



aktiv.

Seljeveien 62B, 3158 ANDEBU

**Lys og innbydende tomannsbolig
med flott planløsning - balansert
ventilasjon, 3 soverom, 2 WC, 4
boder, terrasse og hage**



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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



Eiendomsmeglerfullmektig

Valdis Rut Jonsdottir

Mobil 921 56 438

E-post valdis.rut.jonsdottir@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Aktiv Eiendomsmegling

Rådhusgata 17
3211 Sandefjord

Ditt nye hjem?

Velkommen til Seljeveien 62B - en trivelig og innbydende 1/2 part av tomannsbolig i rolige og landlige omgivelser i Andebu.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning over to etasjer som passer perfekt for både barnefamilier og par. I 1. etasje finner du en romslig hall, soverom, bad og flere praktiske boder som gir rikelig med oppbevaringsplass.

2. etasje ligger boligens naturlige samlingspunkt med en lys og åpen stue-og kjøkkenløsning med god plass til både sofa-og spisegruppe, samt to soverom, toalettrom og bod. Eiendommen byr på både balkong og terrasse med tilhørende hageområde på baksiden - ideelt for hyggelige uteplasser og lek.

Beliggenheten er familievennlig med gode solforhold, nærhet til barnehager, skoler, turområder og Andebu sentrum, samt enkel adkomst til nære byer

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Selger: Ellen-Synnøve Florstad

Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 218, bnr. 113
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1311250129

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 112/112 kvm
Tomtstr.: 726.6 m²
Soverom: 3

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	48
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	72
Energiattest	78
Nabolagsprofil	84
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA totalt: 112 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Bad, hall, soverom, tre boder.

2. etasje

BRA-i: 48 m² Stue, kjøkken, gang, toalettrom, bod, to soverom

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Eiendommen er organisert som eierseksjon, hvor hver seksjon disponerer en ideell andel av fellestomten. Fellestomten benyttes i samsvar med det som er naturlig for eiendommen og sameiets ordning, herunder adkomst til hver del samt hageareal på hver sin side.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Halvpart av tomannsbolig

1. etasje:

Hall: 12 m²

Soverom: 12,8 m²

Bad: 5,7 m²

Bod: 4,8 m²

Bod: 2,4 m²

Bod under trapp: 1 m²

Bod: 5,1 m²

2 etasje:

Stue/kjøkken: 32,2 m²

Gang: 9,8 m²

Toalettrom: 2 m²

Soverom: 7,6 m²

Soverom: 7 m²

Bod: 2,2 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

726.6 m²

Tomtebeskrivelse

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånende bort fra huset, noe som gir et naturlig fall og en ryddig overgang mellom bolig og uteareal. På baksiden finner du en liten hage som oppleves som en lun og skjermet grønn lomme - et hyggelig område med trær og busker som rammer inn uteplassen og gir en fin følelse av privatliv. Her er det lett å se for seg kaffekoppen i morgensola, litt hagekos på ettermiddagen eller en rolig stund ute når dagen går mot kveld.

Beliggenhet

Seljeveien 62B ligger i et veletablert og landlig boligområde i Andebu - et sted hvor det er lett å senke skuldrene og kjenne at hverdagen får litt bedre rytme. Seljeveien ble etablert som en forlengelse av Askjemfeltet for rundt 10 år siden, og har siden utviklet seg til et populært og barnevennlig nabolag med god atmosfære og rolige omgivelser.

Her bor du åpent og fint, nesten i ett med naturen. Det er den typen beliggenhet hvor du kan ta en kveldstur rett fra dørstokken, og hvor ungene har trygge omgivelser å vokse opp i. Like i nærheten ligger Askjemvannet, med bademuligheter og sommeridyll når solen står høyt. Når vinteren kommer, byr området på flotte skiløyper - perfekt for deg som vil ha både årstidene og friluftslivet tett på.

Beliggenheten gir samtidig korte avstander til det du trenger i hverdagen. Innen 2-3 km finner du både Andebu barneskole og ungdomsskole, og det finnes flere barnehager i området i gangavstand eller en kort kjøretur unna. Dette gir svært gode oppvekstvilkår, samtidig som logistikken i en travel hverdag blir enkel og effektiv.

Andebu sentrum ligger ca. 5 minutter unna med bil og tilbyr blant annet dagligvarebutikk, apotek, bibliotek og øvrige lokale tjenester. Ønsker du mer byliv, større handelstilbud og et bredere servicetilbud, tar du deg til både Sandefjord og Tønsberg på ca. 20-30 minutter.

For deg som bruker kollektivtransport, stopper flere busslinjer innen kort gangavstand fra boligen, med direkte forbindelse til blant annet Tønsberg, Sandefjord og Høyjord. Bussholdeplassene ligger typisk 2-6 minutters gange unna, og reisetiden til Andebu sentrum er ca. 5 minutter.

Med bil kommer du deg effektivt til Tønsberg på ca. 25-30 minutter og Sandefjord på

ca. 20-25 minutter. Sandefjord lufthavn Torp nås på rundt 20 minutter, og togstasjonene i Stokke og Tønsberg ligger ca. 20 minutter unna - noe som gir gode pendlermuligheter videre mot Oslo og øvrige regioner.

Seljeveien 62B kombinerer det beste av to verdener: naturskjønn, landlig ro og trygge omgivelser, samtidig som du har nærhet til skole, barnehager, handel og gode kollektivforbindelser. Her bor du tilbaketrukket i et verdsatt og fredelig nabolag - et sted som passer like godt for barnefamilien som ønsker trygghet og frihet, som for deg som vil ha naturen tett på og hverdagen innen rekkevidde.

10 gode grunner til å kjøpe nettopp denne eiendommen - Seljeveien 62 B

1-Halvpart av moderne 2-mannsbolig (byggeår 2020) - nyere standard og gjennomført uttrykk.

2-Praktisk planløsning over 2 plan - fin fordeling mellom oppholdsrom og soveromsavdeling.

3-3 soverom - perfekt for barnefamilien, gjesterom og/eller hjemmekontor.

4-Romslig stue/kjøkken på 32,2 m² - åpen og sosial løsning med god plass til både spisebord og sofagruppe.

5-Bad + ekstra toalettrom - gir ekstra komfort og bedre flyt i hverdagen.

6-Meget gode oppbevaringsmuligheter - flere boder, inkludert bod under trapp.

7-Hyggelig hage på baksiden - lun og grønn med trær og busker som gir skjerming og en koselig uteplass.

8-Rolig og barnevennlig nabolag - veletablert og populært boligområde i Andebu.

9-Naturen rett utenfor døren - kort vei til Askjemvannet med bademuligheter og flotte skiløyper på vinterstid.

10-Enkel hverdag og gode pendlermuligheter - kort vei til skole/barnehage, ca. 5 min til Andebu sentrum og ca. 20-30 min til Sandefjord og Tønsberg.

Adkomst

Fra Andebu sentrum kjører du ca. 2 km opp Askjemveien. Ta så til venstre inn på Seljeveien, og følg veien rett opp til eiendommen.

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

Bebyggelsen

Veletablert og attraktivt boligområde med en fin blanding av eldre og nyere bebyggelse, hvor gamle og nye boligfelt har vokst naturlig sammen. Området består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og småhusbebyggelse, noe som gir et rolig og familievennlig preg. Her oppleves nabolaget som hyggelig og gjennomført, med gode uteområder, lite gjennomgangstrafikk og et bomiljø mange setter stor pris på.

Barnehage/Skole/Fritid

Området rundt eiendommen har et godt utvalg av barnehager som gjør det enkelt for småbarnsfamilier. Vesteråt barnehage, som tar imot barn fra 1-2 år, ligger 1,6 km unna og har en hyggelig, liten gruppe på 24 barn, noe som gir ekstra nærhet og trygghet for de minste. Møyland barnehage, kun 2,6 km fra boligen, tar imot barn fra 2-5 år og har 64 barn, med varierte aktiviteter og gode uteområder. Gravdal barnehage, 2,8 km unna, tilbyr plass for barn i alderen 1-5 år og har 69 barn, med fokus på lek, læring og sosialt fellesskap. Samlet sett gir disse barnehagene et godt og trygt tilbud for familier som ønsker barnehageplass i nærheten.

Eiendommen ligger i et barnevennlig område med gode og varierte skoletilbud i nærheten. Andebu skole, som dekker 1.-7. klasse, ligger kun 2 km unna, noe som gjør det enkelt for de minste å komme seg trygt til og fra skolen. For eldre elever ligger Andebu ungdomsskole for 8.-10. klasse kun 2,2 km unna, med kort reisevei og gode muligheter for fritidsaktiviteter.

Videregående utdanning tilbys på Gjennestad videregående skole, 11,3 km fra boligen, som gir et bredt tilbud innen både studieforberedende og yrkesfaglige retninger. For de som ønsker spesialisert toppidrettsutdanning, ligger Wang Toppidrett i Tønsberg kun ca. 20 minutters kjøretur unna, med gode treningstilbud og fleksible løsninger for aktive elever.

Dette gjør området attraktivt for familier med barn i alle aldre, med korte avstander til skolene og et godt tilbud for både ordinær og spesialisert utdanning.

(kort oppsummert)

Barnehager:

Vesteråt barnehage (1-2 år) 1.6 km

Møyland barnehage (2-5 år) 2.6 km

Gravdal barnehage (1-5 år) 2.8 km

Skoler:

Andebu skole (1-7 kl.) 2 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 2.2 km

Gjennestad videregående skole 11.3 km

Wang Toppidrett Tønsberg 20 min med bil

Skolekrets

Andebu sentrum

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser rett i nærheten av boligen, kun ca. 2 minutters gange fra Seljeveien. Herfra går det buss med forbindelse mot Sandefjord (via bytte på Sørby), samt en morgenvang i retning Tønsberg. I tillegg har Andebu gode kollektivmuligheter for skoleelever, med direkte bussforbindelser til videregående skoler i blant annet Tønsberg, Revetal og Sandefjord.

Offentlig transport:

Granheimveien 23 min

Linje 124 1.6 km

Stokke stasjon 18 min

Linje RE11, RX11 13 km

Sandefjord lufthavn Torp 24 min med bil

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG fra 2020

Selveiet vertikalt delt to-manns bolig oppført i 2020. Boligen ligger utenfor Andebu sentrum i et etablert boligområde med småhusbebyggelse. Boligen er over to etasjer med tilkomst i 1. etg.

Det er i senere tid utført oppgraderinger som:

-2025 Beiset platting og malt rekkverk.

-2021 Bygget platting og levegger.

Alle boligens bygningsde er fra byggeår og har god restlevetid. Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved boligen. Boligen bærer preg av forsiktig bruk. Det kan konkluderes med at boligen fremstår i god stand.

UTVENDIG

-Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein.

-Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

-Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Kledningen er luftet med 23 mm. Luftingen er utført etter byggetidens standard.

-Boligen har saltak av prefabrikerte takstoler. Det er kaldt loft i konstruksjonen.

- Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør.
- Bygningen har malte balkongdører i tre.
- Til boligen er det en 35 m2 markterrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå. Terrassen har impregnert terrassegulv og levegg mot nabo.
- Til boligen er det en 9 m2 terrasse/balkong med tilkomst fra stue. Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med liggende spiler. Rekkverksøyden er i hht. Forskrift 1m Det er belegg som membran under tregulv. Membran har som oppgave å hindre vann og fukt å komme inn i underliggende konstruksjon.
- På eiendommen er det en utvendig betongtrapp opp langs bolige og opp til bakhage.

INNSENDIG

- Boligens innvendige overflater består av parkett og flis på gulv, malt MDF panel på vegg flater på vegg og slette malte flater i tak.
- Boligen har betonggulv mot grunn. Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.
- I boligen er det en isolert stålpipeline. Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn.
- Deler av boligens 1. etg. er under bakkenivå. Det er kun flislagte baderomsvegger som er innkledde av de veggene som er under bakkenivå. Øvrige vegger er av pusset mur. I boligen er det en malt tretrapp.
- Boligens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

Bad

Bad/wc med tilkomst fra hall 1. etg.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er mekanisk ventilator over platetopp

SPESIALROM

Toalettrom med tilkomst fra gang 2. etg. I rommet er det veggmontert wc og enkel vaskeservant. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon fra ventilasjonsanlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Boligen har vann og avløpsrør i plast.
- Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.
- I boligen er det en 200L VV bereder.
- Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:

- Varmekabler gang og bad 1. etg. Og toalettrom i 2. etg.
- Vedfyring.
- Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TOMTEFORHOLD

- Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.
- Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.
- Boligen er fundamentert med støpt plate.
- Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.
- Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.

TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Det vil alltid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

TG2

Terrasse/balkong.

Gulv med membran/vanntett sjikt har ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen. Det er anbefalt terrasser/balkonger med tett gulv skal ha fall på 1:100 bort fra boligen. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrassegulvet slik at vann ledes bort fra boligen, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende fall kan føre til at vann blir stående, noe som øker faren for lekkasjer og skader på bygningsmassen.

Innvendige dører

Dørblad til bod i 1. etg slår noe ujevnt mot karm.

Konsekvens/tiltak: Dører som går mot karm eller terskel bør justeres for å hindre skader på dørkarm og dørblad eller sikre tilstrekkelig tetting mot karm.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hovedgulv har noe mindre fall til sluk en byggetidens krav som var 1:100. Om Hovedgulv skal ha mindre fall en 1:100 må det være 15 mm oppkant ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak: Badet fungerer med avviket.

Ved lekkasje utenfor dusjsone vil det være en risiko for at lekkasjevann vil renne ut over dørterskel, der hvor det ikke er oppkant ved dørterskel eller for liten høydeforskjell mellom sluk og terskel. Det bør forsøkes å etablere 15mm oppkant ved dørterskel.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltak av prefabrikerte takstoler.

Det er kaldt loft i konstruksjonen.

Det er loftsluke for inspeksjon av loftet.

Inspeksjonsmulighet fra luken er stengt av dampsperre/plastfolie under innblåst isolasjon. Om loftet skal inspiseres må dampsperre brytes.

Manglende inspeksjon av skjulte bygningsdlere vil alltid medføre en risiko for at det kan forekomme skader eller avvik som ikke ble oppdaget på befaringen.

Om loftet skal inspiseres og dampspærren brytes med den tilbakemonteres og forsegles med tape.

Ved befaring ble det registrert manglende utvendig malingsstrøk ved inngangspartiet/carporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Fuge i dusjen bør byttes, den har fått noen flekker. Der er også litt feil på fall mot sluk på gulv på selve badet (ikke i dusj). Jeg var ikke klar over dette før takstmann sa det.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Pelias, 2023

Beskrivelse: Ingen skader oppdaget, heller ingen lukt, men fikk mus i 2023. Oppdaget da at det ved bygging ikke hadde blitt satt inn musebørster i hjørnekasse. Klaget på dette, og de som bygde og solgte meg leiligheten sendte fagfolk som kom og satte inn musebørster i hjørnekassene og sjekket musebåndene, etter at jeg hadde tatt musene med feller.

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

Ja

Beskrivelse: Takstmann var her for 2 dager siden i forbindelse med at jeg skal selge.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til

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

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

Ja

Beskrivelse: De som bor vegg i vegg ønsket å sette opp et gjerde for å lage et skille og da slippe å ha felles parkeringsplass foran huset, men mer privat. Så jeg lagde en avtale med dem om at det var greit.

Innhold

Boligen går over to etasjer.

I 1. etasje finner du en romslig hall, ett soverom, bad, samt flere boder som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

2.etasje består av en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning, gang, toalettrom, to soverom og en praktisk bod, samt både balkong og terrasse med tilhørende hageområde på baksiden.

Standard

Velkommen til Seljeveien 62B - en innbydende og funksjonell tomannsbolig i rolige og landlige omgivelser i Andebu.

Boligen byr på en gjennomtenkt planløsning over to etasjer, tilpasset en praktisk og komfortabel hverdag.

I 1. etasje møtes du av en lys og romslig hall med varmekabler i gulv og med gode oppbevaringsmuligheter. Etasjen inneholder et stort soverom på 12,8 m², et pent bad på 5,7 m² med varmekabler, samt flere boder, inkludert bod under trapp - dette gir rikelig med lagringsplass og god orden i hverdagen.

I 2. etasje finner du boligens naturlige samlingspunkt - en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning på hele 32,2 m². Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet oppleves luftig og innbydende med fine møbleringsmuligheter. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en flott terrasse med tilhørende liten hage, mens stuen har utgang til balkong. Etasjen rommer også to soverom, toalettrom, gang og en praktisk bod, noe som gjør etasjen svært funksjonell for barnefamilier eller de som ønsker hjemmekontor.

Boligen ligger i et veletablert og familievennlig område med gode solforhold, kort vei til barnehager, skoler og Andebu sentrum. Området byr på flotte turområder og naturnære omgivelser, samtidig som det er enkel adkomst til Sandefjord, Tønsberg og kollektivtransport.

Dette er en bolig som kombinerer gode planløsninger, rikelig med oppbevaringsplass og en attraktiv beliggenhet - perfekt for deg som ønsker en trygg og behagelig hverdag i rolige omgivelser.

Innbo og løsøre

Utstyr som medfølger (Hvitevarer, ovner m.m):

Svar fra selger: Kombiskap-kjøl og frys, stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin.

Fastmonterte lamper. Liten utebod.

Utstyr som ikke medfølger:

Svar fra selger: Knaggrekker i gangen, knagger på soverommene, wc, stue og spiskammers.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Beiset platting og malt rekkverk

2021:

- det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert
- Bygget platting og levegger

Modernisert/Påkostet år

2021/2025

Parkering

Biloppstillingsplass foran bygget på egen eiendom.

Solforhold

Fra boligen kan du nyte morgensolen med en flott utsikt mot Gravdal. Dette gir en ekstra fin start på dagen, enten du tar kaffekoppen ved vinduet eller ute når været tillater det - en rolig og åpen utsikt som gir en behagelig romfølelse og et lite pusterom i hverdagen.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Oppvarming: Elektrisk, ved. Varmekabler gang og bad 1. etg. og toalettrom i 2. etg. Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

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

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 15 057

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

Formuesverdi primær

Kr 958 823

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 835 291

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 218, bruksnummer 113, seksjonsnummer 2 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:

3907/218/113/2:

05.12.2025 - Dokumentnr: 1493673 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmegling AS

Org.nr: 996 525 341

Elektronisk innsendt

12.08.2020 - Dokumentnr: 2862224 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

01.01.2024 - Dokumentnr: 459364 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:218 Bnr:113 Snr:2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.12.2020 vedr. tomannsbolig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.12.2020.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Askjem sørøst (plan-ID 20080016), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i felt B7.. 26.08.2008

Følger Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. 727 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

Det er ikke registrert pågående planarbeid som berører eiendommen.

I henhold til reguleringsplanen er eiendommen berørt av fareområde for høyspenningsanlegg og frisiktsone ved vei. I kommuneplanen er eiendommen omfattet av en hensynssone for støy (gul sone).

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (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 101 140

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 14 millioner kroner. 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. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16000,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket

avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket et rimelig vederlag , samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Valdis Rut Jonsdottir
Eiendomsmeglerfullmektig
valdis.rut.jonsdottir@aktiv.no
Tlf: 921 56 438

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.01.2026























Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate.





















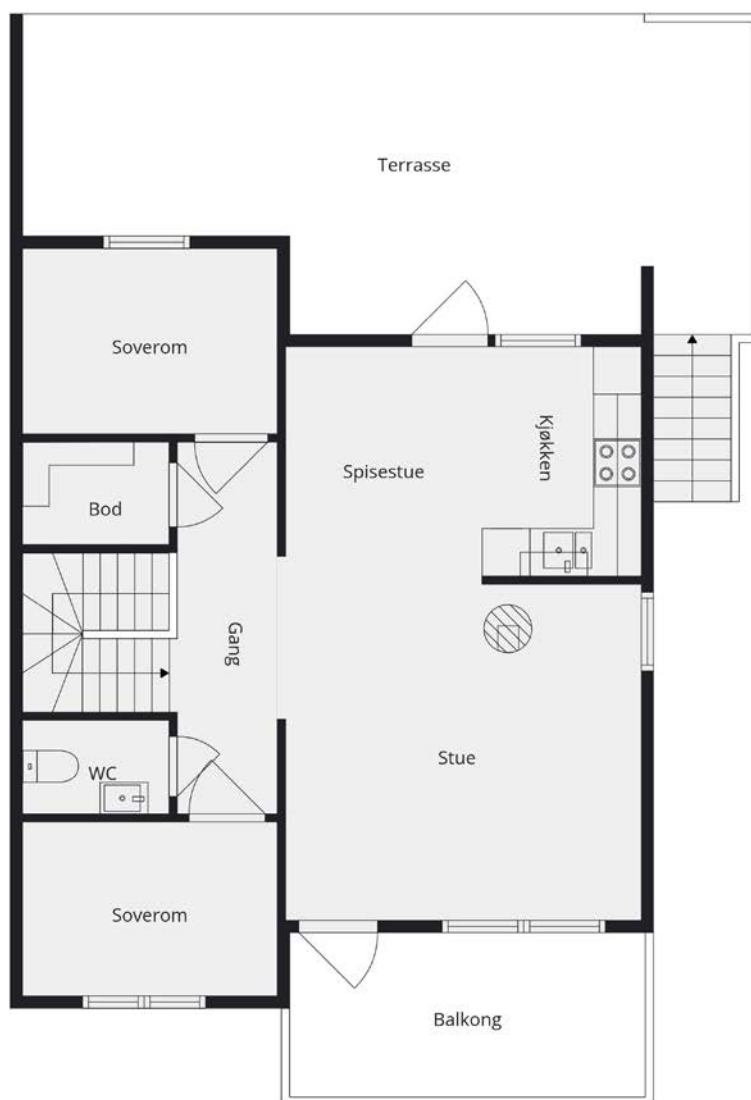








Plantegning



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



KJELLER

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Seljeveien 62B , 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 218, bnr. 113, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 19.12.2025

Oppdragsnr.: 20641-1727

Referansenummer: MB1621

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



TAKST & EIENDOM AS
Takseringsjester og byggesjefvring

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen

thorbjorn@tatakst.no

990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveiet vertikalt delt to-manns bolig oppført i 2020.
Boligen ligger utenfor Andebu sentrum i et etablert boligområde med småhusbebyggelse.

Boligen er over to etasjer med tilkomst i 1. etg.

Det er i senere tid utført oppgraderinger som:
2025 Beiset platting og malt rekkverk.
2021 Bygget platting og levegger.

Alle boligens bygningsde er fra byggeår og har god restlevetid.

Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige feil eller mangler ved boligen.
Boligen bærer preg av forsiktig bruk.

Det kan konkluderes med at boligen fremstår i god stand.

Tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.
Kledningen er luftet med 23 mm. Luftingen er utført etter byggetidens standard.

Boligen har saltak av prefabrikerte takstoler. Det er kaldt loft i konstruksjonen.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Bygningen har malte balkongdører i tre.

Til boligen er det en 35 m2 markterrasse med tilkomst fra stue og bakkenivå.
Terrassen har impregnert terrassegulv og levegg mot nabo.

Til boligen er det en 9 m2 terrasse/balkong med tilkomst fra stue.
Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med liggende spiler.
Rekkverksøyden er i hht. Forskrift 1m
Det er belegg som membran under tregulv. Membran har som oppgave å hindre vann og fukt å komme inn i underliggende konstruksjon.

På eiendommen er det en utvendig betongtrapp opp langs bolige og opp til bakhage.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av parkett og flis på gulv, malt MDF panel på vegg flater på vegg og slette malte flater i tak.

Boligen har betonggulv mot grunn.
Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

I boligen er det en isolert stålppe. Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn.

Deler av boligens 1. etg. er under bakkenivå. Det er kun flislagte badervomsvegger som er innkledde av de veggene som er under bakkenivå. Øvrige vegger er av pusset mur.

I boligen er det en malt tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad/wc med tilkomst fra hall 1. etg.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnise med glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er mekanisk ventilator over platetopp

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det veggmontert wc og enkel vaskeservant.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon fra ventilasjonsanlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vann og avløpsrør i plast.

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.

I boligen er det en 200L VV bereder.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmekabler gang og bad 1. etg. Og toalettrom i 2. etg.
Vedfyring.
Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fundamentert med støpt plate.

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

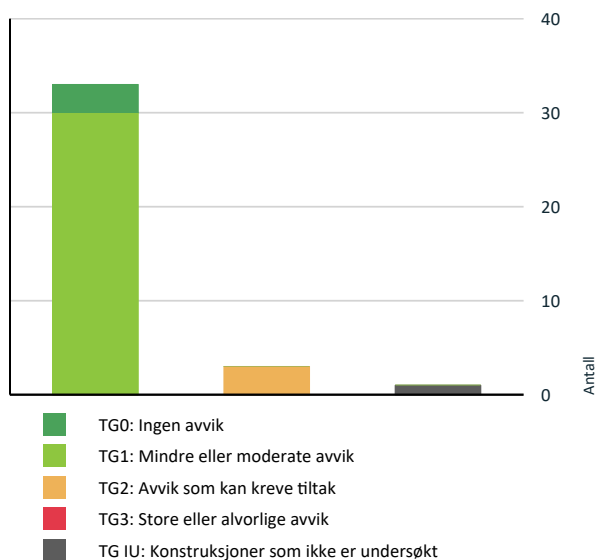
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Terrasse/balkong.	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2020

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold

Boligen er kun fem år gammel og har frem til nå ikke hatt behov for vedlikehold. Etter hvert som leiligheten blir eldre vil det komme behov for vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongstein.

Taktekkingen (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra takfot med stige, vurderingen vil naturlig være begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tilstandsgraden settes ut i fra alder på taktekkingen sett opp mot statistisk forventet restlevetid.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Kledningen er luftet med 23 mm. Luftingen er utført etter byggetidens standard.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak av prefabrikerte takstoler.
Det er kaldt loft i konstruksjonen.

Det er loftsluke for inspeksjon av loftet.

Inspeksjonsmulighet fra luken er stengt av dampsperre/plastfolie under innblåst isolasjon. Om loftet skal inspiseres må dampsperre brytes.

Manglende inspeksjon av skjulte bygningsdeler vil alltid medføre en risiko for at det kan forekomme skader eller avvik som ikke ble oppdaget på befaringen.

Om loftet skal inspiseres og dampspærren brytes med den tilbakemonteres og forsegles med tape.

Tilstandsrapport



Luke til loft.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Terrassedører.

Bygningen har malte balkongdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 35 m2 markterasse med tilkomst fra stue og bakkenivå.
Terrassen har impregnert terrassegulv og levegg mot nabo.

Dør i levegg er noe treg om vinteren.

TG 2 Terrasse/balkong.

Til boligen er det en 9 m2 terrasse/balkong med tilkomst fra stue.
Terrassen har impregnert terrassegulv og malt rekkverk med liggende spiler.
Rekkverksøyden er i hht. Forskrift 1m

Det er belegg som membran under tregulv. Membran har som oppgave å hindre vann og fukt å komme inn i underliggende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv med membran/vanntett sjikt har ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen. Det er anbefalt terrasser/balkonger med tett gulv skal ha fall på 1:100 bort fra boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrassegulvet slik at vann ledes bort fra boligen, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende fall kan føre til at vann blir stående, noe som øker faren for lekkasjer og skader på bygningsmassen.

TG 1 Utvendige trapper

På eiendommen er det en utvendig betongtrapp opp langs bolige og opp til bakhage.

Tilstandsrapport



Utvendig trapp

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av parkett og flis på gulv, malt MDF panel på vegg flater på vegg og slette malte flater i tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunn.

TG 1 Gulv 2. etg.

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

TG 0 Radon

Bygningen er oppført etter byggeforskriften TEK-17. Bygningen har da krav om at den skal utføres med radonsperre. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i gitt ferdigattest og samsvarserklæringer om at bygget er bygget i hht gjeldende byggeforskrift med utførte tiltak mot radon.

TG 1 Pipe og ildsted

I boligen er det en isolert stålpipe. Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligens 1. etg. er under bakkenivå. Det er kun flislagte baderomsvegger som er innkledde av de veggene som er under bakkenivå. Øvrige vegger er av pusset mur.

Innkledde vegger under bakkenivå er en risikokonstruksjon med tanke på intrenging av fukt i lukkede konstruksjoner, og stiller krav til en velfungerende drenering, og at utvendig terreng har godt fall bort fra boligen.

Da det ikke kan utføres hulltaking for fuktmåling inne på våtrommet ble det foretatt fuktmåling på tilgjengelige overflater.

Det ble ved fuktmåling av overflater på vegger under bakkenivå ikke målt forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



Fuktmåling på overflate under bakkenivå

TG 1 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp.



Innvendig trapp

TG 2 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad til bod i 1. etg slår noe ujevnt mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som går mot karm eller terskel bør justeres for å hindre skader på dørkarm og dørblad eller sikre tilstrekkelig tetting mot karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra hall 1. etg.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnise med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport



Bad 1. etg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegg og slette malte flater i tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Hovedgulv har 1 cm fall på 2m fra terskel mot dusjsone. Dvs fall på 1:200.

Gulv i dusjsone har 1:100 fall.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel er 25mm.

Det er ikke oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Hovedgulv har noe mindre fall til sluk en byggetidens krav som var 1:100. Om Hovedgulv skal ha mindre fall en 1:100 må det være 15 mm oppkant ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med avviket.

Ved lekkasje utenfor dusjsone vil det være en risiko for at lekkasjevann vil renne ut over dørterskel, der hvor det ikke er oppkant ved dørterskel eller for liten høydeforskjell mellom sluk og terskel.

Det bør forsøkes å etablere 15mm oppkant ved dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv.

Det er ikke kjent hvordan tettesjikt/membran under fliser er utført.

Det observeres membran klemt inn under klemming i sluk.

Badet er bygget etter forskriftene i TEK-17 og utførende har gjennom kontrollerklæringer ved ferdigattest erklært at rommet og membran har tilfredstillende utførelse.

Tilstandsgrad (TG) settes ut i fra disse kriterier og alder.

Tilstandsrapport



Sluk i dusjsone

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for fuktmålinger ikke foretatt. Dette fordi badet kun er 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

Det er i fbm ferdigattest foretatt uavhengig kontroll av badet og utførelsen. Kontrollerende har gjennom samsvarserklæringen bekreftet at arbeidene med badet og membran er utført i hht. prosjektert løsning og monteringsanvisning for membran.

Det er foretatt fuktsøk på overflater i våtsone uten at det ble målt forhøyede verdier av fukt.

Tilstandsgrad (TG) er satt ut i fra disse kriterier.



Fuktmåling på overflate i dusjsone

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tilkomst fra gang 2. etg.
I rommet er det veggmontert wc og enkel vaskeservant.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon fra ventilasjonsanlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør i plast.



Vannfordelingsskap.

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast

TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg



Ventilasjonsanlegg

Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Varmekabler gang og bad 1. etg. Og toalettrom i 2. etg.
Vedfyring.
Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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.
2021

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

Nybygget 2021

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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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



Sikringsskap

Utstyr for varsling og slukking av brann

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 brannslukningsutstyr 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



Brannslukningsapparat



Røykvarslar.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.
Dreneringen er fra byggeår og har god restlevetid.
Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder og forventet restlevetid.

Det vil alltid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt plate.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.
Vann og avløpsledninger har god restlevetid.

TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Det vil alltid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

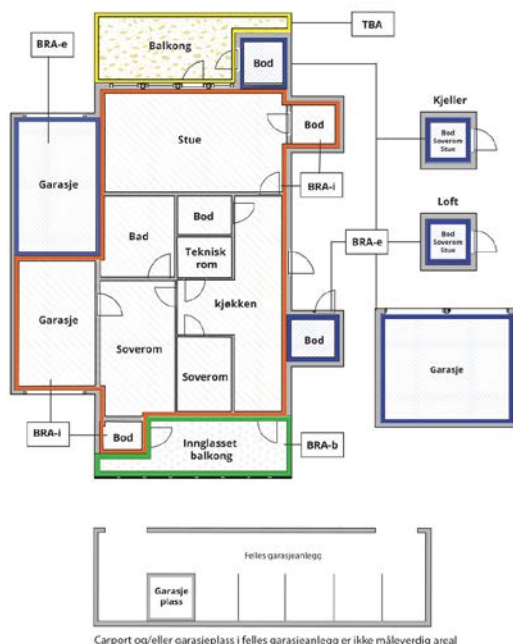
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	64			64	
2. Etasje	48			48	
SUM	112				
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, hall, soverom, tre bodar.		
2. Etasje	Stue, kjøkken, gang, toalettrom, bod, to soverom		

Kommentar

Romfordeling.

1. etg.

Hall 12 m2

Soverom 12,8 m2

Bad 5,7 m2

Bod 4,8 m2

Bod 2,4 m2

Bod under trapp 1 m2

Bod 5,1 m2

2. etg.

Stue/kjøkken 32,2 m2

Gang 9,8 m2

Toalettrom 2 m2

Soverom 7,6 m2

Soverom 7 m2

Bod 2,2 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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	101	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Ellen-Synnøve Florstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	218	113		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Seljeveien 62B							
Hjemmelshaver							
Florstad Ellen-Synnøve							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Seljeveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	18.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ellen-Synnøve Florstad

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Seljeveien 62B

3158 Andebu

3907-218/113/0/2



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Fuge i dusjen bør byttes, den har fått noen flekker. Der er også litt feil på fall mot sluk på gulv på selve badet(ikke i dusj) Jeg var ikke klar over dette før takstmann sa det.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 3 fliser som var skadet. Membran ble ikke skadet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ingen skader oppdaget, heller ingen lukt, men fikk mus i 2023. Oppdaget da at det ved bygging ikke hadde blitt satt inn musebørster i hjørnekasse. Klaget på dette, og de som bygde og solgte meg leiligheten sendte fagfolk som kom og satte inn musebørster i hjørnekassene og sjekket musebåndene, etter at jeg hadde tatt musene med feller.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Sjekket musebåndene og satte inn musebørster

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Takstmann var her for 2 dager siden i forbindelse med at jeg skal selge.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

De som bor vegg ivergg ønsket å sette op et gjerde for å lage et skille og da slippe å ha felles parkeringsplass foran huset, men mer privat. Så jeg lagde en avtale med dem om at det var greit.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

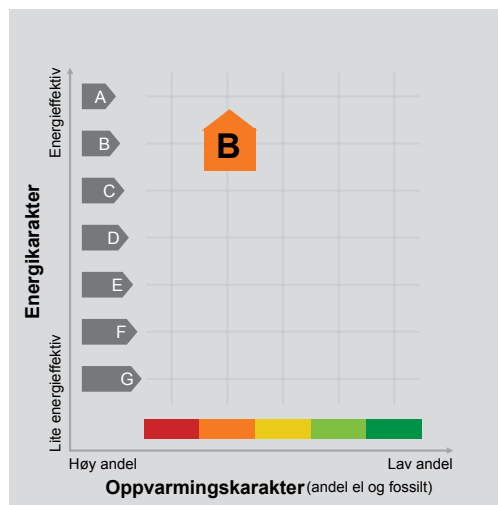
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Seljeveien 62B
Postnummer	3158
Sted	ANDEBU
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	113
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300806733
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-237367
Dato	19.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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)

- Redusér innnetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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 2020
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 112
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
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, 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>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Nabolagsprofil

Seljeveien 62B - Nabolaget Andebu - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Granheimveien Linje 124	23 min 1.6 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	18 min 13 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	3 min 2 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	4 min 2.2 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	16 min 11.3 km
Wang Toppidrett Tønsberg	20 min

«5.generasjon her. Trenger ikke si mer!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

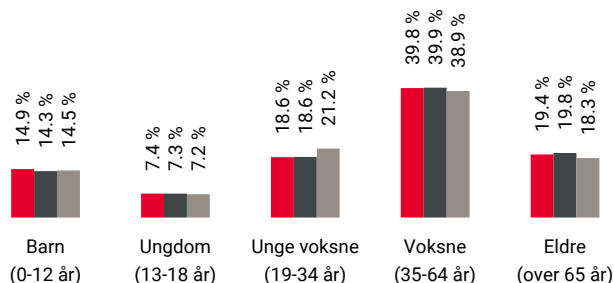
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Andebu	2 731	1 276
Sandefjord kommune	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vesterått barnehage (1-2 år) 24 barn	22 min 1.6 km
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	5 min 2.6 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	5 min 2.8 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	24 min
Meny Andebu PostNord	26 min 1.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



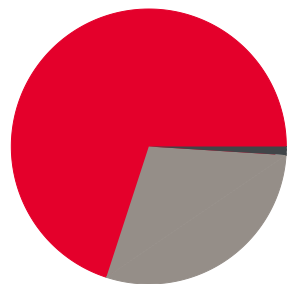
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	H-Glass Arena Fotball, friidrett	4 min	2.1 km
	Andebu ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	4 min	2.1 km
	Treningssenteret Andebu	26 min	
	Sporty24 Sem	13 min	

Boligmasse



70% enebolig
1% blokk
29% annet

«Alle som bor der er vennlige, hjelpsomme og omtenkssomme :)»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Andebu Senter

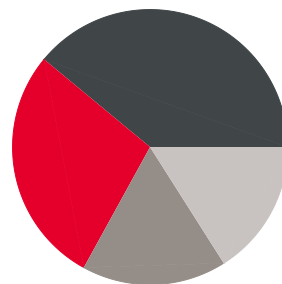
26 min



Gokstad Apotek, Andebu

27 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
39% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



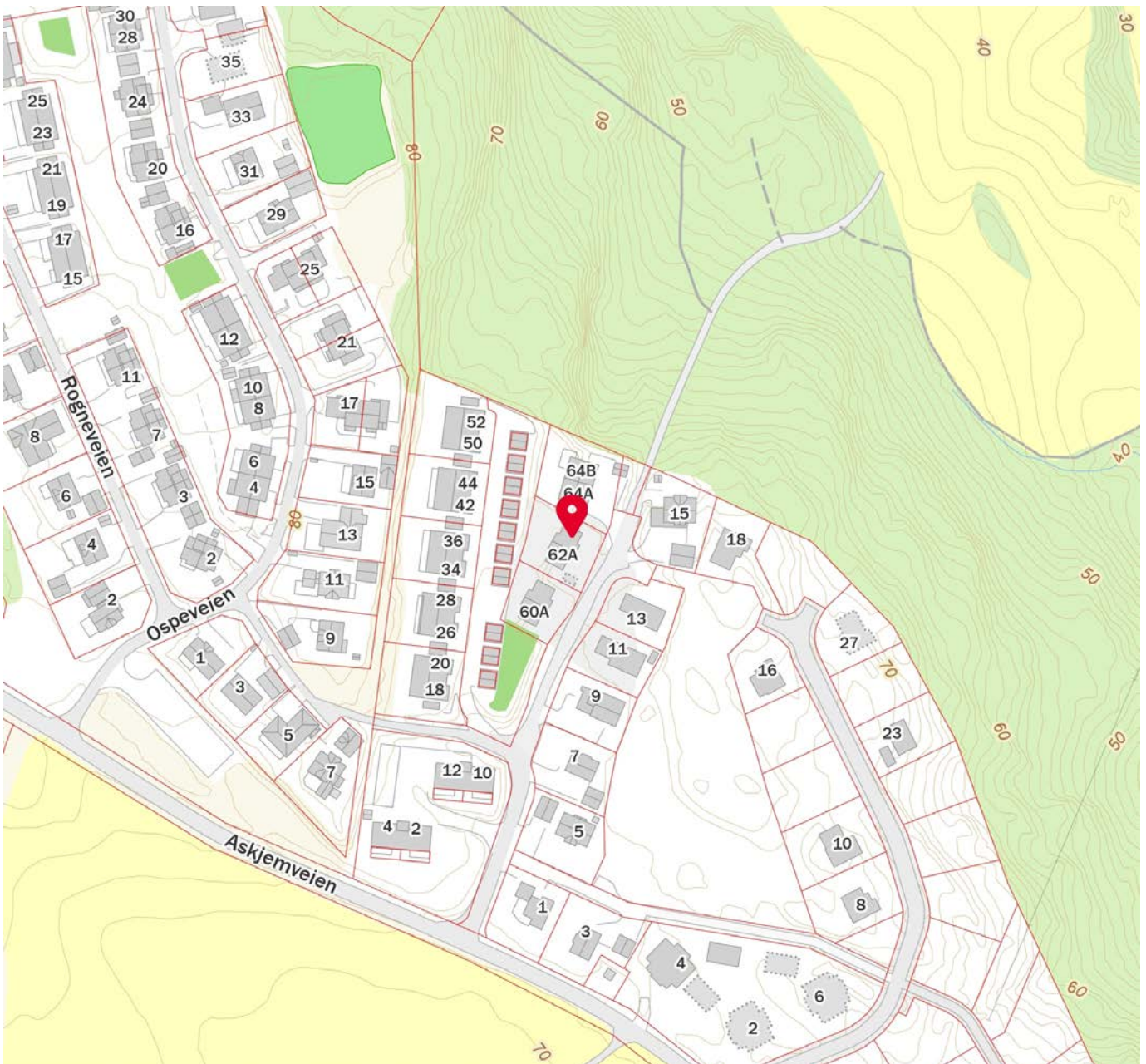
0%

44%

Andebu
 Sandefjord kommune
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	12.08.2020	Arealmerknader	
Oppdatert dato	16.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	50/100	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	218/113, 218/113/0/1, 218/113/0/2
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Seksjonering	22.06.2020	20/14089	Tinglyst	
Seksjonering	22.06.2020		14.08.2020	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FLORSTAD ELLEN-SYNNØVE F250477*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Seljeveien 62B 3158 ANDEBU	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Seljeveien 62B	H0101	218/113/0/2	114	5	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Seljeveien 62 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3158 ANDEBU	Kirkesogn	04090401 Andebu
Grunnkrets	1304 Askjem	Tettsted	2612 Andebu
Valgkrets	1 Nord vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300806733		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	07.12.2020

1: Bygning 300806733: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 07.12.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	114
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	114
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	80
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.05.2020	22.05.2020	
Igangsettingstillatelse	18.05.2020	22.05.2020	
Ferdigattest	07.12.2020	08.12.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Seljeveien 62B	H0101	218/113/0/2	114	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	57	0	57	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 218/113

Bruksnavn		Beregnet areal	726.6
Etablert dato	11.03.2014	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	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.ervert
- ☒ Bestående
 ☐ Under sammenslåing
 ☐ Kulturminne
- ☒ Seksjonert
 ☐ Klage er anmerket
 ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
- ☐ Har fester
 ☐ Jordskifte er krevd
 ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573788.77	568087.38		Ja	726.6	



Eiendomskart for eiendom 3907 - 218/113//2

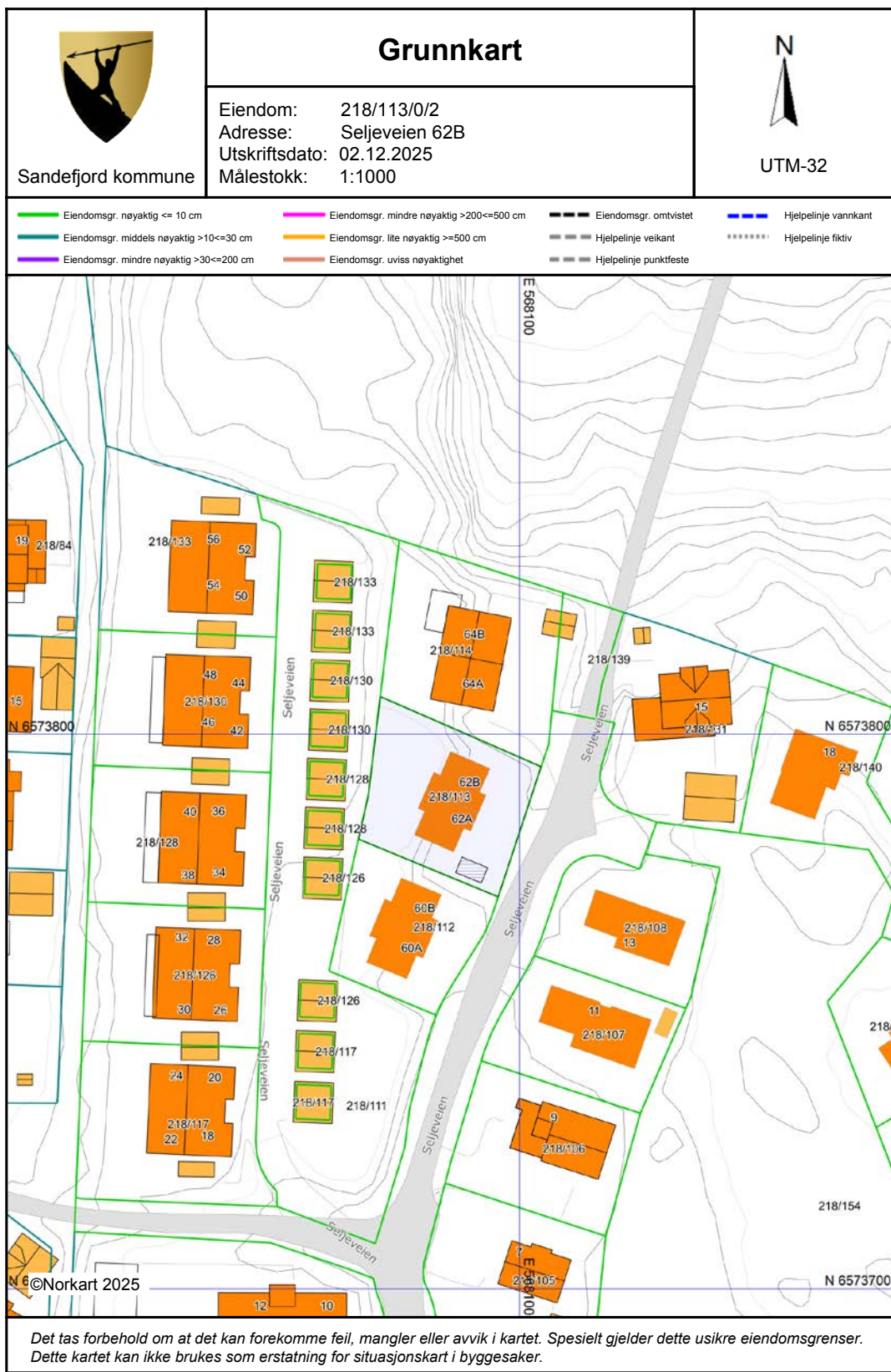


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		726,60 m²	Arealmerknad						
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6573788,767	Øst	568087,3755000001	
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6573806,823	568074,840475112	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)			17,86	
2	6573796,17	568099,264	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)			26,65	
3	6573794,171	568103,847	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			5,00	
4	6573770,711	568096,111	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			24,70	
5	6573772,616	568091,488	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			5,00	
6	6573781,102	568070,904	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			22,26	
7	6573789,088	568072,69	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			8,18	





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	218	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	2
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId 6365979817

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 300806733

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Seljeveien 62B, 3158 ANDEBU

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
23.01.2024	Tilsyn	-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6365979817

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613162476
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
916882807	SANDEFJORD KOMMUNE	Postboks 2025, 3202 SANDEFJORD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
997109252	ASKJEM SYDØST AS		Kopstadveien 912, 3178 VALE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3804	218	113

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3804	218	113	0	1	50 / 100	Boligseksjon	Nei	Nei
3804	218	113	0	2	50 / 100	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 2862224 Tinglyst: 12.08.2020
 STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)																			
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.																			
Kommunens navn SANDEFJORD			Kommunens adresse Boks 2025, 3202 Sandefjord				Kontaktperson LIVASTRIMO E. BÅSK												
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 Askjem Sydøst AS			Fødselsnr./Org.nr. 997109252		E-postadresse														
Adresse Kleivanvn. 511			Postnummer 3178		Poststed VÅLE		Telefonnummer												
2. Opplysninger om eiendommen																			
Kommunens nr. 3304		Kommunens navn Sandefjord			Gårdsnr. 218		Bruksnr. 113		Festenr.										
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))																			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			Navn					Eierandel (oppgis som brøk)											
997109252			Askjem Sydøst AS					1/1											
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 B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	50		13				25				37				49			
2	B	50		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		100		Nevner =		100													
Dato		Innsenderens underskrift																	
3/6-20		Heining Owe Runde																	

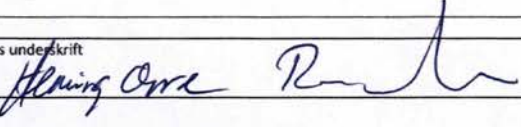
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

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, festegrunn 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 3/6-20	Innsenderens underskrift 
-------------	---

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.

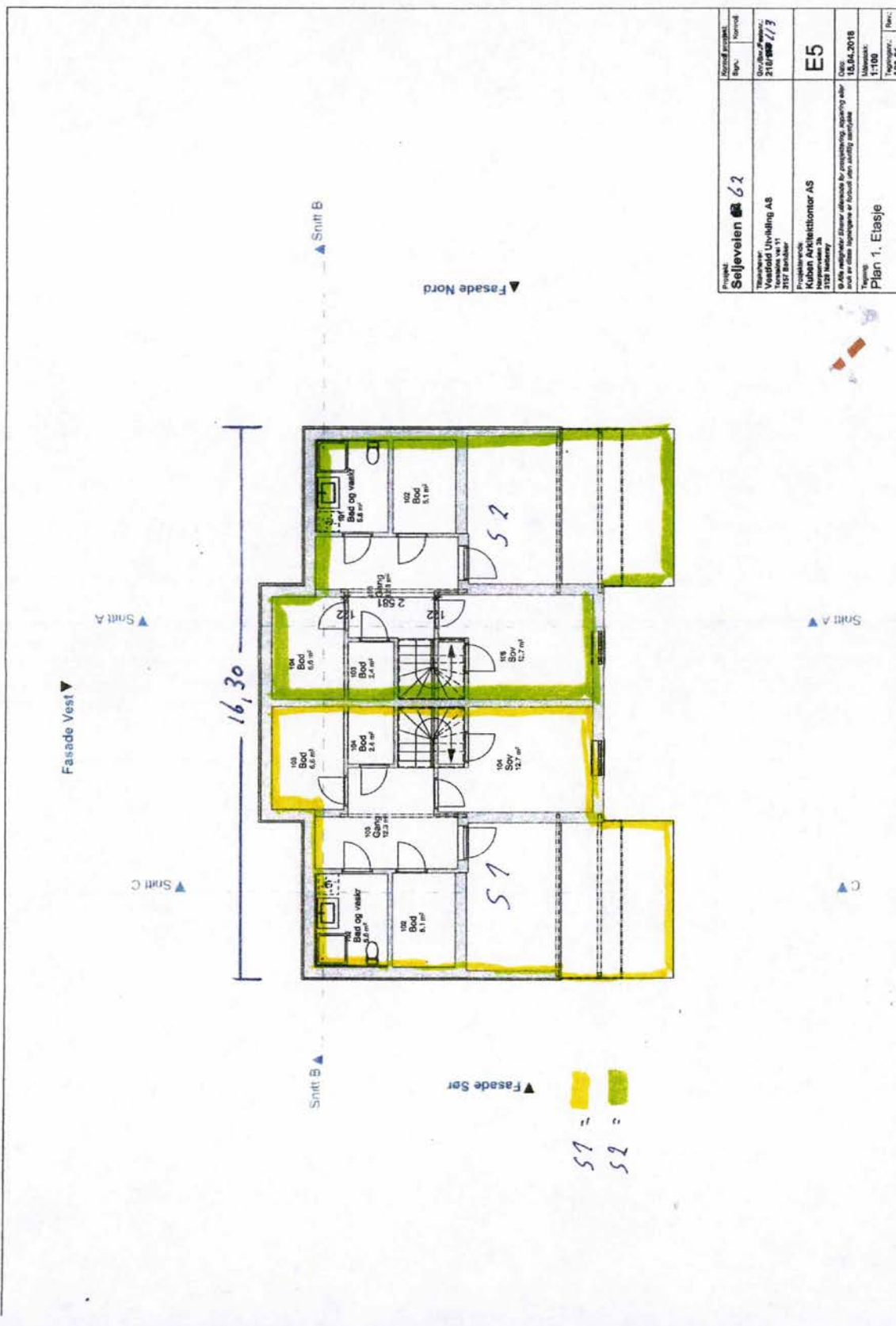
9. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

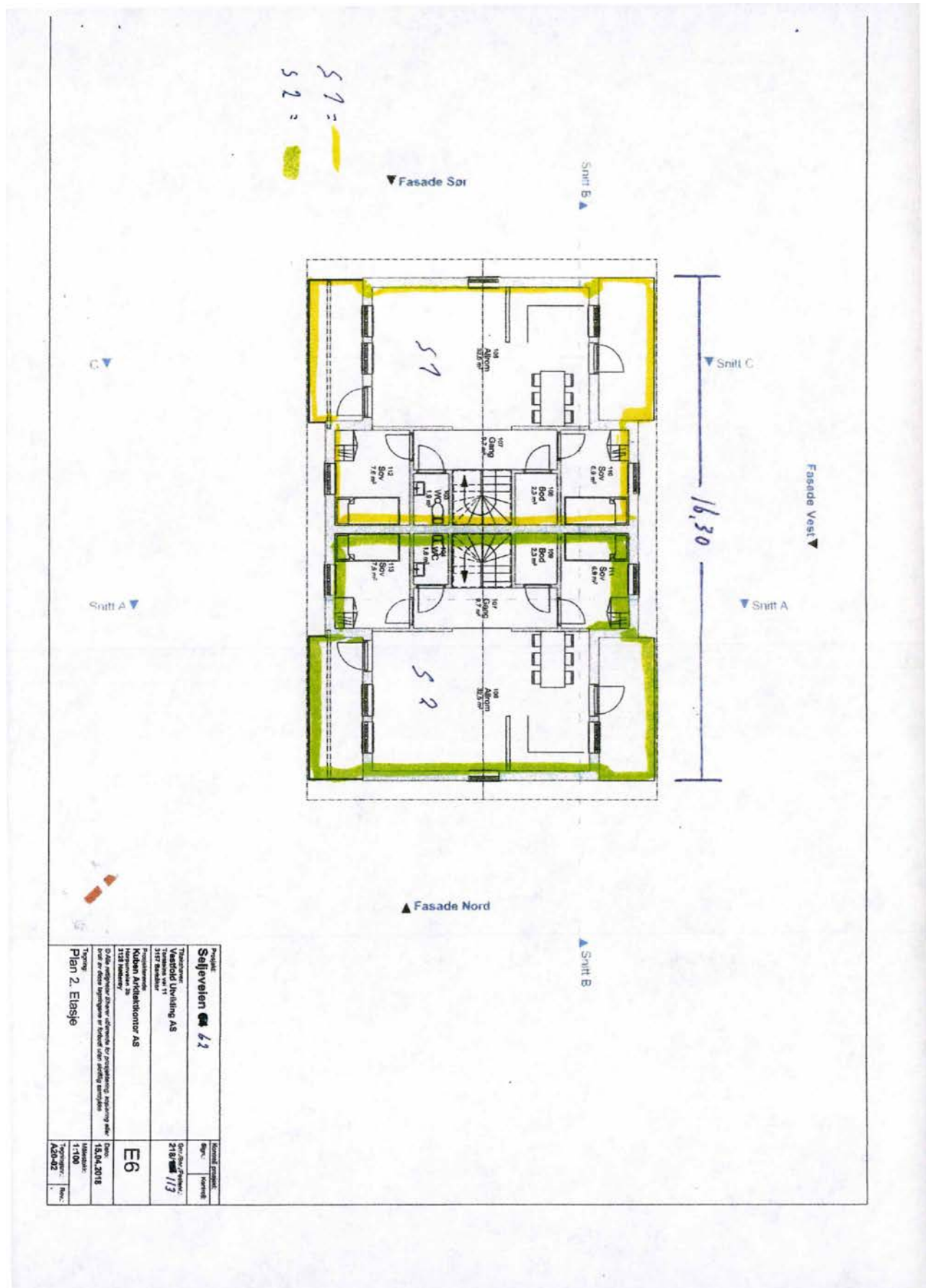
10. Underskrifter		
Sted og dato x Revetall 3/6-20	Hjemmelshavers underskrift <i>Henning Orre</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver HENNING ORRE
Sted og dato x Revetall 3/6-20	Hjemmelshavers underskrift <i>Rune Haug</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver RUNAR HAUG
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta 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. 3804	Kommunens navn SANDEFJORD	Gårdsnr. 218	Bruksnr. 113	Festenr.
Dato 22/6-20	Underskrift <i>div. Arvid E. Røst</i>	Stempel SANDEFJORD KOMMUNE Bygningsseksjonen		

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------









Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	218	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Seljeveien 62B, 3158 ANDEBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 042,00 kr
Feiing	237,50 kr
Renovasjon	3 412,56 kr
Vann	4 539,00 kr
Sum	14 231,06 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjonsgebyr standard - bolig	25%	1 stk	3700.00	1/1	0 %	3 700,00 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	0%	1 stk	264.50	1/1	0 %	264,50 kr
Vann, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	1978.00	1/1	0 %	1 978,00 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	2270.10	1/1	0 %	2 270,10 kr
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	3827.20	1/1	0 %	3 827,20 kr
					Sum	15 057,40 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

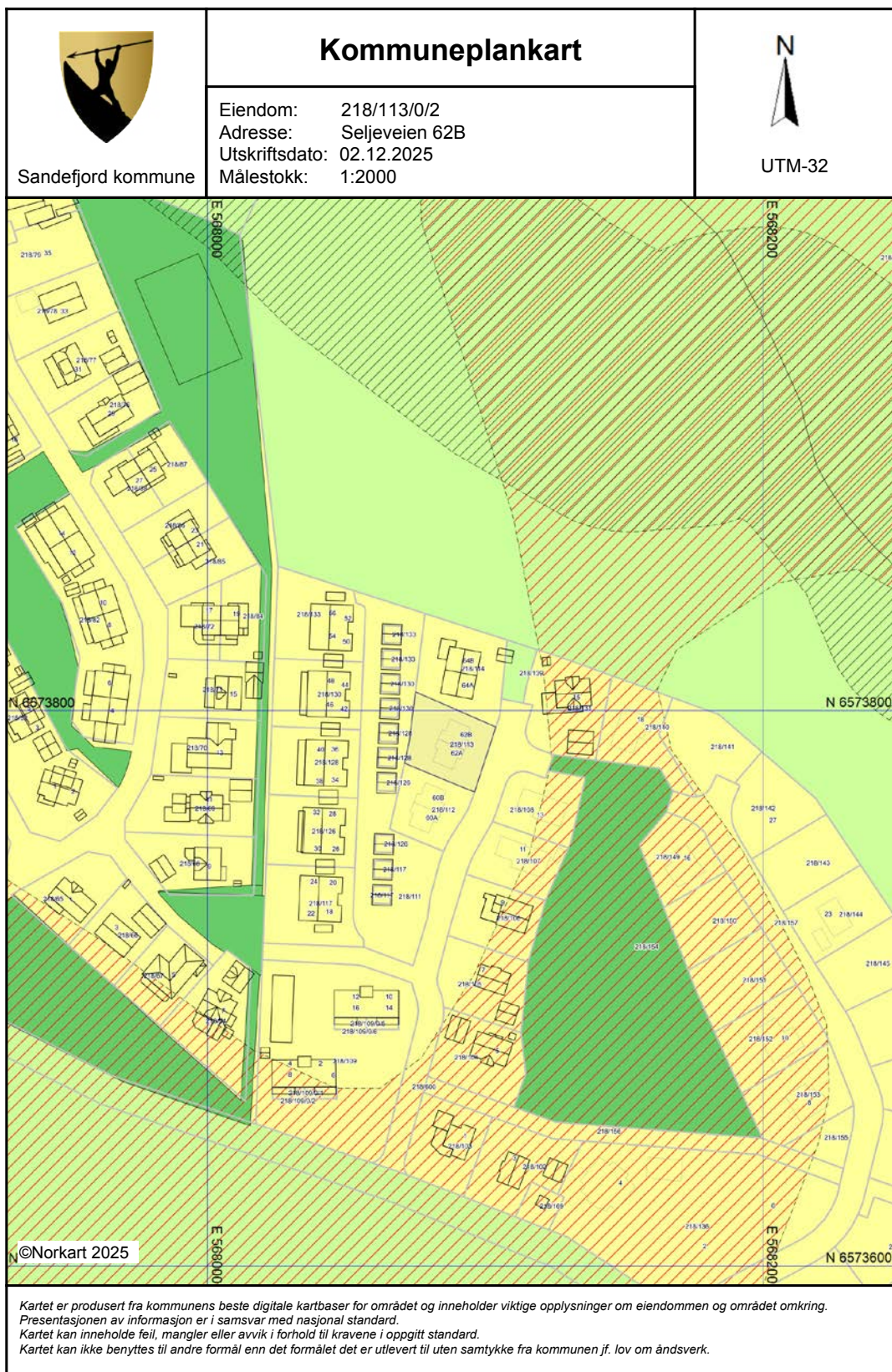
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

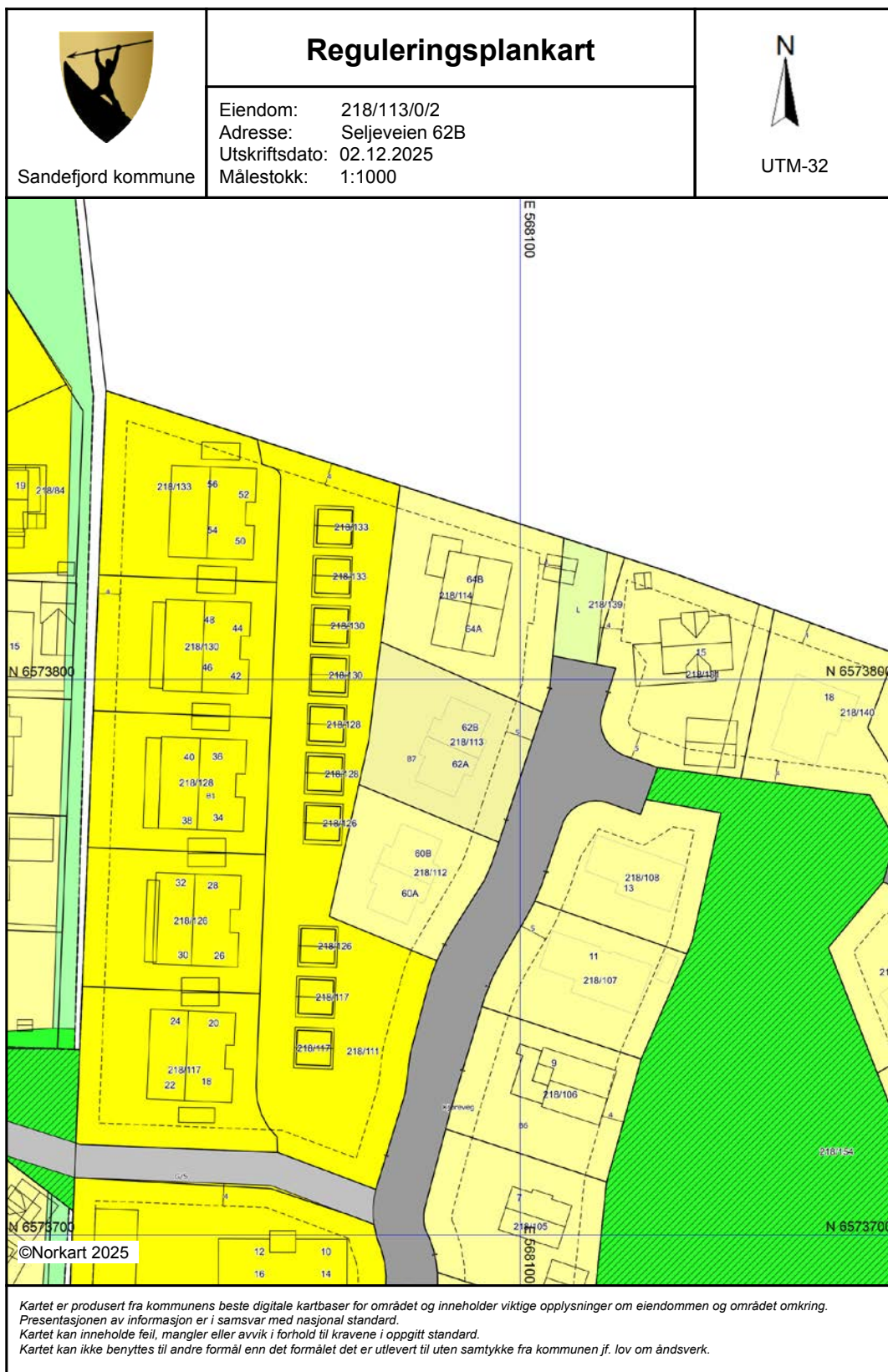
Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





REGULERINGSPLAN FOR ASKJEM SØRØST

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartet datert: 3. mai 2007
Revidert: 07.02.08 og 18.08.08 og 16.11.11
Kommunestyrets vedtak: 9/08, 12.02.08, TUT 26.08.08 TUT 06.09.11

§ 1

Området for reguleringsplanen er avgrenset på plankartet. Området er i medhold av plan- og bygningslovens § 25 avsatt til:

§ 25, 1. ledd nr. 1 BYGGEOMRÅDER

- Boliger, frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg
- Boliger, konsentrert småhusbebyggelse

§ 25, 1. ledd nr. 2 LANDBRUKSOMRÅDER

- Område for jord- og skogbruk

§ 25, 1. ledd nr. 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjørevei
- Gang-/ sykkelvei

§ 25, 1. ledd nr. 5 FAREOMRÅDER

- Høyspenningsanlegg

§ 25, 1. ledd nr. 6 SPESIALOMRÅDER

- Frisiktsone ved vei
- Kommunalteknisk virksomhet
- Friluftsområde
- Kulturelt bevaringsområde (Steinalderlokaliteter)

§ 25, 1. ledd nr. 7 FELLESOMRÅDER

- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles renovasjon
- Felles avkjørsel

§ 2 GENERELT

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende på stedet.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

Generelt

Ved oppføring av bygg for boligformål skal sikring mot utslipp av radon til inneluft være gjennomført. Sikring mot radonutslipp kan utelates i de tilfellene det er dokumentert at det ikke er risiko for utslipp av radon over fastsatte grenseverdier.

Krav til parkeringsdekning for byggearealer og opparbeidelse av de i plankartet avsatte felles lekeareal skal være i henhold til Andebu kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3.

Generell byggegrense i boligområde er 9 meter fra veimidte – langs Askjemveien er byggegrensen 15 meter fra veimidte. For garasjer under 50 m² er byggegrensen 7 meter fra veimidte – gjelder ikke langs Askjemveien.

Før bebyggelsen i området ferdigstilles skal master for høyspent innenfor planområdet være sikret mot at uvedkommende kan klatre i dem.

Bygninger kan ikke plasseres over høyspentkabel der denne krysser boligarealer. Utendørs oppholdsarealer skal heller ikke opparbeides over høyspentkabel.

Avkjørselspilene angir til hvilken vei avkjørselen skal være.

a) Boliger, frittliggende eneboliger, feltene B5 – B11

Innenfor områdene kan det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg, %-BYA = 25%.

Bygninger oppføres med saltak, maks gesimshøyde 5,7 m, maks mønehøyde 7,5 m. Bygninger kan oppføres med flatt tak, maks gesimshøyde 6,2 meter. Det kan i tillegg bygges i en totalhøyde på 8,5 m over inntil 25 % av grunnflaten på underliggende bygning.

b) Boliger, konsentrert småhusbebyggelse, feltene B1 - B4

Det kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse, %-BYA = 30%.

Bygninger oppføres med saltak, maks gesimshøyde 5,7 m, maks mønehøyde 7,5 m. Bygninger kan oppføres med flatt tak, maks gesimshøyde 6,2 meter. Det kan i tillegg bygges i en totalhøyde på 8,5 m over inntil 25 % av grunnflaten på underliggende bygning.

Før det enkelte felt kan bebygges skal det foreligge godkjent illustrasjonsplan som viser:

- Plassering av bygninger.
- Parkeringsplasser i henhold til vedtektene. Hver av de i situasjonsplanen viste garasjene kan utgjøre for en plass.
- Plassering av sandlekeplasser i hht vedtekt. Øvrige lekearealer det er krav til i vedtekten er forutsatt dekket gjennom de på plankartet avsatte felles lekeområdene.
- Plassering av avfallsbeholdere, felles postkassestativ o.l.
- Disponering av de øvrige arealene i feltet, inkludert vegetasjon som skal bevares, oppholdsarealer og ny beplantning.
- Evt. høyspentkabel. Utendørs oppholdsarealer og lekeområder skal ikke opparbeides der det ligger høyspentkabel i bakken. Bygninger kan heller ikke legges over kabelen.

§ 4 FAREOMRÅDER

Innenfor området gjelder de restriksjonene som til enhver tid er gjeldende og som er pålagt eller gitt av ledningseier.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

a) Frisiktsone ved vei

Innenfor området skal det være fri sikt i en høyde 0,5 m over de tilstøtende veiers plan.

b) Kommunalteknisk virksomhet

Innenfor området kan det oppføres mindre bygninger og anlegg for kommunalteknisk virksomhet, energiforsyning og kommunikasjon.

c) Friluftsområde

I området kan det opparbeides turstier og annen tilrettelegging for friluftaktivitet. Skogsdrift som ikke er til skade for eller hindrer friluftslivet er tillatt.

d) Kulturelt bevaringsområde (steinalderlokaliteter)

Området omfatter steinalderboplass, vist på kartet med tilhørende sikringssone. Anlegget er freda iht. lov om kulturvern. Ingen må sette i gang tiltak som er egna til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje.

§ 6 FELLESOMRÅDER

a) Felles renovasjon

Området for felles renovasjon er felles for eiendommene i felt B10 og B11.

b) Felles avkjørsel

Felles avkjørsel er felles for eiendommene i felt B10 og B11. Alle boligeiendommene innenfor planbegrensningen har adgang til å bruke denne til fots.

c) Felles gangareal

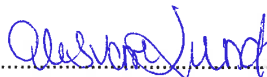
Det på plankartet avsatte felles gangarealet er felles for alle eiendommene innenfor planbegrensningen. Felles gangareal er i tillegg kjøreadkomst for boligeiendommen der dette er vist med adkomstpil på plankartet.

d) Felles lekeareal for barn

De på plankartet avsatte felles lekeområdene for barn er felles for alle boligeiendommene innenfor planbegrensningen. Dette er ikke til hinder for at det kan fastsettes regler for fordeling av vedlikeholdsansvaret for lekearealene mellom eiendommene.

Apparater og innretninger for variert lek og opphold for alle aldersgrupper skal være på plass før noen av boligene tas i bruk.

Andebu 23.11.....- 2011



Ole Sverre Lund
rådmann



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 02.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	218	Bruksnr.	113	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Seljeveien 62B, 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.

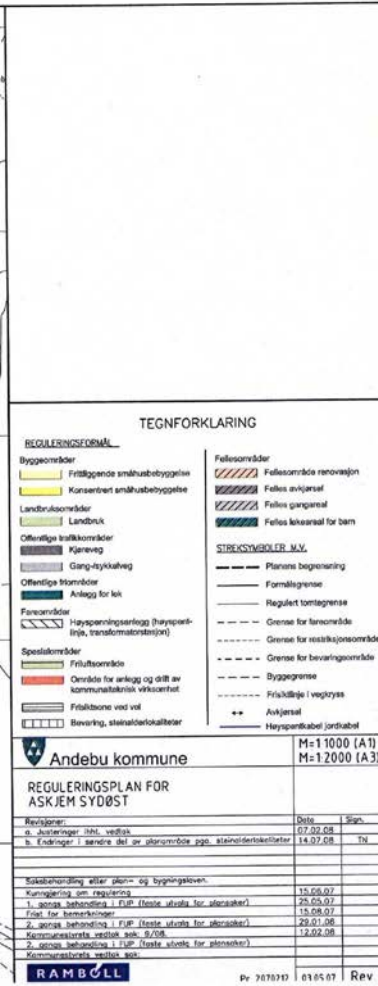
Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	727 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	

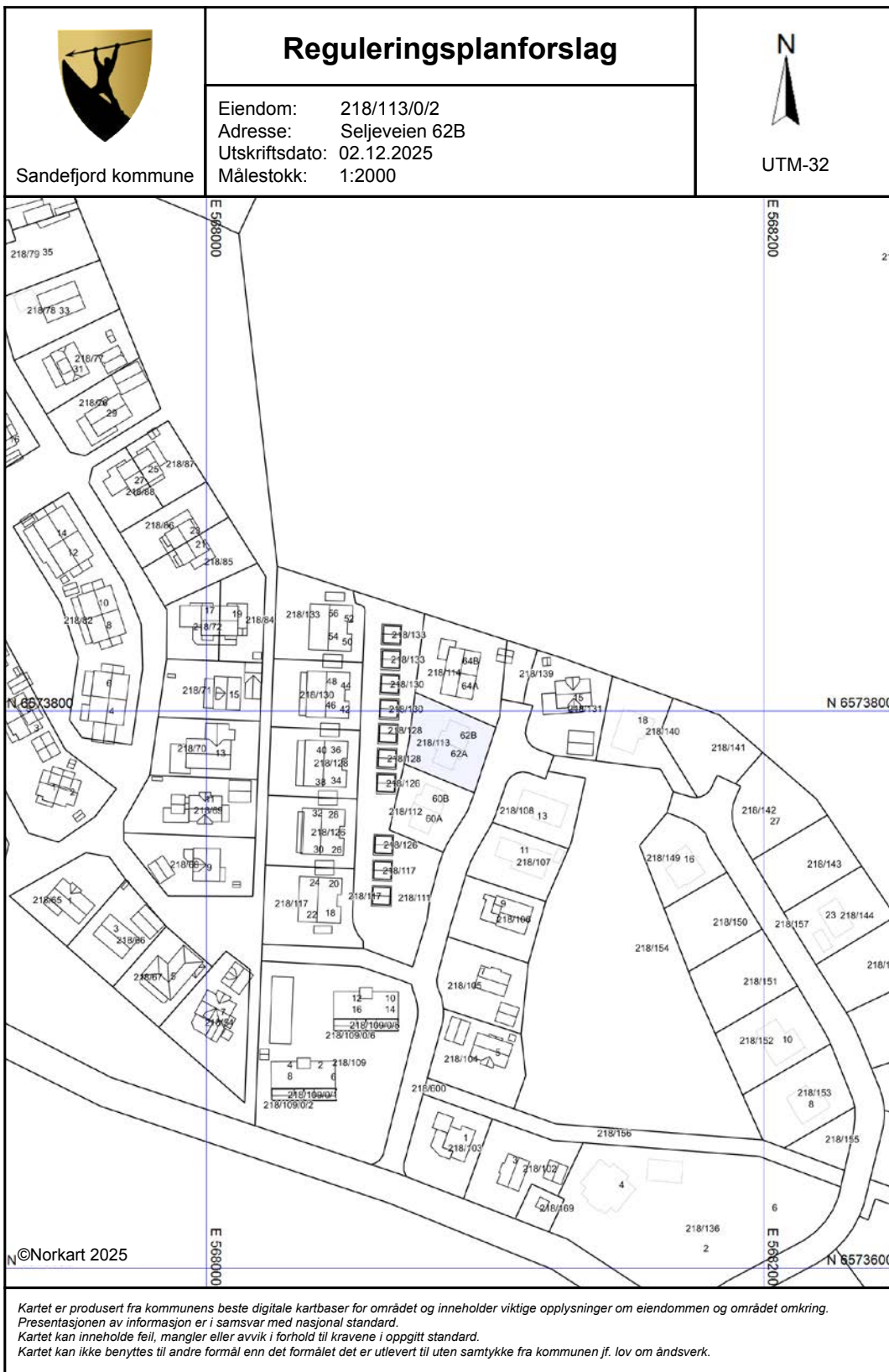
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20080016		
Navn	Askjem sørøst		
Plantype	Eldre reguleringsplan		

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	26.08.2008		
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/regbest/38_R.pdf - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/38_G.pdf - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/saksfremlegg/38_S%20Utvivelse.pdf - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/saksfremlegg/38_S.pdf - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/planbeskriv/38_B.pdf		
Delarealer	Delareal	726 m ²	
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse	
	Feltnavn	B7	





	Sandefjord kommune		
	Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord		
	Telefon: 33 41 60 00		
	E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no		
Dato: 04.12.2025			

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	218	Bnr:	113	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Seljeveien 62B, 3158 ANDEBU						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja ☐	Nei ☐

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
-------------	--	--	---



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B



Prosjekt:		Kontroll aspekt:	
Seljeveien 64		Sign:	Kontroll:
Tilaksveien		Gnr./Bnr./Festlert.:	
Vestfold Utvikling AS		218/114	
Torshovs vei 11			
3157 Bankåker			
Prosjektleder:		E7	
Kuben Arkitektkontor AS		Dato:	
Haugenveien 3b		15.04.2018	
3128 Nærbø		Målestokk:	
© Alle rettigheter tilhører utføreren for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		1:100	
Tegning:		Tegningens:	
Snitt A og B		A30-01	



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 218

Bnr: 113

Fnr: 0

Snr: 0

Hj.haver/Fester:

Adresse: Seljeveien 62, 3158 ANDEBU

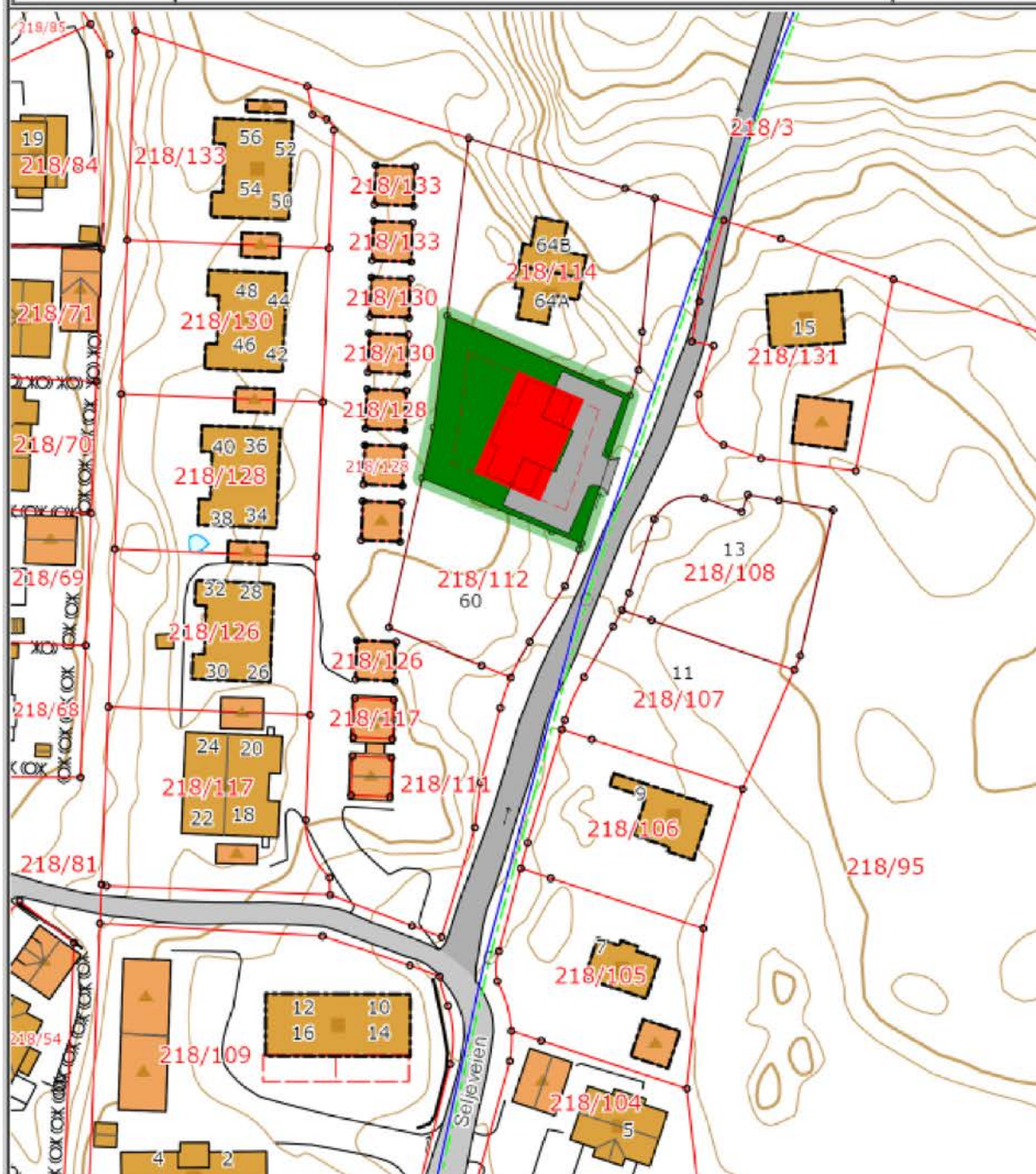


D1

**SANDEFJORD
KOMMUNE**

Dato: 28/2-2020 Sign:

Målestokk
1:1000

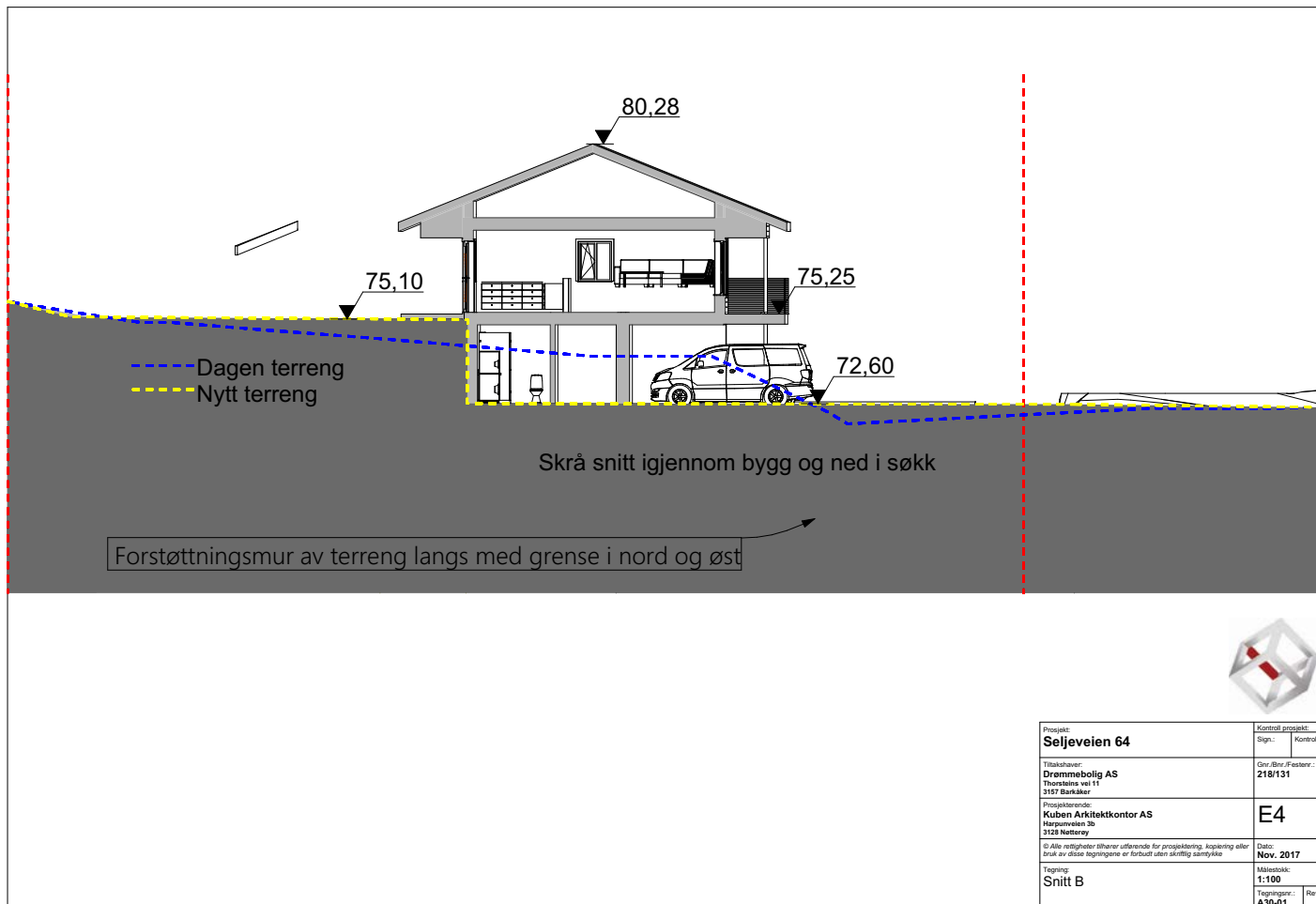


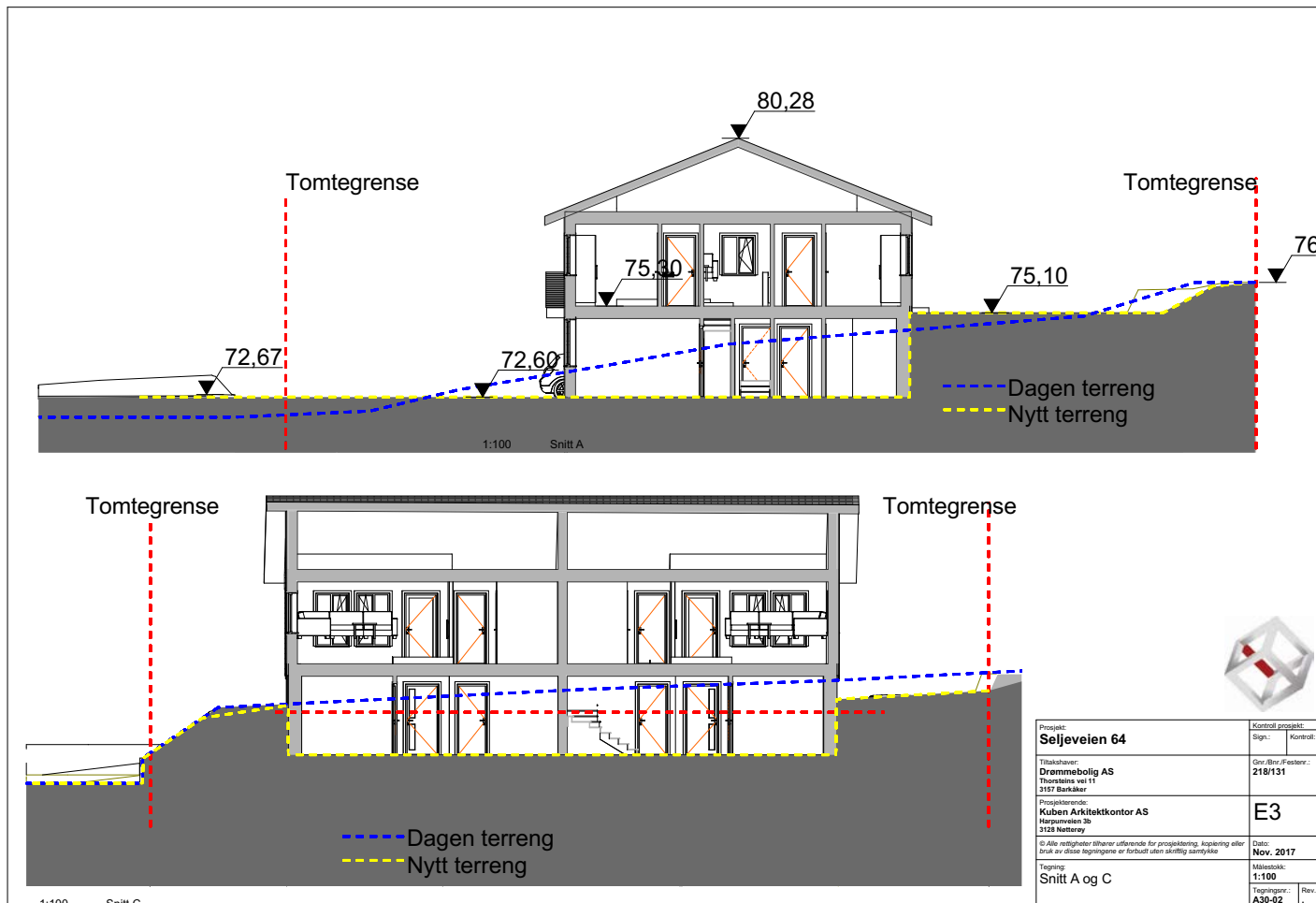
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



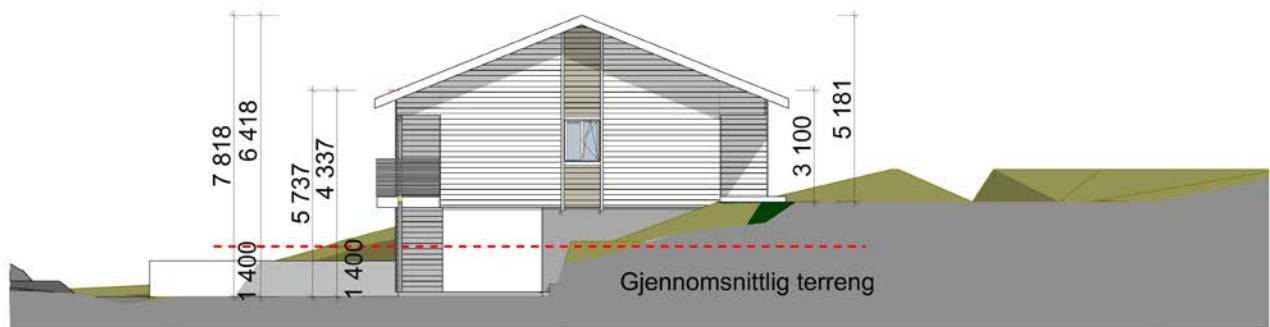
Prosjekt:		Kontroll prosjekt:	
Seljeveien 64		Sign.:	Kontroll:
Tilskott:		Gnr./Bnr./Fester.:	
Vestfold Utvikling AS		218/114	
Torshovs vei 11			
3157 Barkaker			
Prosjektleder:		E8	
Kuben Arkitektkontor AS			
Høgveien 3b			
3128 Hattfjelldalen			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, utarbeidelse eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato:	
Tegning:		15.04.2018	
Fasader		Målestokk:	
		1:100	
		Tegningsnr.:	
		A40-01	
		Rev.:	







Prosjekt:		Kontroll prosjekt:	
Seljeveien 64		Sign.:	Kontroll:
Tilskuterver:		Gnr./Bnr./Festerev.:	
Drammenbolig AS		218/131	
Thorsteinss vei 11			
3157 Bankaker			
Prosjektleder:		E3	
Kuben Arkitektkontor AS			
Høgmoen 3b			
3128 Natterøy			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato:	
		Nov. 2017	
Tegning:		Målestokk:	
Snitt A og C		1:100	
		Tegningsnr.:	
		A30-02	
		Rev.:	
		-	



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest



Prosjekt:		Kontroll prosjekt:	
Seljeveien 64		Sign.:	Kontroll:
Tilskutter: Drømmebolig AS Thordstads vei 11 3157 Barkøker		Gnr./Bnr./Fester. : 218/131	
Prosjektleder: Kuben Arkitektkontor AS Heggenveien 3b 3128 Hattfjelldalen		E1	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: Nov. 2017	
Tegning: Fasade Nord og Vest		Målestokk: 1:100	
		Tegningsnr.:	Rev.:
		A40-01	.



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør



Prosjekt:		Kontroll prosjekt:	
Seljeveien 64		Sign.:	Kontroll:
Tilskutter:		Gnr./Bnr./Fester.:	
Drømmebolig AS		218/131	
Thordalsveien 11			
3157 Barkåker			
Prosjektleder:		E2	
Kuben Arkitektkontor AS			
Heggenveien 3b			
3128 Hattfjelldalen			
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, utarbeidelse eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato:	
Tegning:		Nov. 2017	
Fasade Sør og Øst		Målestokk:	
		1:100	
		Tegningsnr.:	
		A40-02	
		Rev.:	

 SANDEFJORD KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, ajourført med endringer senest ved lov 16.12.2016, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JplD: 20/140507		
Ansvarlig søker: Kuben Arkitektkontor AS Postboks 29 Teie 3106 NØTTERØY		Tiltakshaver: Vestfold Boligbygg AS Sporveien 29 3157 BARKÅKER		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Seljeveien 62		Gårdsnr. 218	Bruksnr. 113	Festenr. Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Tomannsbolig. Gjennomføringsplan datert 4.12.2020 legges til grunn for ferdigattest, i tillegg til søknad og øvrig dokumentasjon.				
Vedtaksdato	Saksnr			
07.12.2020	20/11019			
Dato for søknad om ferdigattest:		4.12.2020		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).				
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.				
Sted	Dato	Underskrift		
Sandefjord	07.12.2020	Jørn Engebretsen		
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.		



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 eiendom (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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Seljeveien 62B
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Oppdragsnummer:

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

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