



aktiv.

Heimdaltunet 5, 3158 ANDEBU

**Lekker halvpart av vertikaldelt
tomannsbolig med alt på en flate,
carport og solrik uteplass! God
intern beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 850,-
Total ink omk.: Kr 3 383 850,-
Felleskostn.: Kr 300,-
Selger: Jan Oddvar Haugerød
Grete Bolstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 88/93 kvm
Tomtstr.: 7773 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 273, bnr. 79
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1311250085

Lækker halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med alt på en flate, carport og solrik uteplass!

Velkommen til Heimdaltunet 5!

Boligen har en fin beliggenhet innerst på feltet i ett ganske nyetablert nabolag, som stadig er i vekst.

Boligen er moderne i både alder og utseende, men likevel nøytral og kan passe de fleste. Med 3 soverom, lys og åpen stue/ kjøkken, vannbåren varme i gulvene, pipe med mulighet for peis og gode parkeringsmuligheter har du det meste familien kan trenge på 1 flate. Det er fine uteplasser både ved inngangspartiet og rundt boligen med stor terrasse og gode solforhold.

Her bor du landlig til med nærhet til både badeplasser, skiløyper og turstier, samt skole og barnehage, men veien er likevel ikke lang til Andebu, eller til Tønsberg eller Sandefjord som har alt du kan trenge av sentrumsfasiliteter.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Nabolagsprofil	77
Eiendomskart	80
Tegninger	87
sameietmøte 2025	94
Referat Årsmøte	96
Årsmøteprptokoll 2025	97
Årsberetning 2024	99
Vedtekter	101
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 93 m²

TBA: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Stue/kjøkken

BRA-e: 5 m² Sportsbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.

Gang: 14,2 m²

Stue/kjøkken: 33,7 m²

Soverom 1: 7 m²

Soverom 2: 7 m²

Soverom 3: 11,9 m²

Bad/vaskerom: 6,5 m²

Teknisk rom: 3,5 m²

Utvendig sportsbod: 5,4 m²

Byggetegninger

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7773 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og hekk.

Beliggenhet

Heimdaltunet er et velutviklet boligområde som er både familievennlig, trygt og rolig. I Høyjord finner man bygdelivets herlige og behagelige livsstil. Dette er en perfekt plass og bo med familien. Det er mange friluftsmuligheter med flotte turområder og badevann i nærheten. Blant annet Illestadvannet med bade- og fiskemuligheter. Illestadvannet er et ferskvann i Høyjord med to øyer som det er mulighet for å slå opp telt eller sette opp hengekøye.

Høyjord barneskole ligger kun 3 minutter unna med bil eller 6 minutter på sykkel, og barnehagen ligger et steinkast fra boligen. Barneskolen og barnehagen ligger i naturskjønne omgivelser med nærhet til både Illestadvannet og skog som ofte blir tatt i bruk til fysiske aktiviteter og lek. Det er også SFO på barneskolen. Går man på ungdomsskolen er Andebu ungdomsskole kun 10 minutters kjøretur unna, og det går skolebuss via busstopp ved hovedveien.

Beveger man seg opp til Moafeltet som er en fem minutters kjøretur finner man Frydenlund (Haugarplassen). Her blir det arrangert alt fra 17-mai feiring til dansefester. Nedenfor Frydenlund er Høyjords klubbhus - dette tilhører Høyjord idrettslag. Lokalet passer til barnedåp, konfirmasjon, møter eller festlige lag. Ønsker man å leie større lokaler er Haugar ungdomslokale ypperlig. Lokalet leies ut med alt utstyr til alle typer arrangementer. Plass til 270 personer. Lokalet har scene, det er tilrettelagt for rullestolbrukere og det er gode parkeringsmuligheter. Om vinteren er det en flott lysløype som starter ved klubbhuset. Her blir det arrangert poenglangrenn. Det går lysløype fra Høyjord til Andebu. Disse er koblet sammen via oppkjørte løyper.

Andebu har et mangfold av muligheter for den kulturglade og naturglade person. Her finner man entusiaster innenfor de fleste sjangere. Et herlig og landlig sted.

Til dagligvarehandelen kan man kjøre til enten Andebu eller Revetal sentrum. I Andebu sentrum finner man dagligvarebutikker, frisør, treningssenter, Skagerrak Sparebank, Aktiv Eiendomsmedling, vinmonopol, apotek og bensinstasjon for å nevne noe. Ønsker man et større utvalg av butikker og tjenester ligger Tønsberg og Sandefjord ca. en halv times kjøretur unna.

Det er også enkle veier til Oslo, kort vei til Torp, ferge til Sverige eller jernbanestasjoner i byene. Fra Andebu er det også bussforbindelser til Vestfoldbyene.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebbyggelsen

Boligbebyggelse bestående av eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Høyjord barnehage (3-5 år) ca. 0.1 km

Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) ca. 1.3 km

Signo grunn- og videregående skole (1-1...) ca. 6.7 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 9.1 km

Re videregående skole ca. 12.9 km

Gjennestad videregående skole ca. 21 km

Skolekrets

Høyjord skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Sukkeskogen (Linje 124) ca. 0.3 km

Stokke stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 22.8 km

Sandefjord lufthavn Torp 27 min med bil

Oslo Gardermoen 1 t 44 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig fra 2013/14 på ett plan. Carport med sportsbod ved inngangspartiet. Boligen skal derfor være oppført ihht datidens byggeforskrifter, TEK-10. Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen. Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre. Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Tomannsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, isolert med 150 + 50 mm mineralull og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Kledningen ble sist malt i 2022. Taktypen består av saltak med prefabrikkerte w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med ca 350 mm sprøyteisolasjon og det er lufting

gjennom gesimser. Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Utvendig elektrisk screen til stuevindu montert i 2018. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Malt tredør til bod.

Vestvendt terrasse på 34 m² med utgang fra stue. Terrassen ble utvidet noe mot nabo, og det er etablert levegg mot nabo i ca. 2019. Konstruksjonen består av terrassebord og bjelker i trykkimpregnerte materialer. Stående malt rekkverk på 90 cm. Rekkverk og terrassebord ble malt/beiset høsten 2024. Utvendig elektrisk markise montert i 2018. Sydvendt platting på 9 m² i trykkimpregnerte materialer, oppført i 2022.

INNVEDIG

Gulv har laminat og flis. Vegger har malte panelplater. Himling har malte takessplater. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk. Isolerte gulver av betong på grusmasser.

Retningavvik er kontrollert i stue/kjøkken og gang. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 4 mm -

normalt iht. alder. Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning. I stuen er det en plassbygget elektrisk peis med vanddamp. Det er ikke montert ildsted i boligen. Boligen har en elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i teknisk rom. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Det er innvendige malte glatte dører. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og malte takessplater i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler og vannbåren gulvvarme. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er

utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Fuktmåling er foretatt fra rørskap i teknisk rom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Montert kjøkkenplater mellom benk og overskap. Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, micro, oppvaskmaskin og platetopp.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i teknisk rom.

Innvendig avløp er av plast. Balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i teknisk rom. Vannbåren varme i samtlige gulv. På badet er det både vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler. Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert på teknisk rom.

Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv. Rørskap plassert i teknisk rom. Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på

befaringstidspunkt. Sikringsskap er plassert i teknisk rom. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 13

kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser. Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

Terrenget har fall bort fra bygning og drenerende masser rundt og under bygget, som vurderes å være tilstrekkelig for denne

konstruksjon. Grunnmur består av isolerte ringmurselementer. Boligen er fundamentert med betongplate / såle, fuktsikret og

isolert. Ingen setning registrert. Tomten har svak helling bort fra boligen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Lovlighet

Tomannsbolig

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

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

Forhold som har fått TG2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 34 m² med utgang fra stue. Terrassen ble utvidet noe mot nabo, og det er etablert levegg mot nabo i ca. 2019. Konstruksjonen består av terrassebord og bjelker i trykkimpregnerte materialer.

Stående malt rekkverk på 90 cm.

Rekkverk og terrassebord ble malt/beiset høsten 2024.

Utvendig elektrisk markise montert i 2018.

Sydvendt platting på 9 m² i trykkimpregnerte materialer, oppført i 2022.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler og vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er montert dusjkabinett med avløp direkte til sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert i teknisk rom.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 13 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. 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.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2014 Anlegg fra byggeår 2013/14.

Spørsmål til eier

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?

Nei

Ikke fremvist samsvarserklæringer på arbeider.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

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

Inntak og sikringsskap

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?

Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av isolerte ringmurselementer.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle, fuktsikret og isolert.

Ingen setning registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er en skade i grunnmurplate på hjørnet mot gårdsplass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Brannhemmende grunnmursplate må tildekkes på forsvarlig måte for å unngå fritt eksponert isopor e.l

Forhold som har fått TG3:

Ingen TG3.

Innhold

Tomannboligen inneholder følgende rom som: Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Stue/kjøkken.

Standard

Velkommen til Heimdaltunet 5 – en moderne og praktisk halvpart av tomannsbolig med en gjennomtenkt planløsning som gir deg alt du trenger på ett plan.

Fra carport og overbygget inngangsparti kommer du inn i en romslig, flislagt entré med plass til garderobeskap. Herfra har du adkomst til boligens tre soverom, det helflisede badet, teknisk rom og den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Soverommene har god størrelse, og det minste egner seg godt som kontor eller gjesterom ved behov.

Badet er lyst og moderne, med servantinnredning, speilskap, toalett, dusjhjørne med glassdører og opplegg til vaskemaskin. Boligen har vannbåren varme i de fleste rom, noe som gir en jevn og behagelig temperatur året rundt.

Stue og kjøkken utgjør et lyst og åpent oppholdsrom med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Kjøkkenet har en mørk grå innredning i tidløst design, rikelig med skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Ved spiseplassen får du en naturlig overgang mot stuedelen, hvor det er god plass til både sofagruppe og spisebord. Her er det også pipe med mulighet for å sette inn peisovn om ønskelig.

Utgang fra stuen fører deg til en solrik og skjermet uteplass hvor du kan nyte lange sommerdager i fredelige omgivelser. Hagen har plass til både sittegruppe, solstoler og lek på plenen.

Boligen ligger i et etablert og barnevennlig nabolag med kort vei til barnehage og trygg skolevei til Høyjord skole. Her får du et hjem som passer like godt for barnefamilien som for de som ønsker en moderne og lettstelt bolig i rolige omgivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i carport og utenfor eiendommen.
Det er gjesteparkering felles for sameiet.

Diverse

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.

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i samtlige gulv.

På badet er det både vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler.

Boligen har pipe, men det er ikke vedovn montert

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

Kommunale avgifter

Kr 14 793

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 724 978

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 899 910

Formuesverdi sekundær år

2023

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.

Boenheten

Eierbrøk

1/12

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter betales på etterskudd kvartalsvis. Det betales da 900,- hvert kvartal.

Fellesutgiftene dekker brøyting/strøing og klipping av skråninger, samt evt annet som tilfaller sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 300

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Heimdaltundet 1-12

Organisasjonsnummer

818909322

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Heimdaltunet.

Bebyggelsen på tomten gnr. 73 bnr. 79 i Andebu ligger i sameiet mellom de 12 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Sameiet skal asfaltere mur ved innkjørsel.

Trær ved krysset til kronestien skulle vært fjernet, avventer tilbakemelding fra kommunen.

Klipping i skråning, ønsker fast avtale 3 ganger i året med Haakonsen og sukke.

Det er ikke planlagt noe økning av felleskostander per nå.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alt vedlikehold av fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ranveig Lie

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 273, bruksnummer 79, seksjonsnummer 5 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:

3907/273/79/5:

07.04.2010 - Dokumentnr: 245241 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Sandefjord Kommune

Org.nr: 916 882 807

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:79

Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2013 - Dokumentnr: 900837 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:78

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:79

Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2013 - Dokumentnr: 900846 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:60

Bestemmelse om ansvar for drift og vedlikehold av felles lekearealer

Overført fra: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:79

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2014 - Dokumentnr: 46356 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.02.2019

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.02.2019.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Arealbruk: Blå/grønnstruktur,Framtidig

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

KPHensynsonenavn: H220

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

REGULERINGSPLANER

Navn: Heimdalåsen - Høyjord

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 05.02.2000

Formål: Felles lekeareal

Formål: Boliger

Formål: Annen veigrunn

Formål: Kjørevei

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

83 850 (Omkostninger totalt)

94 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 394 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 397 550 (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 83 850

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. 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 rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Ansvarlig megler bistås av

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.08.2025



























Romslig flislagt entré med god plass til å henge fra seg yttertøy i garderobeskap

















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Heimdaltunet 5, 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 273, bnr. 79, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 20.08.2025

Oppdragsnr.: 21248-1632

Referansenummer: HV8010

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsententer]
for eiendomsverdi
"De eiendomsverdi"

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig fra 2013/14 på ett plan. Carport med sportsbod ved inngangspartiet.

Boligen skal derfor være oppført iht datidens byggeforskrifter, TEK-10.

Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen. Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre. Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.

Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Tomannsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål.

Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, isolert med 150 + 50 mm mineralull og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Kledningen ble sist malt i 2022.

Taktypen består av saltak med prefabrikkerte w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med ca 350 mm sprøyteisolasjon og det er lufting gjennom gesimser.

Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Utvendig elektrisk screen til stuevindu montert i 2018.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.

Malt tredør til bod.

Vestvendt terrasse på 34 m² med utgang fra stue. Terrassen ble utvidet noe mot nabo, og det er etablert levegg mot nabo i ca. 2019. Konstruksjonen består av terrassebord og bjelker i trykkimpregnerte materialer.

Stående malt rekkverk på 90 cm.

Rekkverk og terrassebord ble malt/beiset høsten 2024.

Utvendig elektrisk markise montert i 2018.

Sydvendt platting på 9 m² i trykkimpregnerte materialer, oppført i 2022.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har laminat og flis.

Vegger har malte panelplater.

Himling har malte takessplater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Isolerte gulver av betong på grusmasser.

Retningavvik er kontrollert i stue/kjøkken og gang. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 4 mm - normalt iht. alder.

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning. I stuen er det en plassbygget elektrisk peis med vanndamp.

Det er ikke montert ildsted i boligen.

Boligen har en elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i teknisk rom.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

Det er innvendige malte glatte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

Det er flis på vegg og malte takessplater i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler og vannbåren gulvvarme.

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

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

Fuktmåling er foretatt fra rørskap i teknisk rom uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Montert kjøkkenplater mellom benk og overskap.

Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, micro, oppvaskmaskin og platetopp.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er

besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i teknisk rom.

Innvendig avløp er av plast.

Balansert ventilasjon i boligen.

Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i teknisk rom.

Vannbåren varme i samtlige gulv.

På badet er det både vannbåren gulvvarme og elektriske

Beskrivelse av eiendommen

varmekabler.
Varmtvannsbereider på 200 liter, plassert på teknisk rom.
Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv.
Rørskap plassert i teknisk rom.
Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Sikringsskap er plassert i teknisk rom.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 13 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
Terrenget har fall bort fra bygning og drenerende masser rundt og under bygget, som vurderes å være tilstrekkelig for denne konstruksjon.
Grunnmur består av isolerte ringmurselementer.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle, fuktsikret og isolert.
Ingen setning registrert.
Tomten har svak helling bort fra boligen.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

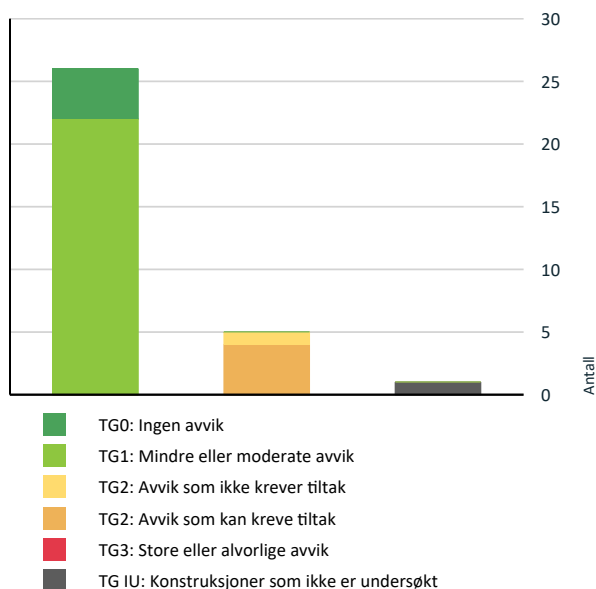
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

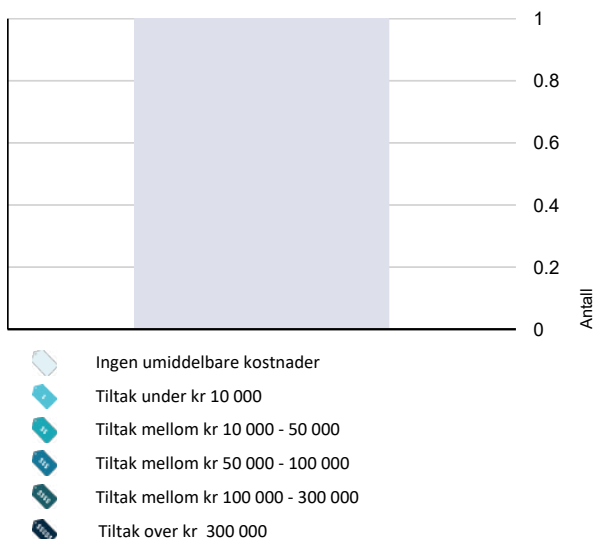
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2014. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2013

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.

Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål.
Trinn montert for feier.

Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.
Renner ble vasket og renset i 2024.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, isolert med 150 + 50 mm mineralull og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.
Kledningen ble sist malt i 2022.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med prefabrikkerte w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Lofet er isolert med ca 350 mm sprøyteisolasjon og det er lufting gjennom gesimser.
Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Utvendig elektrisk screen til stuevindu montert i 2018.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Tilstandsrapport

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.
Malt tredør til bod.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 34 m² med utgang fra stue. Terrassen ble utvidet noe mot nabo, og det er etablert levegg mot nabo i ca. 2019. Konstruksjonen består av terrassebord og bjelker i trykkimpregnerte materialer.
Stående malt rekkverk på 90 cm.
Rekkverk og terrassebord ble malt/beiset høsten 2024.
Utvendig elektrisk markise montert i 2018.

Sydvendt platting på 9 m² i trykkimpregnerte materialer, oppført i 2022.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har laminat og flis.
Vegger har malte panelplater.
Himling har malte takessplater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolerte gulver av betong på grusmasser.
Retningavvik er kontrollert i stue/kjøkken og gang. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 4 mm - normalt iht. alder.

TG 0 Radon

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.

TG 1 Pipe og ildsted

I stuen er det en plassbygget elektrisk peis med vanndamp.

Det er ikke montert ildsted i boligen.
Boligen har en elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i teknisk rom.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ved evt. ettermontering av peisovn, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Det er innvendige malte glatte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegg og himling

Det er flis på vegg og malte takessplater i himling.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarung.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler og vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er montert dusjkabinett med avløp direkte til sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk under dusj.



Sluk ved vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra rørskap i teknisk rom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.
Montert kjøkkenplater mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, micro, oppvaskmaskin og platetopp.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Ifølge eier forekommer tidvis ulyder/vibrasjonslyder bak kjøleskapet. Dette ble ikke registrert under befaring og anses å være normal slitasje på et 11 år gammelt kjøleskap.
Kjøkkenkran montert av rørlegger i ca. 2021 fremstår noe skjevt montert.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert i teknisk rom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen.
Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i teknisk rom.

Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.
Ifølge eier har filter blitt skiftet hver 6. mnd.

Varmesentral

Vannbåren varme i samtlige gulv.
På badet er det både vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter, plassert på teknisk rom.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv.
Rørskap plassert i teknisk rom.
Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i teknisk rom.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 13 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014 Anlegg fra byggeår 2013/14.
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?
Nei
Ikke fremvist samsvarserklæringer på arbeider.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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 Apparat fra 2017.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.
Terrenget har fall bort fra bygning og drenerende masser rundt og under bygget, som vurderes å være tilstrekkelig for denne konstruksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av isolerte ringmurselementer.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle, fuksikret og isolert.
Ingen setning registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Det er en skade i grunnmurplate på hjørnet mot gårds plass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Brannhemmende grunnmursplate må tildekkes på forsvarlig måte for å unngå fritt eksponert isopor e.l



TG 0 Terrengforhold

Tomten har svak helling bort fra boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

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

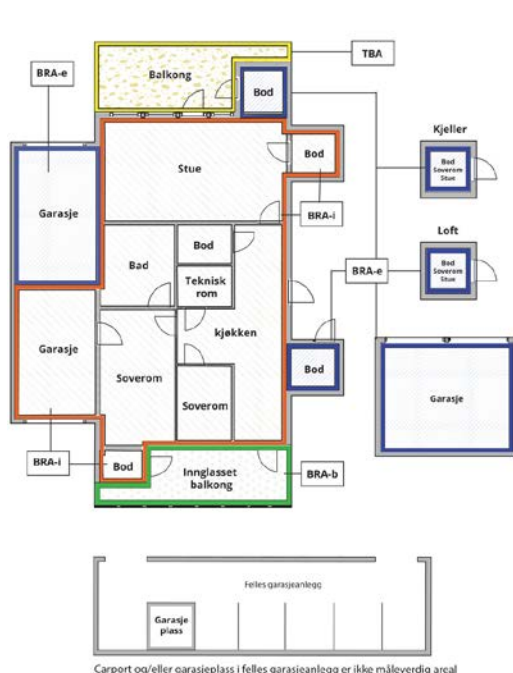
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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	88	5		93	43
SUM	88	5			43
SUM BRA	93				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Teknisk rom, Stue/kjøkken	Sportsbod	

Kommentar

Areal 1. etg.
Gang: 14,2 m²
Stue/kjøkken: 33,7 m²
Soverom 1: 7 m²
Soverom 2: 7 m²
Soverom 3: 11,9 m²
Bad/vaskerom: 6,5 m²
Teknisk rom: 3,5 m²
Utvendig sportsbod: 5,4 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	84	9

Kommentar

Tomannsbolig Teknisk rom og sportsbod er regnet som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Jan Oddvar Haugerød	Kunde
	Grete Bolstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	273	79		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Heimdaltunet 5

Hjemmelshaver

Bolstad Grete, Haugerød Jan Oddvar

Siste hjemmelsovergang

År

2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.02.2019	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 12.02.2019.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	19.08.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	13.08.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HV8010>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250085	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Grete Bolstad	Jan Oddvar Haugerød
Gateadresse	
Heimdaltunet 5	
Poststed	Postnr
ANDEBU	3158
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	08
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	82763633

Document reference: 1311250085

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250085

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250085

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250085

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
grete bolstad	b009a0dd3098f861ba68 8ab6f1fa227ed1f18cfb	13.08.2025 08:06:09 UTC	Signer authenticated by One time code

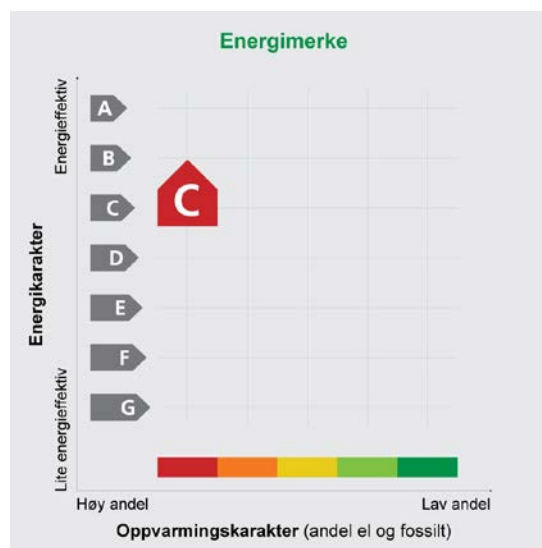
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jan oddvar haugerød	8375ab74aef1f8afe81f052 67e57cf2dd22e4d98	13.08.2025 08:00:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250085

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

Adresse	Heimdaltunet 5
Postnr	3158
Sted	ANDEBU
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	273
Bnr.	79
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	300210864
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1320864
Dato	06.10.2021

Innmeldt av jan oddvar haugerød



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

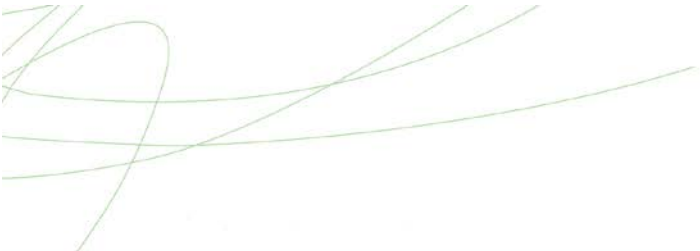
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

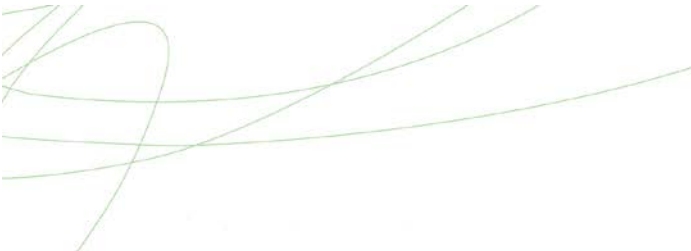
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Installere luft/luft-varmepumpe

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

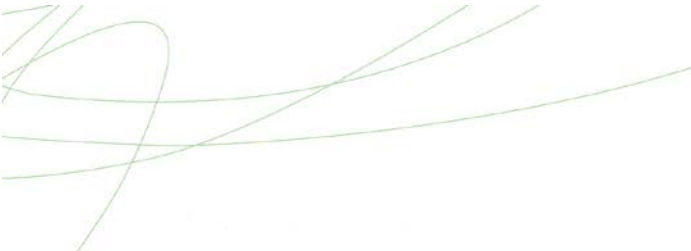


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Heimdaltunet 5
Postnr/Sted: 3158 ANDEBU
Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 06.10.2021 13:57:24

Energimerkenummer: A2021-1320864

Ansvarlig for energiattesten: jan oddvar haugerød

Energimerking er utført av: jan oddvar haugerød

Gnr: 273

Bnr: 79

Seksjonsnr: 5

Festenr:

Bygnnr: 300210864

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nabolagsprofil

Heimdaltunet 5 - Nabolaget Høyjord - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sukkeskogen Linje 124	4 min 0.3 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	23 min 22.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) 105 elever, 8 klasser	14 min 1.3 km
Signo grunn- og videregående skole (1-1... 11 elever, 6 klasser	9 min 6.7 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	10 min 9.1 km
Re videregående skole 600 elever	14 min 12.9 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	20 min 21 km

«Stille og fredelig. Koselige naboer. Fin skole»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

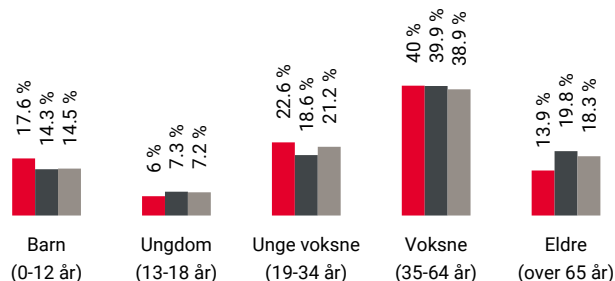
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Høyjord barnehage (3-5 år) 37 barn	2 min 0.1 km
---------------------------------------	-----------------

Dagligvare

Kiwi Andebu	9 min
Meny Andebu PostNord	9 min 8.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



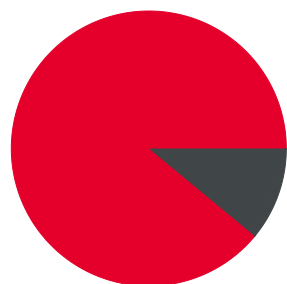
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

⚽ Høyjord Skole	13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.2 km
⚽ Haugarbanen idrettsanlegg	4 min 🚗
Fotball, friidrett	2.7 km
🚴 Treningscenteret Andebu	9 min 🚗
🚴 Revetal Treningscenter	12 min 🚗

Boligmasse



89% enebolig
11% annet

Varer/Tjenester



Andebu Senter

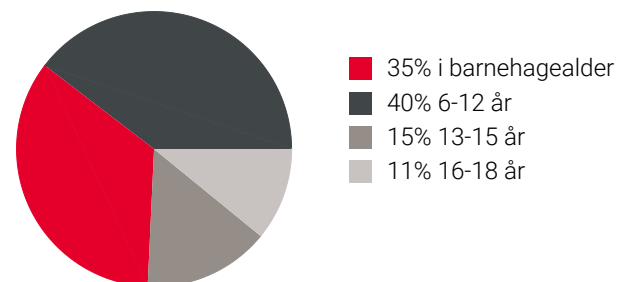
9 min 🚗



Gokstad Apotek, Andebu

9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



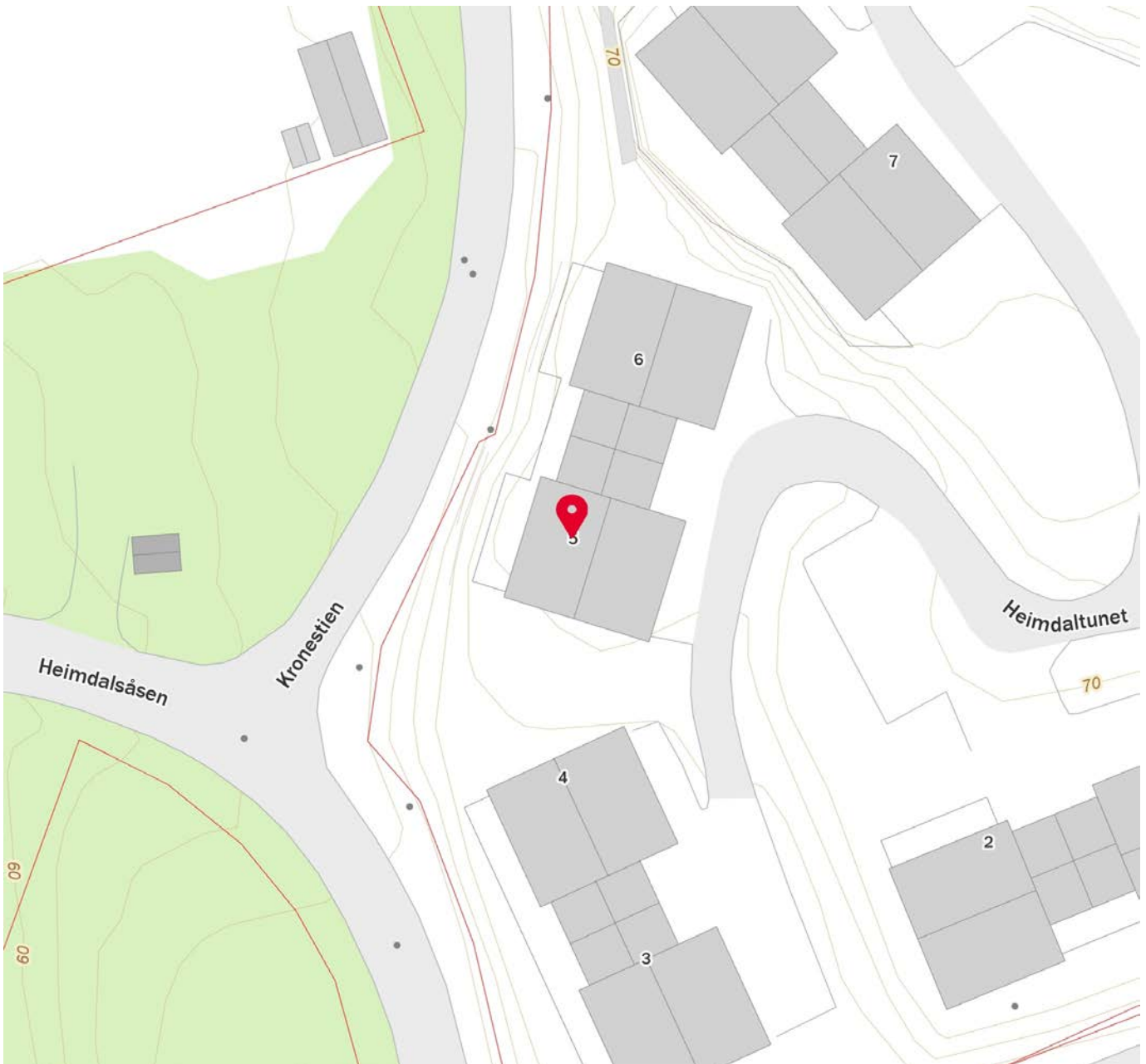
0%

43%

■ Høyjord
■ Sandefjord kommune
■ Norge

Sivilstand

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





Eiendomskart for eiendom 3907 - 273/79/5



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.

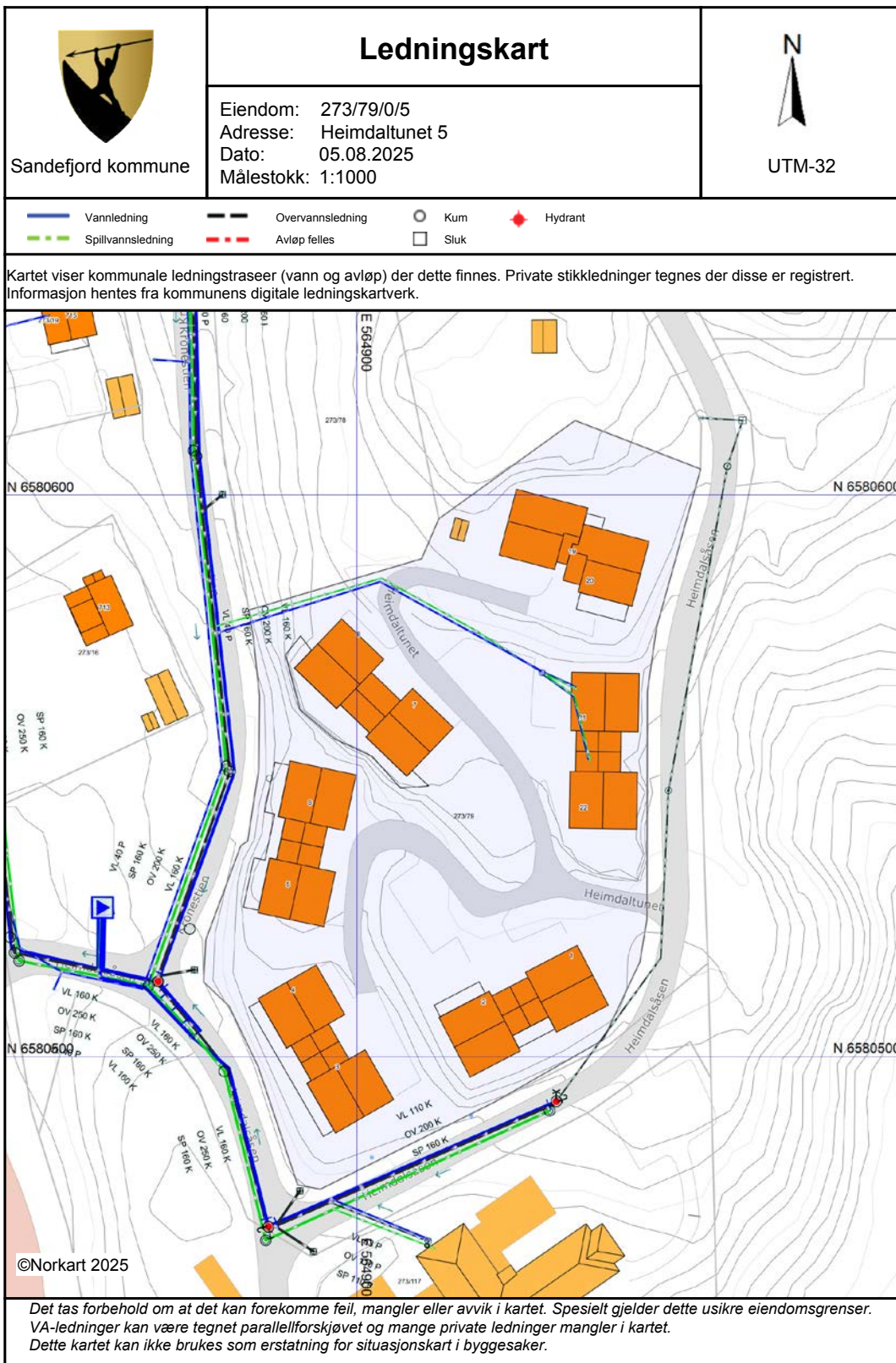
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >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 - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	7 772,70 m ²	Arealmerknad	
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord 6580544,806807 Øst 564917,9137645001

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6580502,921	564943,84	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,44	
2	6580516,806	564950,414	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,36	
3	6580524,37	564951,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,67	
4	6580564,955	564951,738	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,59	
5	6580576,385	564953,393	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,55	
6	6580604,608	564961,238	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,29	
7	6580613,273614	564938,854257	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,00	
8	6580595,782714	564914,607653	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,90	
9	6580588,67	564911,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,75	
10	6580579,5	564880,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,11	
11	6580574,6	564881,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,96	
12	6580564,19	564882,64	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,47	
13	6580551,04	564882,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,15	
14	6580538,35	564880,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,85	
15	6580537,608	564879,327	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,42	
16	6580520,8	564873,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,93	
17	6580513,28	564872,7	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,53	
18	6580508,94	564877,24	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,28	
19	6580498,17	564882,45	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,96	
20	6580477,1	564889,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,21	
21	6580476,34	564893,52	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,12	
22	6580491,78	564924,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,49	







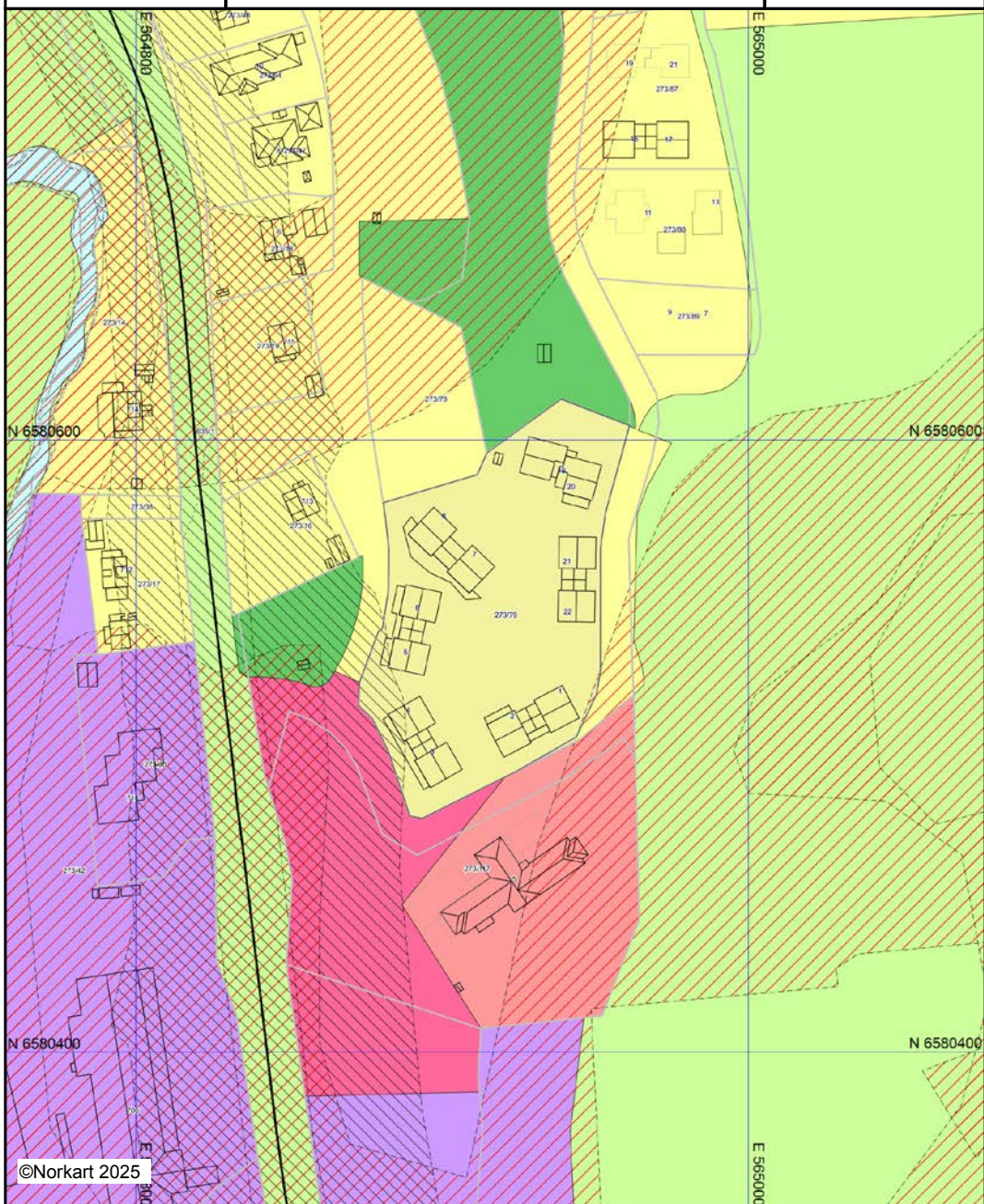
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 273/79/0/5
Adresse: Heimdaltunet 5
Utskriftsdato: 05.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 273/79/0/5
Adresse: Heimdaltunet 5
Utskriftsdato: 05.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



MERKNADER:

Prosjektet iht. Teknisk forskrift 1997 og tilhørende veiledning, REN, 3.utgave.

BYA (hele området): ca 1800m²

Boliger/sportboder/car-porter: 400m²

Biloppstillingsplasser: 950m²

Tomtestørrelse: 9500m²

Utnyttingsgrad: 25,2%

REV.	ANT.	ENDRINGEN GJELDER:	SIGN.	DATE:

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	GOCKJENT AV:
msb	sb	
DATE:	DATE:	DATE:
14.07.09	15.07.09	

GRUNNPLATE:	BIA:	EVA:
	Etter beregning 85.1945	
		Se merknad

G.NR:	BR.NR:	FORMAT:
73	60	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR:
Boligfelt Heimdalsveien	08-356
TEGNENGEN VISER:	TEGNINGS NR.:
Bebyggelsesplan	IC-20
STATUS:	MÅLSTOKK:
Byggemelding	1:1000

TILFØRSHVUR:

Birkelund og Sommerstad AS

BYGGEFIRMA:

NORGESHUS
Byggmestrene
Birkelund & Sommerstad AS

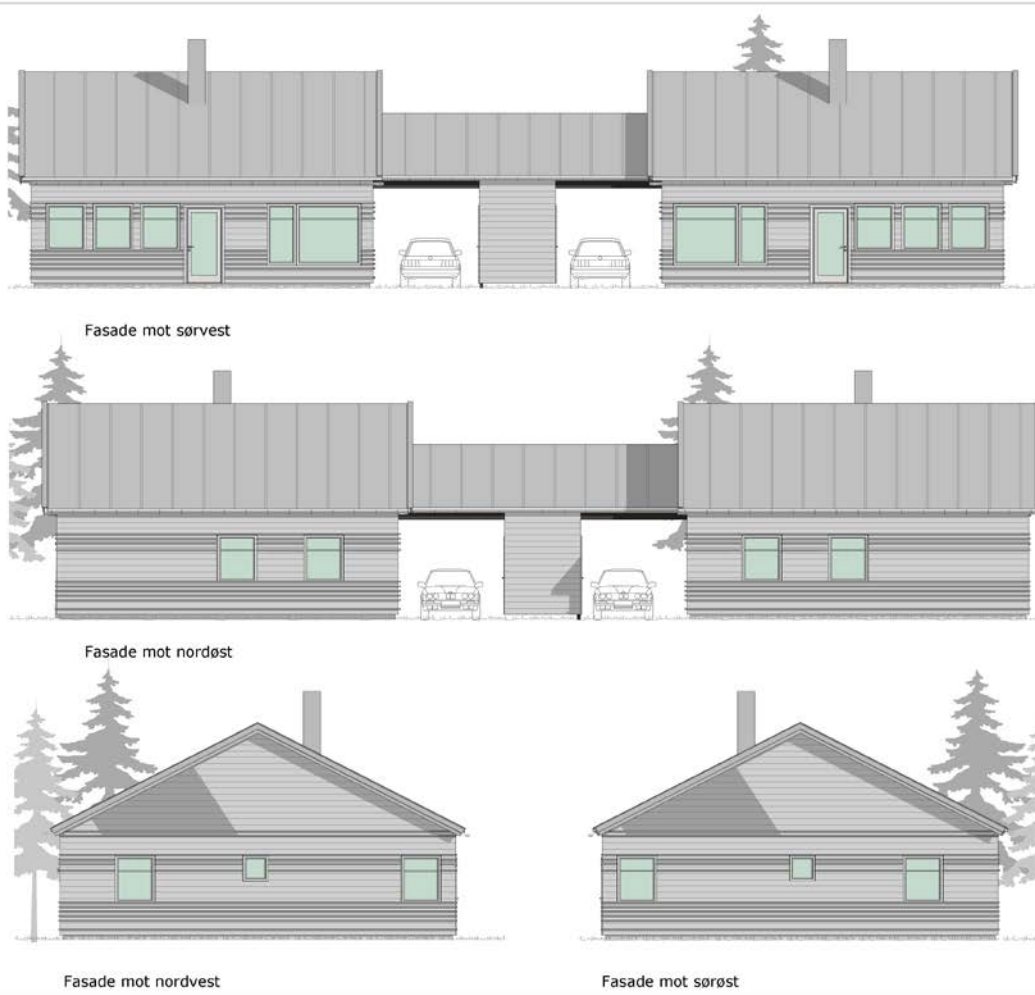
ANSVET: OG INGENØRINOMMET NORGESHUS AS, PB 141, 1211 MØLSHUS, TLF: 72 95 69 60

TEGNINGEN ER BEKRYFTET ETTER LOV OM OPPHVSRETT

OG SKAL IKKE BEKRYFTES UTEN VÅR TILFØRSELSE

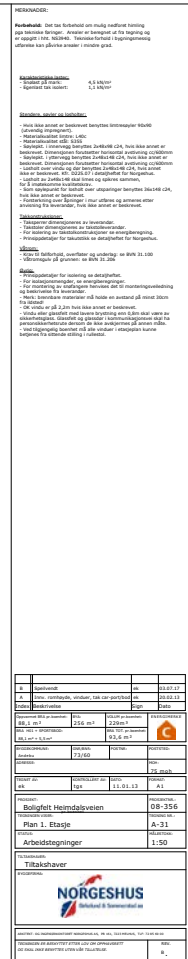
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING

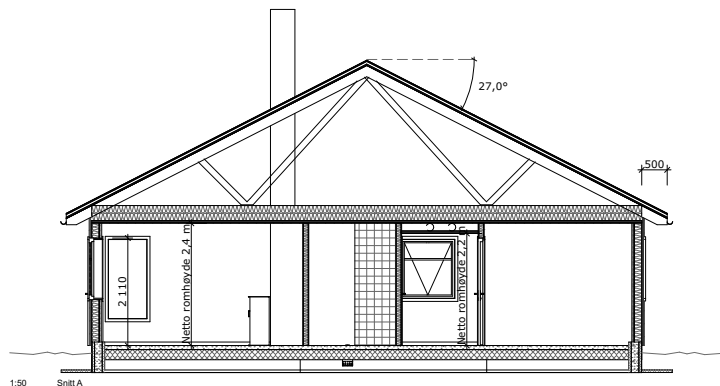
REV.



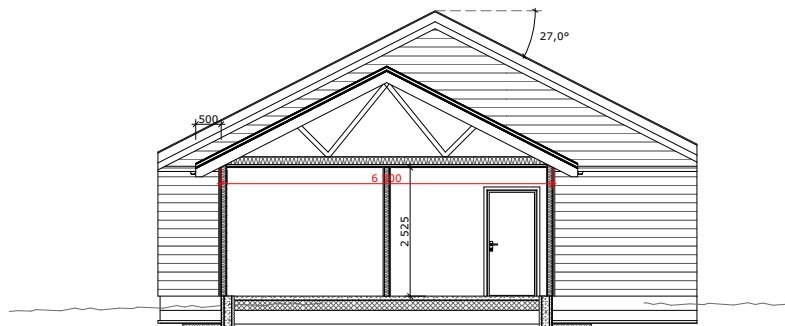
MERKNADER:
 Prosjektert iht. Teknisk forskrift 1997 og tilhørende veiledning, REN, 3. utgave.

A	plan, mellombygg	msb	30.08.11
REV.:	ANT.:	ENDRINGEN GJELDER:	SIGNL. DATO.:
TEGNET AV:	msb	KONTROLLERT AV:	sb
DATO:	14.07.09	DATO:	15.07.09
GRUNNPLATE:	GRA:	BYA:	
91,4 m ²	82,2 m ²	123m ²	
Pr. soverom	Pr. soverom	Pr. soverom	
G.NR.:	BR.NR.:	FORMAT:	A3
73	50	PROSJEKT:	Boligfelt Heimdalsveien
PROSJEKT:	08-356	TEGNING NR.:	IC-30
TEGNING NR.:	Fasader hustype D	TEGNING NR.:	IC-30
STATUS:	Byggemelding	HÅLESTOKK:	1:100
TELTAKSRIVER:	Birkelund og Sommerstad AS		
BYGGEFIRMA:	 Byggmestrene Birkelund & Sommerstad AS		
ANMÆRKNING: OG INGENIØR/PROJEKT NORGESHUS AS, PB 181, 7223 MELHUS, TLF. 72 89 89 00			
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE TEIINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING			REV. A





1:50 Snitt A



1:50 Snitt B

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfotret henting pga tekniske feilinger. Ansat er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i lit. NCS340. Tattiske forhold i bygningensmessig utførelse kan påvirke anset i mindre grad.

Kapitalkravene i anset:

- Snittet på mark: 4,5 kN/m²

- Egenstat tak isolert: 1,1 kN/m²

Stendere, søyler og bjelker:

- Hvis ikke annet er beskrevet benyttes limtresøyler 90x90

- Løsning: ansett.

- Materialværdi limtre: L40:

- Materialværdi søy: S355

- Søyelast: i innervegg benyttes 2x48x98 c24, hvis ikke annet er beskrevet. Dimensjonen forutsetter horisontal avvikling 100/100mm

- Søyelast: i yttervegg benyttes 2x48x148 c24, hvis ikke annet er beskrevet. Dimensjonen forutsetter horisontal avvikling 100/100mm

- Lastbort over vindu og der benyttes 2x48x148 c24, hvis annet ikke er beskrevet. Kf, 0,22, 0,27 i detaljheft for Norgeskub.

- Lastbort av 2x48x148 skal limes og spikres sammen, for 3 motstakkeveier

- Samt søyepunkt for lastbort over utsparring benyttes 36x148 c24, hvis ikke annet er beskrevet.

- Fundamenter over åpninger i mur utføres og armeres etter anvisning fra leverandør, hvis ikke annet er beskrevet.

Takstrukturspes:

- Takgjør dimensjonene av leverandør.

- Takdør dimensjonene av takdørløyper.

- For isolering av takdørløyper se energiberegning.

- Prinsippdetaljer for takdørsk se detaljheft for Norgeskub.

Vinduer

- Kinn til kinnhold, overflater og underlag: se BKN 31.100

- Vindromgull på grunn: se BKN 31.206

Andre:

- Perimeterdetaljer for isolering se detaljheft.

- For isolasjonsmengder, se energiberegning.

- For monterings av utvalgte hever se det til monteringsveiledning og beskrivelse fra leverandør.

- Merke leverandør materialer må holde en avstand på minst 30m fra kuttet

- OK vindu er på 2,2m hvis ikke annet er beskrevet.

- Vindu eller glassdør med lavere trykling enn 0,8m skal være av sikkerhetsglass. Glassdør og glassdør i kinnromsgangene skal ha forsterkingsribbe derom se ikke avseses på annen måte.

- Ved tilgjengelig boenhet må alle vinduer i etasjen kunne betjenes fra sitende stilling i rullestol.

C	Spisestue	sk	13.07.17
B	Stue med inngang	sk	21.02.13
A	Innev. romhøyde, vinduer, tak og port/tod	sk	20.02.13
Indes	Beskrivelse	Sign	Dato
Oppmål BSA pr. boenhet:		BSA	VOLUM pr boenhet:
BSA 1: m ²		2.56 m ²	2.29 m ²
BSA TOT. = SPISSTUEN:		BSA TOT. pr boenhet:	93,6 m ²
BSA 1: m ² + 5,5 m ²			
PROSJEKTORE:		TEGNER:	POSTSTED:
Anders		73/60	
ADRESSE:			MOE:
			75 m oh
REGNET AV:		DATO:	FORSL:
ek		11.01.13	A2
PROSJEKT:		PROSJEKT:	
Boligfelt Heimdalsveien		08-356	
TEGNER:		TEGNER:	
Snitt		A-32	
STATUS:		SKLESTOK:	
Arbeidstegninger		1:50	

TILTAKSHAVER:

Tiltakshaver

BYGGESKEMA:



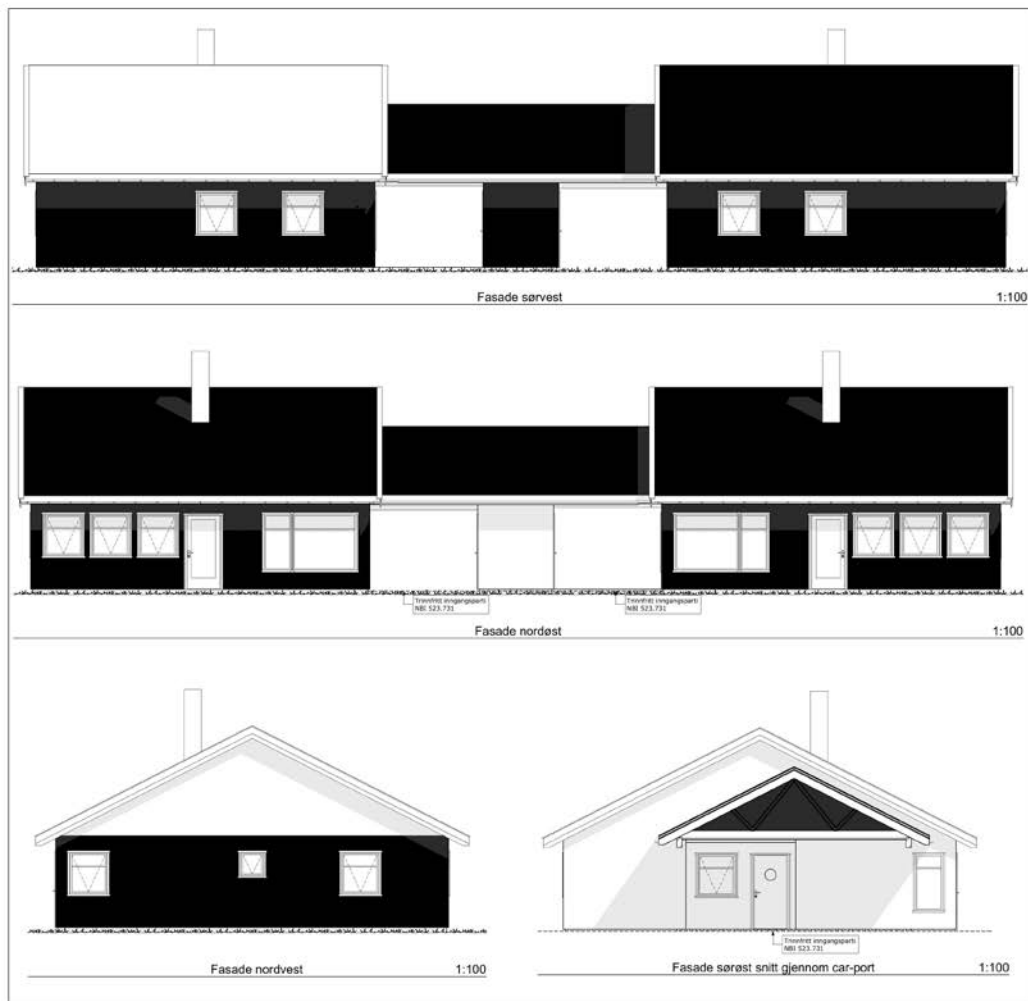
ARKIVERT: 08.08.2017 NORGESKUB AS, 08.08.2017, 10.08.2017, 11.08.2017

TEGNINGEN ER BESKUTTET ETTER LOV OM OPPHavsrett

08.08.2017 BESKUTTET ETTER LOV OM OPPHavsrett

REV:

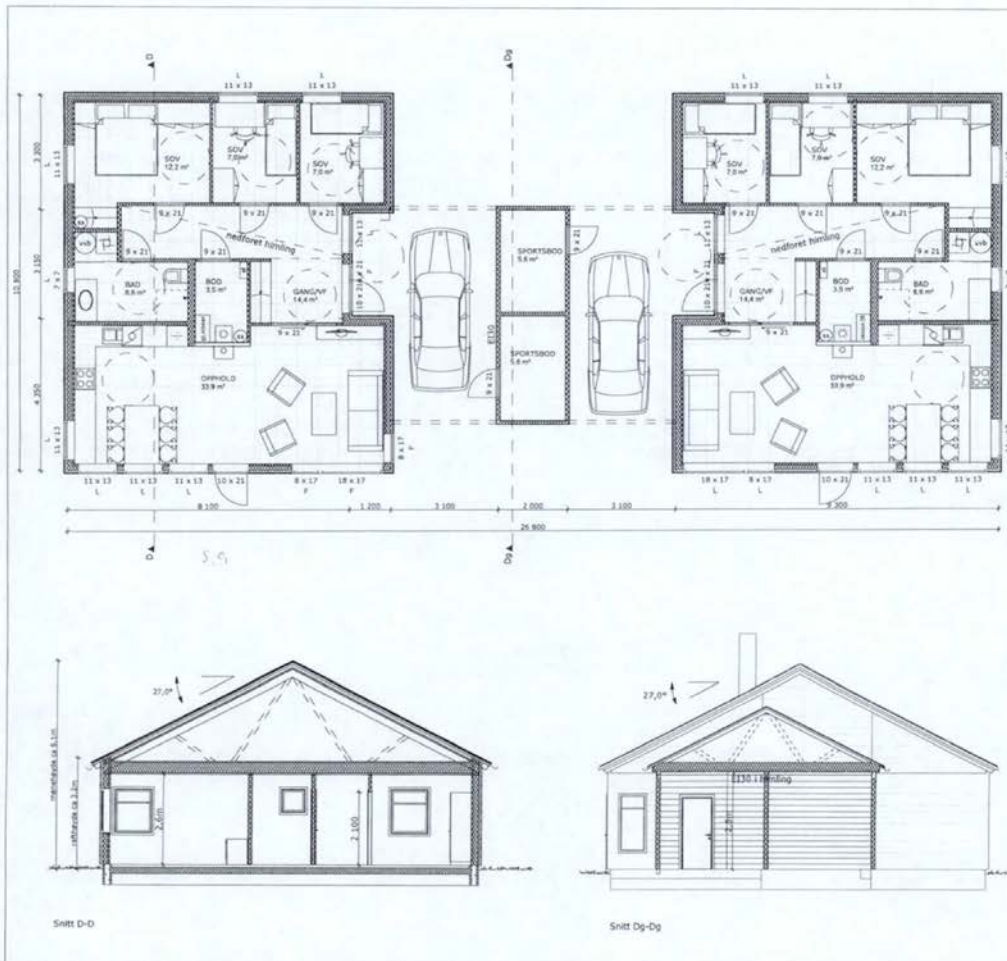
C



MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfotet himling pga tekniske foringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

C	Spelvendt	ek	03.07.17
B	Utv.-mål inngang	ek	21.02.13
A	Innv. romhøyde, vinduer, tak car-port/bod	ek	20.02.13
Index	Beskrivelse	Sign	Dato
Oppvarmet BRA pr boenhet:		BRA: 256 m ²	VOLUM pr boenhet: 229m ³
BRA H1 + SPORTSBOD:		BRA TOT. pr boenhet:	93,6 m ²
88,1 m ² + 5,5 m ²			
			
BYGGKORPUSSE:		OML/BNE: 73/60	POSTSTED: Sted
Adresse:		Postnr.	Moh: 75 moh
Adresse:			
TEGNET AV:		KONTROLLERT AV:	FORMAT:
ek		tgs	A3
PROSJEKT:		PROSJEKTNR.:	08-356
Boligfelt Heimdalsveien		TEGNING NR.:	A-33
Fasader		MÅLESTOKK:	1:100
STATUS:		Arbeidstegninger	
TILTAKSHAVER:		Tiltakshaver	
BYGGFIRMA:		 Birkelund & Sommerstad as	
ARKTIST - OG INGENIØRSTOKK NORGESHUS AS, PB 151, 7223 MELFUS, TLF. 72 85 09 00			
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE.			
			REV.
			C.



MERKNADER:

Prosjektert iht. Teknisk forskrift 1997 og tilhørende veiledning, REN, 3.utgave.



ANDEBU KOMMUNE

Andebu sentrum 1

3158 ANDEBU

10/12-12
sm

A		plan, medombygg	15.08.11
REV.	ANM.	ENDRINGEN GJELDER:	SSGN. DATO.
TEGNET AV:	ITSSD	KONTROLLERT AV:	SD
DATO:	14.07.09	DATO:	15.07.09
GRUNNPLATE:	BAA	BYA:	
	91,4 m ²		82,2 m ²
	Pr. boretstet		Pr. boretstet
SLNR:	73	BR.NR.:	60
PROSJEKT:	Boligfelt Heimdalsveien	PROSJEKTNR.:	08-356
TEGNINGEN VISER:	Plan hustype D	TEGNING NR.:	IC-29
STATUS:	Byggemelding	MÅLSTOKK:	1:100
TILTAKSØVER:			
Birkelund og Sommerstad AS			
BYGGESTYRE:			
BRUKET I OG UNDERKJØPSTIL NORGESHUS AS, PB 341, 7021 MOEN, TLF. 72 85 81 82			
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG SKAL IKKE BRUKES UTEN VÅR TILLATELSE.			
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ANBEFALING			
REV.			A



MERKNADER:
Prosjektert iht. Teknisk forskrift 1997 og tilhørende veiledning,
REN, 3. utgave.

A		plan, mellombygg		msb	30.08.11
REV.:	ANT.:	ENDRINGEN GJELDER:		SIGNL:	DATO.:
TEGNET AV:		KONTROLLERT AV:		GODKJENT AV:	
msb		sb			
DATO:		DATO:		DATO:	
14.07.09		15.07.09			
GRUNNPLATE:		SRA:		BYA:	
		Etter beregning NS 3040			
91,4 m ²		82,2 m ²		123m ²	
Pr boenhet		Pr boenhet		Pr boenhet	
G.NR.:	73	BR.NR.:	50	FORMAT: A3	
PROSJEKT:		Boligfelt Heimdalsveien		PROSJEKTNR.:	
				08-356	
TEGNINGEN VISER:		Plan hustype D		TEGNING NR.:	
				IC-29	
STATUS:		Byggemelding		MÅLSTOKK:	
				1:100	
TILTAKSØYER:		Birkelund og Sommerstad AS			
BYGGEFIRMA:					
					
ANMÆRKE: OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 181, 7223 MELHUS, TLF: 72 89 89 00					
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT DO SKAL IKKE BENYTTES LITEN VÅR TILLATELSE TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ANBUDSTEGNING					
					REV. A

SAMEIET HEIMDALTUNET

Heimdaltunet 1 - 12,
3158 Andebu

Leder:	Jan Oddvar Haugerød,	901 46 825
Kasserer:	Carl Magnus Gluckstad Hansen	922 25 716
Sekretær:	Ingeborg Fadum,	913 12 706
Vara:	Rannveig Lie.	416 95 635

Bank: 2500 24 94429
Org nr.: 818 909 322

Heimdaltunet, 28. april 2025

SAMEIERMØTE 25

Årets sameiermøte blir på Kirkestua i Høyjord mandag 5. mai kl. 18.30.

Styret serverer kaffe og noe å bite i. Derfor er det bindenende påmelding senest fredag 2. mai til: Ingeborg, thorfad@hotmail.com.

Har noen saker de ønsker å få behandlet på sameiermøtet, er fristen samme dato som til påmelding. Saker til møtet sendes jo@printkonsult.no

Saker til behandling:

- 1) Styrets beretning
- 2) Regnskap og budsjett
- 3) Fastsettelse av felleskostnader
- 4) Valg

Etter det offisiellet sameiermøtet er avslutte, tar vi diverse orienteringssaker.

Årsberetning og regnskap deles ut på møtet.

Vennlig hilsen oss i styret

Deltakere:

Hans Mørken

Ingeborg Fadum

Rannveig Lie

Jan Oddvar Haugerød

Lene Svartangen

Hermann Aker Svendsen

Carl Magnus Hansen, 2 stk

Tone Gran

Kjell Kristian Sommerstad

Melanie Terjesen

Camilla Mørken og Roger Erga anders

Raferat eventueltsaker årsmøte

Lampe på tunet ved fellesområdet...Hans Mørken og Hans Bøen er ansvarlig for å støpe fundament

og diverse innkjøp. Spør Jakob Fadum om å strekke kabel og montere strømmen.

Skilt skal være like på postkassene. Vi spør Jan Oddvar om å ordne skilt.

Søppelkasser på tunet og felleskasser på den store parkeringsplassen.

alle må holde søppelkassene rene. (felleskasser eventuell turnus)

doble poser på matsøppel

knyte igjen posene med restavfall (skadedyr)

pappesker må deles opp pga lite plass....plass til alle,

Påminnelse.....fargen på husene skal være bomull

Sommerfest i år er 21 juni. Vi handler inn grillmat, Påmelding på facebook.

Det blir koselig å møte alle-

Referent Ingeborg

Årsmøte Heimdatunet SeksjonSameie 5 mai 2025

på Kirkestua i Høyjord

Det var 10 tilstede(Jan Oddvar Haugerud, Ingeborg Fadum, Lisbet Brigoli, Melanie Frigstad, Birgitte Solstad, Hans Mørken, Hans Bøen, Ranveig Lie, Lene Svartangen)...flott med godt oppmøte

Jan Oddvar Haugerød ønsket velkommen

Innkalling godkjent

Regnskap godkjent og gjennomgått

Årsberetning ble lest opp og godkjent

Saker ut fra årsberetning.....

Asfaltering mot muren ved innkjørsel. Hans Mørken tar ansvar for dette.

Trær ved krysset i Kronestien. Det skulle vært fjernet noen, kommunen er grunneier, men svarer ikke

på henvendelser. Vi må snakke med naboen over veien.

Klipping av skråninger....ved Haakonsen og Sukke. Vi ønsker å få til en avtale 3 ganger pr år.

Styret tar kontakt.

Jan Oddvar Haugerød ønsker å slutte som leder. Tusen takk for at du har vært en god leder i alle år-

Valg av nytt styre.....

Leder Ranveig Lie ny

Kasserer Carl Magnus Gluckstad Hansen

Sekretær Ingeborg Fadum

Vara Hans Bøen ny

Revisor Kjell Kristian Sommerstad.

(Jan Oddvar gjør endringer i Brønnøysundregisteret)

Referant Ingeborg Fadum

Sameiet Heimdaltunet

Årsberetning 2024

Det er avholdt 2 styremøter i april og august, ellers har vi dialog med hverandre via melding, mobil og vi har opprettet en styregruppe på messenger.... heter styret i sameiet Heimdaltunet.

Brøyting har i år også familien Gran utført, en kjempejobb. De er også flinke til å strø, og grusen soper de opp om våren. Tusen takk.

Skråningene må klippes og blir utført av Haakonsen og Sukke. Det fungerer veldig bra.

Lys er satt opp på Tunet . Camilla Mørken og Roger Erga sa ja til å ha dette på huset sitt. Så fint og tusen takk.

Carl Magnus er ny kasserer. Han overtok etter Hans Mørken. Har overtatt alle fullmaktene i banken. - Velkommen i styret.

Facebookgruppe er opprettet . Lisbeth Brilogi er administrator..... bare å legge seg til som venn.

To saker er utsatt, asfaltere ved muren i oppkjørselen og felle trær i krysset ved Kronestien.

Vi har det fint herrolig bomiljø.

Birgitte Soltvedt er ny huseier. Kjøpte huset til Hermann Aker Svendsen. Velkommen og håper du vil trives her.

hilsen oss i styret
Jan Oddvar, Carl Magnus, Ranveig og Ingeborg

Regnskap for Sameiet Heimdaltunet - 2024

Sammendrag

Inngående saldo per 01.01.2024: 52,936.45 NOK

Totale innbetalinger i 2024: 33,000.00 NOK

Totale utbetalinger i 2024: 53,206.00 NOK

Utgående saldo per 31.12.2024: 32,730.45 NOK

Regnskapsresultat for året: -20,206.00 NOK

Utgifter

Kategori	Beløp
Gebyrer (bankgebyrer osv.)	562.00 NOK
Bjørn Erik Gran (brøyting)	30,875.00 NOK
Håkonsen og Sukke (landskapsarbeid)	11,526.00 NOK
Optimera (materialer)	243.00 NOK
Hermann A. Svendsen (utelys)	10,000 NOK
Sum utgifter	53,206.00 NOK

Kommentar

Sameiet Heimdaltunet har hatt stabile innbetalinger fra beboere i løpet av 2024. Året har vært preget av noen faste driftskostnader samt utbetalinger til landskapsentreprenører og leverandører. Sameiet har avsluttet året med en tilfredsstillende saldo, men har hatt et netto underskudd på 20 206,00 NOK som hovedsakelig skyldes planlagte vedlikeholdsprosjekter og mye snø vinteren 23-24.

Utarbeidet: 27.04.2025

Carl-Magnus G. Hansen

Kasserer, Sameiet Heimdaltunet

VEDTEKTER

for sameiet Heimdaltunet fastsatt i forbindelse med opprettelsen av Sameiet Heimdaltunet

1. GENERELLE BESTEMMELSER

Sameiets navn er Sameiet Heimdaltunet. Sameiet opprettet ved seksjoneringsbegjæring, tinglyst
.....

Bebyggelsen på tomten gnr. 73 bnr. 79 i Andebu ligger i sameiet mellom de 12 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheter er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

2. BRUKSENHETENE

2.1 Rettslig råderett

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

2.2 Bruksrett

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

2.3 Vedlikehold

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnett inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

2.4 Lovbestemt og vedtektsbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

3. FELLESAREALENE

3.1 Bruk

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiemøte. Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameier.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

3.2 Enerettsbestemmelser

En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gis midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilklarene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med 2/3 flertall i sameiermøte. Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

3.3 Vedlikehold og omkostninger

Alt vedlikehold av fellesarealer påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

3.4 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

4. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

4.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal tilstilles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må

vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

4.2 Deltakere

Styremedlemmer og revisor har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen har plikt til å være til stede. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

4.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

4.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, annet punktum.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av fellesarealene samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

4.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

4.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1. Behandle styrets årsberetning.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Fastsette budsjettet for kommende år.
4. Velge styreleder når lederen er på valg.
5. Velge styremedlemmer som er på valg.
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
8. Behandle forslag fra styret og
9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

5. STYRET

5.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av fellesarealene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette igang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et alminnelig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

5.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år.

5.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

5.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

5.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold.

6. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

7. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet. Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

8. MISLIGHOLD

Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

Krav om fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

Vedtektene er vedtatt på sameiermøtet 7. september 2016.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Heimdaltunet 5
3158 ANDEBU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle**Telefon:** 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre