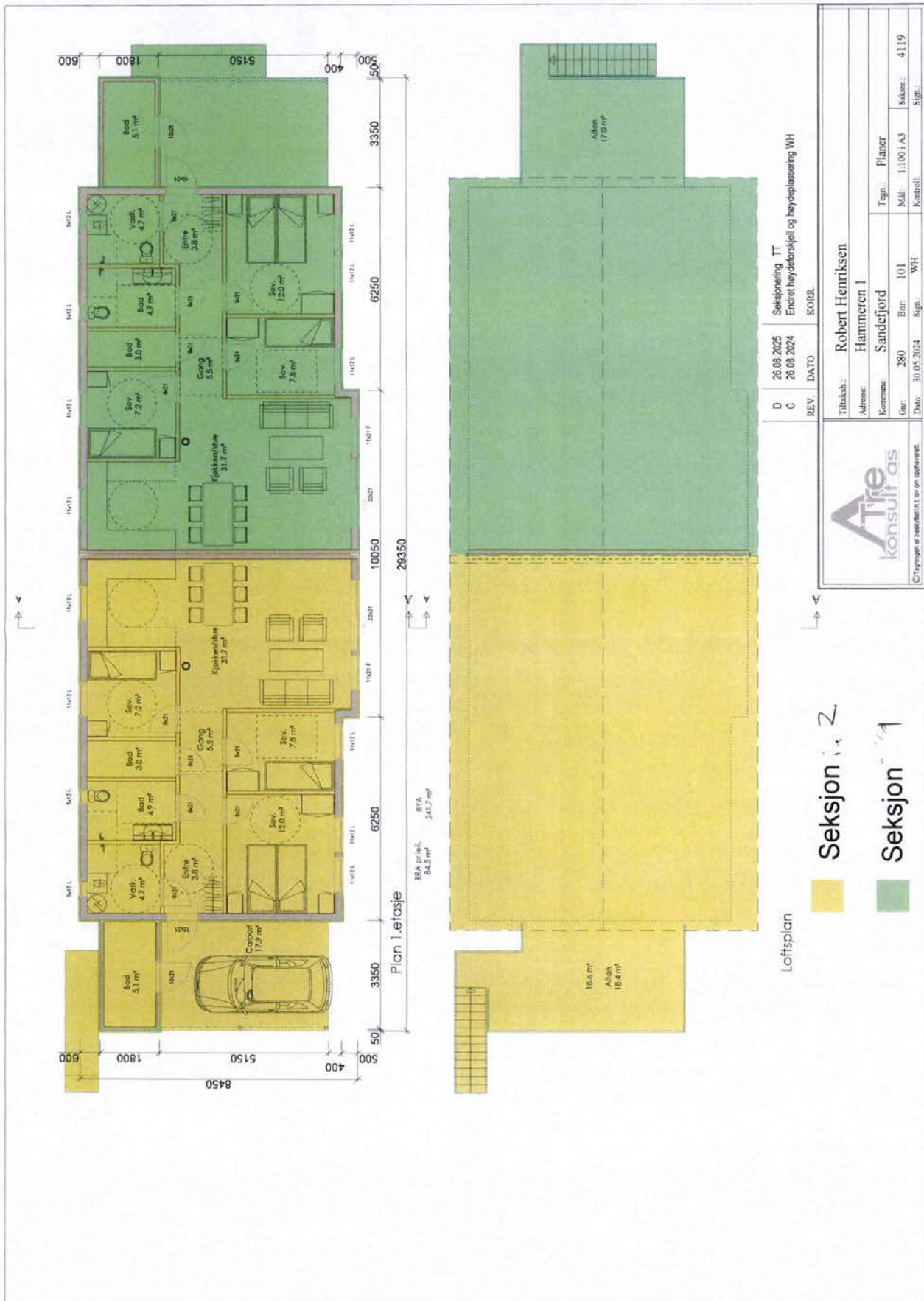
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

| Seksjons-nummer |         | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |                | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |         | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |                |
|-----------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| S.nr            | For-mål | Brøk (teller)                                                                                                                                     | Tilleggs-areal | S.nr                                                                                                                                                         | For-mål | Brøk (teller)                                                                                                                                                                                                                                  | Tilleggs-areal |
| 61              |         |                                                                                                                                                   |                | 85                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 62              |         |                                                                                                                                                   |                | 86                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 63              |         |                                                                                                                                                   |                | 87                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 64              |         |                                                                                                                                                   |                | 88                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 65              |         |                                                                                                                                                   |                | 89                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 66              |         |                                                                                                                                                   |                | 90                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 67              |         |                                                                                                                                                   |                | 91                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 68              |         |                                                                                                                                                   |                | 92                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 69              |         |                                                                                                                                                   |                | 93                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 70              |         |                                                                                                                                                   |                | 94                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 71              |         |                                                                                                                                                   |                | 95                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 72              |         |                                                                                                                                                   |                | 96                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 73              |         |                                                                                                                                                   |                | 97                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 74              |         |                                                                                                                                                   |                | 98                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 75              |         |                                                                                                                                                   |                | 99                                                                                                                                                           |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 76              |         |                                                                                                                                                   |                | 100                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 77              |         |                                                                                                                                                   |                | 101                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 78              |         |                                                                                                                                                   |                | 102                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 79              |         |                                                                                                                                                   |                | 103                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 80              |         |                                                                                                                                                   |                | 104                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 81              |         |                                                                                                                                                   |                | 105                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 82              |         |                                                                                                                                                   |                | 106                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 83              |         |                                                                                                                                                   |                | 107                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| 84              |         |                                                                                                                                                   |                | 108                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 109                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 110                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 111                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 112                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 113                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 114                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 115                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 116                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 117                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 118                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 119                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 120                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 121                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 122                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 123                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 124                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 125                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 126                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 127                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 128                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 129                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 130                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 131                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 132                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 133                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 134                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 135                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 136                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 137                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 138                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 139                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 140                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 141                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 142                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 143                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 144                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 145                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 146                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 147                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 148                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 149                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 150                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 151                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 152                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 153                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 154                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 155                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 156                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 157                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 158                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 159                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 160                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 161                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 162                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 163                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 164                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 165                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 166                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 167                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 168                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 169                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 170                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 171                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 172                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 173                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 174                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 175                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 176                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 177                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 178                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 179                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
|                 |         |                                                                                                                                                   |                | 180                                                                                                                                                          |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |
| Sum tellere:    |         |                                                                                                                                                   |                | Nevner =                                                                                                                                                     |         |                                                                                                                                                                                                                                                |                |

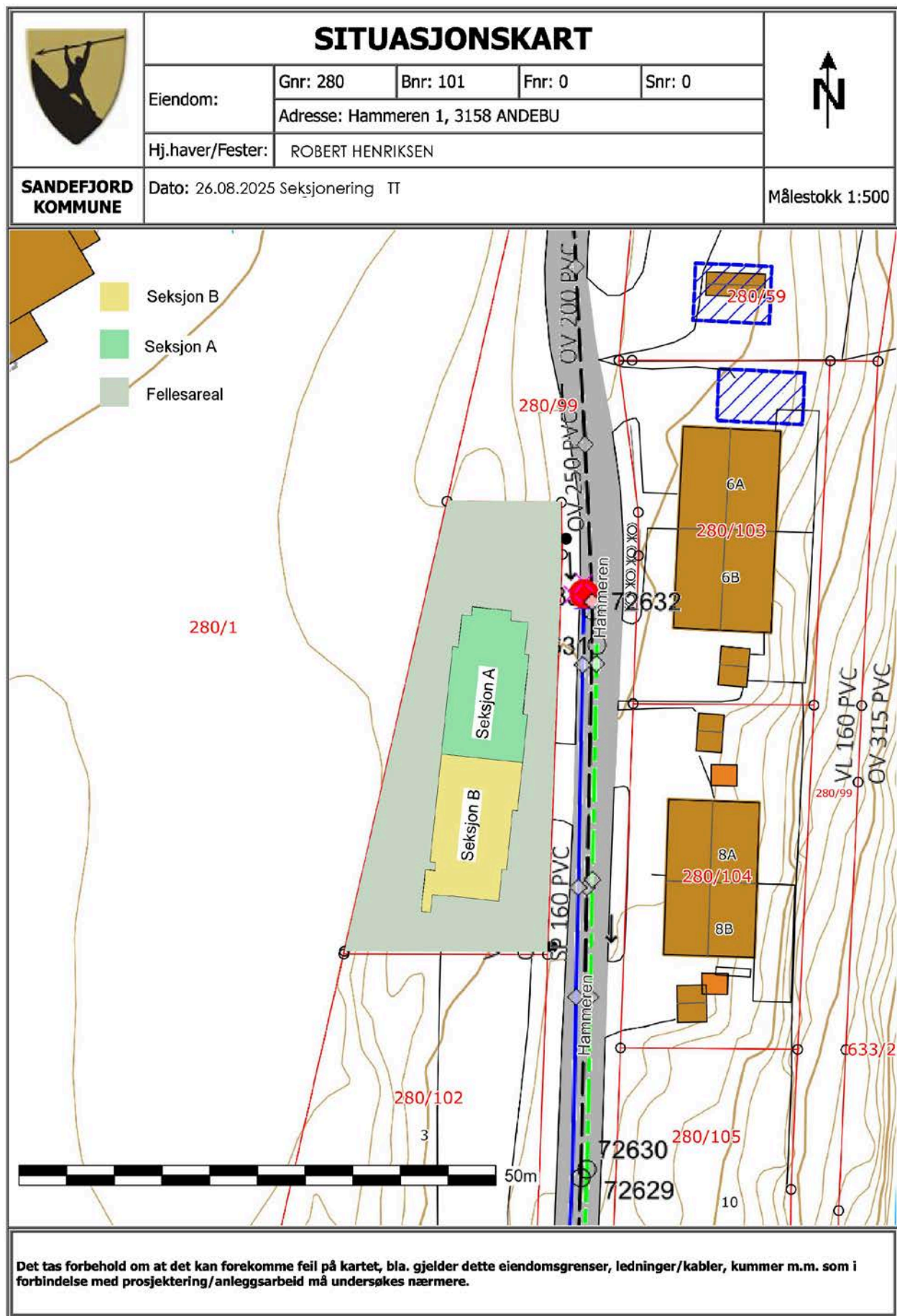
Dato: 26/8-2025      Innsenderens underskrift: Robert Henriksen











**VEDTEKTER og ORDENSREGLER FOR SAMEIET Hammeren 1A og 1B.  
GNR.280, BNR. 101 I Sandefjord KOMMUNE**

**§1 – Innledning**

Eiendommen Hammeren 1A og 1B i Sandefjord Kommune ligger i sameie mellom eierne av de 2 – to- eierseksjonene som er oppført på eiendommen. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på hver enkelt seksjons bruksareal. Som bruksareal i denne sammenheng regnes boligens innvendige gulvflate med tillegg av boder og garasje. Terrasser regnes ikke inn i boligens bruksareal.

Sameiet skal ledes av de 2 – to – sameierne i fellesskap, samtidig som de utad kun kan forplikte sameiet i fellesskap.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakt, skjøte fra opprettelse av sameiet August 2025 , oppdelingsbegjæring og vedtekter/Leiligheter ordensregler er bindende for sameierne.

**§2 – Disposisjon over seksjon**

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt. Man hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser. Iht lov om Eierseksjoner er det lovbestemt panterett tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden i hver enkelt seksjon til fordel for sameiet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten godkjennelse fra sameierne. Sameierne kan avbryte en framleiekontrakt ved mislighold av vedtekter/Leiligheter ordensregler/leiekontrakt.

Salg av seksjonene skal ikke skje uten at den andre seksjonseier i rimelig god tid blir informert om salgsplanene. Den enkelte samaier har for øvrig full råderett over sin seksjon.

**§3 – Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet på fellesledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med boligenhetens sikringsboks. Utgangsdørene til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Vannskader eller andre skader som oppstår ved skjodesløshet må dekkes av seksjonseier.

Øvrig ytre vedlikehold: Maling – seksjonseierne har ansvar for sin del av utvendige vegger. Man kommer til felles enighet vedr fargevalg.

Parkeringsplass/vei: Leilighetene skal brukes sin del innkjørsel til sin leilighet til sin carport . Dette innebærer også snømåking.

Tomten er felles og det er natulig å bruke uteplassen på sin del av huset ,og man skal ikke sette ting eller parkere på den andre leiligheten

Øvrige kostnader som gjelder fellesareal/anlegg/installasjoner som tjener til felles bruk for sameierne fordeles iht sin sameiebrøk. Sameier brøken utgjør totalt 166. For seksjon 1 – en utgjør dette da 83 og 83 for seksjon 2 – to.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

#### **§4 – Forandringer i boligen**

Sameierne må ikke uten godkjenning fra hverandre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen eller sette opp tv-antenne/parabol, boder, markiser og lignende.

#### **§5 – Forsikring**

Hver seksjon må tegne sin egen innboforsikring. Bygningsforsikring tegnes av sameiet og fordeles mellom sameierne iht sameier brøken.

#### **§6 – Mislighold**

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende, med minst 6 – seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, jf. Eierseksjonloven §26. Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseier eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, hus ordensregler og vedtak fattet av sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til boenheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

#### **§7 – Vedtektsendringer**

Boligsameiets vedtekter/hus ordensregler skal reforhandles ved eierskifte.

#### **§8 - Ro**

Det skal være alminnelig nattemellom kl 2300-0700. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av feks stereoanlegg, radio, TV, vaskemaskiner og oppvaskmaskiner.

Støy som banking, boring og støyende hagearbeid bør unngås etter kl2100 og må ikke utføres på søndager og helligdager.

Ved arrangering av fester eller støyende sammenkomster og støyvoldende arbeider må naboer varsles. Med nabovarsel tilsidesetter man dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

#### **§9 - Diverse**

Der disse vedtektene eller spesielle bestemmelser ikke er ut fyllende gjelder Lov om Eierseksjoner.

Sameievedtektene for Hammeren 1A og 1B ble godkjent av sameierne i konstituerende sameier Møte dato August 2025

Nøtterøy xx.xx.xx

Robert Henriksen

Robert Henriksen

---

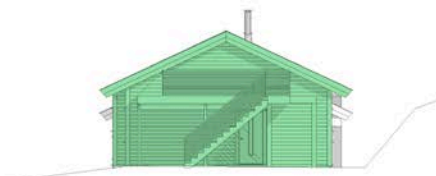
Eier seksjon 1

---

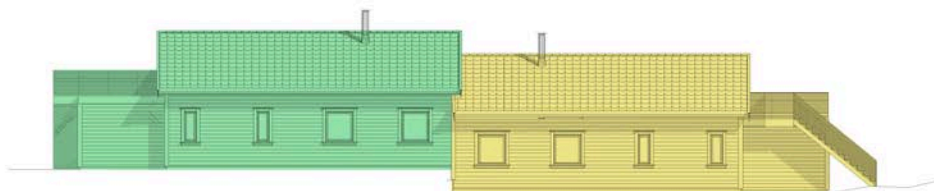
Eier seksjon 2



Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot vest



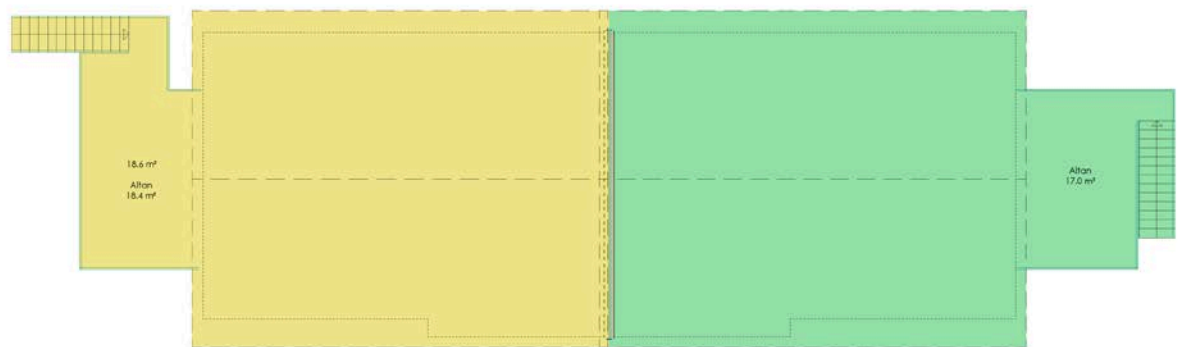
Fasade mot syd

■ Seksjon B

■ Seksjon A

|                           |            |                                                 |
|---------------------------|------------|-------------------------------------------------|
| D                         | 26.08.2025 | Seksjonering TT                                 |
| C                         | 26.08.2024 | Endring heipåkkingsgjell og heipåkkingsering WH |
| B                         | 07.08.2024 | Yttervegger i.e. anleggberengrøper TT           |
| A                         | 05.07.2024 | Sett inn høyder                                 |
| REV                       | 04/10/24   | KJ/HE                                           |
| Tilbuds: Robert Henriksen |            |                                                 |
| Adress: Hamneren 1        |            |                                                 |
| Kommune: Sandefjord       |            |                                                 |
| Tegn: Fasader             |            |                                                 |
| Skal: 280                 | Bor: 101   | Mal: 1:100 i A2                                 |
| Dato: 16.04.2024          | Sign:      | Skala: 4119                                     |
| Kontroll:                 |            | Sign:                                           |





Loftplan

Seksjon B

Seksjon A

|      |            |                                             |
|------|------------|---------------------------------------------|
| D    | 26.08.2025 | Seksjonering TT                             |
| C    | 26.08.2024 | Endret høydeforskjell og høydeplassering WH |
| REV. | DATO       | KORR.                                       |

|                            |           |                 |               |
|----------------------------|-----------|-----------------|---------------|
| Tilsksh.: Robert Henriksen |           |                 |               |
| Adresse: Hamneren 1        |           |                 |               |
| Kommune: Sandefjord        |           | Tegn.: Planer   |               |
| Gar.: 280                  | Br.: 101  | Mål: 1:100 i A3 | Saksnr.: 4119 |
| Dato: 30.05.2024           | Sign.: WH | Kontroll:       | Sign.:        |

© Tegningen er beskyttet i henhold til opphavsrett.



# Eiendomskart for eiendom 3907 - 280/101//



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.

|                              |                                                  |                                |                                     |
|------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet   | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig $\geq 500$        | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ○ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv     | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | □ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgr nøyaktig $\leq 10$              | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                              | ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet              |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

|                             |                        |                     |             |            |            |           |  |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|-------------|------------|------------|-----------|--|
| <b>Areal</b>                | 795,40 m <sup>2</sup>  | <b>Arealmerknad</b> |             |            |            |           |  |
| <b>Representasjonspunkt</b> | <b>Koordinatsystem</b> | EUREF89 UTM Sone 32 | <b>Nord</b> | 6581259,57 | <b>Øst</b> | 563880,01 |  |

| <b>Grensepunkter</b> |            |           |            |                       |                                | <b>Grenselinjer (m)</b> |        |
|----------------------|------------|-----------|------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|--------|
| #                    | Nord       | Øst       | Nøyaktigh. | Nedsatt i             | Grensepunkttype                | Lengde                  | Radius |
| 1                    | 6581283,26 | 563879,38 | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 48,25                   |        |
| 2                    | 6581283,16 | 563891,37 | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 11,99                   |        |
| 3                    | 6581277,7  | 563891,46 | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 5,46                    |        |
| 4                    | 6581235,88 | 563889,92 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 41,85                   |        |
| 5                    | 6581235,94 | 563868,56 | 10 cm      | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) | 21,36                   |        |
| 6                    | 6581236,22 | 563868,62 | 10 cm      | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   | 0,29                    |        |







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.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 795.4            |
| Etablert dato  | 06.06.2012 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 02.09.2025 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 1                |
| Bruk av grunn  |            |                         |                  |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv  
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne  
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                   | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                              |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|
| Omnummerering<br>Omnummerering                     | 01.01.2024<br>01.01.2024 |                             | Tinglyst<br>01.01.2024    | 280/101                                            |
| Omnummerering<br>Omnummerering                     | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                             | Tinglyst<br>01.01.2020    | 280/101                                            |
| Omnummerering<br>Omnummerering                     | 01.01.2017<br>01.01.2017 |                             |                           | 280/101                                            |
| Grensejustering<br>Oppmålingsforr./grensejustering | 21.05.2013<br>27.01.2015 | 12/202                      |                           | 280/99 (0,1), 280/101 (-0,1)                       |
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr.       | 27.04.2012<br>16.05.2012 | J8/12                       | Tinglyst<br>09.06.2012    | 280/99 (-795,5), 280/101 (795,5)<br>280/1          |
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr.       | 27.04.2012<br>16.05.2012 | J9/12                       | Tinglyst<br>09.06.2012    | 280/99 (-821,8), 280/102 (821,8)<br>280/1, 280/101 |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6581259.57 | 563880.01 |   | Ja     | 795.4      |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                       | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                        | Status<br>Kategori |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|--------------------|
| HENRIKSEN ROBERT<br>F030873***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | SNARRØNNINGVEIEN 13A<br>3140 3140 NØTTERØY | Bosatt (B)         |

### Adresser

#### Vegadresse: Hammeren 1 A

#### Adressetilleggsnavn:

|            |             |           |                  |
|------------|-------------|-----------|------------------|
| Poststed   | 3158 ANDEBU | Kirkesogn | 04090403 Høyjord |
| Grunnkrets | 1406 Moa    | Tettsted  |                  |
| Valgkrets  | 1 Nord vest |           |                  |

#### Vegadresse: Hammeren 1 B

#### Adressetilleggsnavn:

|          |             |           |                  |
|----------|-------------|-----------|------------------|
| Poststed | 3158 ANDEBU | Kirkesogn | 04090403 Høyjord |
|----------|-------------|-----------|------------------|

|            |             |          |  |
|------------|-------------|----------|--|
| Grunnkrets | 1406 Moa    | Tettsted |  |
| Valgkrets  | 1 Nord vest |          |  |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                             | Bygningsstatus    | Dato       |
|----|------------|-----|----------------------------------|-------------------|------------|
| 1  | 301367875  |     | Tomannsbolig, vertikaldelt (121) | Ferdigattest (FA) | 25.08.2025 |
| 2  | 301367877  |     | Tomannsbolig, vertikaldelt (121) | Ferdigattest (FA) | 25.08.2025 |

### 1: Bygning 301367875: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 25.08.2025

#### Bygningsdata

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 83  |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 83  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          | 83  |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         | 83  |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       | 121 |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   | 1   |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Igangsettingstillatelse | 05.07.2024 | 15.07.2024 |
| Endre bygningsdata      | 17.07.2024 | 17.07.2024 |
| Endre bygningsdata      | 05.08.2024 | 05.08.2024 |
| Ferdigattest            | 25.08.2025 | 26.08.2025 |
| Endre bygningsdata      | 26.08.2025 | 26.08.2025 |
| Endre bygningsdata      | 27.08.2025 | 27.08.2025 |

#### Bruksenheter

| Type  | Adresse     | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Hammeren 1A | H0101    | 280/101 | 83  | 4   | 1   | 1  | Kjøkken        |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 83        | 0         | 83      | 83        | 0         | 83      |

### 2: Bygning 301367877: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 25.08.2025

#### Bygningsdata

|                  |                     |            |    |
|------------------|---------------------|------------|----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig  | 83 |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet  |    |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt | 83 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig  | 83 |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet  |    |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt | 83 |

|                  |  |                    |     |
|------------------|--|--------------------|-----|
| Avløp            |  | Bebygd areal       | 121 |
| Energikilder     |  | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |  | Antall boenheter   | 1   |

**Bygningsstatushistorikk**

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Igangsettingstillatelse | 05.07.2024 | 15.07.2024 |
| Endre bygningsdata      | 17.07.2024 | 17.07.2024 |
| Ferdigattest            | 25.08.2025 | 26.08.2025 |
| Endre bygningsdata      | 26.08.2025 | 26.08.2025 |
| Endre bygningsdata      | 27.08.2025 | 27.08.2025 |

**Bruksenheter**

| Type  | Adresse     | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Hammeren 1B | H0101    | 280/101 | 83  | 4   | 1   | 1  | Kjøkken        |

**Etasjer**

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 83        | 0         | 83      | 83        | 0         | 83      |

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.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 795.4            |
| Etablert dato  | 06.06.2012 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 02.09.2025 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 1                |
| Bruk av grunn  |            |                         |                  |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv  
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne  
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                   | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                              |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|
| Omnummerering<br>Omnummerering                     | 01.01.2024<br>01.01.2024 |                             | Tinglyst<br>01.01.2024    | 280/101                                            |
| Omnummerering<br>Omnummerering                     | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                             | Tinglyst<br>01.01.2020    | 280/101                                            |
| Omnummerering<br>Omnummerering                     | 01.01.2017<br>01.01.2017 |                             |                           | 280/101                                            |
| Grensejustering<br>Oppmålingsforr./grensejustering | 21.05.2013<br>27.01.2015 | 12/202                      |                           | 280/99 (0,1), 280/101 (-0,1)                       |
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr.       | 27.04.2012<br>16.05.2012 | J8/12                       | Tinglyst<br>09.06.2012    | 280/99 (-795,5), 280/101 (795,5)<br>280/1          |
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr.       | 27.04.2012<br>16.05.2012 | J9/12                       | Tinglyst<br>09.06.2012    | 280/99 (-821,8), 280/102 (821,8)<br>280/1, 280/101 |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6581259.57 | 563880.01 |   | Ja     | 795.4      |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                       | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                        | Status<br>Kategori |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|--------------------|
| HENRIKSEN ROBERT<br>F030873***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | SNARRØNNINGVEIEN 13A<br>3140 3140 NØTTERØY | Bosatt (B)         |

### Adresser

#### Vegadresse: Hammeren 1 A

#### Adressetilleggsnavn:

|            |             |           |                  |
|------------|-------------|-----------|------------------|
| Poststed   | 3158 ANDEBU | Kirkesogn | 04090403 Høyjord |
| Grunnkrets | 1406 Moa    | Tettsted  |                  |
| Valgkrets  | 1 Nord vest |           |                  |

#### Vegadresse: Hammeren 1 B

#### Adressetilleggsnavn:

|          |             |           |                  |
|----------|-------------|-----------|------------------|
| Poststed | 3158 ANDEBU | Kirkesogn | 04090403 Høyjord |
|----------|-------------|-----------|------------------|

|            |             |          |  |
|------------|-------------|----------|--|
| Grunnkrets | 1406 Moa    | Tettsted |  |
| Valgkrets  | 1 Nord vest |          |  |

**Bygg**

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                             | Bygningsstatus    | Dato       |
|----|------------|-----|----------------------------------|-------------------|------------|
| 1  | 301367875  |     | Tomannsbolig, vertikaldelt (121) | Ferdigattest (FA) | 25.08.2025 |
| 2  | 301367877  |     | Tomannsbolig, vertikaldelt (121) | Ferdigattest (FA) | 25.08.2025 |

**1: Bygning 301367875: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 25.08.2025**

**Bygningsdata**

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 83  |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 83  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          | 83  |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         | 83  |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       | 121 |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   | 1   |

**Bygningsstatushistorikk**

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Igangsettingstillatelse | 05.07.2024 | 15.07.2024 |
| Endre bygningsdata      | 17.07.2024 | 17.07.2024 |
| Endre bygningsdata      | 05.08.2024 | 05.08.2024 |
| Ferdigattest            | 25.08.2025 | 26.08.2025 |
| Endre bygningsdata      | 26.08.2025 | 26.08.2025 |
| Endre bygningsdata      | 27.08.2025 | 27.08.2025 |

**Bruksenheter**

| Type  | Adresse     | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Hammeren 1A | H0101    | 280/101 | 83  | 4   | 1   | 1  | Kjøkken        |

**Etasjer**

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 83        | 0         | 83      | 83        | 0         | 83      |

**2: Bygning 301367877: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 25.08.2025**

**Bygningsdata**

|                  |                     |            |    |
|------------------|---------------------|------------|----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig  | 83 |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet  |    |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt | 83 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig  | 83 |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet  |    |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt | 83 |



|                  |  |                    |     |
|------------------|--|--------------------|-----|
| Avløp            |  | Bebygd areal       | 121 |
| Energikilder     |  | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |  | Antall boenheter   | 1   |

**Bygningsstatushistorikk**

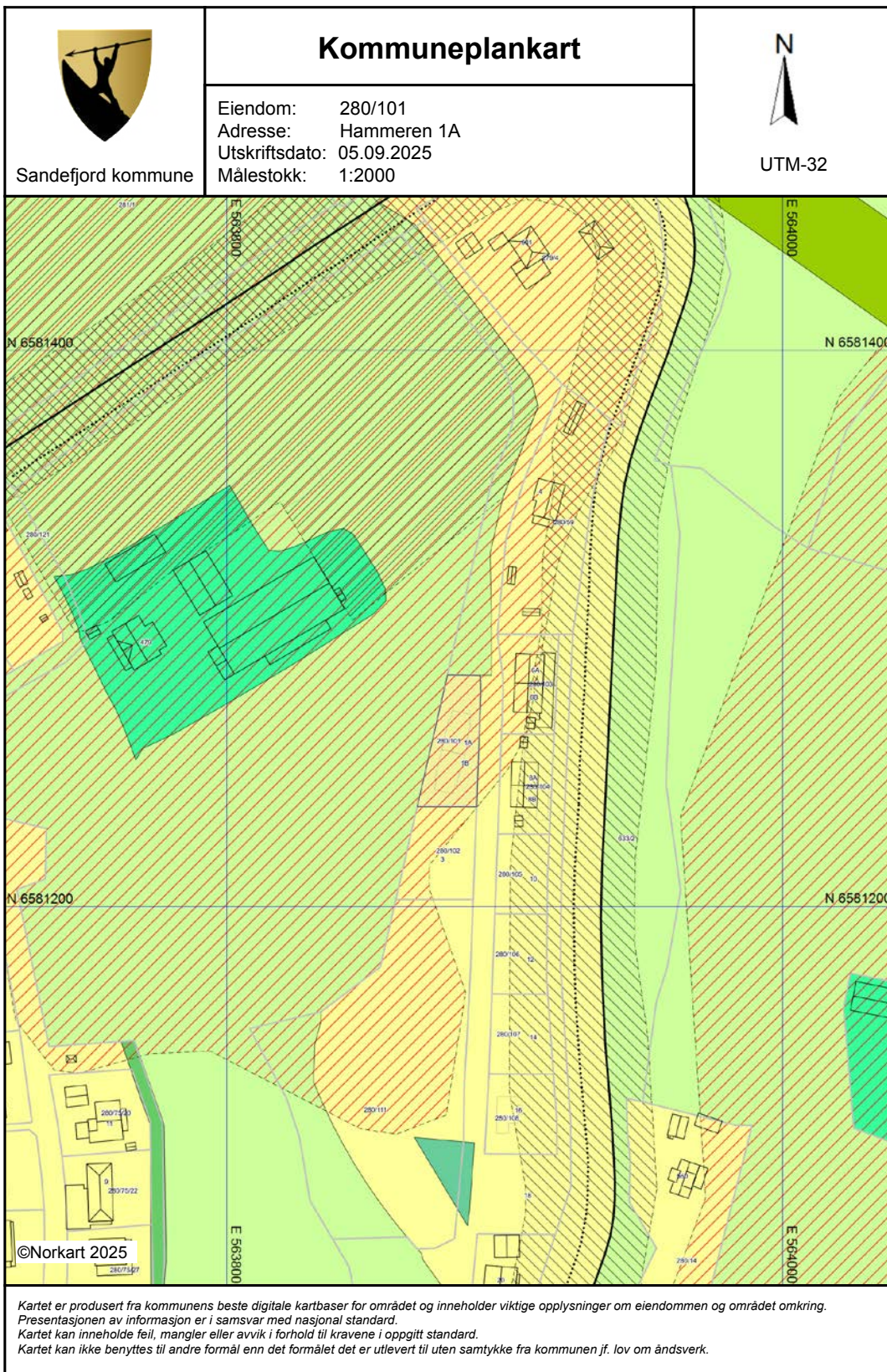
| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Igangsettingstillatelse | 05.07.2024 | 15.07.2024 |
| Endre bygningsdata      | 17.07.2024 | 17.07.2024 |
| Ferdigattest            | 25.08.2025 | 26.08.2025 |
| Endre bygningsdata      | 26.08.2025 | 26.08.2025 |
| Endre bygningsdata      | 27.08.2025 | 27.08.2025 |

**Bruksenheter**

| Type  | Adresse     | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Hammeren 1B | H0101    | 280/101 | 83  | 4   | 1   | 1  | Kjøkken        |

**Etasjer**

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 83        | 0         | 83      | 83        | 0         | 83      |





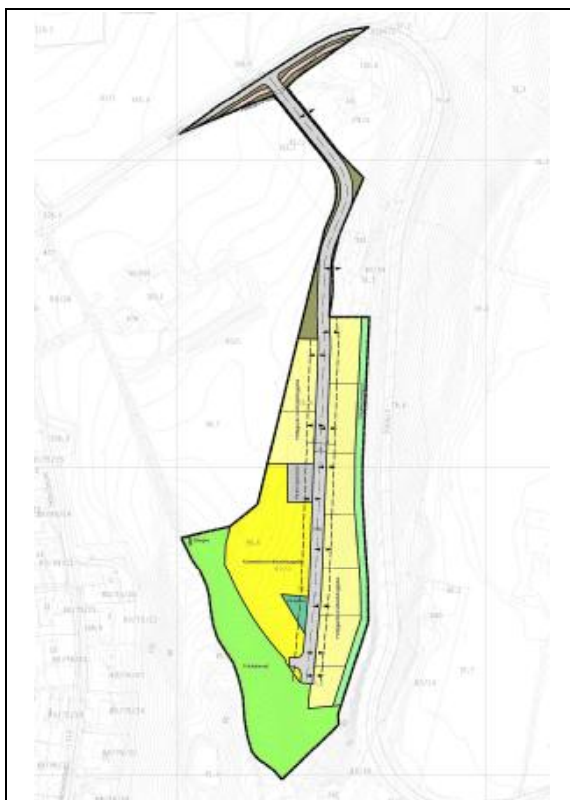
## **FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR**

**Høyjord Østre B24**

**Gnr:80 BNR:2**

**Andebu kommune.**

Dato: 01.06.11



# **PLANBESKRIVELSE**

**Forslagstiller:**  
**Hans Kristian Højjord**

**Forslaget utarbeidet av:**



**HALVORSEN & REINE AS**  
SIVILARKITEKTER MNAL



## **INNHOLDSFORTEGNELSE**

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| 1. Innledning                            | Sid. 2  |
| 2. Planområdet, eksisterende forhold     | Sid. 3  |
| 3. Planprosessen                         | Sid. 5  |
| 4. Planforslaget                         | Sid. 10 |
| 5. Andre tiltak i forbindelse med planen | Sid. 17 |

|          |                                                                                                             |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vedlegg: | V1. Plankart                                                                                                |
|          | V2. Bestemmelser                                                                                            |
|          | V3. Illustrasjonsplan                                                                                       |
|          | V4. Varslingsbrev og annonse                                                                                |
|          | V5. Adresse- og naboliste                                                                                   |
|          | V6. Kopi av forhåndsuttalelser                                                                              |
|          | V7. Støyanalyse                                                                                             |
|          | V8. Sjekkliste for Risiko og sårbarhetsanalyse                                                              |
|          | V9. Kulturminneregistrering (kommer som bilag senere da ut-grav-<br>vingen først kan finne sted til våren.) |

PLANBESKRIVELSE TIL

**REGULERINGSPLAN FOR HØYJORD ØSTRE B24.**

**1. Innledning.**

1.1. Oppdragsgiver.

Oppdragsgiver for planarbeidet er Hans Kristian Højjord.

1.2. Eiendoms- og eierforhold.

Eiendommene gnr/bnr. 80/2 samt deler av eiendommen gnr/bnr. 81/1, i Andebu kommune.

1.3. Planlegger- opplysninger om kompetanse/godkjenning.

Utformingen av planmaterialet er utarbeidet av Halvorsen & Reine arkitekter AS. Halvorsen & Reine har utarbeidet tilsvarende planer, i andre kommuner, og er dermed godt kjent med krav til innlevert materiale og kommunens vedtekter/planer. Halvorsen & Reine har sentral godkjenning.

1.4. Hensikten med planen.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for variert boligbebyggelse som: frittliggende eneboliger, flerfamilieboliger i to etasjer og konsentrert småhusbebyggelse (tun). Totalt ca. 25-30 enheter. Adkomst til planområdet er planlagt fra nord med ny avkjørsel fra FV306.

På grunn av nødvendig infrastruktur vil planen også få formål som offentlig/privat vei, parkering, fri-luftsområde og gang- og sykkelvei.

1.5. Gjennomføring av planen.

Planarbeidet ble startet med annonsering av reguleringsarbeidet november 2010. Siden varslingen har planområdet endret størrelse, og grensene er noe justert ihht teigbytter mellom grunneierne. Formålene er uendret, og adkomsten til planområdet forblir slik den var ved varslet oppstart.

Videre saksgang og planprosess er avklart med Andebu kommune. Det er intensjonen at planen kan godkjennes sommeren 2011, slik at man umiddelbart kan igangsette videre utvikling av området.

1.6. Gjeldende reguleringsplan, overordnede planer og evt. andre juridiske forhold.

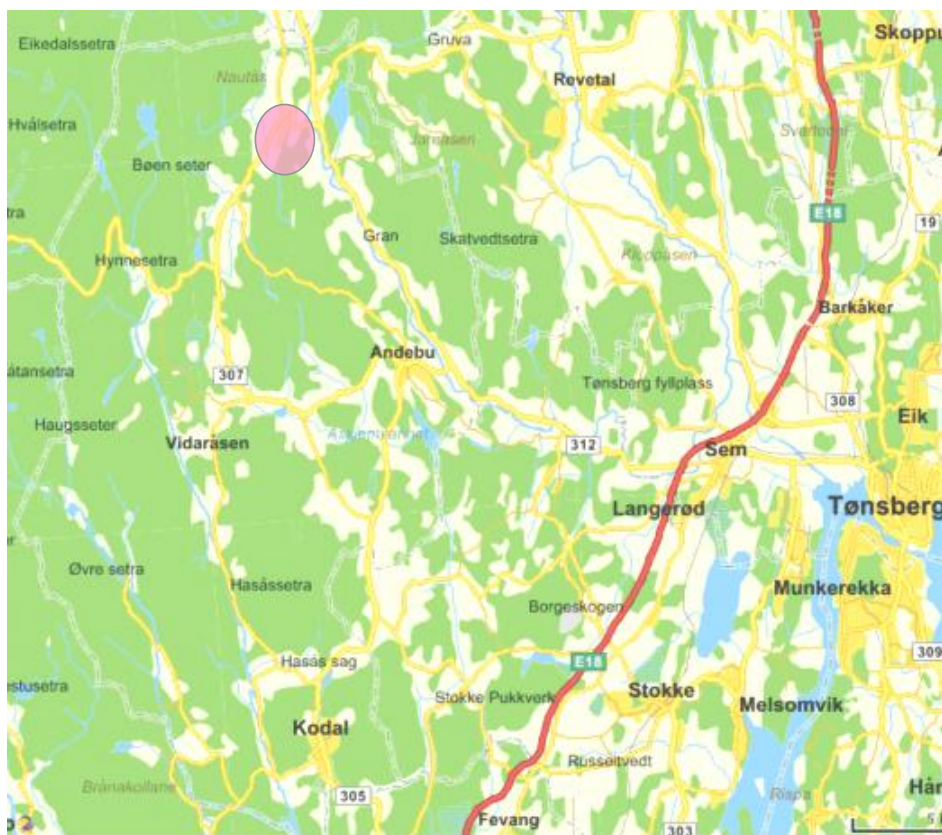
Området omfattes av "Kommuneplan for Andebu kommune 2007-2020", vedtatt 13.02.07. Det er i kommuneplanens arealdel avsatt et område for fremtidig boligbygging på eiendommen gbnr. 80/2 ved "brekka". Resten av teigen er avsatt til LNF-område.

Planområdet grenser i øst mot reguleringsplan for gang- og sykkelvei i Høyjordsbrekka.



## **2. Planområdet, eksisterende forhold:**

### 2.1. Beliggenhet og størrelse.



Planområdet ligger på Høyjord nord for Andebu sentrum, markert med rosa. Høyjord består av boligområder, store jordbruksarealer samt mye skog.

Tomten ligger i et skogbevokst høydedrag godt skjermet fra omkringliggende bebyggelse. Området er på ca. 23,4 daa. I øst grenser planområdet mot riksvei 306 og eksisterende boligbebyggelse. I vest mot "gamlebrekka" og naboeiendommen gbnr 80/1, og i syd mot boligeiendommen gbnr 80/69. Mot øst er det en bratt skrent ned mot FV306. Planområdet for øvrig er småkupert med noen flattere reposer.

### 2.2. Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene.

Planområdet er i dag skogbevokst. Det pågår ingen skogsdrift, og området ligger stort sett brakk. Slik området fremstår i dag er det få trekk ved stedet som innbyr til lek og opphold.

I gjeldende kommuneplan er deler av planområdet, ca. 11 dekar (gbnr 80/2) avsatt til fremtidig boligområde. Resten av planområdet, litt over 11 dekar, er avsatt til LNF-område. Ved utbygging av området, vil det være naturlig å utvide avgrensningen for boligområdet, slik at det omfatter et sammenhengende areal med hensiktsmessig avkjøring og velegnet tomteutnyttelse inne i området.

2.3. Bebyggelsens struktur, kvalitet og evt. verneverdig bebyggelse.

Det ligger et boligområde, i hovedsak bestående av eneboliger, vest for planområdet. På gbnr 80/1 ligger et gårdsbruk. Nord på planområdet ligger noe boligbebyggelse. Høyjord stavkirke ligger utenfor planområdet i nord.

Høyjord Stavkirke er underlagt automatisk, fredete kulturminner. Middelalderens kirkesteder ligger ofte på gårder som hadde en sentral funksjon i jern- og i middelalder. Ut fra en vurdering av nærliggende kulturmiljøer, tidligere funn og topografi kan det være at det skjuler seg uoppdagede bosetningsspor fra forhistorisk tid og/eller middelalderen. Det har i den forbindelse kommet krav fra Fylkesadministrasjonen om at det må foretas en undersøkelse av planområdet jf. Kulturminneloven § 9.

2.4. (Demografiske forhold.)

Høyjords befolkning er sammensatt både av barnefamilier som ønsker å etablere seg og av eldre beboere som ønsker å bli boende i området.

2.5. Barnehage, skole, forretninger.

Det er kort avstand til Moa med idrettsanlegg samt skole og barnehage på Heimdal. I følge virksomhetsleder i kommunen er det noe ledig kapasitet både i barnehagen og på skolen i Høyjord. Andebu sentrum ligger ca. 10 km fra boligområdet. Tønsberg ligger ca. 16 km fra Andebu sentrum og Sandefjord ligger ca. 24 km fra Andebu.

2.6. Topografi og vegetasjon – registrering/inntegning av verdifull vegetasjon.

Planområdet ligger nord for Andebu sentrum. Tomten er småkupert med bratte helninger mot syd og øst. Vegetasjonen består av mye furutrær, ask og annen løvskog. Det er ikke registrert særskilt bevaringsverdig vegetasjon innenfor planområdet, men vegetasjonen er viktig ihht landskapsbilde og avdemping av skrenten ned mot gang- og sykkelvei og vei.

2.7. Klimatiske forhold – sol og vind.

Andebu ligger litt inn i landet, og har typisk østlandsklima med kalde vintre og varme sommere. Tomten har gode solforhold og flott utsikt mot øst. Se vedlagt støyrapport.

2.8. Støy – vegtrafikk, og evt. andre støykilder.

Aktuelle støykilder i planområdet i dag er trafikken på FV-306, men denne anses som ubetydelig. Det ligger flere gårdsbruk i nærområdet, men støy fra gårdsbruket betraktes som minimale.

2.9. Adkomstforhold og veier/gater innen planområdet.

Det er i dag ikke etablert noen adkomst frem til området. Boligen gbnr 79/4 har adkomst fra FV 306 fra nord. Boligen gbnr 80/59 har adkomst fra FV 306 i øst. Gården gbnr 80/1 har adkomst i krysset FV 306/Skjelbredveien.

Det foreligger en reguleringsplan for utbygging av gang- og sykkelsti langs FV306.

2.10. Grunnforhold.

Dagens arealbruk er avsatt til LNF-område, men deler av arealet er omdisponert til boligområde i kommuneplanen. Det er mye skog på tomten med høy bonitet som tilsier at det ikke foreligger forurensning i grunn. Det er heller ikke kjent at det tidligere har foregått virksomhet som gir sannsynlighet for grunnforurensning. Berggrunnen består av rombeporfyr. Løsmassene er av marin strandavsetning.

2.11. Vann, avløp, el. kabler og teleanlegg.

I henhold til informasjon fra Teknisk Etat har kommunen offentlige ledninger for vann og spillvann syd for planområdet, i bunnen av "brekka". Det ligger også en privat ø 110mm avløpsledning fra Høyjord Østre og ned "gamle brekka". Tilknytningspunkt bestemmes i samråd med kommunen. Overvann vurderes i størst mulig grad infiltrert tilbake i grunnen.

### **3. Planprosessen.**

#### 3.1. Deltagere i planprosessen.

Sivilarkitekt: Halvorsen & Reine Arkitekter AS

Grunneiere, rettighetshavere og aktuelle offentlige myndigheter og organisasjoner er varslet i forbindelse med oppstart og oppfordret til å komme med eventuelle innspill til planen.

#### 3.2. Kunngjøring av igangsatt planarbeid.

Igangsatt planarbeid ble kunngjort i Tønsberg blad og Sandefjords blad 4.nov.2010, og med brev datert 2.nov 2010 til berørte naboer, organisasjoner og myndigheter etter liste fra Andebu kommune. Det ble foretatt en befaring med kommunen og vegvesenet 22.10.2010 og 16.12.2010. Det ble i tillegg holdt et orienteringsmøte for berørte naboer 24.11.2010.

#### 3.3. Vurdering av forslaget med hensyn til krav om konsekvensutredning.

Det er ikke krav til konsekvensutredning, da tiltaket i hovedsak forholder seg til areal avsatt i kommuneplanens arealdel, samtidig som omfanget av planen er vurdert til ikke å få viktige konsekvenser for natur, miljø og samfunn. Kommunen har ikke stilt krav til konsekvensutredning.

#### 3.4. Tidligere politiske vedtak.

Det er ikke tidligere fattet noen beslutning angående reguleringsplan for planområdet, men deler av området er godkjent omdisponert til boligområde i kommuneplanen.

#### 3.5. Oppstartsmøte.

Det ble avholdt oppstartsmøte i saken 13.10.2010.

#### 3.6. Innspill til planarbeidet /merknader til plan.

Planens størrelse og grenser er endret noe i forhold til kunngjøringen. Dette er derimot av så liten betydning at det ikke får konsekvenser for innkomne merknader.

Lister opp mottatte innspill til planarbeidet:

1. Statens Vegvesen
2. Fylkeskommunen
3. Riksantikvaren
4. Fylkesmannen
5. Skagerak Energi
6. Miljørettet helsevern

#### 1. Statens Vegvesen 10.12.2010, samt mail av 22.12.2010

- a. Av kommuneplandokumentet fremgår: "Aktualisert ved mulig bygging av g/s-vei fra Heimdal til Moa ved bruk av "Gamlebrekka". Bratt mot Nesvegen/Brekka, kant må sikres". I Statens Vegvesens uttalelse til kommuneplanens arealdel, 22.09.2006, henvises det til planens generelle rekkefølgekrav om veg inkludert gang- og sykkelveg. Konkret til området ble behovet for å få bygget gang- og sykkelveg langs RV 306 nå FV, samt at utviklingen av området bør knyttes opp til byggingen av ny g/s-veg beskrevet. Gang- og sykkelveg er regulert fra krysset FV 306/FV 312 til krysset FV 306/FV 610. I reguleringsplanen, vedtatt 20.05.08, er det vist stenging for kjørende ved enkeltadkomster og ved Sprenebakken. Det er vist erstattede felles-avkjørsel for eksisterende bebyggelse. Denne har uheldig lokalisering i forhold til sving/sikt, men ble akseptert som kompromissløsning for å bedre eksisterende forhold ved etablering av gang- og sykkelvegen.

*Kommentar: Skrent ned mot Nesvegen, FV 306 må sikres med gjerde el.*

*Planbestemmelsene sikrer rekkefølgekrav av gang- og sykkelvei. Enkeltadkomstene langs Nesvegen i nord gbnr. 79/4 og 80/59 får ny felles adkomst med nytt boligområde.*

- b. Vi ber om at ny reguleringsplan utformes med rekkefølgebestemmelser om stengning av adkomster i tråd med reguleringsplan for gang- og sykkelveg Heimdal-Moa. Vår vurdering er videre at ny felles adkomst til planlagte og eksisterende boliger må legges til privat veg som ender ut i krysset mellom FV 306 og FV 610. Siktkrav i krysset må ivaretas. Vi ønsker ikke at tidligere regulert felles avkjørsel for eksisterende boliger, fra gang- og sykkelvegplanen, be-

**ANDEBU KOMMUNE**  
**- bolig, bygg og eiendom**  
**Planbeskrivelse**

---

nyttes for nye boliger, men at denne omreguleres slik at også eksisterende boliger får annen løsning.

*Kommentar: Enkeltadkomstene langs Nesvegen i nord får ny, felles adkomst med nytt boligområde. Adkomsten er avklart med Statens vegvesen, se pkt. 1.f. Planbestemmelsene sikrer rekkefølgekrav. Boligene i Sprenebakken ligger utenfor planområdet.*

- c. FV 306 blir skoleveg mellom planområdet og Høyjord skole. Regulert gang- og sykkelveg er ikke bygget. Av hensyn til trafiksikkerhet og samordnet areal- og transportplanlegging forutsetter vi at det i varslet reguleringsplan innarbeides rekkefølgebestemmelser som stiller krav til at gang- og sykkelveg skal være ferdig bygget mellom nye boliger og skolen. Dersom det sikres god løsning fra boliger frem til FV, innebærer dette at rekkefølgekravet omfatter ferdig utbygd gang- og sykkelveg langs FV 306 fra Sprenebakken til Heimdal. Sikret kryssingspunkt for fotgjengere ved Heimdal/FV 312 må være del av rekkefølgekravet.

*Kommentar: Bygging av ny gang- og sykkelvei langs Nesveien (FV 306) er et fylkeskommunalt ansvar, og tidspunktet for fylkeskommunens anleggstart vil bli vurdert/behandlet i tilknytning til budsjettbehandlingene for 2011. Fra kommunens side ble det ved befaringen, presisert at utbygger kan starte sine anleggsarbeider i boligfeltet uavhengig av fylkeskommunens gjennomføring av gang- og sykkelveien.*

- d. Veglovens byggegrense er 50m i området. Regulert byggegrense skal ivareta hensynet til vegens utviklingsmulighet for bla etablering av gang- og sykkelveg etc.

*Kommentar: Det er store høydeforskjeller fra RV 306 og opp til planområdet. Ny gang- og sykkelvei er allerede regulert inn, og det vil derfor ikke være nødvendig å ta hensyn til en videre utvikling av veien enn det som er under utvikling.*

- e. Det må i reguleringsarbeidet gjøres støyvurderinger og innarbeides nødvendige støytiltak.

*Kommentar: Egen støyanalyse er utarbeidet, se vedlagt rapport.*

- f. Mail av 22.12.2010: Ved befaring 16.12.2010 og etter ny vurdering er Vegvesenet enige med forlagsstiller i at fellesavkjørsel fra reguleringsplanen for gang- og sykkelvegen legges til grunn ved videre planlegging. Dette forutsetter imidlertid at den del av gang- og sykkelvegen som er regulert mellom ny fellesavkjørsel og x-krysset FV 306/FV 610 må etableres innen nye boliger kan tas i bruk. Dette må inngå som rekkefølgekrav. Det må også inntas som rekkefølgekrav at det nevnte x-krysset skal være stengt med bom for å hindre kjørende fra nye boliger å benytte dette krysset som adkomst.

*Planbestemmelsene sikrer rekkefølgekrav av gang- og sykkelvei samt etablering av bom nedenfor eksisterende gårdsbruk.*

## 2. Fylkeskommunen 17.11.2010

- a. Kartet viser at dette dreier seg om areal avsatt til boligutbygging i et særdeles bratt område som nødvendigvis må by på store utfordringer når det gjelder utnyttelse av tomtarealet. Det virker underlig at dette området er avsatt til boligformål i kommuneplanen. Det er ingen flate partier og relativt lite tilsynelatende bebyggbart brukbart areal.

*Kommentar: Området består av bratte skrenter mot øst og mot syd. For å bevare den grønne silhuetten er det lagt spredt bebyggelse med relativt lav utnyttelsesgrad i skråningen mot øst. På toppen av planområdet, hvor det forekommer flatere partier, er det ønskelig med tunbebyggelse. For å ivareta den grønne fremtoningen til området er det i tillegg til planskisse laget 3D-illustrasjoner. Dette er et godt hjelpemiddel for se fjernvirkningen av det planlagte prosjektet.*

- b. Vi ønsker å påpeke at planområdet ligger i et verdifullt landskapsområde, og at i det videre planarbeidet er viktig å legge vekt på estetiske og landskapsmessige forhold så vel som arkitektonisk utforming. Området med Høyjord stavkirke i umiddelbar nærhet er sårbar mht. landskapsvern. Bebyggelsen kommer til å ligge meget eksponert oppe på kollen sett fra øst. Utformingen av bebyggelsen vil bli en krevende oppgave som setter store krav til arkitektonisk utforming og til landskapsmessig tilpassning.

*Kommentar: Planen er i tråd med gjeldende kommuneplan. Tomtene ivaretar i størst mulig grad terrengets naturlige utforming, selv om noe arrondering må påregnes. Ved å legge en rekke med frittliggende boliger langs skrenten mot øst, vil det fortsatt være mye grønt ned mot veien samt mellom bygningene. Den nye bebyggelsen mot øst vil ha en lav utnyttelsesgrad slik at sammenhen-*

**ANDEBU KOMMUNE**  
**- bolig, bygg og eiendom**  
**Planbeskrivelse**

---

gende landskapsdrag ikke deles opp av byggverk. Dette vil derfor føre til at den grønne silhuetten opprettholdes. Mot toppen av området planlegges det tunbebyggelse der hvor terrenget tillater dette. Veien inne på planområdet legges på langs i samme høyde, slik at det blir færrest mulig inngrep i terrenget.

Arkitektonisk utforming vil ivaretas gjennom reguleringsbestemmelsene. Den planlagte bebyggelsen er tenkt utført i materialer og farger som harmonerer med omgivelsene.

- c. Siden planområdet er i overensstemmende med gjeldende kommuneplan, synes det fornuftig å fremme en søknad om rammetillatelse for bebyggelsen samtidig med en detaljert reguleringsplan. Det forutsettes da at påtenkt bebyggelse inntegnes med trafikkarealer for gående og biler med mer og nødvendige høydeangivelser og avstander er påskrevet plankartet.

*Kommentar: Det er ikke søkt om rammetillatelse. Det vil bli laget en 3D-modell av planområdet som fremstiller hvordan bebyggelsen tilpasses terrenget.*

- d. Vi mener det er viktig at bebyggelsen utformes med et felles formspråk som kan forene arkitektonisk de foreslåtte varierte boligtypene slik at bebyggelsen kan leses som en boliggrønn tilpasset landskapet. Reguleringsbestemmelsene bør gi føringer som sikrer et slikt felles, arkitektonisk uttrykk, og det bør stiles krav om en detaljert utomhusplan. Bebyggelsen bør illustreres i 3D i sammenheng med en terrengmodell, for å vise tiltakets virkninger i omgivelsene.

*Kommentar: ok, tas til etterretning.*

- e. Relevante fagområder/temaer forutsettes sjekket ut/behandlet i tråd med nasjonale og regionale føringer, jfr. "Vestfolds lille grønne". Fylkeskommunen forutsetter at dokumentenes intensjoner og avtaler følges opp i det videre planarbeidet.

*Kommentar: ok, tas til etterretning.*

- f. Planområdet inneholder enkelte nyere kulturminner; det gamle veiløpet som er markert som lokalt kulturminner samt rester av Sprenebakken; et eldre, nedlagt småbruk. Vi forutsetter at disse kulturminnene hensyntas i en videre planlegging. Stavkirken og kirkestedet går tilbake til middelalderen. Saken er derfor sendt til Riksantikvaren. For at undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal kunne oppfylles, må det foretas en arkeologisk registrering. Det er viktig at det ikke blir foretatt noen form for arbeid i planområdet før registreringen er utført, verken midlertidige eller varige inngrep.

*Kommentar: ok, arkeologisk registrering er bestilt.*

3. Fylkeskommunen – herunder Riksantikvaren 03.12.2010

- a. Planforslaget (avkjøringen er spesielt vurdert da den er nærmest) er ikke utilbørlig skjemmen- de for kirkestedet. Riksantikvaren har derfor ingen innvendinger til planforslaget på nåværen- de tidspunkt. Bør imidlertid ha en siste utsjekk når planen sendes på høring for å fange opp evt. endringer som kan virke inn på kirkestedet.

*Kommentar: ok, tas til etterretning.*

4. Fylkesmannen 10.12.2010

- a. Planområdet er en bratt skrent som skiller dalbunnen fra platået som kirken ligger på med ca.30 meter. Skrenten har lauvskog. Landskapet preges av denne skrenten og andre nord- sørgående lier. Terrengformen og plasseringen i landskapet vil forstreke inntrykk av betydelige inngrep og vil lett gi boligene en dominerende plass i inntrykket av grenda. Fylkesveien som danner nedre avgrensning av det varslende byggeområdet forserer denne skrenten fra sør. Bremmen av skog ovenfor veien blir derfor smalere mot nord.

*Kommentar: Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det vil bli laget en 3D-modell av hele planområdet som fremstiller hvordan bebyggelsen tilpasses terrenget.*

- b. Det foreligger ingen landbruksfaglig uttalelse som grunnlag for å vurdere konfliktene knyttet til å bygge i nåværende LNF-område. Konsekvensene er heller ikke utredet på kommuneplan- nivå for andre interesser.

*Kommentar: Planområdet er i stor grad preget av skog. Det pågår ingen skogsdrift, og området ligger stort sett brakk. Slik området fremstår i dag er det få trekk ved stedet som innbyr til lek og opphold.*



*Deler av LNF-området omreguleres til boligområde. Ved å etablere et boligområde, vil også nye, gode lekeplasser etableres. Dette sikres gjennom bestemmelsene. For å få en hensiktsmessig avkjøring til området og en velegnet tomteutnyttelse inne i området, er areal utover avsatt areal til bolig i dagens kommuneplan, benyttet. Området slik det fremstår i dag som en grønn silhuett, vil i stor grad bli ivare tatt.*

*Vi forventer at landskapsfaglig uttalelse blir gitt ved høring.*

- c. På bakgrunn av de åpenbare konfliktene med landskap og landbruk fraråder Fylkesmannen å planlegge bygg utenfor avsatt område for boligbygging. Dersom utbygger og kommunen likevel ønsker å utrede planer for disse arealene, må det gjøres en vurdering for den delen av planområdet som innebærer omdisponering av LNF-områdene i Kommuneplanen. Dette gjelder spørsmål om utredningsplikt etter konsekvensutredningsforskriften § 3d og § 4. Dersom planen begrenses til kommuneplanens byggeområde, også for vegløsningen, vil det ikke være grunnlag for å vurdere krav til konsekvensutredning nærmere.

*Kommentar: Det er ikke stilt krav til konsekvensutredning.*

- d. "Vestfolds lille grønne" er en håndbok for samarbeid i arealforvaltningen i Vestfold. Vi ber om at føringene i denne håndboken legges til grunn for arbeidet med reguleringsplanen.

*Kommentar: ok, tas til etterretning.*

- e. Den bratte skrenten vil gjøre alle byggarbeider godt synlige og tiltakene vil lett oppfattes som et dominerende inngrep. Det er meget krevende å planlegge for å holde slike konsekvenser innen akseptable rammer. Utbygger må regne med at betydelige deler av skrenten må bevares med naturgrep for å dempe virkningen på landskapet. Dette gjelder både den øvre delen og lenger ned i lia. Det er derfor ikke grunn til å regne med at arealet kan utnyttes med vanlig tetthet. Vi viser til at det er lagt økt vekt på å ta vare på kvaliteter i landskapet i den nye Plan- og bygningsloven § 3-1b.

*Kommentar: Utnyttelsen innenfor området vil ligge på 25% for frittliggende boligbebyggelse og 35% for konsentrert boligbebyggelse på grunn av beliggenheten langs skrenten..*

- f. Ny planlov stiller krav til risiko og sårbarhetsanalyse til alle planer som legger til rette for utbygging § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og evt endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Skrenten ut mot FV 306 er så bratt og høy at det vil kreve omfattende sikring i form av gjerder eller andre fysiske hindringer for å hindre ulykker. Det er helt nødvendig at sikkerheten til barn som leker i området blir ivaretatt på best mulig måte. Bestemmelser om dette må tas inn i reguleringsbestemmelsene.

*Kommentar: ROS-analyse ligger vedlagt. Sikring av skrenten omfattes av reguleringsbestemmelsene.*

- g. Rundskriv T-5/99B "Tilgjengelighet for alle" er gjeldende dokument for prinsippet om universell utforming. Vi forutsetter at dette prinsippet legges til grunn.

*Kommentar: Prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom ny Plan- og bygningslov.*

#### 5. Skagerak Energi 21.11.2010

- a. Skagerak Nett AS har allerede nettstasjon montert i nærheten av det nye boligområdet. Det er usikkert om denne nettstasjonen kan forsyne nytt felt. Trasé frem til området vil avgjøre dette. Alternativt må det avsettes plass til ny nettstasjon innenfor planområdet.

*Kommentar: ok, tas til etterretning.*

- b. Det bør så tidlig som mulig i planfasen avklares om prosjektet vil omfatte ny vegbelysning. Dersom dette er tilfelle, må det avklares om det aktuelle veglysanlegget i fremtiden skal være et offentlig lysanlegg, koblet til det offentlige veglysnettet og med drift/vedlikehold bekostet av kommunen, eller om det skal være et privat, utskilt lysanlegg. Vi ønsker at formuleringer om evt. vegbelysning tas med i reguleringsbestemmelsene.

*Kommentar: Veien planlegges som offentlig vei og skal utformes ihht kommunal standard med vegbelysning.*



**ANDEBU KOMMUNE**  
**- bolig, bygg og eiendom**  
**Planbeskrivelse**

---

- c. Vi ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging, slik at vi kan planlegge det nye lavspennettet og angi hvor vi ønsker at utbyggere skal grave kabelgrøfter inn til boligene. Før selve arbeidet i boligområdet starter opp, ønsker vi også å avklare fremdriftsplan med utbygger.

*Kommentar: ok, tas til etterretning.*

**6. Miljørettet helsevern 17.11.2010**

- a. Det må gjøres en støyutredning av vegtrafikkstøy i henhold til støyretningslinjen T-1442. Krav til støynivå bør også tas inn i forslag til reguleringsbestemmelser, sammen med krav til bygge- og anleggsstøy (kap.4 i T-1442). Kravet til utendørs vegtrafikkstøy ved støyfølsom bebyggelse er 55dB(A).

*Kommentar: se vedlagt støyanalyse.*

- b. Det er etablert en stor slaktekyllingprodusent på eiendommen Nesveien 479. Virksomheten består i oppforing av små kyllinger til slaktekylling, og det har vært en produksjon på over 100 000 slakterkylling hittil i år. Planområdet ligger sør for denne eiendommen. Vi har erfaring med at slik kyllingproduksjon kan gi både luktulempere og flueplager for omgivelsene i forhold til håndtering og lagring av hønsegjødsel. Hønsegjødselen lagres i dag i ranker på bakken. Det må gjøres en vurdering av luktulempene for planlagt boligområde, og evt. luktreduserende tiltak.

*Kommentar: Hønsegjødselen lagres i dag ikke i ranker på bakken, men kjøres til et annet sted på eiendommen.*

- c. Det er i dag plassert en basestasjon med sender og antenner i Ysteriveien 22. Korteste avstand til planområdet er ca. 100m. Det er sannsynligvis en basestasjon for mobiltelefoni og det nye nødnett. Nødnett er betegnelsen på et nytt felles digitalt radiosamband for brannvesenet, politiet, helsetjenesten og andre beredskapssetater. I forhold til planlagt boligområde vil avstanden til selve antennene i masten og senderen i bygget i Ysteriveien 22, være slik at feltstyrkenivåene ligger langt under anbefalt grenseverdier. Vi vil anbefale at man likevel undersøker hvilke type radiofrekvente signaler som antennene i masten sender og mottar.

*Kommentar: Basestasjonen innehar ingen farlige radiofrekvente signaler.*

- d. Det er viktig at planforslaget viser en god avkjørselsløsning fra Nesveien. Høyjordsbrekka er bratt og når man kommer nedenfra er det en krapp sving før planlagt avkjørsel fra Nesveien til planområdet. På vinterstid med glatt veibane vil det kunne medføre farlige trafikksituasjoner og bakkestarter når man må stoppe å vente på motkommende trafikk, før man kan svinge over til venstre. Det er også planlagt en ny gang/sykkelvei sør for Nesveien som også skal krysses. Det stiller krav til tilstrekkelige frisisiklinjer.

*Kommentar: Avkjøringen er bekreftet etter befarung med Vegvesenet. Frisisiklinjer ivaretas.*

- e. Planområdet er veldig kupert og skrånende. Det må tas hensyn til universell utforming, både ved utforming av leke- og oppholdsareal og boliger. Det bør vises i en utomhusplan.

*Kommentar: Hensynet til universell utforming ivaretas gjennom ny Plan- og bygningsslov.*

- f. Det må tas inn i reguleringsbestemmelsene at det skal gjøres radonforebyggende tiltak som sikrer at radon ikke trenger inn i boligene.

*Kommentar: I følge kart fra NGU finnes forekomster av Radon i grunnen. Det må derfor foretas tiltak mot radon under byggeprosessen. Foretak mot radon sikres gjennom bestemmelsene og plan- og bygningssloven.*

**4. Planforslaget.**

**4.1. Reguleringsformålene i planen, kort beskrivelse av hvert formål.**

Tiltakshaver foreslår området regulert til følgende formål:

**1. Bebyggelse og anlegg:**

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.
- Lekeplass

**2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:**

- Vei
- Parkeringsplass
- Gang- og sykkelvei
- Annen veigrunn - grøntareal

**3. Grønnstruktur:**

- Vegetasjonsskjerm

**4. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift**

- Friluftsformål



**ANDEBU KOMMUNE**  
**- bolig, bygg og eiendom**  
**Planbeskrivelse**

---

Arealoppgave (BRA).

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Bebyggelse og anlegg:</b>                       |           |
| - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.     | 4.496 daa |
| - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.   | 7.013 daa |
| - Lekeplass                                           | 0.240 daa |
| <b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:</b> |           |
| - Vei                                                 | 3.843 daa |
| - Parkeringsplass                                     | 0.410 daa |
| - Gang- og sykkelvei                                  | 0.251 daa |
| - Annen veggrunn - grøntareal                         | 1.143 daa |
| <b>3. Grønnstruktur:</b>                              |           |
| - Vegetasjonsskjerm                                   | 1.278 daa |
| <b>4. Landbruks-, natur- og friluftsmål:</b>          |           |
| - Friluftsmål                                         | 5.231 daa |

4.2. Utnyttelsesgrad, høyder, struktur og mengder.

Hovedformålet med planområdet er å tilrettelegge for boligbebyggelse. Det planlegges variert boligbebyggelse omfattende : frittliggende eneboliger, flerfamilieboliger i to etasjer og konsentrert småhusbebyggelse (tun). Totalt ca. 25-30 enheter.

1. Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.  
Foreslått utnyttelsesgrad= 35% BYA. Dette arealet er ikke medregnet biloppstillingsplasser på terreng. Eventuell garasje skal inkluderes i arealet. Boligenhet på over 60m2 brutto bruksareal skal ha parkeringsplass på fellesareal for 1,5 biler. Selvstendig boligenhet på under 60m2 skal ha parkeringsplass for 1 bil på fellesareal. Rene hybler skal ha 0,5 oppstillingsplass per hybel på fellesareal. Det skal avsettes et areal på minst 100 m2 per boenhet som er egnet til variert lek og opphold. Tillatt gesimshøyde settes lik 7,0 meter over gjennomsnittelig terreng. Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 22-45 grader, enten som saltak eller pulttak. Garasjeanlegg/carport for boligbebyggelse: tillatt høyde 4,0 meter gesims, takvinkel 22-45 grader.
2. BF1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse.  
Foreslått utnyttelsesgrad= 25% BYA. Dette arealet er ikke medregnet biloppstillingsplasser på terreng. Eventuell garasje skal inkluderes i arealet. Boligenhet på over 60m2 brutto bruksareal skal ha parkeringsplass på egen tomt for 2 biler, alternativt på fellesareal for 1,5 biler. Selvstendig boligenhet på under 60m2 skal ha parkeringsplass for 1 bil på egen tomt eller fellesareal. Rene hybler skal ha 0,5 oppstillingsplass per hybel på egen tomtgrunn eller på fellesareal. Det skal avsettes et areal på minst 100 m2 per boenhet som er egnet til variert lek og opphold. Tillatt gesimshøyde settes lik 7,0 meter over gjennomsnittelig terreng. Bebyggelsen skal ha takvinkel mellom 22-45 grader, enten som saltak eller pulttak. Garasjeanlegg for boligbebyggelse: tillatt høyde 4,0 meter gesims, takvinkel 22-45 grader.
3. Lekeplass.  
Sandlekeplass for småbarn skal anlegges for mindre boliggrupper og minst for hver 10 bolig. Den skal være minst ca. 75 m2 med god solbelysning og med sandkasse, bord og benker for barn og voksne. Plassen skal avsettes som fellesareal.

4. Vei.

Adkomst til planområdet er planlagt fra nord med ny avkjørsel til RV306. Avkjøringen utformes ihht vegvesenets standard hvor siktlinjer ivaretas. Adkomstveien skal opparbeides med veibredde 3.5 meter ihht vegvesenets normer for adkomstveier, A1, for boligområder med inntil 50 bo-enheter.



5. Parkeringsplass.

Det skal etableres felles gjesteparkering for hele boligområdet.

6. Gang- og sykkelvei.

Planområdet grenser til planlagt gang- og sykkelvei i nord.

7. Vegetasjonsskjerm.

På alle tomtene innenfor området BF1, er det langt inn et belte på 5 meter med vegetasjonsskjerm. Her skal i hovedsak eksisterende vegetasjon benyttes.

8. Friluftsmål.

Mot syd og vest er et stort område bevart som LNF-område. Området er solrikt og egner seg godt til lek for litt større barn. Dette området opprettholdes med dagens vegetasjon.



Bildet viser ny bebyggelse sett sydvest for området.





Bildet viser bebyggelsen sett fra Nesveien.

Planskissen viser tenkt bebyggelse.





4.3. Estetiske forhold og byform. Hvordan de er ivaretatt i planen.

Viser til retningslinjer for estetikk i forbindelse med bygge- og anleggstiltak, vedtatt av kommunestyret 13.02.2007.

§74.2 – ”Skjønnhetsparagrafen”

*”Et hvert arbeid som omfattes av loven, skal planlegges og utføres slik at det tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.”*

Det er ønskelig fra utbyggers side å ivareta de retningslinjer som gjelder ihht nyetablering av boligfelt. Ny bebyggelse skal bli tilpasset tomten ved at planområdet deles i ulike soner tilpasset terrengets topografi. Mot øst legges spredt boligbebyggelse, som gir gode grøntareal mellom og rundt bygningene. Dette vil bidra til å ivareta den grønne silhuetten som kjennetegner åsen i dag. Dette bidrar også til at sammenhengende landskapsdrag ikke fremstår som oppdelt av byggverk, men bevarer det grønne preget. Ny bebyggelse skal fortrinnsvis føre videre eksisterende bygningsstruktur, volum, takform/takvinkel og materialbruk. Fargene skal være duse naturfarger som glir inn i omgivelsene. Garasje og andre mindre byggverk på boligtomten skal underordne seg bolighuset.

I Vestfolds lille grønne, står følgende:

*1. Byggetiltak/naturinngrep bør samles mest mulig, og utformes slik at biologisk mangfold bevares. For å lette utbyggingspresset på verdifulle landbruks-, natur- og friluftsområder skal det legges opp til en høy utnyttelsesgrad av de arealer som tas i bruk. En tetthet høyere enn 2,2 boliger per daa innenfor sykkelavstand/korte avstander til etablerte sentra og gangavstand til transportknutepunkter. Det bør tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur- og friluftsområder.*

Dette blir ivaretatt hvor topografien tillater dette, mot toppen av planområdet. Her tilrettelegges det for utvikling av to tunneler. Ved å samle bebyggelsen i de flater partiene, gir man samtidig rom for mer friareal.

*2. Det skal utarbeides retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet av arealer og anlegg som er av betydning for barn og unge. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider kan brukes av og gir mulighet for samhandling mellom ulike aldersgrupper.*

Dette er ivaretatt ved de rammebetingelsene som formes av plankart og bestemmelser.

4.4. Demografiske forhold - antatt befolkningstilvekst og sammensetning etter en utbygning. Konsekvenser for behov for barnehage, skole, sykehjem mv.

Planforslaget med en ramme på ca. 25-30 boliger utløser ingen krav om barnehage, skole mm innenfor planområdet. Befolkningen i området omfatter både unge som ønsker å etablere seg samt eldre som ønsker å bli boende på stedet.

4.5. Vegetasjon - behandling av eksisterende og ny.

Det er mye vegetasjon på planområdet, både løvtrær og bartrær, men det er ingen eksisterende vegetasjon som utmerker seg som verneverdig. Det er derfor kun aktuelt å legge føringer for ny vegetasjon. Innenfor området vil ny vegetasjon bli tilpasset boligformål med mye gress, lekeplasser og trær.

4.6. Klima - planens innvirkning på klimatiske forhold.

Planen i seg selv har ingen innvirkning på lokale klimatiske forhold.

4.7. Terreng.

Terreng er bratt både i syd og mot øst på planområdet. Inne på området er ellers området småkupert med noen flater reposer. Det må foretas noe arrondering for i best mulig grad å utnytte tomten, og i så stor grad som mulig sikre universell utforming.

4.8. Støy – støyberegning og tiltak som må iverksettes for å bringe støynivået i og utenfor bygninger i overensstemmelse med tillatte grenseverdier. (reguleringsbestemmelser). Rundskriv T- 8/79 og T-1/86, retningslinjer T - 1277 samt NS 8175.

FV 306 er nærmeste nabo til planområdet, men er relativt beskjedent trafikkert. Vedlagt følger støyanalyse utviklet av Asplan Viak.

4.9. Luft og annen forurensning. Evt. tiltak.

Det foreligger ingen spesielle utfordringer med tanke på luft og annen forurensning. Planområdet er omgitt av mye grønt på alle kanter. Den planlagte bebyggelse vil kunne generere beskjeden økning i trafikken.

Det vil være naturlig å se på alternative oppvarmingskilder for boligbebyggelsen i tråd med nye anbefalinger.

I følge kart fra NGU finnes forekomster av Radon i grunnen. Det må derfor foretas tiltak mot radon i byggeprosessen.

4.10. Trafikk - samordnet areal og trafikkplanlegging, rundskriv T- 5/93.

I reguleringsplanen foreslår vi etablering av ny adkomst fra nord med ny vei inn til området. Tiltaket vil medføre en beskjeden trafikkøkning som i hovedsak vil belaste FV 306. Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av arealplaner vil bli lagt til grunn i planprosessen.

Den nye avkjørselen skal utformes som et T-kryss med siktretkant i henhold til retningslinjer fra Statens Vegvesen.

Ved befaring med statens vegkontor 22.10.10 ble det vurdert at den planlagte fellesavkjørselen til Nesveien 501 og 521 kan omreguleres til offentlig adkomstsvei for den planlagte bebyggelsen. Kommunens tekniske bestemmelser skal legges til grunn. Videre legges det til grunn kommunal overtakelse av vei, vann og spillvann innenfor planområdet. Det betinger godkjent utbyggingsavtale med utbygger. Utarbeidelse av utbyggingsavtale er under arbeid.

4.11. Parkering/disponering av uteareal - mengde i forhold til vedtekter og plassering.

Det skal tilrettelegges for 1,5 parkeringsplass per bolig. Det skal i tillegg opprettes en felles gjesteparkering innenfor området.

4.12. Fotgjengere, syklistar og veiforbindelser - tilrettelegging for denne trafikken i og utenfor planområdet. ( Gang/ sykkelveier til skoler, forretninger, friområder etc.)

Bygging av ny gang- og sykkelvei langs Nesveien (FV 306) er et fylkeskommunalt ansvar, og tidspunktet for fylkeskommunens anleggstart vil bli vurdert/behandlet i tilknytning til budsjettbehandlingene for 2011. Dersom man fastholder bygging av gang- og sykkelvei vil det bli behov for at grunneier avstår mer grunn. I den forbindelse fremsatte Hans Kristian Højjord, på forhåndskonferanse 22.09.10, tilbud om å avstå fri grunn over sin eiendom. Fra kommunens side ble det ved befaringen, presisert at utbygger kan starte sine anleggsarbeider i boligfeltet uavhengig av fylkeskommunens gjennomføring av gang- og sykkelveien.

4.13. Kollektivtrafikk - tilrettelegging.

Nærmeste busstopp ligger langs Nesveien, nær planlagt avkjøring.

4.14. Utvendige opphold - og aktivitetsareal/ lekeplasser.

Det skal legges til rette for gode utearealer for barn. Hver enebolig skal i tråd med anbefalingene ha 100m<sup>2</sup> uteplass. I tillegg skal det tilrettelegges for lekeplass på 75m<sup>2</sup> per 10. boenhet. Arealer brattere enn 1:3, smalere enn 7m, støynivå over 50 dBA, kan evt. komme som et tillegg.

4.15. Dimensjonering, plassering og bruk av felles utvendig oppholdsareal - jfr.PBL § 69, vedtekt til denne og rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle".

Eneboligene og tomannsboligene/rekkehusene får vei og parkering helt frem til boligene. Alle boligene får private uteoppholdsrom, enten i form av terrasse eller på bakkeplan.

Tunbebyggelsen får felles anlegg med carporter og bilfrie tun mellom bebyggelsen. I tillegg til tunene vil hver boenhet få private uteoppholdsplasser.

Uteområdene må opparbeides slik at det blir nok tilgjengelig areal som er flatt, dette være seg terrasser, verandaer, tun mm.

4.16. (Forslag til arealbytte, ny plassering og endring av bruk/innhold. Lekeplass i bytte mot annet. Ved planlegging av sentrumsnære boligområder hvor det søkes om dispensasjon fra gjeldende vedtekt, skal det redegjøres for hvordan og ev. hvor dette kan kompenseres.)

Noe av arealet avsatt til LNF-område i kommuneplanen omreguleres til boligformål. Området avsatt til LNF-område i kommuneplanen, består i hovedsak av skog. Området ligger i dag brakk, og det innbyr verken til lek eller opphold slik det fremstår i dag. Ved å omdisponere noe av LNF-området til boligområde, vil deler av arealet opparbeides til lekeplass og friområder.

4.17. (Beredskapsmessige hensyn)

Veien inn til området planlegges med en bredde på 3meter med møteplasser. Dette er tilstrekkelig til at utrykningskjøretøy kan komme fort frem til boligområdet. Veien legges i best mulig grad langs samme høydekote slik at stigningsforholdene ikke blir for krappe.

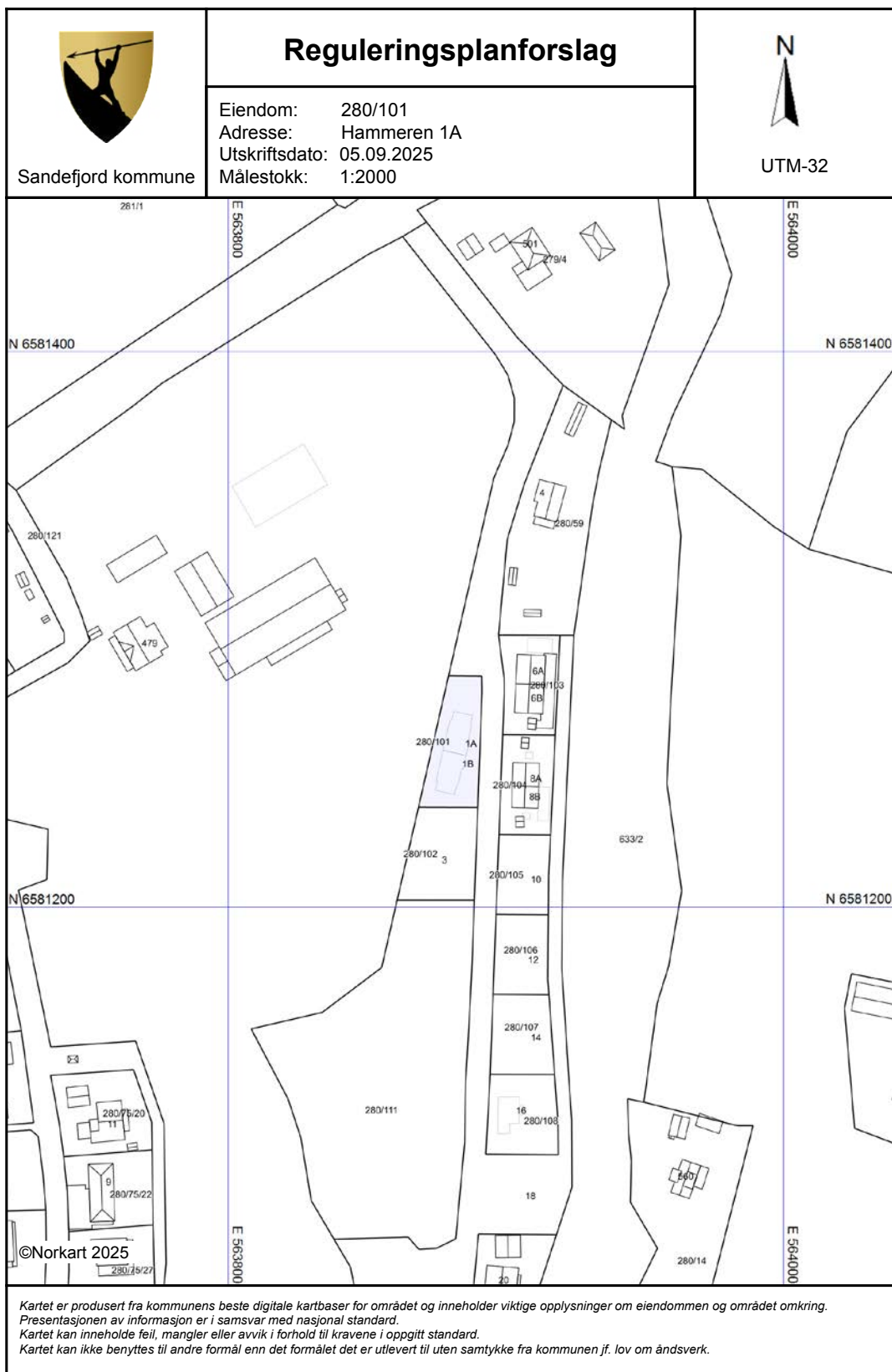
**5. Andre tiltak i forbindelse med planen**

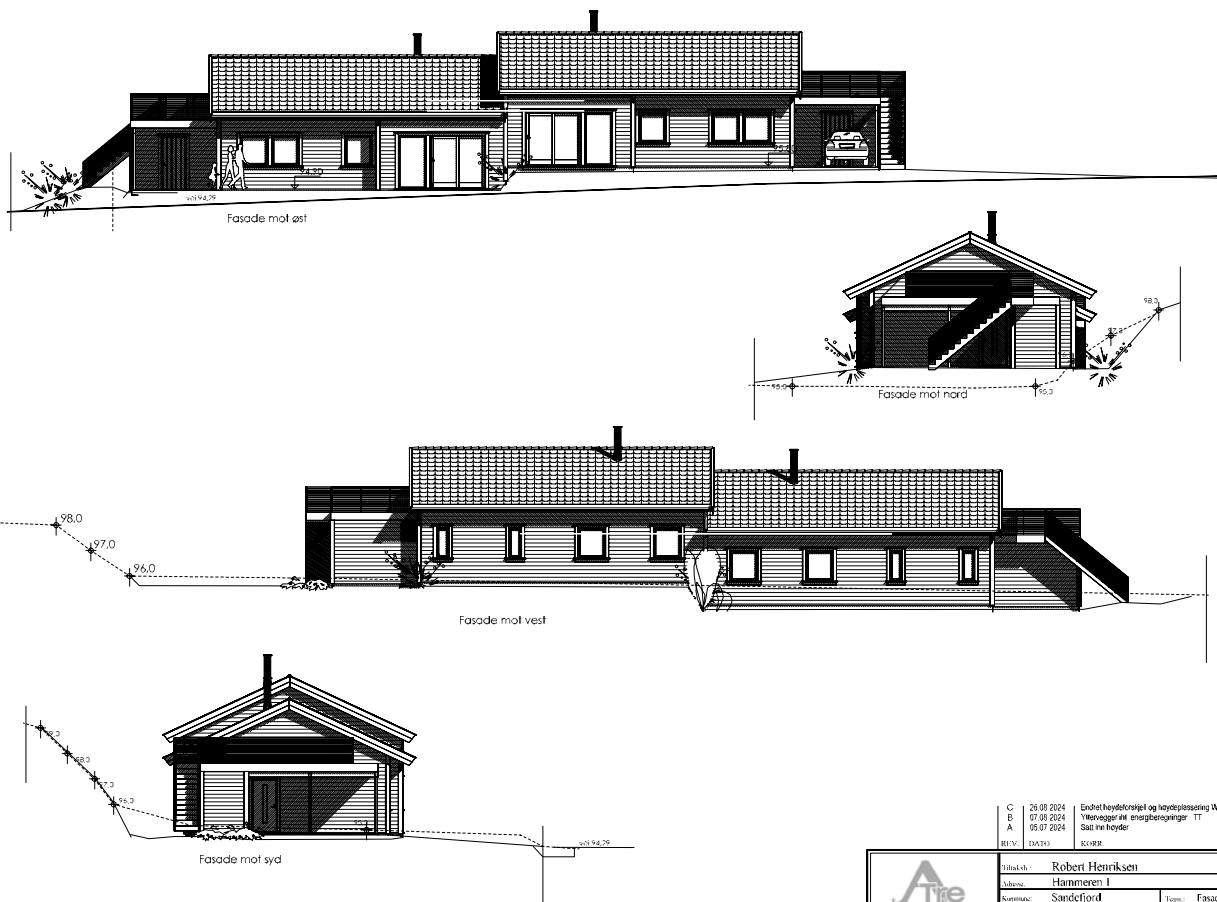
5.1. Ev. økonomiske konsekvenser for kommune (barnehage, skole, kommunaltekniske anlegg og lignende).

Forslagstiller kan ikke se at det blir noen økonomiske konsekvenser for Andebu kommune utover hva som blir avtalt i utbyggingsavtale, se under.

5.2. Utbyggingsavtale.

Det er igangsatt arbeid med utbyggingsavtale mellom Hans Kristian Højjord og Andebu kommune. Det er planer om at vann- og avløpsledninger skal legges i den nye gang- og sykkelveien langs fylkesvei 306. De tekniske anleggende for eventuelt nytt boligfelt må prosjekteres i samarbeid med kommunen. 12K sin veinorm skal benyttes. Utarbeidelse av en utbyggingsavtale i forbindelse med vei samt gang- og sykkelvei er under arbeid.





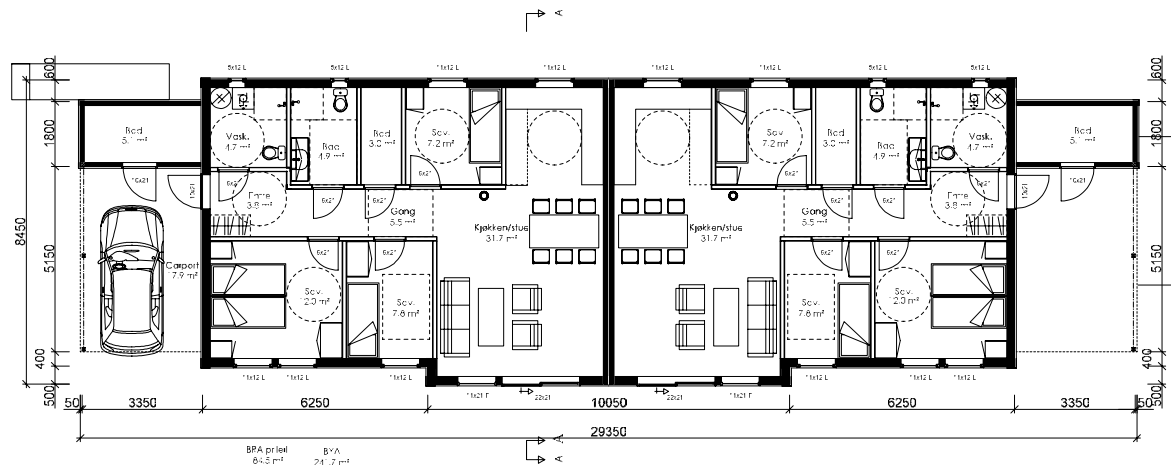
|      |            |                                                   |  |
|------|------------|---------------------------------------------------|--|
| C    | 26.09.2024 | Endelig høvedskortlægning og høvedskortlægning WH |  |
| B    | 07.09.2024 | Yttervægge og energiberegninger TT                |  |
| A    | 05.07.2024 | Stat. tre højder                                  |  |
| REV. | 15.04.2024 | KURER                                             |  |

|                                                                                       |                                   |                 |                         |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------|
|  | Tilbud af <b>Robert Henriksen</b> |                 |                         |                      |
|                                                                                       | Adresse <b>Hæmmeren I</b>         |                 |                         |                      |
|                                                                                       | Kommune <b>Sandefjord</b>         |                 | Tegne <b>Fasader</b>    |                      |
|                                                                                       | Elev <b>284</b>                   | Blad <b>101</b> | Mal. <b>1:100 / 1:2</b> | Side nr. <b>4119</b> |
|                                                                                       | Dato <b>15.04.2024</b>            | Nr <b>WH</b>    | Sandefj.                | Nr.                  |

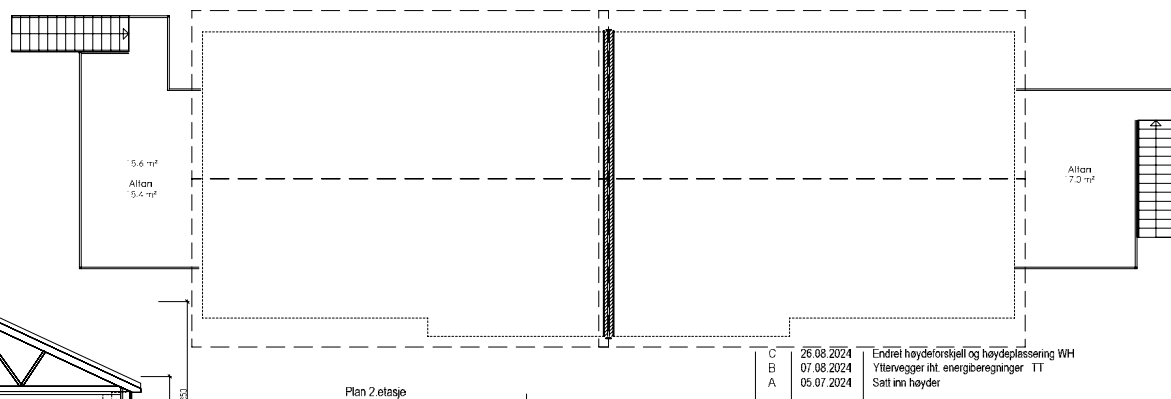
Ommevare og arbejder i 100% afleveret



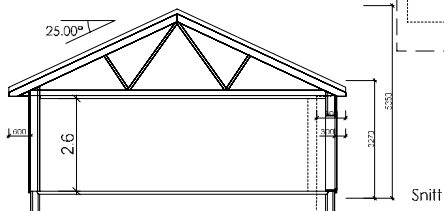
Plan 1. etasje



Plan 2

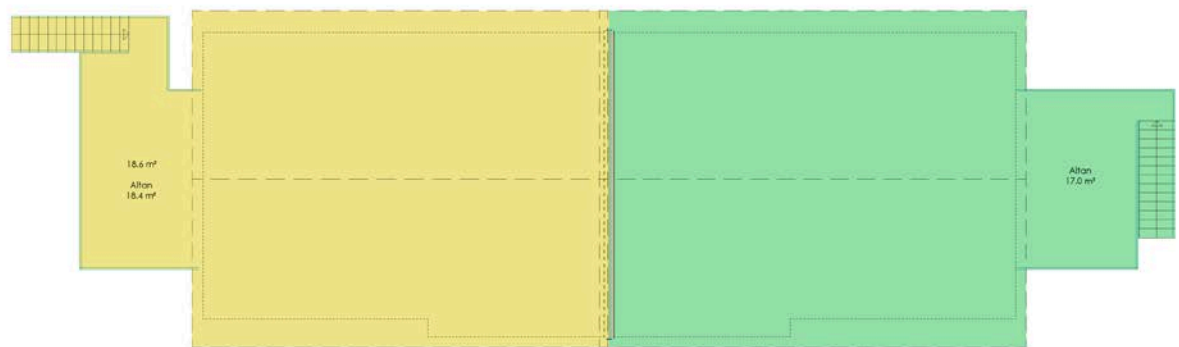


Plan 2 etasje



|      |            |                                             |
|------|------------|---------------------------------------------|
| C    | 26.08.2024 | Endret høyde/orskjell og høydeplassering WH |
| B    | 07.08.2024 | Yttervegger iht. energiberegninger TT       |
| A    | 05.07.2024 | Satt inn høyder                             |
| REV. | DATO       | KORR.                                       |

|                                                                                      |                              |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
|  | Tilfusksh.: Robert Henriksen |                       |
|                                                                                      | Adresse: Hammeren 1          |                       |
|                                                                                      | Kommune: Sandefjord          | Egen: Planer og snitt |
|                                                                                      | Gnr: 280                     | Bnr: 101              |
|                                                                                      | Date: 30.05.2024             | Sign.: WH             |
|                                                                                      | Kontroll:                    | Sign.:                |



Loftplan

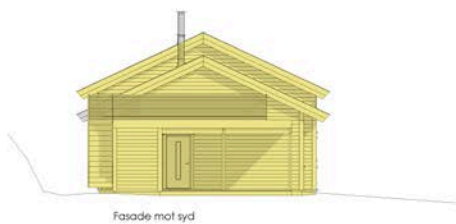
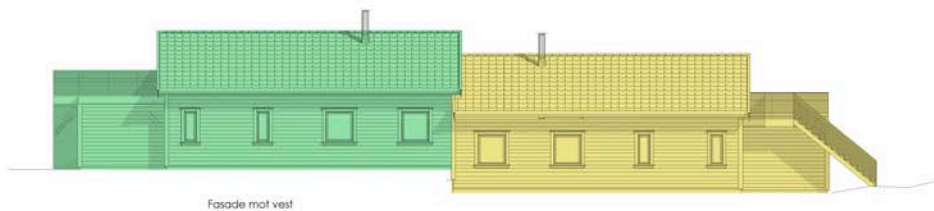
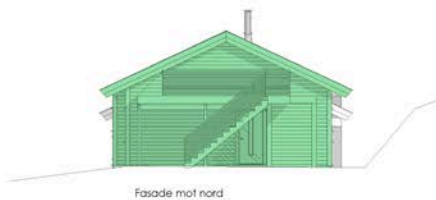
**Seksjon B**

**Seksjon A**

D 26.08.2025 Seksjonering TT  
C 26.08.2024 Endret høydeforskjell og høydeplassering WH  
REV. DATO KORR.

|                            |           |                 |              |
|----------------------------|-----------|-----------------|--------------|
| Tilsksh.: Robert Henriksen |           |                 |              |
| Adresse: Hamneren 1        |           |                 |              |
| Kommune: Sandefjord        |           | Tegn.: Planer   |              |
| Gar.: 280                  | Bnr.: 101 | Mål: 1:100 i A3 | Saknr.: 4119 |
| Dato: 30.05.2024           | Sign.: WH | Kontroll:       | Sign.:       |

© Tegningen er beskyttet i henhold til opphavsrett.



■ Seksjon B

■ Seksjon A

D 26.08.2025 Seksjonering TT  
C 26.08.2024 Endret heipåskjult og heipåskjult WH  
B 07.08.2024 Yttervegger og energibegreper TT  
A 05.07.2024 Sett inn høyder

REV. 04/2024 KJØR

|                          |  |                   |  |
|--------------------------|--|-------------------|--|
| Tittel: Robert Henriksen |  |                   |  |
| Adress: Hamneren 1       |  |                   |  |
| Kommune: Sandefjord      |  |                   |  |
| Omr: 280                 |  | Tegn: Fasader     |  |
| Blst: 101                |  | Skala: 1:100 / A2 |  |
| Dato: 16.04.2024         |  | Side: 4119        |  |
| Sign:                    |  | Kontroll:         |  |



# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 05.09.2025

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

|            |                          |          |     |          |     |          |  |             |  |
|------------|--------------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 3907                     | Gårdsnr. | 280 | Bruksnr. | 101 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Hammeren 1A, 3158 ANDEBU |          |     |          |     |          |  |             |  |

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

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

### Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                              |                           |  |
|----------------|------------------------------|---------------------------|--|
| Id             | 20220010                     |                           |  |
| Navn           | Kommuneplanens arealdel 2023 |                           |  |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel      |                           |  |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan    |                           |  |
| Ikrafttredelse | 21.09.2023                   |                           |  |
| Delarealer     | Delareal                     | 795 m <sup>2</sup>        |  |
|                | Arealbruk                    | Boligbebyggelse,Nåværende |  |
|                | Områdenavn                   | B                         |  |
|                | Delareal                     | 795 m <sup>2</sup>        |  |
|                | KPHensynsonenavn             | H310                      |  |
|                | KPFare                       | Ras- og skredfare         |  |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|    |          |
|----|----------|
| Id | 20100022 |
|----|----------|

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Navn</b>           | Høyjord østre B24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Plantype</b>       | Detaljregulering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 21.06.2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Bestemmelser</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/saksfremlegg/20100002_S.pdf">http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/saksfremlegg/20100002_S.pdf</a></li> <li>- <a href="http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/planbeskriv/20100002_B.pdf">http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/planbeskriv/20100002_B.pdf</a></li> <li>- <a href="http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/regbest/20100002_R.pdf">http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/regbest/20100002_R.pdf</a></li> <li>- <a href="http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/20100002_G.pdf">http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/20100002_G.pdf</a></li> </ul> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 795 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                   |                                                                                            |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <b>Sandefjord kommune</b>                                                                  |  |  |
|                                                                                   | Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord                                                |  |  |
|                                                                                   | Telefon: 33 41 60 00                                                                       |  |  |
|                                                                                   | E-post: <a href="mailto:sanitaer@sandefjord.kommune.no">sanitaer@sandefjord.kommune.no</a> |  |  |
| Dato: 05.09.2025                                                                  |                                                                                            |  |  |

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Vei, vann og avløp

|          |                                 |      |            |      |  |      |  |
|----------|---------------------------------|------|------------|------|--|------|--|
| Gnr:     | <b>280</b>                      | Bnr: | <b>101</b> | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | <b>Hammeren 1A, 3158 ANDEBU</b> |      |            |      |  |      |  |

#### Tilkobling til vann og avløp

##### Offentlig vann og avløp

|                                                                        |                                        |                                         |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?                                | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/>            |
| Har eiendommen vannmåler?                                              | Ja <input type="checkbox"/>            | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Merknad: Eiendommen har mulighet å koble seg til kommunale vannledning |                                        |                                         |

|                                                                          |                                        |                              |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?                                 | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Merknad: Eiendommen har mulighet å koble seg til kommunale avløpsledning |                                        |                              |

|                            |                             |                                         |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Har eiendommen septiktank? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Merknad:                   |                             |                                         |

|                                                          |                             |                                         |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Merknad:                                                 |                             |                                         |



**Privat utslipp/avløp**

|                                      |                             |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Er det etablert privat utslipp?      | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Har eiendommen godkjent utslipp?     | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/>            |
| Merknad:                             |                             |                                         |
| Foreligger det pålegg på eiendommen? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/>            |
| Merknad:                             |                             |                                         |

**Heftelser vann og avløp**

|                                                      |                             |                                         |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?   | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/>            |

**Atkomst til eiendommen:**

|             |                                                   |                                     |                                           |
|-------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|
| Ankomst fra | Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> | Privat veg <input type="checkbox"/> | Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/> |
|-------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# 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.



For eiendommen:

**Adresse:** Hamneren 1A  
3158 ANDEBU

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Charlotte Skjelbred

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre