



aktiv.

Heimdalsåsen 27, 3158 ANDEBU

Lækker enebolig med trippelgarasje. Moderne bolig med flotte uteplasser i et veldig familievennlig boligområde. 4 sov.



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 300 000,-
Omkostn.: Kr 158 850,-
Total ink omk.: Kr 6 458 850,-
Selger: Ingrid Elisabeth Mæland
Klewe
Erik Andre Raaket

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 144/197 kvm
Tomtstr.: 846.7 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 273, bnr. 69
Oppdragsnr.: 1311250126

Er dette ditt nye hjem?

En topp moderne og lekker bolig med 4 soverom og trippelgarasje, perfekt for deg som ønsker både stil og funksjon. Flere uteplasser og vestvendt beliggenhet gir sol fra morgen til sen kveld, og den store, lettstelte hagen inviterer til både lek, ro og hyggelige samlinger. Den åpne planløsningen, vannbåren gulvvarme og gjennomførte materialvalg skaper en behagelig og kvalitetsrik hverdag. Nærhet til llestadvannet, flotte turområder, skole og barnehage gjør stedet ideelt for familier. Garasjen har utviklingsmuligheter og gir ekstra verdi. Et hjem som kombinerer moderne komfort, god atmosfære og naturnære omgivelser. Barnevennlig og hyggelig nabolag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	62
Tilstandsrapport	69
Energiattest	101
Nabolagsprofil	107
Budskjema	159

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 197 m²

TBA: 5 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m² Stue/kjøkken, soverom og bad

2. etasje

BRA-i: 72 m² Stue, bad, tre soverom og teknisk rom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 53 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Boligen har en praktisk og funksjonell planløsning over to etasjer med hovedadkomst i første etasje. Arealene byr på god romfølelse og en løsning som passer godt for både familier og gjester.

Romfordeling

Stue og kjøkken 42 m²

Gang 8,2 m²

Bad 6,3 m²

Soverom 12,5 m²

Andre etasje

Stue 20,5 m²

Gang og trapperom 12 m²

Bad 6,3 m²

Soverom 10,2 m²

Soverom 7,4 m²

Soverom 7,7 m²

Teknisk rom 2,3 m²

Rømningsvei, dagslysflate og takhøyde

I andre etasje er takvindu prosjektert som rømningsvindu. Eier opplyser at det følger med rømningsstige som oppbevares på et av soverommene. For å tilfredsstille krav til redningsåpning skal den frie høyden og bredden til sammen være minimum 1,5 meter. Høyden må være minimum 0,6 meter og bredden minimum 0,5 meter. Avstanden fra gulv til nedre karm skal ikke overstige 100 cm, med mindre det er fastmontert en løsning som gjør åpningen lett tilgjengelig. Det skal være rømningsvindu eller dør fra annethvert rom beregnet for varig opphold.

Garasje

Garasje 35 m²

Bod 18 m² målbart areal med gulvflate 21,7 m²

Godkjenninger

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

846.7 m²

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger på en solrik eiet tomt, pent opparbeidet med gruset gårdsplass, tilrettelagte uteplasser og plen.

Beliggenhet

Nabolaget

Heimdalsåsen 27 er beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Høyjord i

Sandefjord kommune, et område som er kjent for sin landlige idyll, trygge omgivelser og sterke fellesskap. Eiendommen ligger rolig og skjermet til i et område med lite gjennomgangstrafikk, noe som gir et svært barnevennlig og trafiksikkert nærmiljø. Her kan barn ferdes fritt ute, og nabolaget preges av en hyggelig og inkluderende atmosfære. Det er rett og slett den typen sted hvor folk fortsatt låner en stige av naboen og leverer den tilbake uten å måtte signere en avtale.

Natur, tur og friluftsliv året rundt

Høyjord byr på nærhet til vakker og variert natur med store skogsområder, åpne kulturlandskap og et rikt turterreng som kan benyttes hele året. Her ligger alt til rette for gode fotturer, sykling, bær- og sopplukking, og når vinteren kommer er det naturlig å finne frem både ski og akebrett. Det fine er at turen kan starte rett fra døra, og du slipper å gjøre utfukt av noe som egentlig bare skal være en liten runde for å lufte hodet.

Bademuligheter i nærheten

På varme sommerdager er det flere muligheter for bading og rekreasjon i nærområdet, med innsjøer og badeplasser innen kort rekkevidde. Illestadvannet kan nevnes som et kjent alternativ i området. Her får du sommerlivet servert i passe avstand, nær nok til at det blir spontant, men langt nok unna til at du slipper sand i gangen hver eneste dag.

Barnehage, skole og aktiviteter

Boligen har gangavstand til både Høyjord barnehage og Høyjord skole (1.–7. trinn), noe som gir en praktisk og trygg hverdag for barnefamilier. I tillegg finnes det idrettsanlegg, fotballbaner, lekeplasser og et aktivt idrettslag som tilbyr et bredt spekter av aktiviteter for barn og unge. Lokalmiljøet er levende og preges av dugnadsånd, sosiale arrangementer og godt samhold, akkurat slik mange mener et skikkelig nabolag skal være.

Service, handel og pendling

Dagligvarehandel og øvrige servicetilbud er tilgjengelig med kort kjøretur, blant annet til Andebu og videre til større handelsområder. Det er også kort vei til Revetal for vanlig handel, med et godt utvalg butikker og servicetilbud, inkludert blant annet Meny som regnes som en av de bedre i Norge.

Andebu sentrum nås på ca. 10 minutter med bil, mens Sandefjord og Tønsberg ligger ca. 30 minutter unna, noe som gjør det enkelt å kombinere en rolig og naturnær hverdag med byens tilbud når du trenger det, enten det er jobb, shopping, kaféliv eller kultur.

Oppsummert

Området kombinerer på en svært god måte det beste fra to verdener, en rolig, naturnær og trygg hverdag i landlege omgivelser, samtidig som man har enkel tilgang til flere byers fasiliteter og servicetilbud innenfor en kort kjøretur. Heimdalsåsen 27 gir deg dermed en ideell ramme for et komfortabelt familieliv med fokus på trivsel, trygghet og livskvalitet, og med naturen som fast inventar i hverdagen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse som eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skolekvaliteten i området er vurdert som veldig bra, med Høyjord skole kun 11 minutters gange unna.

Barnehager:

Høyjord barnehage (3-5 år) ca. 0.4 km

Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) ca. 1.1 km

Signo grunn- og videregående skole ca. 7.1 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 9.5 km

Re videregående skole ca. 13.3 km

Gjennestad videregående skole ca. 21.4 km

Skolekrets

Høyjord skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplassen Sukkeskogen bare 6 minutters gange fra eiendommen. Linje 124 går 0,5 km fra boligen, og Stokke stasjon, som ligger 24 minutter unna, gir tilgang til linjene RE11 og RX11. Sandefjord lufthavn Torp er 28 minutter unna med bil, mens Oslo Gardermoen kan nås på 1 time og 45 minutter.

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Praktisk enebolig oppført i 2020. Boligen ligger på Heimdalsåsen, i et område med småhusbebyggelse. Boligen er over to plan med tilkomst i 1. etg. På eiendommen er det i tillegg til boligen en frittliggende garasje. Det er etter byggeår utført

oppgraderinger som:

2022 Bygget garasje.

2022 Nytt gulv i 1. etg.

Alle boligens bygningsde er fra byggeår og har god restlevetid.

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

Det kan konkluderes med at boligen fremstår i god stand.

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Det er innvendige takrenner og nedløp i boligen.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning og pussede fasadeplater.

Kledningen er luftet med 23 mm utlekting. Det er ikke kjent hvordan kledningen er luftet i overkant. Utvendige fasader har normal alderslitasje. Boligen har saltak av plassbygde trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen er lukket. Det er ikke kjent hvordan konstruksjonen er luftet. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Boligen har malt isolert ytterdør. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre til balkong 2. etg. Til boligen er det en 5 m² balkong med tilkomst fra stue 2. etg. Balkongen har beistet terrassegulv og rekkverk med glasser.

På bakkenivå er det en plassstøpt betongplattning.

INNVEDIG

Boligens innvendige overflater består av parkett og laminat på gulv, og slette malte flater på vegger og i tak. Gulv i 1. etg. er skiftet i 2022.

Boligen har betonggulv mot grunn. Boligens etasjeskiller mellom 1. og 2. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv. I boligen er det en malt tretrapp. I trappen er det rekkverk med glasser. Boligens innvendige dører er av type malte speildører. I boligens 2. etg. er det et teknisk rom. I rommet er det ventilasjonsanlegg, VV bereder og opplegg for vaskemaskin.

Det er sluk i rommet.

VÅTROM

Bad 1. etg. Bad/wc med tilkomst fra gang. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnisje med glassvegg.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser og malte plater på vegg og slette malte flater i tak. Bad 2. etg. Bad/wc med tilkomst fra gang. I rommet er det

vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnisje med glassvegg. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser og malte plater på vegg og slette malte flater i tak.

KJØKKEN

Kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer. Det er komfyrvakt over kokesone og automatisk vannstopp i benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vann og avløpsrør i plast. Boligen har balansert ventilasjon. I boligen er det en luft til vann varmepumpe. Varmepumpen forsyner boligen med vann til gulvvarme og brukssvann via VV bereder. I boligen er det en 200L VV bereder. Boligen har skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:

Vannbåren gulvvarme i 1. etg. Luft til vann.

Elektriske varmekabler på bad og teknisk rom i 2. etg.

TOMTEFORHOLD

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drensstytemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent. Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid.

Boligen er fundamentert med støpt plate. Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er 13 cm åpning mellom opptrinnene i trappen.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er pussavskalling på grunnmuren.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi vegger i rommet vender mot yttervegg eller annet våtrom, eller at øvrig konstruksjon gjør hulltaking vanskelig. I vegger mot dusjsone er det mange vannrør og elektriske kabler. Hulltaking vil

medføre risiko for boring i vannrør eller andre rørføringer.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi vegger i rommet vender mot yttervegg eller annet våtrom, eller at øvrig konstruksjon gjør hulltaking vanskelig. I vegger mot dusjsone er det mange vannrør og elektriske kabler. Hulltaking vil medføre risiko for boring i vannrør eller andre rørføringer.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 1/12-2025 av Thorbjørn Andersen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Ja, lekkasje fra VVB (grunnet dårlig vannkvalitet levert av Sandefjord kommune) som førte til lekkasje på vaskerom etter og ha tømt tanken på 2-300 liter vann ned i sluk flere ganger. Som førte til lekkasje i sluket i gulvet. Ikke hatt noen problemer med vannet etter kommunen har utbedret hoved vann anlegget for hele ANDEBU/Høyjord.

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

- Ja,

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Forsikringssak: Recover & Villabygg AS, JENS PRITTER ZETLITZ AS, PEC ELEKTRO

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret! Recover søkte etter fukt, satte inn luft tørker og

Villabygg utbedret: rev ned

hele teknisk rom inkludert membran og bygget opp alt på nytt, ved hjelp av rørleggere fra ZETLITS, og elektriker fra Pec Elektro.

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

- Ja, Liten skade på innebygget takrenne etter snø/is vinter 2024/2025, som gjorde at vannet rant ned på baksiden av utvendig kledning og inn ved vinduskarm istedenfor på utsiden av kledningen som normalt.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nordtaksering AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret! Takstmann via forsikring. Sjekket takrenner på begge sider og fant en glippe over der det rant vann på innsiden av utvendig kledning. Målte etter fukt inne i huset noen uten funn. Anbefalte så snekker/blikkenslager som vi kontaktet fortløpende og utbedret.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kobber og blikk service AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret! Forsterket takrennene langs hele huset på begge sider av huset med bredt beslag fra takrenne og over kledning, så de er helt tette.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Utbygger

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning via reklamasjon til utbygger. Grunnet den var festet utilstrekkelig, så det ble for mye bevegelse i treverket og dermed måtte males hvert år for at det skulle se pent ut. (Hvit grunning ble synlig mellom de sort malte plankene hvert år, pga temperatur forandringer og bevegelse i panel).

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kobber og blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Forsterkning av innebygget takrenne, grunnet skate (mest sannsynlig etter mye snø og is vinter 2024/2025).

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Igland garasje

Beskrivelse av arbeidet: Nybygget trippel garasje i 2022. Med uferdig 2 etg (ikke lagt golv).

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

- Ja

Manglet musebånd på ett lite hjørne av huset første vinteren 2020/2021, så mus kom seg derfor inn i ventilasjonsrøret på kjøkkenet.

Dette ble oppdaget med en gang og

Utbedret via forsikringen/reklamasjon og ikke hatt noen problemer siden.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret! Tettet musebånd samt sjekket rundt hele huset, og fikk installert nytt

ventilasjonsrør, innvendig på kjøkken og rist på utsiden.

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

- Ja

Trippel garasje med mulighet for innredet 2 etg, bygget av Igland -ferdig i 2022.

Info:

- uisolert
- klargjort med rør til strøm
- umalt del på bakvegg ved dør i 2 etg -grunnet usikkerhet rundt videre valg av trapp innvendig/utvendig.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Trippel garasje med mulighet for innredet 2 etg, bygget av Igland -ferdig i 2022.

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

- Ja, Takst rapporter fra alle saker nevnt i egenerklæringen.

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

- Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Truls Nystuen TNBYGG AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv i hele 1 etg pga knirk. Rettet ut med avrettningsmasse og la nytt BerryAlloc

Laminatgulv. Ble gjort igjennom garanti via utbygger.

Innhold

Boligen går over 2 etasjer og inneholder følgende rom i 1. Etasje: Stue/kjøkken, soverom og bad

2. Etasje: Stue, bad, tre soverom og teknisk rom. 5 kvm balkong i 2 etasje

Garasje på 53 kvm.

Standard

Heimdalsåsen 27, Høyjord

Her får du en bolig som har skjønnet det mange bruker år på å lære: livet blir enklere når hverdagsrommene er sosiale, og soverommene får være i fred. Planløsningen er praktisk fordelt over to etasjer, med en lys og moderne stil, og samtidig den lune følelsen av at dette er et hjem og ikke bare en bolig.

Etasjer og rom

I 1. etasje ligger boligens naturlige samlingspunkt med åpen løsning mellom kjøkken og stue, perfekt for både hverdagsmiddag og helgebesøk. Her er det også bad i etasjen, slik at du slipper å arrangere kø-system på travle morgener.

2. etasje rommer boligens mer private del med fire soverom og bad, en løsning som gir ro når noen vil legge seg tidlig og andre vil se ferdig episoden. Dette er en bolig som tåler både småbarnsliv, ungdomstid og den perioden hvor alle plutselig trenger hvert sitt hjemmekontor.

Kjøkken - 1. etasje

Boligen har et moderne og lyst kjøkken i åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og praktisk planløsning. Innredningen består av slette malte fronter, laminert benkeplate og kompositt oppvaskkum. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk ventilator, komfyrvakt over kokesonen og automatisk vannstopp i benkeskap. Integrerte hvitevarer følger med, med forbehold om det som er spesifisert under «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven. Her er det enkelt å være kokk, samtalepartner og vert på samme tid, uten å måtte velge bare én rolle.

Bad - 1. etasje

Pent og tidsriktig bad innredet med fliser på gulv, samt fliser og malte plater på vegg. Taket har slette malte flater og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler for god komfort. Badet inneholder innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnische med glassvegg. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk i tak og luftespalte i terskel. Et bad som gjør jobben sin med stil, og som føles like behagelig en tidlig januarmorgen som en sen sommerkveld.

Bad - 2. etasje

Et tilsvarende moderne bad med fliser på gulv og både fliser og malte plater på vegger. Rommet har elektriske varmekabler og er innredet med servantløsning, vegghengt toalett og dusjnise med glassvegg. Badet betjenes av balansert ventilasjon som sikrer godt inneklima. Praktisk plassert i etasjen med soverommene, slik at hverdagen flyter litt mer friksjonsfritt.

Innvendige overflater

Gulvflatene består av parkett og laminat, hvor gulv i 1. etasje ble skiftet i 2022. Veggene har slette, malte overflater, og himlingene består av slette og malte flater som gir et moderne og helhetlig uttrykk gjennom hele boligen. Her får du en gjennomgående lys og ryddig base som er lett å møblere, og som tåler både klassiske valg og mer moderne innslag uten å krangle med stilen.

Soverom

Boligen har totalt fire romslige soverom, alle med gode møbleringsmuligheter og gjennomgående lyse overflater. Dette gir fleksibilitet enten du trenger barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom, og det er deilig å ha muligheten til å endre bruken etter livsfase uten å måtte flytte.

Boligen har trippelgarasje med dobbel port, samt dør på siden for enkel adkomst. Loftet på garasjen er uinnredet, med dør på baksiden av garasjen. Denne muligheten og ferdigstilelsen av denne videreføres til ny eier, så her ligger det et ekstra potensial for deg som liker tanken på mer lagring, verkstedfølelse eller kanskje et fremtidig prosjekt når tiden er riktig. Og ja, trippelgarasje er litt som gode sokker: når du først har det, vil du aldri tilbake.

Innbo og løsøre

Utstyr og tekniske installasjoner som medfølger

Kjøkken og hvitevarer (medfølger):

Komfyr: Bosch (ny, ubrukt, må brennes av)

Platetopp: Bosch

Ventilator: Globalo

Kjøøl og frys kombiskap: Electrolux

Oppvaskmaskin: Bosch

Kjøkkenleverandør: REJS

Teknisk (medfølger):

Varmtvannsbereder: Høiax

Ventilasjonsanlegg: Komfovent
Varmepumpe, utedel: Daikin
Vaskemaskin og tørketrommel 2 i 1: LG

Annet fast og tilvalg (medfølger):
Solskjerming spisestue 1. etg: Dekosol alu persienner, svart
Krifon pergola 3 x 3 m med 1 tett vegg
Overvåkningskamera på garasje, appstyrt, oppladbart
Garderobeløsninger og høyskap i huset ved ønske: garderobeskap i gang, sov 1. etg, walk-in og hovedsoverom 2. etg (IKEA)
Billy skap i spisestue og innebygget tv-vegg (IKEA)

Åpne oppbevaringsskap i garasje

Abonnement som kan overtas:
Sector Alarm abonnement kan overføres
Internett: Viken Fiber med altiboks kan overføres

Øvrig info (ikke utstyr, men greit å nevne):

Takvinduer: Velux
Dører: Asilo
Nytt gulv 1. etg: BerryAlloc Grand Avenue, Atlantic Highway
Medfølger i tillegg
Alt nevnt over, samt fastmonterte lamper (unntak nevnt under).

Utstyr som ikke medfølger:
Lampeskjerm til taklampe på soverom i 1. etasje.

Varmekilder
etasje: vannbåren gulvvarme i hele etasjen
etasje: elektriske varmekabler på bad og teknisk rom.

Tv kan evt. kjøpes til avtalt pris. Samsung 55" og 75")

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

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

integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Nytt gulv i 1. etg.
- Bygget garasje.

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber, tv. og bredbånd.

Parkering

Parkering i garasje med plass til 3 biler, og ellers på egen tomt foran garasjen.

Solforhold

Boligen har solforhold som virkelig løfter både hverdagen og helgene. Den vestvendte beliggenheten gjør at ettermiddagene og kveldene blir lange og varme, med sol helt til den går ned bak åsene. Dette er et hjem som inviterer til både rolige kaffestunder og livlige grillkvelder, og gjerne i flere etapper dersom man liker å flytte seg etter solen gjennom dagen.

Uteområdene rundt huset er godt planlagt slik at man alltid finner et sted med akkurat den stemningen man ønsker. På formiddagen kan man starte dagen på en av de øst- eller sørvendte sonene, perfekt for frokost i solen. Midt på dagen finnes det flere lune og skjermede plasser som enten gir godt med sol eller litt sårt tiltrengt skygge når sommeren virkelig byr på seg selv.

Når ettermiddagen kommer, våkner hele den vestvendte siden av eiendommen til liv. Hagen bader i sol, og den store tomten gjør at man enkelt kan finne sin egen favoritt hjørne enten man vil slappe av, leke, klargjøre garasjen for nye prosjekter eller trekke seg tilbake til pergolaområdet som gir en ekstra privat og behagelig atmosfære.

Pergolaen, omkranset av høyt elefantgress og bambus, blir en naturlig kveldsoase. Her kan man sitte lenge etter at solstrålene treffer de siste toppene og kvelden begynner å roe seg ned. Det er også flere åpne flater og plattinger rundt huset som gjør det enkelt å endre sitteplass etter hvor solen står, noe som gir en fleksibel og svært behagelig uteopplevelse gjennom hele dagen.

Kort oppsummert

Dette er en eiendom der uteområdene er verdt like mye som innearealene. Solen følger deg fra morgen til sen kveld, og med flere uteplasser blir det enkelt å skape sin egen rytme etter årstid, vær og humør. En ekte bonus for alle som liker å leve store deler av livet utendørs.

Forsikringsselskap

IF Boligforsikring

Diverse

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

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, elektriske ovner og/eller varmekabler, luft til vann varmepumpe, vannbåren gulvvarme i 1. etasje, elektriske varmekabler på bad og teknisk rom i 2. etasje.

Info strømforbruk

Selger har ikke tegnet Norgespris på denne boligen.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

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 6 300 000

Kommunale avgifter

Kr 14 793

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 257 836

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 031 345

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 273, bruksnummer 69 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:

3907/273/69:

07.04.2010 - Dokumentnr: 245241 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Sandefjord Kommune

Org.nr: 916 882 807

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:60

Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.2011 - Dokumentnr: 577132 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:60

Bestemmelse om vedlikehold av fellesareal.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.2011 - Dokumentnr: 577074 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:273 Bnr:60

01.01.2020 - Dokumentnr: 1091537 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:273 Bnr:69

01.01.2024 - Dokumentnr: 478781 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:273 Bnr:69

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07/07-2020 vedr. enebolig og carport.

Det foreligger ferdigattest datert 16/12-2025 vedr. garasje ihht vedtak.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.07.2020.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Heimdalåsen - Høyjord (plan-ID 20000016), som er en eldre reguleringsplan. Hele eiendommen på 847 kvm er regulert til boliger under feltnavn B4.. 05.02.2000

Følger Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. 847 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

Eiendommen ligger i en hensynssone for ras- og skredfare, H310, Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

6 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

157 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

158 850 (Omkostninger totalt)

174 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

177 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 458 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 474 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 477 550 (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 158 850

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.

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.12.2025

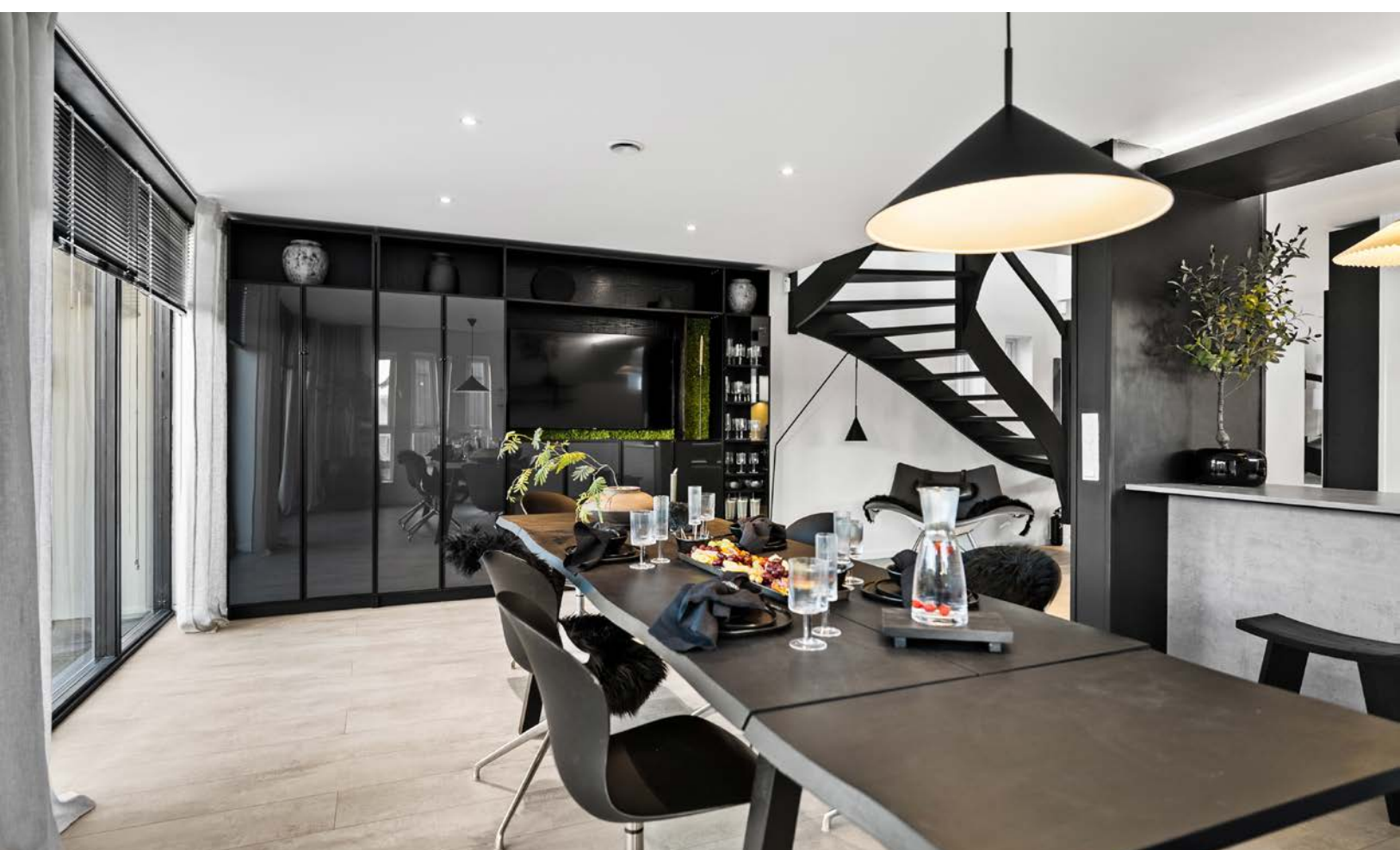




















Plassstøpt betongplattning gir en solid base for uteområdet, med direkte tilgang fra stuen.





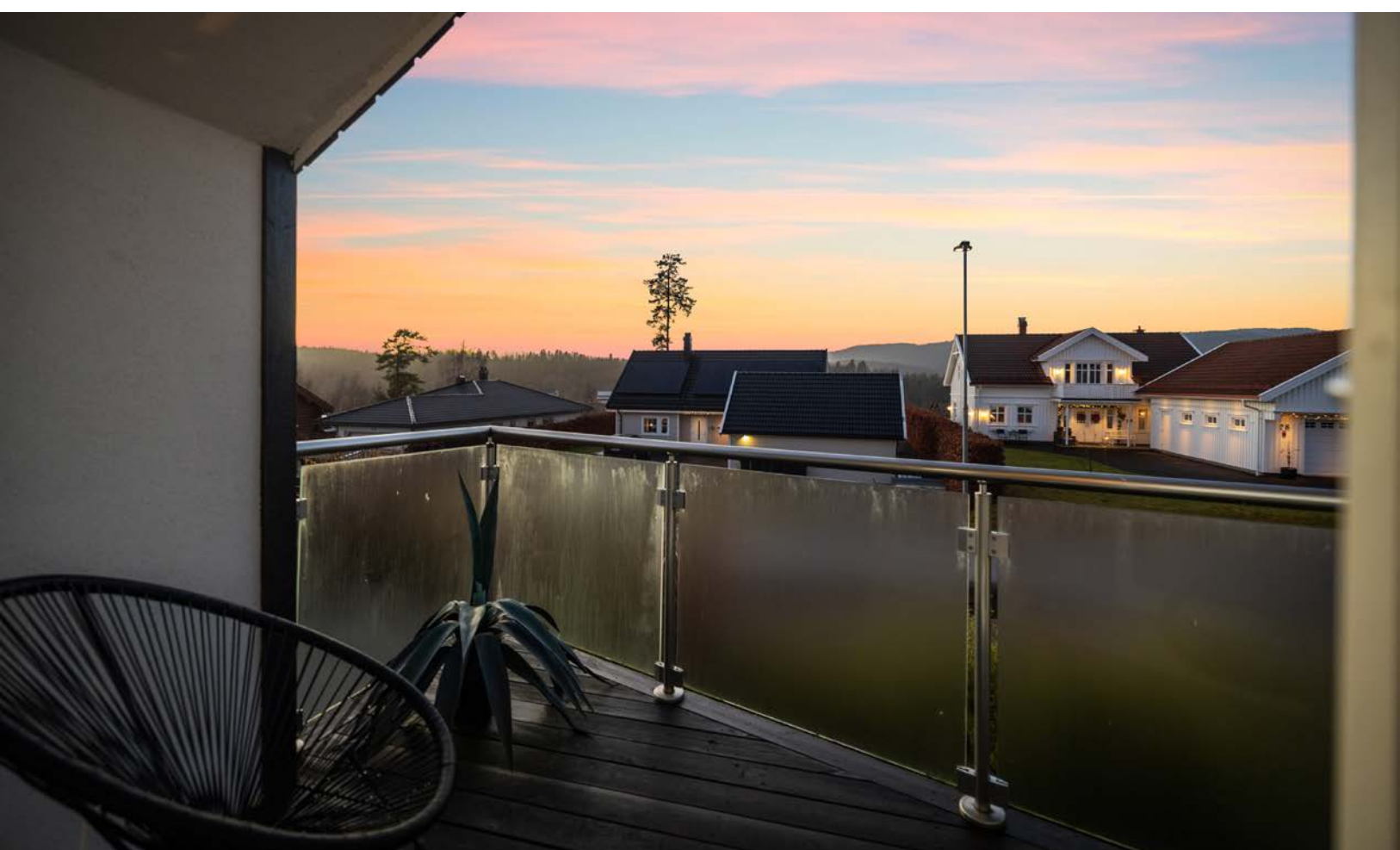










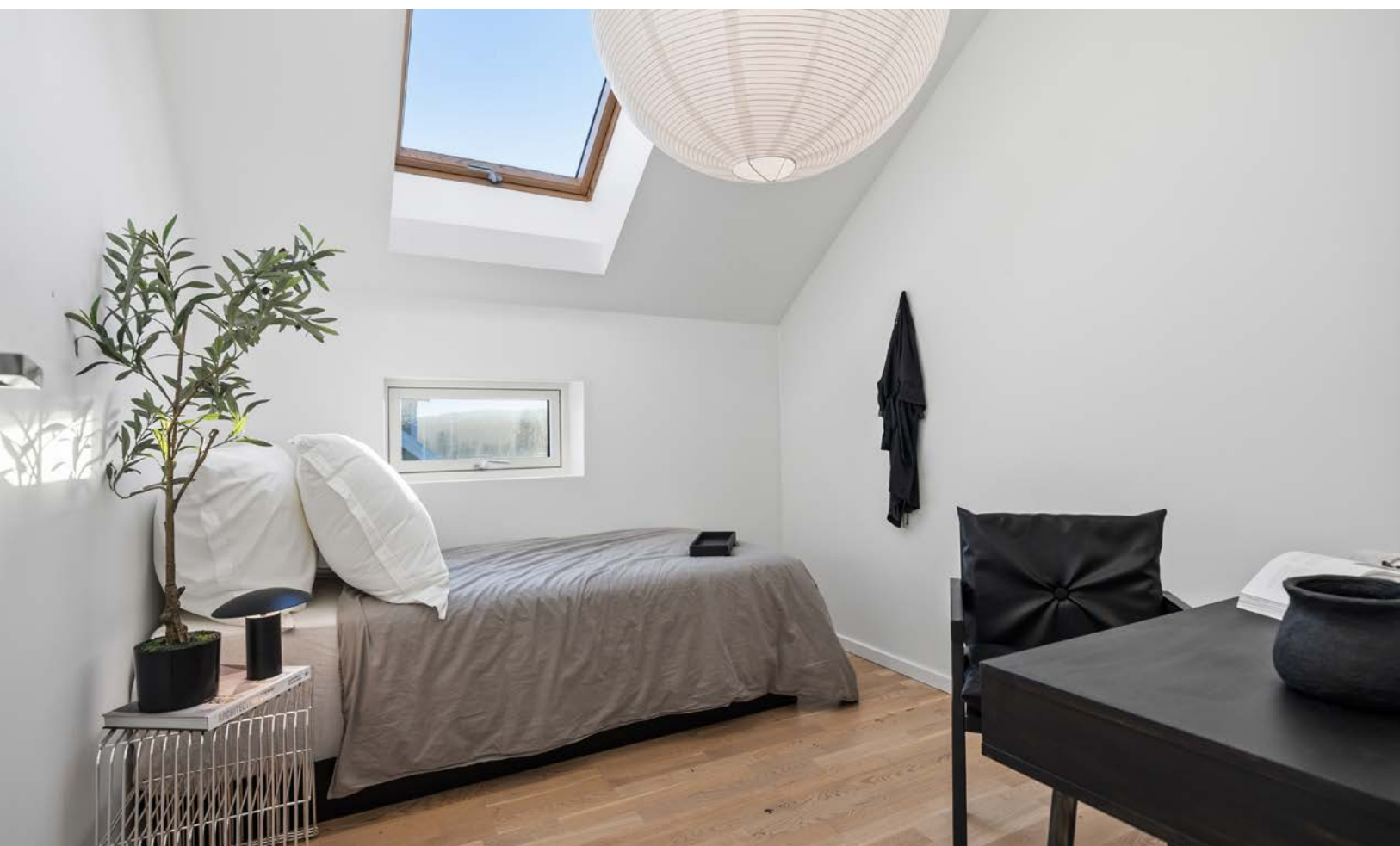






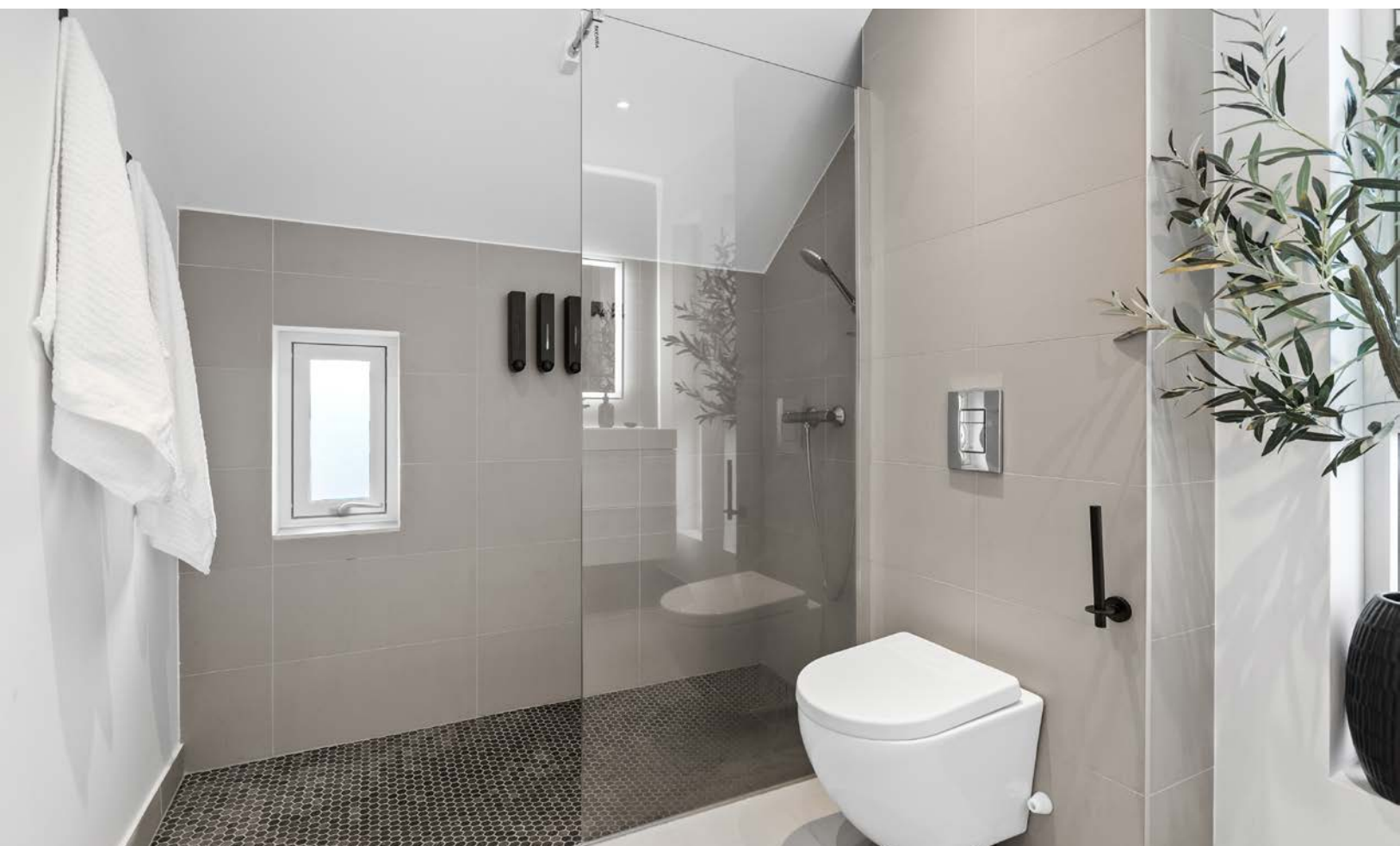
































Plantegning



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

Plantegning



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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











Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Heimdalsåsen 27, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 273, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 01.12.2025

Rapportdato: 07.12.2025

Oppdragsnr.: 20641-1726

Referansenummer: AR9071

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



TAKST & EIENDOM AS
Takseringsjester og byggesjef

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk enebolig oppført i 2020. Boligen ligger på Heimdalsåsen, i et område med småhusbebyggelse.
Boligen er over to plan med tilkomst i 1. etg.
På eiendommen er det i tillegg til boligen en frittliggende garasje.

Det er etter byggeår utført oppgraderinger som:
2022 Bygget garasje.
2022 Nytt gulv i 1. etg.

Alle boligens bygningsde er fra byggeår og har god restlevetid.

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

Det kan konkluderes med at boligen fremstår i god stand.

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.
Det er innvendige takrenner og nedløp i boligen.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning og pussede fasadeplater. Kledningen er luftet med 23 mm utlekting. Det er ikke kjent hvordan kledningen er luftet i overkant.
Utvendige fasader har normal aldersslitasje.

Boligen har saltak av plassbygde trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen er lukket. Det er ikke kjent hvordan konstruksjonen er luftet.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Boligen har malt isolert ytterdør.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre til balkong 2. etg.

Til boligen er det en 5 m² balkong med tilkomst fra stue 2. etg.
Balkongen har beistet terrassegulv og rekkverk med glasser.

På bakkenivå er det en plassstøpt betongplattning.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av parkett og laminat på gulv, og slette malte flater på vegger og i tak.
Gulv i 1. etg. er skiftet i 2022.

Boligen har betonggulv mot grunn.
Boligens etasjeskiller mellom 1. og 2. etg. er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.

I boligen er det en malt tretrapp. I trappen er det rekkverk med

glasser.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

I boligens 2. etg. er det et teknisk rom. I rommet er det ventilasjonsanlegg, VV bereder og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i rommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassvegg.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser og malte plater på vegg og slette malte flater i tak.

Bad 2. etg.
Bad/wc med tilkomst fra gang.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassvegg.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser og malte plater på vegg og slette malte flater i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer. Det er komfyrvakt over kokesone og automatisk vannstopp i benkeskap

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vann og avløpsrør i plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

I boligen er det en luft til vann varmepumpe.
Varmepumpen forsyner boligen med vann til gulvvarme og brukssvann via VV bereder.

I boligen er det en 200L VV bereder.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme i 1. etg. Luft til vann.
Elektriske varmekabler på bad og teknisk rom i 2. etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.

Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid.

Boligen er fundamentert med støpt plate.

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

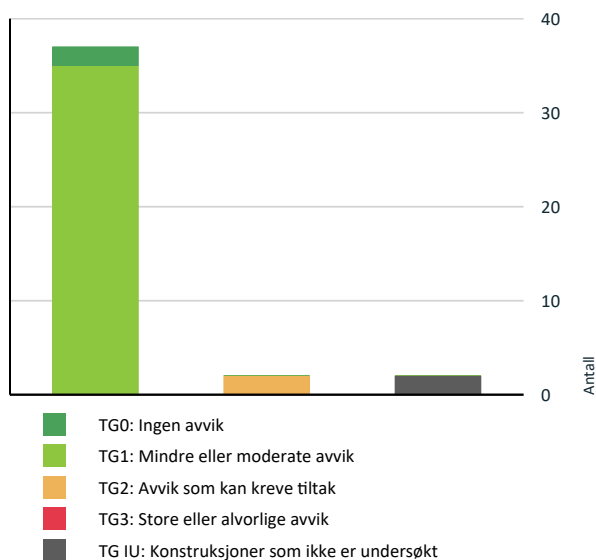
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2020

Standard
Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Tilstandsgraden settes ut i fra alder på taktekingen.

Nedløp og beslag

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.
Det er innvendige takrenner og nedløp i boligen.

Nakrenner og nedløp er ikke synlig for inspeksjon. TG sette med bakgrunn i alder og antatt restlevetid.

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

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning og pussede fasadeplater. Kledningen er luftet med 23 mm utlekting. Det er ikke kjent hvordan kledningen er luftet i overkant. Utvendige fasader har normal aldersslitasje.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak av plassbygde trekonstruksjoner.
Takkonstruksjonen er lukket. Det er ikke kjent hvordan konstruksjonen er luftet.
Manglende inspeksjon av skjulte bygningsdeler vil alltid medføre en risiko for at det kan forekomme skader eller avvik som ikke ble oppdaget på befaringen.

🕒 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

🕒 TG 1 Dører

Boligen har malt isolert ytterdør.

🕒 TG 1 Heve skyve terrassedør i 2. etg.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre til balkong 2. etg.

🕒 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 5 m² balkong med tilkomst fra stue 2. etg.
Balkongen har beistet terrassegulv og rekkverk med glasser.

På bakkenivå er det en plass støpt betongplattning.

INNSENDIG

🕒 TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av parkett og laminat på gulv, og slette malte flater på vegger og i tak.
Gulv i 1. etg. er skiftet i 2022.

🕒 TG 1 Etasjeskiller 2. etg.

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

Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv.
Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 9mm gjennom hele rommet.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

🕒 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har betonggulv mot grunn.

Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 8mm gjennom hele rommet.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Radon

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

TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp.
I trappen er det rekkverk med glasser.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er 13 cm åpning mellom opptrinnene i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper bør monteres for å sikre at personer ferdes trygt i trappen og muligheten for fall reduseres.

Åpning mellom opptrinnene bør reduseres til maks 10 cm.
Dette for å hindre at barn faller ut mellom trinnene.

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører.

TG 1 Teknisk rom.

I boligens 2. etg. er det et teknisk rom. I rommet er det ventilasjonsanlegg, VV bereder og opplegg for vaskemaskin.
Det er sluk i rommet.

Rommet er ikke vurdert som våtrom.



Teknisk rom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnise med glassvegg.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser og malte plater på vegg og slette malte flater i tak.

Tilstandsrapport



Bad 1. etg

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 på hovedgulv og 1:50 i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 cm.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran

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

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



Sluk i dusjsone

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

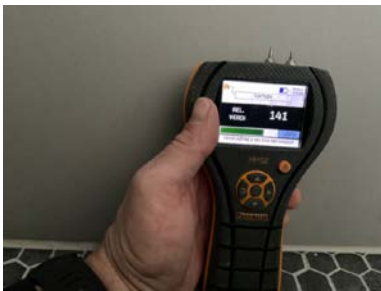
1. ETASJE > BAD

1 TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling på overflater i rommet uten at det ble registrert avvik eller indikasjoner på avvik som fukt i konstruksjonen.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi vegger i rommet vender mot yttervegg eller annet våtrom, eller at øvrig konstruksjon gjør hulltaking vanskelig.

I vegger mot dusjsone er det mange vannrør og elektriske kabler. Hulltaking vil medføre risiko for boring i vannrør eller andre rørføringer.



Fuktmåling på overflate i dusjsone

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra gang.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc og dusjnisje med glassvegg.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak og luftespalte i dørterskel.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, fliser og malte plater på vegg og slette malte flater i tak.



Bad 2. etg.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100 på hovedgulv og 1:50 i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4 cm.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er bygget etter forskriftene i TEK-10/17 og utførende har gjennom kontrollerklæringer ved ferdigattest erklært at rommet og membran har tilfredstillende utførelse.
Tilstandsgrad (TG) settes ut i fra disse kriterier og alder.



Sluk i dusjsone

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

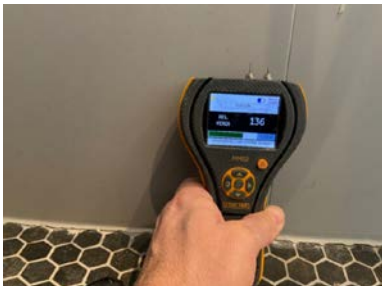
1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling på overflater i rommet uten at det ble registrert avvik eller indikasjoner på avvik som fukt i konstruksjonen.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Dette fordi vegger i rommet vender mot yttervegg eller annet våtrom, eller at øvrig konstruksjon gjør hulltaking vanskelig.

I vegger mot dusjsone er det mange vannrør og elektriske kabler. Hulltaking vil medføre risiko for boring i vannrør eller andre rørføringer.

Tilstandsrapport



Fuktmåling på overflate i dusjsone

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

🕒 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, kompositt oppvaskkum, mekanisk ventilator og integrerte hvitevarer.

Det er komfyrvakt over kokesone og automatisk vannstopp i benkeskap

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

🕒 TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

🕒 TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør i plast.



Vannfordelingsskap.

🕒 TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast

🕒 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegg

TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til vann varmepumpe.
Varmepumpen forsyner boligen med vann til gulvvarme og brukssvann via VV bereder.



Utvenbdig del på varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder.



200L VV bereder

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i hele 1. etg.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme i 1. etg. Lufte til vann.
Elektriske varmekabler på bad og teknisk rom i 2. etg.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja



Sikringsskap

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er pussavskalling på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs murpuss bør fjernes og erstattes med ny puss. Dette for å gjøre grunnmuren motstandsdyktig mot fukt og vannintrenging.



Pussavskalling



Pussavskalling.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt bygningen er svakt skrånet bort fra bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.
TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

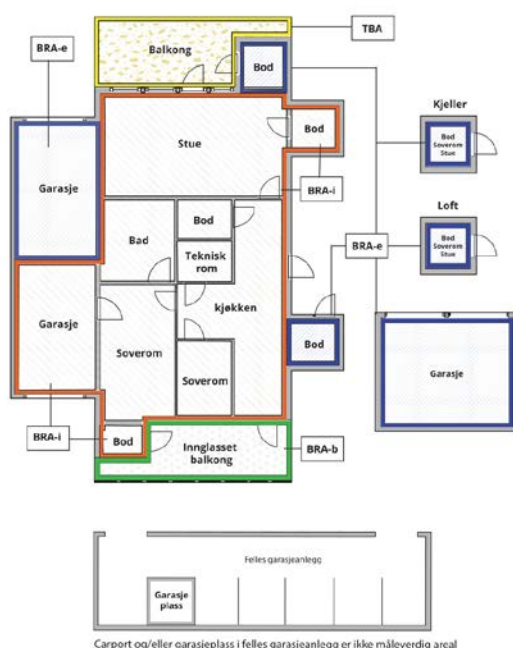
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	72			72	
2. etasje	72			72	5
SUM	144				5
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad		
2. etasje	Stue, bad, tre soverom, teknisk rom		

Kommentar

Boligen har en praktisk planløsning over to plan med tilkomst i 1. etg.

Romfordeling.

Stue/kjøkken 42 m²

Gang 8,2 m²

Bad 6,3 m²

Soverom 12,5 m²

2. etg.

Stue 20,5 m²

Gang/trapperom 12 m²

Bad 6,3 m²

Soverom 10,2 m²

Soverom 7,4 m²

Soverom 7,7 m²

Teknisk rom 2,3 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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I 2. etg. er takvindu prosjektert som rømningsvindu.

Eier opplyser at det følger med rømningsstiget som er oppevart på et av soverommene.

For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen din ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at høyden skal være minimum 0,6 m og bredden minimum 0,5 m. for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Lengden fra gulvet og opp til nederste kant på vinduet skal ikke være over 100 cm. Reglene gjør et unntak for dette om det er fastmontert en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

Det skal være vindu eller dør for rømming fra annethvert rom for varig opphold.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		53		53		4	57
SUM		53				4	57
SUM BRA	53						

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje. 35 m2
Bod 18 m2 målbart areal. Gulvflate 21,7

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)
Enebolig	144	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Erik Andre Raaket	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	273	69		0	846.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heimdalsåsen 27

Hjemmelshaver

Raaket Erik Andre, Klewe Ingrid Elisabeth Mæland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Heimdalsåsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger på en solrik eiet tomt, pent opparbeidet med gryset gårdsplass, tilrettelagte uteplasser og plen.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje.

Byggeår

2022

Kommentar**Standard**

Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

På eiendommen er det i tillegg til boligen en 53 m2 frittliggende garasje.

Garasje oppført på støpt plate og reist i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med trekledning. Garasjen har tak av sperrkonstruksjoner med blikkplater som taktekking. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Garasjen har tilkomst via leddport med motor og sidedør.

Garasjen er bygget i 2022.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger.			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	07.12.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ingrid Elisabeth Mæland Klewe

Erik Andre Raaket

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Heimdalsåsen 27

3158 Andebu

3907-273/69/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lekkasje fra VVB (grunnet dårlig vannkvalitet levert av Sandefjord kommune) som førte til lekkasje på vaskerom etter og ha tømt tanken på 2-300 liter vann ned i sluk flere ganger. Som førte til lekkasje i sluket i gulvet.

Ikke hatt noen problemer med vannet etter kommunen har utbedret hoved vann anlegget for hele ANDEBU /Høyjord.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Forsikringssak: Recover & Villabygg AS, JENS PRITTER ZETLITZ AS, PEC ELEKTRO

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret! Recover søkte etter fukt, satte inn luft tørker og Villabygg utbedret: rev ned hele teknisk rom inkludert membran og bygget opp alt på nytt, ved hjelp av rørleggere fra ZETLITS, og elektriker fra Pec Elektro.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Liten skade på innebygget takrenne etter snø/is vinter 2024/2025, som gjorde at vannet rant ned på baksiden av utvendig kledning og inn ved vinduskarm istedenfor på utsiden av kledningen som normalt.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nordtaksering AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret! Takstmann via forsikring. Sjekket takrenner på begge sider og fant en glippe over der det rant vann på innsiden av utvendig kledning. Målte etter fukt inne i huset noen uten funn. Anbefalte så snekker/blikkenslager som vi kontaktet fortløpende og utbedret.



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kobber og blikk service AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret! Forsterket takrennene langs hele huset på begge sider av huset med bredt beslag fra takrenne og over kledning, så de er helt tette.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Utbygger

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning via reklamasjon til utbygger. Grunnet den var festet utilstrekkelig, så det ble for mye bevegelse i treverket og dermed måtte males hvert år for at det skulle se pent ut. (Hvit grunning ble synlig mellom de sort malte plankene hvert år, pga temperatur forandringer og bevegelse i panel).

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kobber og blikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Forsterkning av innebygget takrenne, grunnet skate (mest sannsynlig etter mye snø og is vinter 2024/2025).

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Igland garasje

Beskrivelse av arbeidet: Nybygget trippel garasje i 2022. Med uferdig 2 etg (ikke lagt gulv).

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Manglet musebånd på ett lite hjørne av huset første vinteren 2020/2021, så mus kom seg derfor inn i ventilasjonsrøret på kjøkkenet.

Dette ble oppdaget med en gang og

Utbedret via forsikringen/reklamasjon og ikke hatt noen problemer siden.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret! Tettet musebånd samt sjekket rundt hele huset, og fikk installert nytt ventilasjonsrør, innvendig på kjøkken og rist på utsiden.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Trippel garasje med mulighet for innredet 2 etg, bygget av Igland -ferdig i 2022.

Info:

- uisolert
- klargjort med rør til strøm
- 1 etg: plass til 3 biler
- 2 etg: uferdig (ikke lagt gulv/trapp)
- umalt del på bakvegg ved dør i 2 etg -grunnet usikkerhet rundt videre valg av trapp innvendig/utvendig.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Trippel garasje med mulighet for innredet 2 etg, bygget av Igland -ferdig i 2022

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Takst rapporter på det som er nevnt i egenerklæringen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Truls Nystuen TNBYGG AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv i hele 1 etg pga knirk. Rettet ut med avrettnings masse og la nytt BerryAlloc Laminatgulv. Ble gjort igjennom garanti via utbygger.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

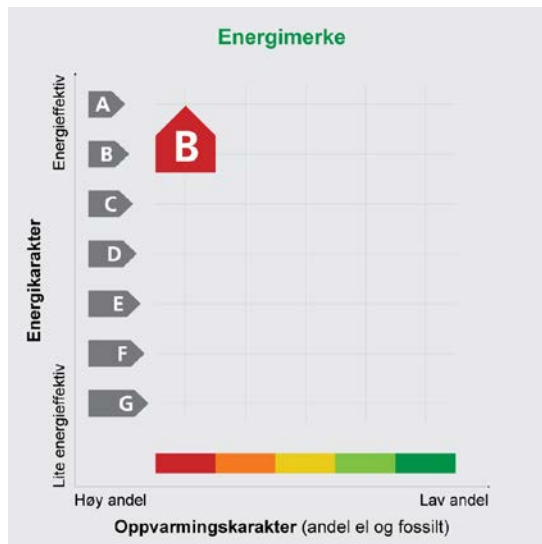
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

Adresse	Heimdalsåsen 27
Postnr	3158
Sted	Andebu
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	273
Bnr.	69
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1113498
Dato	27.03.2020

Innmeldt av Thorbjørn Andersen



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

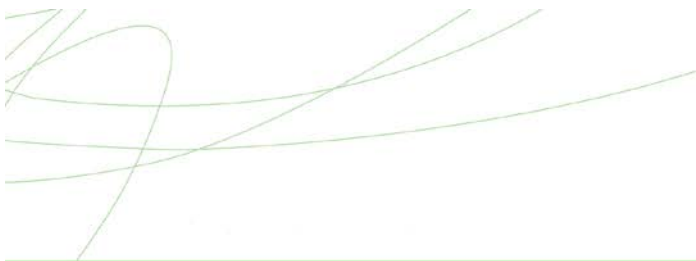
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 energigivner 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 energigivner

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.

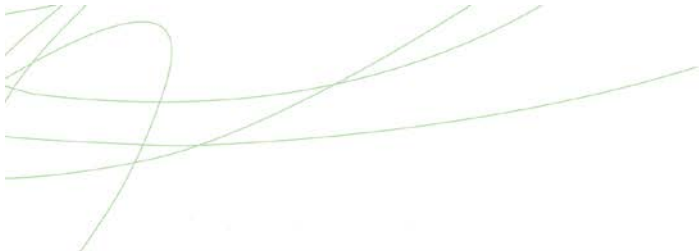
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- 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

- Installere luft/luft-varmepumpe

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

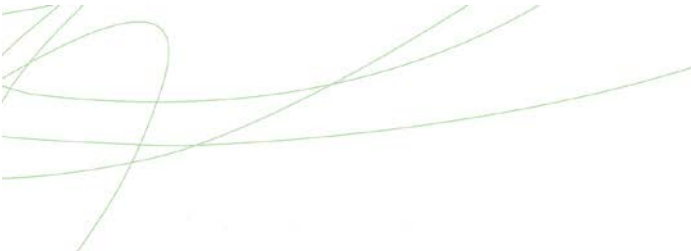


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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:	2020
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
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: Heimdalsåsen 27

Postnr/Sted: 3158 Andebu

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 27.03.2020 14:20:06

Energimerkenummer: A2020-1113498

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Thorbjørn Andersen

Gnr: 273

Bnr: 69

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 persiennner 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

Heimdalsåsen 27 - Nabolaget Høyjord - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sukkeskogen Linje 124	6 min 0.5 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	24 min 23.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min
Oslo Gardermoen	1 t 45 min

Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) 105 elever, 8 klasser	11 min 1.1 km
Signo grunn- og videregående skole (1-... 11 elever, 6 klasser	10 min 7.1 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	11 min 9.5 km
Re videregående skole 600 elever	15 min 13.3 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	21 min 21.4 km

«Stille og fredelig. Koselige naboer. Fin skole»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

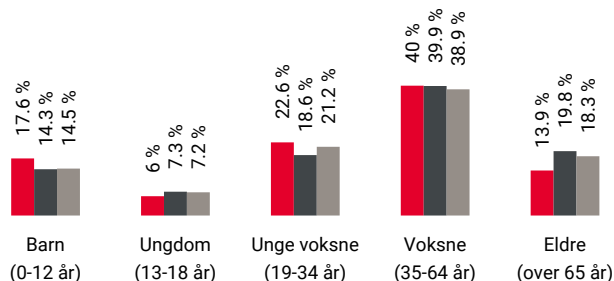
Veldig bra 76/100



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	4 min 0.4 km
---------------------------------------	-----------------

Dagligvare

Kiwi Andebu	10 min
Meny Andebu PostNord	10 min 9.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



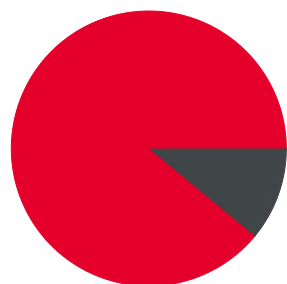
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

⚽ Høyjord Skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1 km	
⚽ Haugarbanen idrettsanlegg	5 min	🚗
Fotball, friidrett	3.1 km	
🚴 Treningscenteret Andebu	10 min	🚗
🚴 Revetal Treningscenter	13 min	🚗

Boligmasse



89% enebolig
11% annet

Varer/Tjenester



Andebu Senter

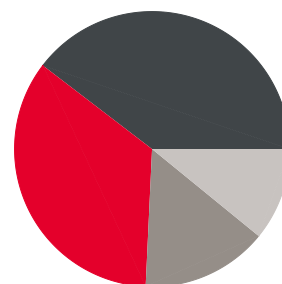
10 min 🚗



Gokstad Apotek, Andebu

10 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



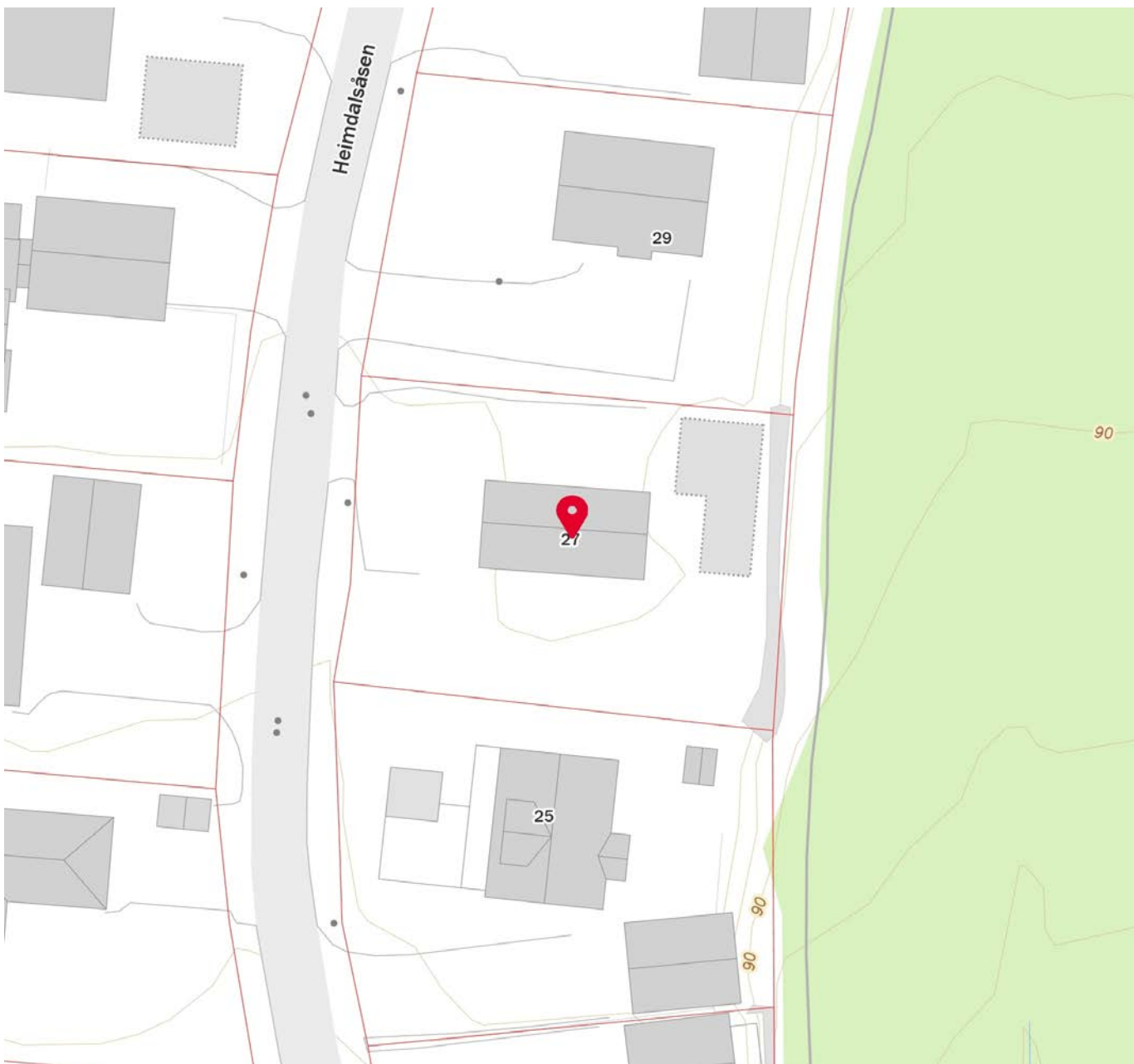
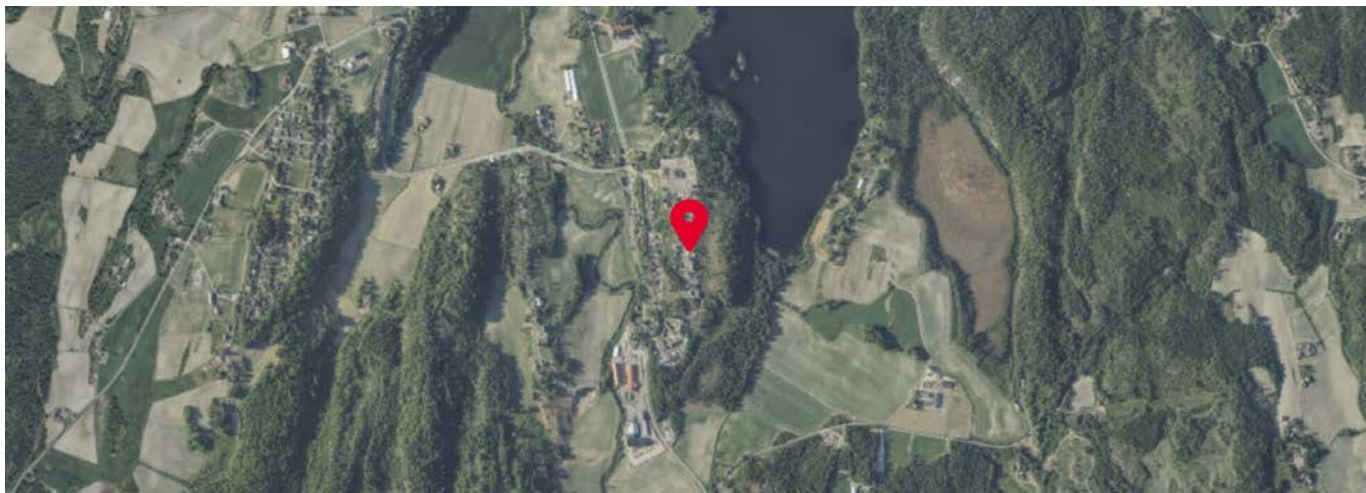
0%

43%

■ Høyjord
■ Sandefjord kommune
■ Norge

Sivilstand

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





Andebu kommune
Andebu sentrum 1, 3158 Andebu
Org.nr. 964 952 078

Revidert Avtaleforslag av 23.06.09

gylt

UTBYGNINGSAVTALE
Vedrørende utbygging av vei-, vann- og avløpsanlegg mm.
for Heimdalåsen Felt B2, B3, B4 og B5

Mellom Andebu kommune (AK) og Birkelund & Sommerstad Eiendom AS (Utbygger) er det inngått følgende avtale vedr. gbnr. 73/60.

1. Dokumenter.

- 1.1. Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser; KST 15.02.09, sak 14/00:
Reguleringsplan Heimdalåsen, Høyjord.
- 1.2. Kommuneplanens arealdel 2007-2020 med tilhørende bestemmelser.
- 1.3. Generelle føringer for kommunalt VVA-anlegg, Skjeggerød B14, datert 01.06.09.
- 1.4. Godkjente tekniske planer for vei-, vann- og avløpsanlegg mv.

2. Hensikt.

- 2.1. Hensikten med avtalen er å fastsette vilkår i forbindelse med utbyggingen innenfor reguleringsområdet som angitt på reguleringsplanen, ansvarsfordeling mellom AK og Utbygger, og detaljer vedrørende den tekniske utbyggingen av vei-, vann- og avløpsanlegget.

3. Hovedvilkår.

- 3.1. Utbyggingen skal skje iht. tomtedelingsplanen (bebyggelsesplan) på reguleringsplanen.
- 3.2. Tekniske planer skal være godkjent av AK før igangsettelse.
- 3.3. Utbygger skal foreta enkle forundersøkelser vedr. radonmåling iht. Pbl's § 68.
Utbygger er ansvarlig for nødvendige tiltak i forbindelse med boligbyggingen.
AK skal godkjenne eventuelle tiltak.
- 3.4. Tempoplan tilpasses AK sitt boligbyggeprogram.
- 3.5. Trær i randsonen, på tomter og fellesarealer/lekearealer skal forsøkes bevart i størst mulig grad.
- 3.6. Utbyggingen er i hovedsak basert på salg til private tomtekjøpere/selvbyggere. Det vil bli lagt vekt på god byggeskikk både for eneboliger og utforming av dens konsentrerte bebyggelsen.

4. Vann- og avløpsanlegg.

- 4.1. Planlegging og utbygging av VA- anlegget (vann, spillvann og overvann) innefor feltets begrensning og frem til påkoblingspunkt for vann, spillvann og overvann, er utbyggers ansvar. Planen skal godkjennes av AK.
VA- anlegget bekostes i sin helhet av utbygger.
- 4.2. VA- anlegget skal utføres iht. kommunal VA-norm (NORVARs mal), VA-miljøblad, og andre gjeldende normer og forskrifter.
Utførende entreprenør skal godkjennes av AK.
- 4.3. Ledningsanlegget skal spyles og rengjøres før overtagelse. Vannledninger skal desinfiseres iht. gjeldene krav (Drikkevannsforskriftene/Mattilsynet). Kummer og vannverksarmatur skal rengjøres.
- 4.4. Hovedvannledningen skal trykkprøves iht. NS-EN 805 og spillvannsledningen (inkl. stake/spylekummer) skal tetthetsprøves iht. NS-EN 1610. Spillvann- og

Vedtatt KST 08.12.09, sak 65/09



Doknr: 245241 Tinglyst: 07.04.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andebu kommune
Andebu sentrum 1, 3158 Andebu
Org.nr. 964 952 078

Revidert Avtaleforslag av 23.06.09

overvannsledninger skal i tillegg TV-undersøkes. Video skal leveres AK ved overtagelse. Spillvannskummer av betong skal tetthetsprøves (NS 3550).

- 4.5. VA- anlegget skal innmåles med koordinater. Tegninger skal ajourføres ("As buildt"). Det vises til NORVARs VA-norm, pkt 3.9 Sluttdokumentasjon.
- 4.6. Utbygger må sørge for tinglyste avtaler som sikrer kommunen rett til drift og vedlikehold av ledningsanlegg som blir liggende utenfor de områder som kommunen etter denne avtale skal overta (dvs. på privat grunn).

5. Veianlegg.

- 5.1. Veianlegget skal bygges iht. reguleringsplan.
- 5.2. Planlegging og utbygging av veianlegget er utbyggers ansvar og utføres iht. kommunens vedtatte Veinormal (12-K). Planen skal godkjennes av AK. Veianlegget bekostes i sin helhet av utbygger.
- 5.3. Skader på eksisterende veianlegg, som skyldes anleggsvirksomhet i feltet er utbyggers ansvar.
- 5.4. Skiltplan skal utarbeides av utbygger og godkjennes av AK. Utbygger bærer alle kostnader i forbindelse med dette.
- 5.5. Eventuelle fartsdempende tiltak innarbeides og etableres iht. vedtatt skiltplan.
- 5.6. Veilys skal planlegges og utføres iht. gjeldende regler (kommunal veglysnorm).
- 5.7. Asfaltering av alle veier og plasser skal foretas iht. vedtatt Vegnormal (12-K) før overtagelse. Utbygger legger deretter ett overtrekk med 100 kg/m² når det meste av tomtedparbeidelsen er foretatt, etter nærmere avtale med kommunen. Det stilles garanti for at disse arbeidene blir utført.
- 5.8. AK overtar kjøreveier og snuplasser som i godkjent plan er avsatt til offentlig trafikkområde. Veigrunn overskjøtes vederlagsfritt, fri for heftelser. Målebrev utarbeides iht. gjeldene regler før overtakelse.
- 5.9. Hver tomteteier skal pålegges et solidarisk ansvar for vedlikehold av private fellesatkomster.

6. Kabelanlegg.

- 6.1. Utbygger skal sørge for planlegging og utførelse av komplett kabelanlegg for strøm-forsyning, tele, veilys og TV/data/bredbånd i samarbeid med kabeletatene.
- 6.2. Kostnadene for kabelanlegg skal skje iht. fordelingsnøkkel som avtales mellom kabeletatene og Utbygger.

7. Grøntanlegg/Lekeareal

- 7.1. Utbygger skal planlegge og bekoste opparbeidelse av lekearealer/fellesarealer iht. reguleringsbestemmelsene og utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel (vedtak KST 04.05.99, sak 25).
- 7.2. Lekearealer/fellesarealer skal være opparbeidet før første innflytting.

8. Garanti, overtagelse etc.

- 8.1. Utbygger er ansvarlig for vedlikehold av alle kommunaltekniske anlegg inntil AK har overtatt anleggene. Dette inkluderer også vintervedlikehold.
- 8.2. Lekeplass/fellesareal overtas vederlagsfritt av AK. Hver tomteteier skal pålegges et solidarisk ansvar for vedlikehold av felles lekearealer, i samarbeid med velforeningen.
- 8.3. VVA-anlegget overtas vederlagsfritt av AK til fremtidig drift og vedlikehold. Overtagelsen skal skje etter ferdigstillelse og teknisk ferdigbefaring.

Vedtatt KST 08.12.09, sak 65/09



Andebu kommune
Andebu sentrum 1, 3158 Andebu
Org.nr. 964 952 078

Revidert Avtalesforslag av 23.06.09

Kontrolldokumentasjon skal godkjennes før overtagelse finner sted.
Overtagelsesforretning skal avholdes.

- 8.4. Utbygger er ansvarlig for garanti i anleggstiden med utførende entreprenør. Det opprettes garanti mellom AK og Utbygger i garantitiden iht. NS 8405. Utbygger bærer alle kostnader ved etablering av garantier.
- 8.5. Utbygger innkaller til overtagelsesbefaring. AK innkaller til garantibefaring.
- 8.6. Eventuelle heftelser på teknisk anlegg som overtas av AK påhviler utbygger.

9. Økonomisk samarbeid.

- 9.1. Tilknytningsgebyr tilfaller AK og blir belastet hver enkelt tomt/bolig iht. de til enhver tid gjeldene forskrifter.

10. Andre forhold.

- 10.1. AK er ansvarlig for bestemmelse av veinavn. Utbygger er iht. pkt. 5.4 ansvarlig for oppsetting av veinavnskilt.
- 10.2. AK er ikke bundet av denne avtalen før den er godkjent i Teknisk utvalg og i kommunestyret.
- 10.3. Utbyggingsavtalen er i tråd med vedtak KST 20.06.06 "Bruk av utbyggingsavtaler i kommunen" og legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader (iht. Plan- og bygningslovens §64c).
- 10.4. Oppmåling, kart-/delingsforretning og utarbeidelse av målebrev utføres av AK iht. gjeldene forskrifter.

11. Tvister.

- 11.1. Retten til utbygging etter avtalen faller bort etter 8 år etter oppstart eller etter et eventuelt vesentlig mislighold. I så tilfelle gis kommunen rett til å tre inn i de investeringer og avtaler som er gjort, dersom kommunen finner dette nødvendig for å fortsette utbyggingen.
- Vesentlig mislighold gir AK på lik linje med andre rett til å tre inn i prosjektet. For eventuelle investeringer som er nedlagt, skal da AK eller andre betale markedsverdi som avtales mellom partene.
- 11.2. Tvister søkes løst iht. NS 8405, pkt. 43.

Denne avtalen er utferdiget i 2 eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.
Avtalen skal tinglyses og utbygger bekoster dette.

Andebu, ³⁰...../.....³..... 200~~9~~

Bjarne Sommerstad
.....
Birkelund & Sommerstad Eiendom AS
v/Bjarne Sommerstad
Org.nr. 992 868627

 **ANDEBU KOMMUNE**
Andebu sentrum 1
3158 ANDEBU
Egil Rønning
.....
Andebu kommune
v/virksomhetsleder Teknisk
Org.nr. 964 952 078



Eiendomskart for eiendom 3907 - 273/69//



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 $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		846,70 m²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6580808,391131687	Øst	564952,6437075771
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype		Lengde	Radius
1	6580820,89	564969,96	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		25,01	
2	6580820,88	564935,64	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)		34,32	
3	6580804,45	564936,26	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		16,44	
4	6580796,6	564935,64	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)		7,87	
5	6580795,89	564970,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)		34,98	

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	846.7
Etablert dato	21.07.2011	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	273/69
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	27.10.2022 11.10.2023	22/16891 Jnr.2022.252	Tinglyst 11.10.2023	273/60 (-5392,3), 273/114 (5392,2) 273/2, 273/38, 273/53, 273/61, 273/62, 273/63, 273/64, 273/65, 273/66, 273/67, 273/68, 273/69, 273/70, 273/71, 273/72, 273/74, 273/75, 273/76, 273/77, 273/79, 273/80, 273/81, 273/82, 273/83, 273/87, 273/88, 273/89, 273/91, 273/92, 273/112
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	273/69
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			273/69
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	22.03.2012 30.04.2012	09/2054 J23/10		273/60 (-861,2), 273/68 (861,2) 0710-274/32, 273/2, 273/67, 273/69
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	22.03.2012 30.04.2012	09/2054 J24/10		273/60 (-846,7), 273/69 (846,7) 0710-274/32, 273/2, 273/68, 273/70
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	22.03.2012 30.04.2012	09/2054 J25/10		273/60 (-809,3), 273/70 (809,3) 0710-274/32, 273/2, 273/69, 273/71
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	24.06.2011 18.07.2011	J24/10	Tinglyst 26.07.2011	273/60 (-866,3), 273/69 (866,4) 0710-274/32, 273/2, 273/68
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	24.06.2011 18.07.2011	J25/10	Tinglyst 26.07.2011	273/60 (-825,5), 273/70 (825,5) 0710-274/32, 273/2, 273/69

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6580808.39	564952.64		Ja	846.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KLEWE INGRID ELISABETH MÆLAND F170490*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HEIMDALSASEN 27 3158 ANDEBU	Bosatt (B)
RAAKET ERIK ANDRE F190192*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Heimdalsåsen 27 3158 ANDEBU	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Heimdalsåsen 27

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3158 ANDEBU	Kirkesogn	04090403 Høyjord
Grunnkrets	1408 Heimdal Andebu	Tettsted	2613 Høyjord
Valgkrets	1 Nord vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300740961		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	07.07.2020
2	300740962		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	20.09.2021
3	300934221		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	20.09.2021

1: Bygning 300740961: Enebolig (111), Ferdigattest 07.07.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	147
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	147
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	86
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.04.2019	30.04.2019
Igangsettingstillatelse	24.06.2019	02.07.2019
Ferdigattest	07.07.2020	07.07.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heimdalsåsen 27	H0101	273/69	150	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	72	0	72	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0

2: Bygning 300740962: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått 20.09.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	30

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	30
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	30
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	29.04.2019	30.04.2019
Igangsettingstillatelse	24.06.2019	02.07.2019
Bygningsnummer utgått	20.09.2021	20.09.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	273/69	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	30	30	0	0	0

3: Bygning 300934221: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 20.09.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	88
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	88
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	88
Vannforsyning		BTA Totalt	88
Avløp		Bebyggd areal	68
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

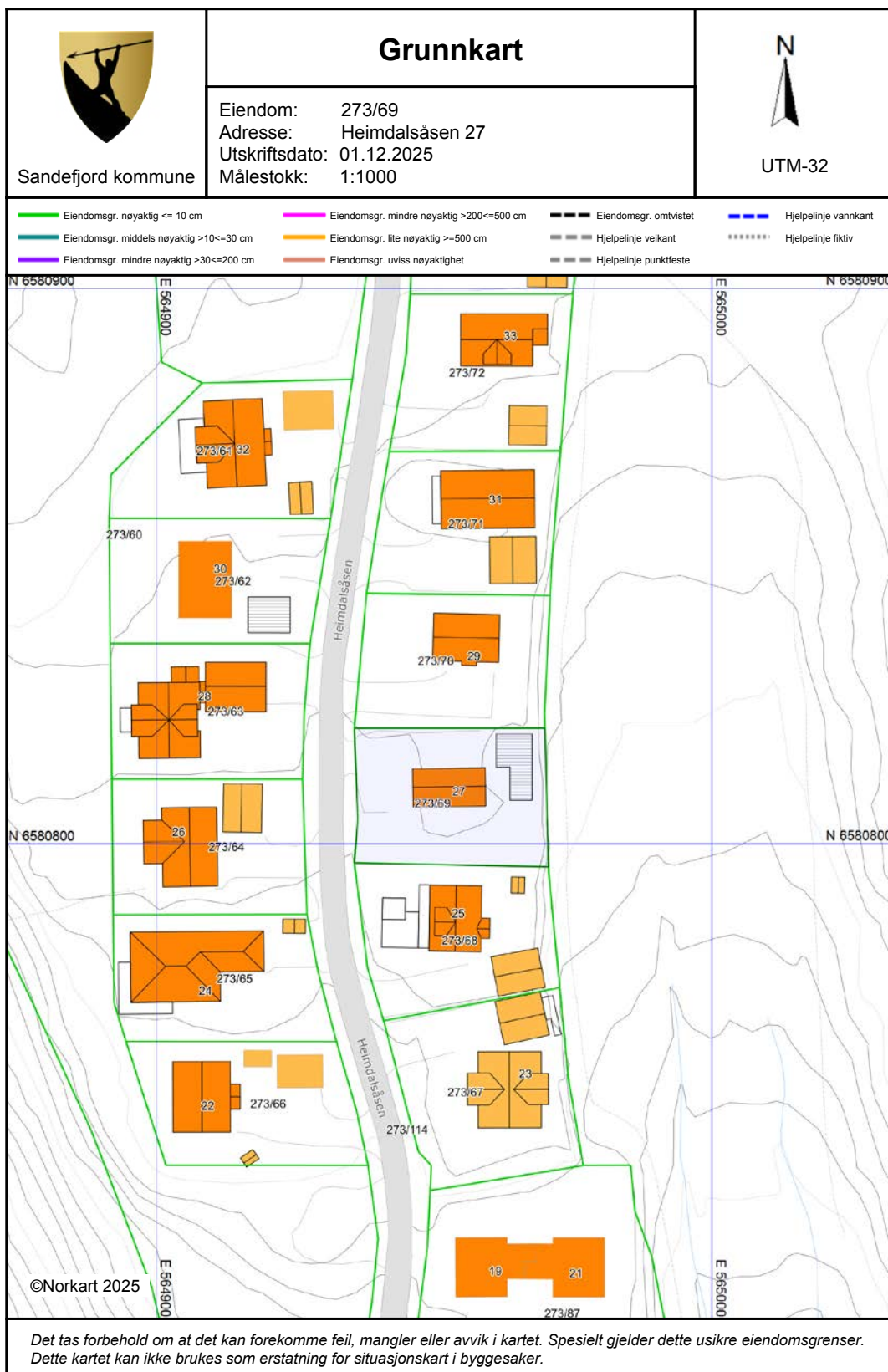
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.09.2021	20.09.2021
Igangsettingstillatelse	20.09.2021	20.09.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	273/69	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	22	22	0	22	22
H01	0	0	66	66	0	66	66





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 01.12.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	273	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 6277934149

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 300740961

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Ferdigattest

Bruksenhetsadresse Heimdalsåsen 27, 3158 ANDEBU

Situasjon

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

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6277934149

BruksenhetId 6404926029

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 300934221

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Igangsettingstillatelse

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6404926029.

BruksenhetId	6277934151	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300740962	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygningsnummer utgått	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6277934151.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 01.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	273	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heimdalsåsen 27, 3158 ANDEBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 042,00 kr
Renovasjon	3 412,56 kr
Vann	4 539,00 kr
Sum	13 993,56 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjonsgebyr standard - bolig	25%	1 stk	3700.00	1/1	0 %	3 700,00 kr
Vann, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	1978.00	1/1	0 %	1 978,00 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	2270.10	1/1	0 %	2 270,10 kr
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	3827.20	1/1	0 %	3 827,20 kr
					Sum	14 792,90 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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.

Erklæring om ansvar for drift og vedlikehold

Opplysninger om rekvirent (innsender):

Navn: Andebu kommune

Adresse: Andebu sentrum 1

Postnr: 3158 Poststed: Andebu

Org.nr: 964952078



Doknr: 577132 Tinglyst: 21.07.2011

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettighetshaver - eiendom

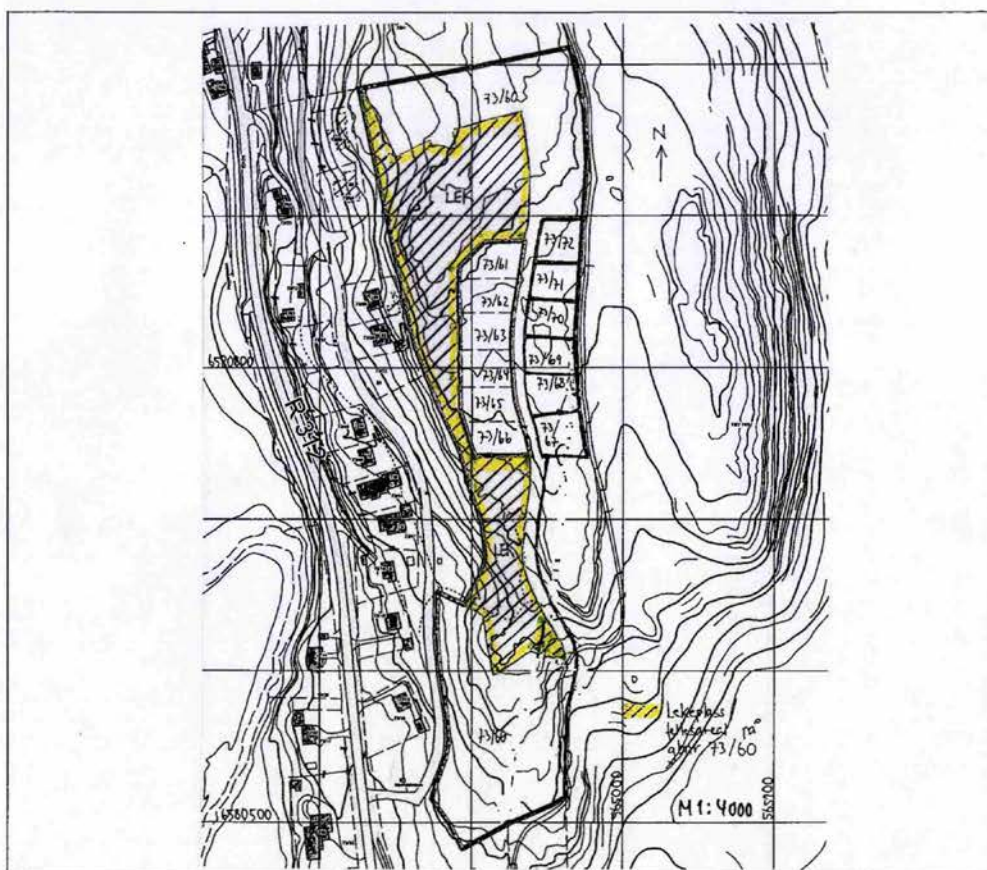
Kommunenr 0719 Kommunenavn Andebu

Gnr 73

Bnr 60

Beskrivelse av ansvaret

Ansvar for drift og vedlikehold av fellesareal/lekeplass i samarbeid med velforening i henhold til delingsvedtak i Andebu kommune 15.4.2010, saksnummer 029/10. Se kart nedenfor.



Sted og dato	Eiendom- mer (avgivers)	Hjemmelshaver (avgiver)	Underskrift
Andebu 19/7-2011	gbnr.73/67 gbnr.73/68 gbnr.73/69 gbnr.73/70 gbnr.73/71 gbnr.73/72	BIRKELUND & SOMMERSTAD EIENDOM AS Halfdan Wilhelmsens Allé 42 3117 TØNSBERG Org.nr:992868627	Bjarne Sommerstad Styrets leder Bjarne Sommerstad Håvard Dahl Myhre Daglig leder Håvard Dahl Myhre



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 01.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	273	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heimdalsåsen 27, 3158 ANDEBU								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Platype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	847 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	847 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20000016
----	----------

Navn	Heimdalåsen - Høyjord		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	05.02.2000		
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/30_G%20%20%20vedtatt%2015-02-2000.pdf		
Delarealer	Delareal	847 m ²	
	Formål	Boliger	
	Feltnavn	B4	



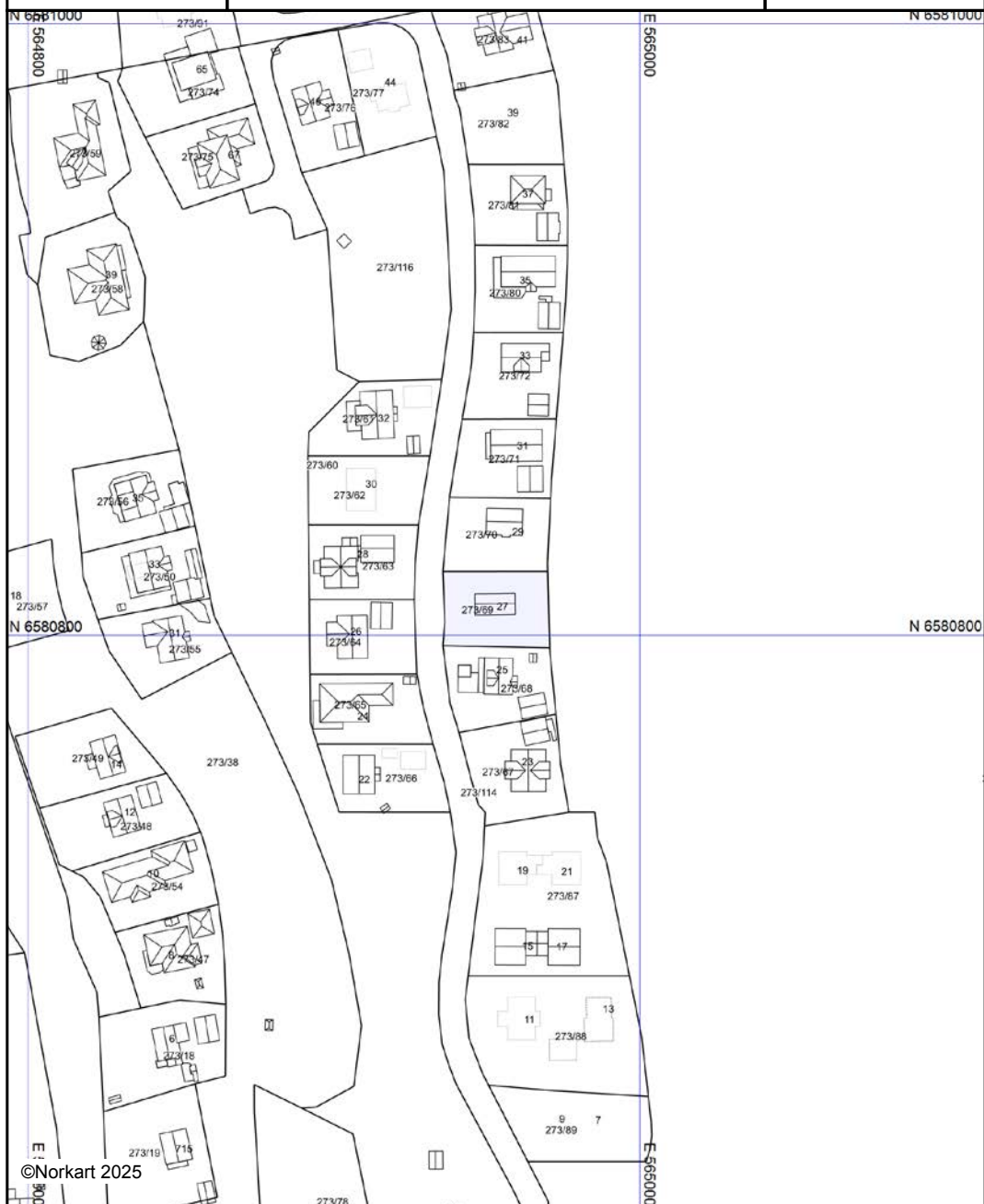
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 273/69
Adresse: Heimdalsåsen 27
Utskriftsdato: 01.12.2025
Målestokk: 1:2000

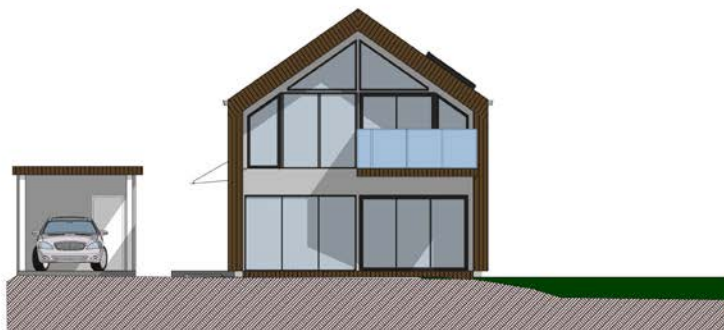


UTM-32

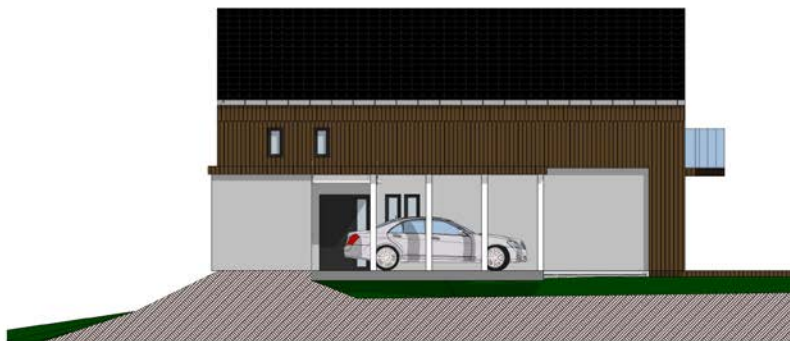


©Norkart 2025

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.

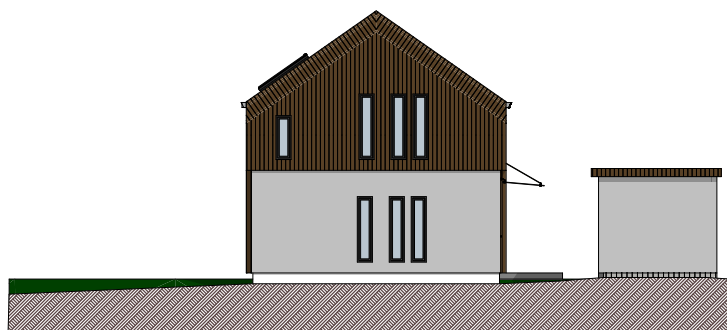


1:100 Fasade Vest

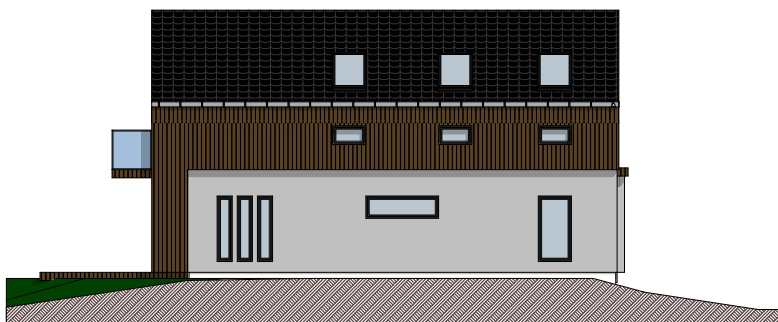


1:100 Fasade Nord

Prosjekt: Heimdalsveien 27	
Tilskudd: Nybygg	
Tilskuddsnavn: Michał Małanowski Heimdalsveien 27 3158 Andebu	Rådgivende ingeniør: Siv Ing Aleksander Bævre siv.ing@aleksanderbævre.no 273/69
Prosjektleder: Inventio Engineering AS www.inventio.no tlf.: 66 99 40 50	
Dato: 25/02/2019	
Tegning: Fasade Nord og Vest	Målestokk: 1:100
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegningens: A40-01	Rev.:

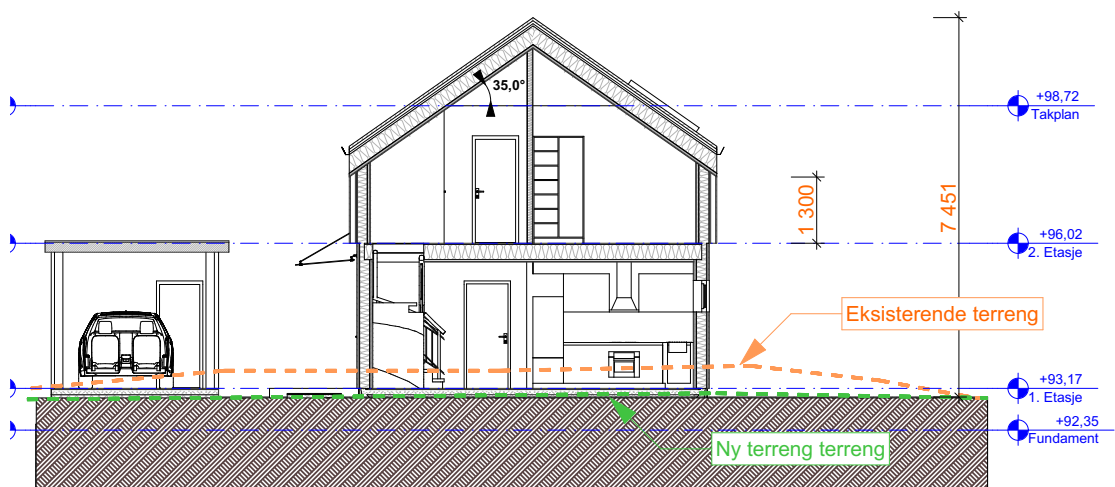


1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Sør

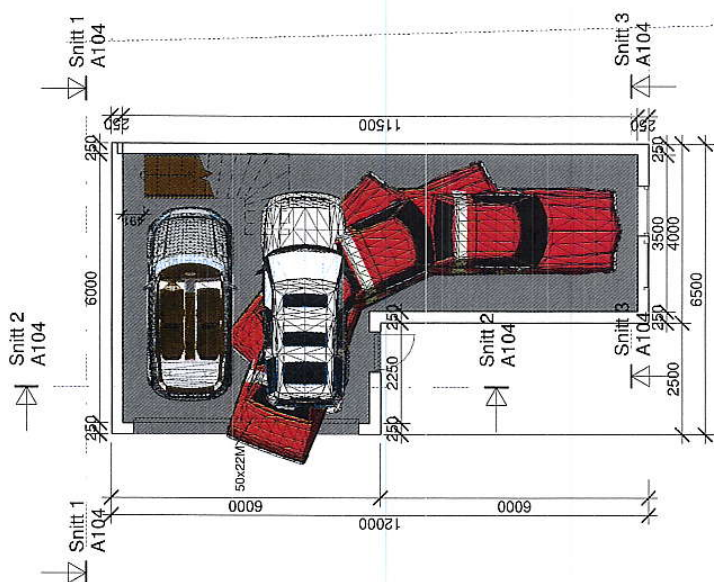
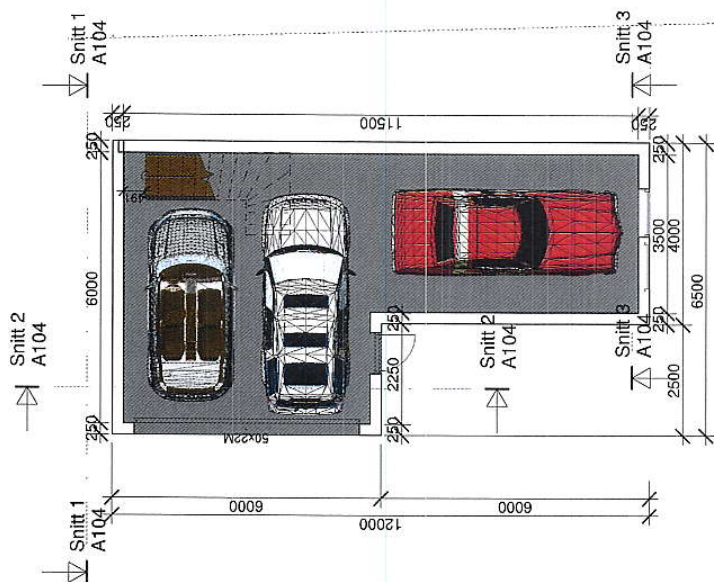
Prosjekt: Heimdalsveien 27	
Titteltype: Nybygg	
Tittelnavn: Michał Malanowski Heimdalsveien 27 3158 Andebu	
Prosjekterende: Inoventio Engineering AS www.inoventio.no tlf.: 66 99 40 50	
Date: 25/02/2019	
Tegning: Fasade Sør og Øst	
Målestokk: 1:100	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	
Tegningens: A40-02	Rev.:



Snitt A

1:100

						Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
						Snitt A	1062	25/02/2019	273/69	1:100	A30-01
						Heimdalsveien 27	Fase:	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
						Heimdalsveien 27 3158 Andebu	Ny modell				
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr						



Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Ulfert	Dato
	Erik Raaket og Ingrid Elisabeth Klewe Heimdalåsen 27, gbnr.273/69, ny garasje	1 : 100	Tegnet kontr.	18.09.2020
	Plan 1 etg.	Prosjekt nr. A101	RW	Prosjekt nr. A101
				Rev.

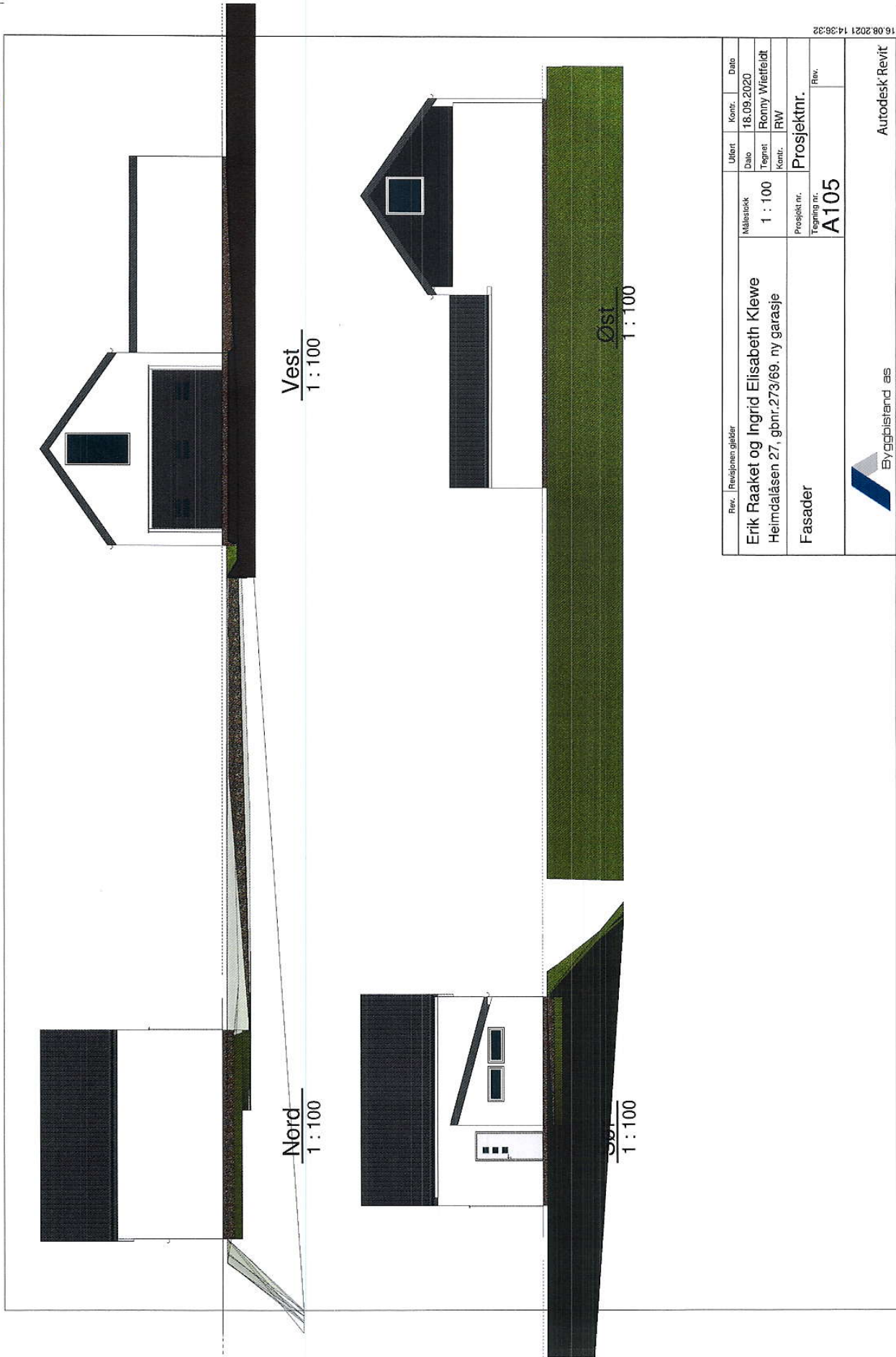


Rev.	Revisjonen gjelder	Ufart	Kont.	Dato
	Erik Raaket og Ingrid Elisabeth Klewe Heimdalåsen 27, gbnr.273/69. ny garasje	Målestokk 1 : 100	Dato 18.09.2020	
		Prosjekt nr. A104	Tegnet Romy Wiefeldt	
	Snitt		Kont. RW	
			Prosjekt nr. A104	
				Rev.

 Byggbistand AS

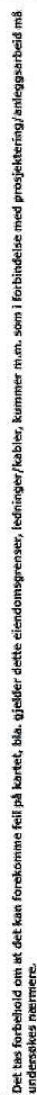
Autodesk® Revit®

E-3



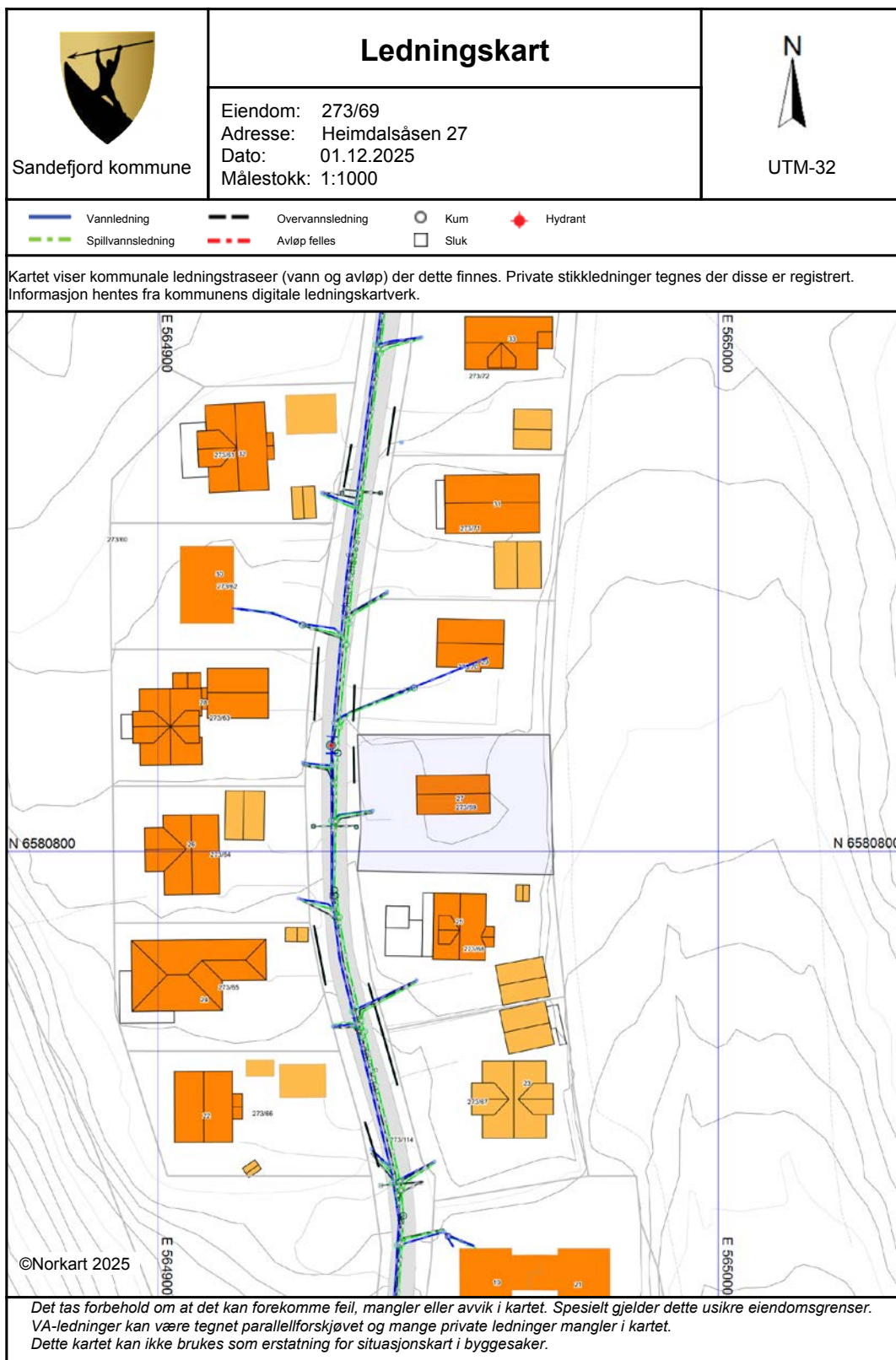
Rev.	Revisjonen gjelder	Uført	Kont.	Dato
	Erik Raaket og Ingrid Elisabeth Klewe Heimdalåsen 27, gbnr.273/69, ny garasje	Dato	18.09.2020	
		Tegnet	Ronny Wiefeldt	
		Kont.	RW	
Fasader		Prosjekt nr.	Prosjektnr.	Rev.
		Tegning nr.	A105	
Byggblisstand as		Autodesk Revit		

16.08.2021 14:36:32



Byggbistånd as Autodesk Revit

 SANDEFJORD KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, ajourført med endringer senest ved lov 16.12.2016, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JplD: 20/84357		
Ansvarlig søker: Inoventio Engineering AS Postboks 76 1411 KOLBOTN		Tiltakshaver: Michael Malanowski Torpeveien 83A 3295 HELGEROA		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Heimdalåsen 27		Gårdsnr. 273	Bruksnr. 69	Festenr. Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Enebolig og carport				
Vedtaksdato 07.07.2020	Saksnr 19/11659			
Dato for søknad om ferdigattest:		01.06.2020		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).				
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.				
Sted Sande fjord	Dato 07.07.2020	Underskrift Tonje Ormestad <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	273	Bnr:	69	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Heimdalsåsen 27, 3158 ANDEBU						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

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

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

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

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

Privat utslipp/avløp

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

Heftelser vann og avløp

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

Atkomst til eiendommen:

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



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 273

Bnr: 62

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Heimdalsåsen 30, 3158 ANDEBU

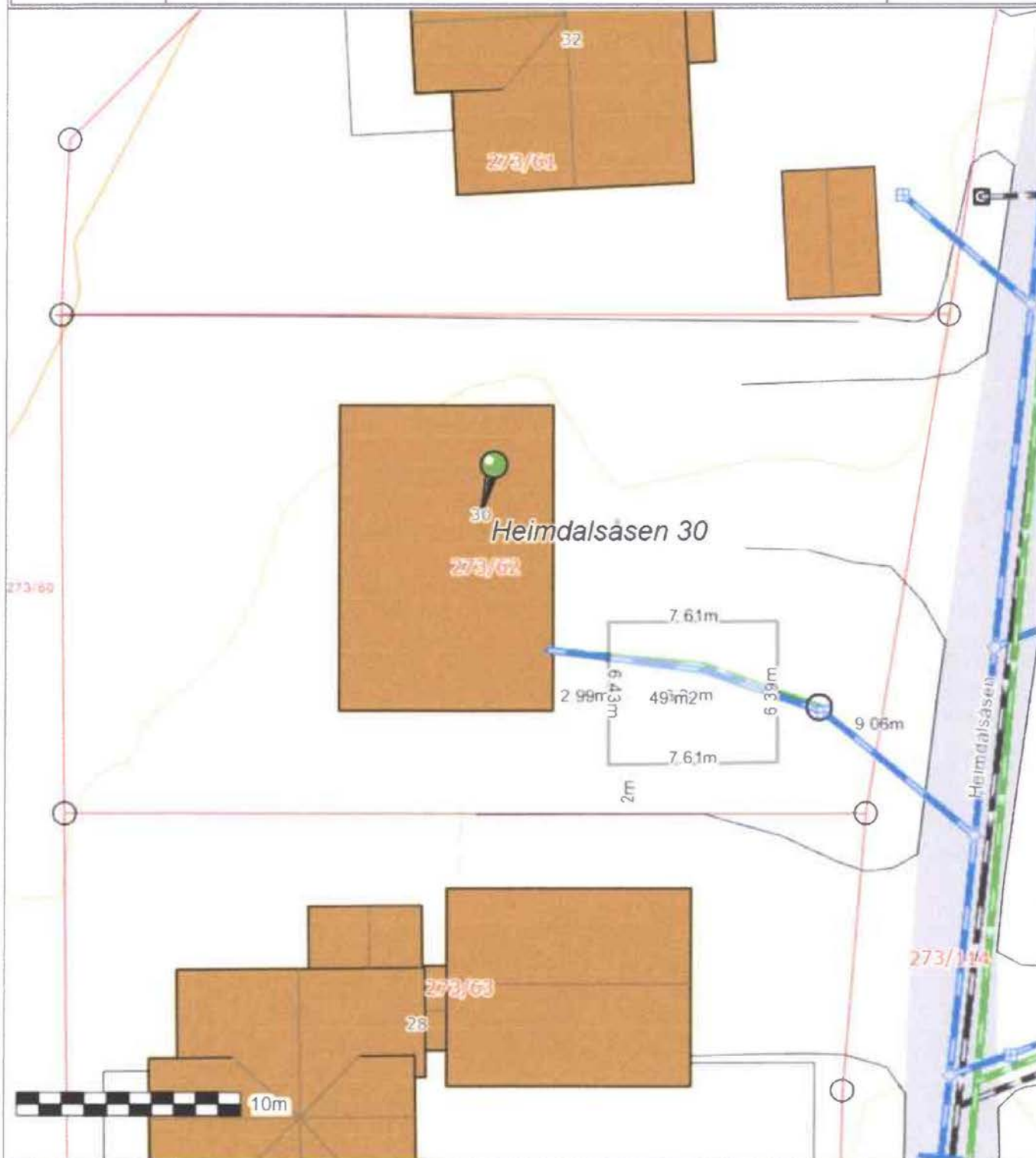
Hj.haver/Fester:



**SANDEFJORD
KOMMUNE**

Dato: 3/5-2025 Sign:

Målestokk 1:250



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

Trym Emil Høiberg
Heimdalsåsen 30
3158 Andebu

20.05.2025

Seksjon/avd
Enhet byggesak

Deres ref.

Vår ref
25/17537- 2

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

Gbnr 273/62 - Heimdalsåsen 30 - Vedtak - Oppføring av garasje - Innvilget

Eiendom: 273/62, Heimdalsåsen 30
Tiltakets art:
Tiltakshaver: Trym Emil Høiberg

Denne saken er behandlet i DS-nr. 815/25, etter delegert myndighet vedtatt av kommunestyret 19.10.2023. Administrasjonen fatter følgende:

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4, gis tillatelse til oppføring av frittliggende garasje med bebygd areal på 49,9 m² som omsøkt og vist på innsendt dokumentasjon. Tiltaket er unntatt fra reglene i pbl. § 20-3 første ledd, jf. § 20-4 om krav om ansvarsrett og kan forestås av tiltakshaver.

Tillatelsen er gitt på de betingelser som er nevnt under:

Betingelser for vedtak:

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

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

Etter loven kreves det ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som godkjent i dette vedtaket, og at det ikke er i strid med byggeavstand til vei, nabogrense og tekniske installasjoner utover hva som fremkommer av eventuelle dispensasjoner eller tillatelser.

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

Vi gjør oppmerksom på at kommunen i etterkant kan kreve retting dersom tiltaket er plassert eller utført i strid med forutsetningene.

Postadresse
Postboks 2025
3202 Sandefjord

Besøksadresse
Sandefjordsveien 3

Sentralbord
33 41 60 00

Org.nr
916882807
Kontonr.
2480.13.34292

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

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Heimdalåsen vedtatt 20.12.2011. Eiendommen er regulert til boligformål.

Eiendommen ligger innenfor felt B3 med tillatt BYA på 25%.

Søknaden

Det søkes om oppføring av en frittliggende garasje med bebygd areal på 49,9 m². Tiltaket oppføres med pulttak og plasseres 2 meter fra eiendomsgrense mot nabo.

BYA er oppgitt til 21,7% som følge av tiltaket.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Vann- og avløp, kabler/ledninger

Ikke relevant for omsøkt tiltak.

Administrasjonens vurderinger

Tiltaket plasseres over privat VA- ledning og tiltakshaver er klar over dette.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter bygningsmyndighetens skjønn tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassering

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.

Toleransegrense: 0,2 m i vertikalplanet, 0,2 m i horisontalplanet. Ingen toleransegrense ved kritiske avstander (f. eks. minimumsavstand til grense, vei, annen bygning m.v.).

Forholdet til naturmangfoldloven – nml.

Det vises til nml. § 7 der det fremgår at prinsippene i samme lov §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Nml. § 8 sier at beslutningstaker skal bygge på vitenskapelig kunnskap når det treffes beslutninger som kan påvirke naturmangfoldet. Dette gjelder i utgangspunktet kunnskap som allerede er tilgjengelig.

Administrasjonen har sjekket artsdatabanken og miljødirektoratets naturbase (19.5.2025) og kan heller ikke finne noen registrerte arter som berøres i det aktuelle området.

Etter bygningsmyndighetens vurdering foreligger det tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet og virkninger på naturmangfoldet. Føre-var-prinsippet får dermed ikke anvendelse, jf. [naturmangfoldloven § 9](#) og rundskriv T-2016-1554 (T-1554B)

Administrasjonen har gjort en vurdering av hensynet til naturmangfoldprinsippene og hvordan disse er lagt opp mot andre samfunnshensyn som gjør seg gjeldende i saken. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, og hensynet til naturmangfoldloven §§ 8 til 12 anses som ivarettatt.

Miljø- og grunnforhold

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

Konklusjon

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

Gebyr

Gebyret er beregnet ut fra gjeldende betalingsregulativ:

Pkt. 2.1 Søknad om tiltak uten ansvarsrett etter pbl. § 20-4 kr. 9600.-

Samlet gebyr for saksbehandling pålydende kr. 9600.- vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Mette-Marit Juel Gulliksen
enhetsleder byggesak

Jørn Engebretsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Situasjonskart
Tegninger

3755782	20.05.2025
3755783	20.05.2025

Mottakere

Trym Emil Høiberg	Heimdalsåsen 30	3158	Andebu
-------------------	-----------------	------	--------

Generell orientering

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

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

Informasjon om klagerett

(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

Klagefrist

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

Hvor skal klagen sendes?

Du har rett til å klage på dette vedtaket til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt eller sendt inn på epost til kommunen innen fristen. Klagen skal sendes til Sandefjord kommune og ikke direkte til Statsforvalteren. Epostadressen er post@sandefjord.kommune.no og postadressen er Sandefjord kommune, Postboks 2025, 3202 Sandefjord.

Hva klagen bør inneholde

Klagen skal være underskrevet av den som klager eller av noen med fullmakt. Du må oppgi hvilket vedtak du klager over (saksnummer og vedtaksdato) og beskrive hvilke endringer du

ønsker. Du bør begrunne klagen din og beskrive eventuelle andre forhold som kan ha betydning i klagebehandlingen.

Kommunens behandling av klagen

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

Du kan søke om utsatt iverksetting av vedtaket

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

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

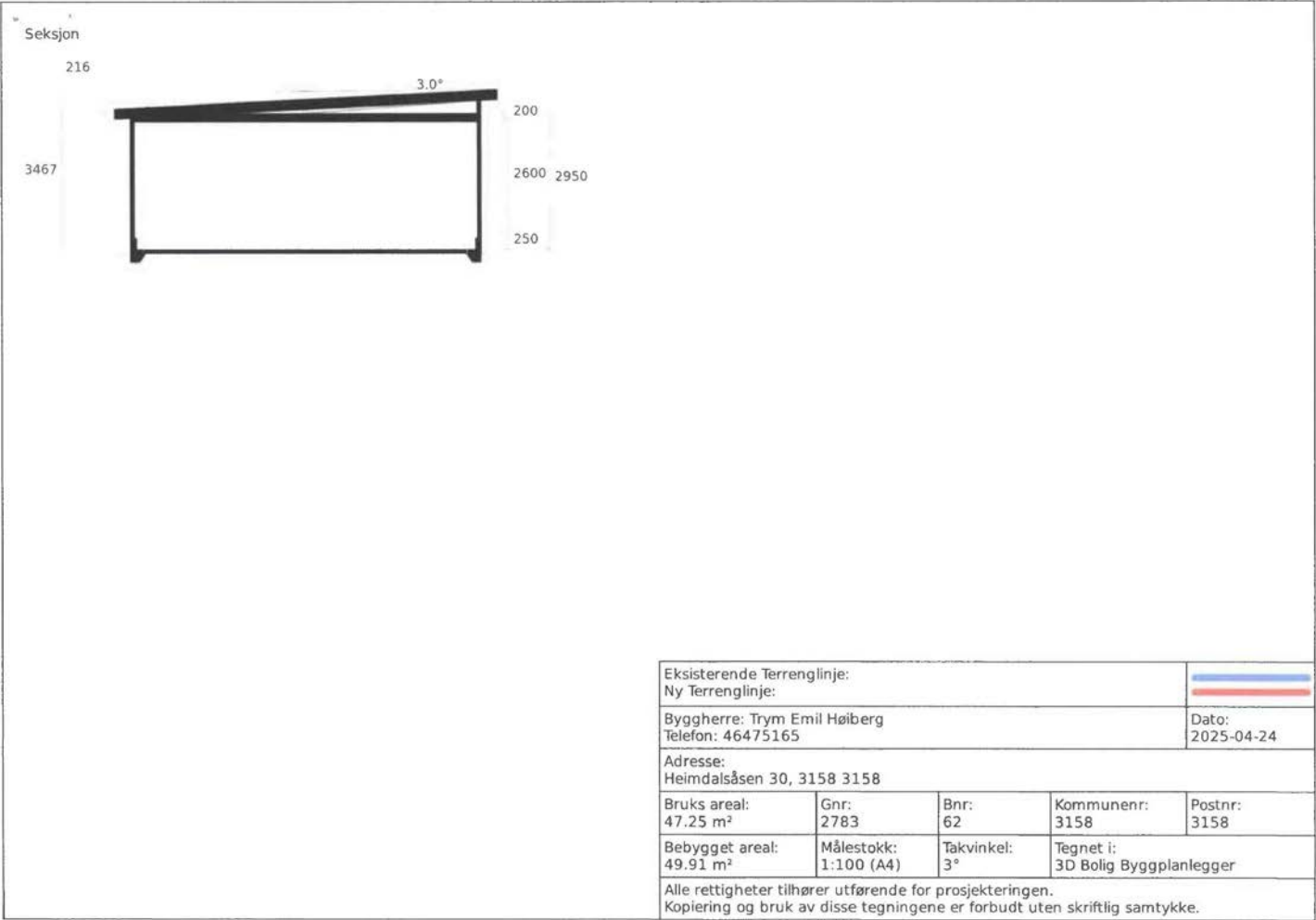
Med visse begrensninger har du rett til å se alle dokumentene i saken. Du kan ta kontakt med kommunen for å få veiledning om retten til å klage, hvordan du klager, søknad om utsatt iverksetting og få veiledning om andre spørsmål i saken.

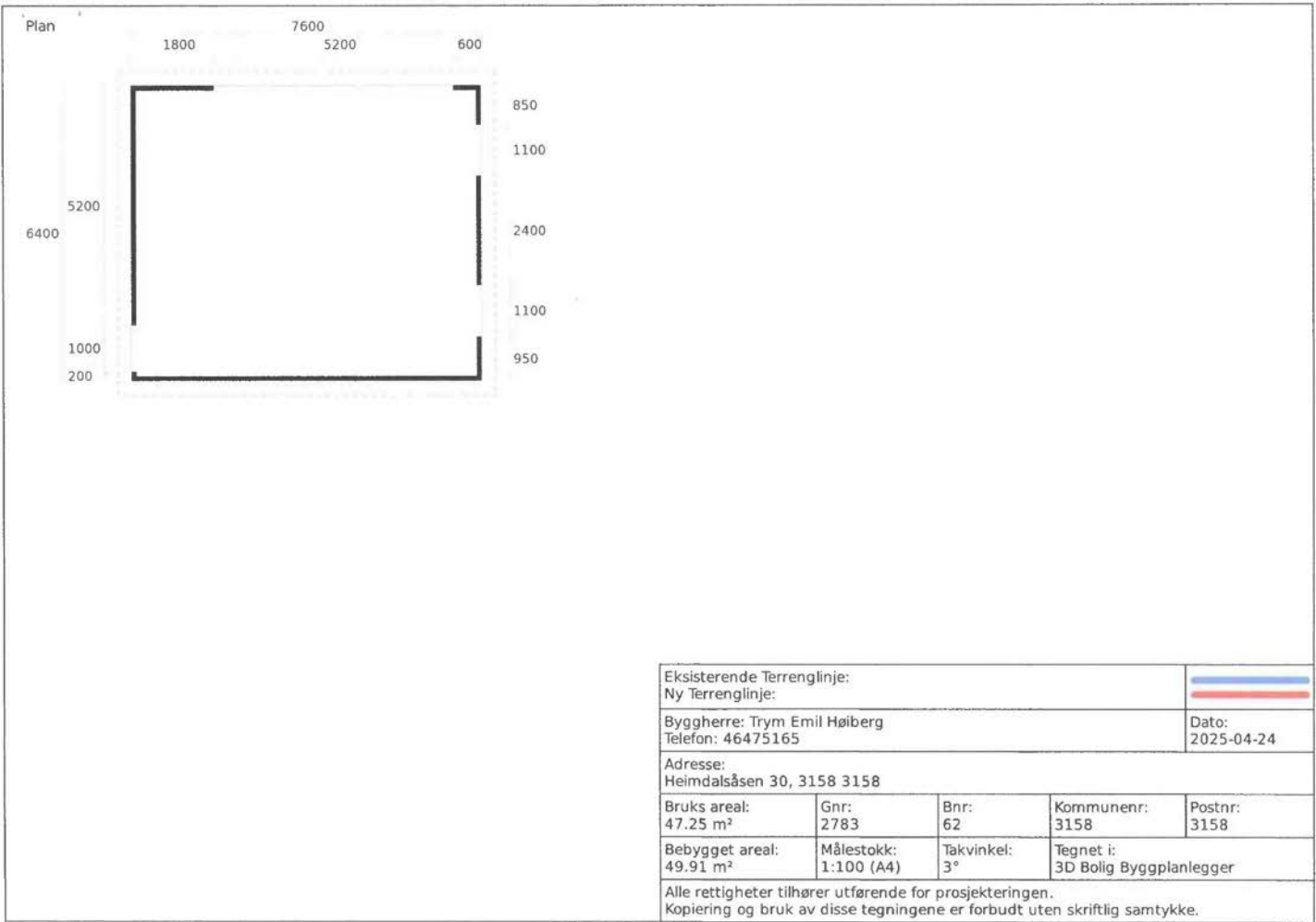
Utgifter til advokatbistand

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

Søksmål

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

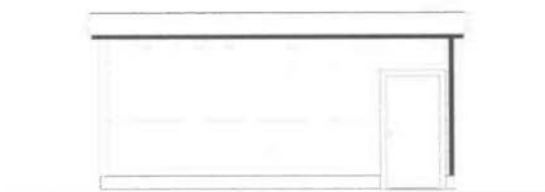




Fasader



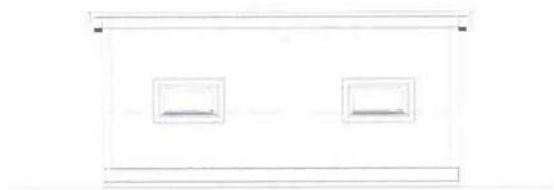
Eksisterende Terrennglinje:					
Ny Terrennglinje:					
Byggherre: Trym Emil Høiberg				Dato: 2025-04-24	
Telefon: 46475165					
Adresse: Heimdalsåsen 30, 3158 3158					
Bruks areal: 47.25 m²	Gnr: 2783	Bnr: 62	Kommunenr: 3158	Postnr: 3158	
Bebygget areal: 49.91 m²	Målestokk: 1:100 (A4)	Takvinkel: 3°	Tegnet i: 3D Bolig Byggplanlegger		
Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering og bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.					

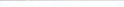


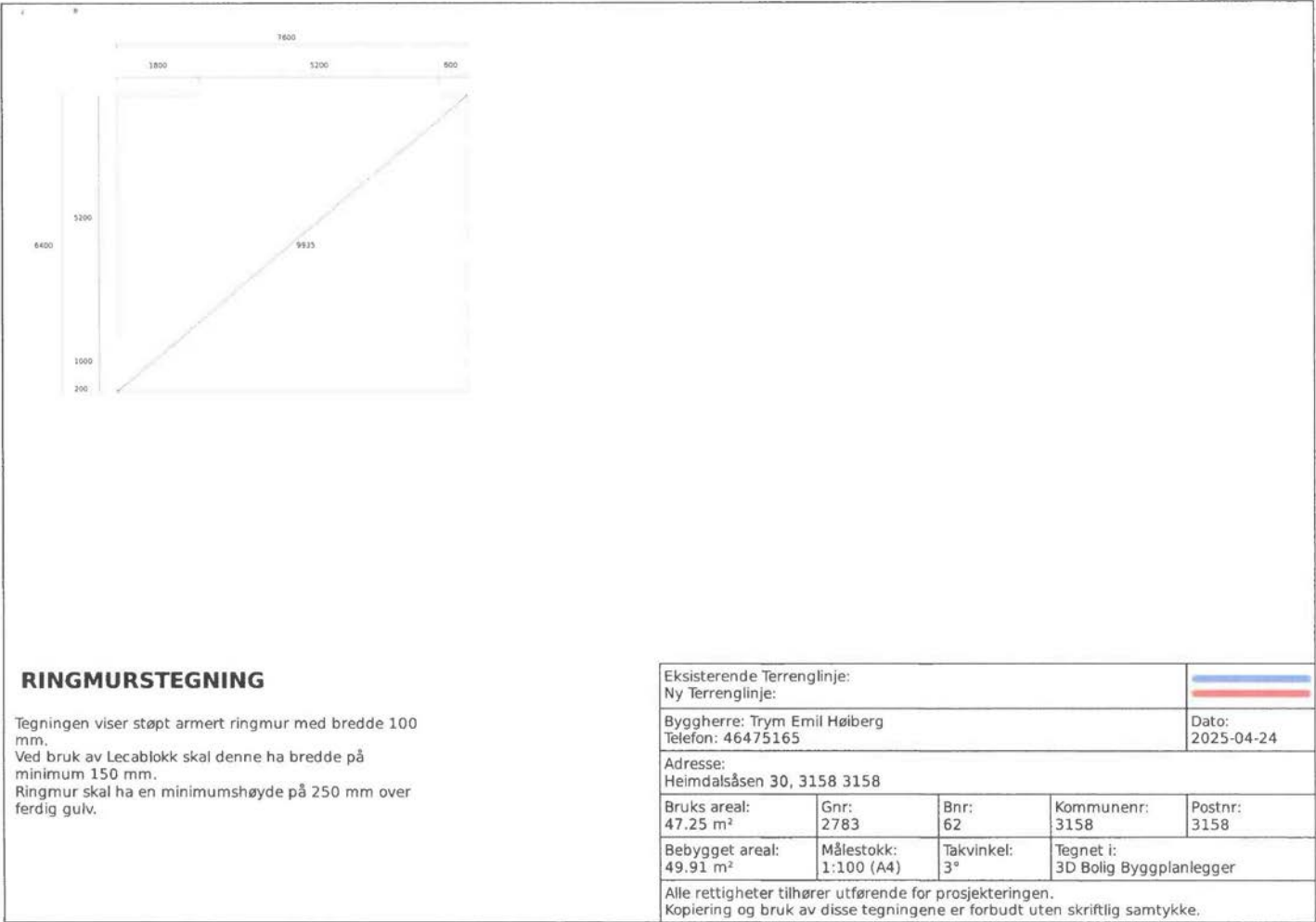
Eksisterende Terrenklinje: Ny Terrenklinje:				 	
Byggherre: Trym Emil Høiberg Telefon: 46475165				Dato: 2025-04-24	
Adresse: Heimdalsåsen 30, 3158 3158					
Bruks areal: 47.25 m²		Gnr: 2783	Bnr: 62	Kommunenr: 3158	Postnr: 3158
Bebygget areal: 49.91 m²		Målestokk: 1:100 (A4)	Takvinkel: 3°	Tegnet i: 3D Bolig Byggplanlegger	
Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering og bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.					



Eksisterende Terrengrinje:				
Ny Terrengrinje:				
Byggherre: Trym Emil Høiberg				Dato: 2025-04-24
Telefon: 46475165				
Adresse: Heimdalsåsen 30, 3158 3158				
Bruks areal: 47.25 m²	Gnr: 2783	Bnr: 62	Kommunenr: 3158	Postnr: 3158
Bebygget areal: 49.91 m²	Målestokk: 1:100 (A4)	Takvinkel: 3°	Tegnet i: 3D Bolig Byggplanlegger	
Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering og bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.				



Eksisterende Terrenklinje:					
Ny Terrenklinje:					
Byggherre: Trym Emil Høiberg				Dato:	
Telefon: 46475165				2025-04-24	
Adresse:					
Heimdalsåsen 30, 3158 3158					
Bruks areal:		Gnr:	Bnr:	Kommunenr:	Postnr:
47.25 m²		2783	62	3158	3158
Bebygget areal:		Målestokk:	Takvinkel:	Tegnet i:	
49.91 m²		1:100 (A4)	3°	3D Bolig Byggplanlegger	
Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen.					
Kopiering og bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.					



 SANDEFJORD KOMMUNE	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. 2149/25
---	--

Ansvarlig søker: Igland Garasjen AS Reddalsveien 47 4886 GRIMSTAD	Tiltakshaver: Ingrid Elisabeth Mæland Klewe Heimdalsåsen 27 3158 ANDEBU
---	---

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Heimdalsåsen 27	Gårdsnr. 273	Bruksnr. 69	Festenr.	Seksjonsnr.
------------------------------------	------------------------	-----------------------	-----------------	--------------------

Tiltakets/byggets art:

Garasje i henhold til vedtak av 20.9.2021.

Vedtaksdato 16.12.2025	Vår ref. 21/25307- 8
----------------------------------	--------------------------------

Dato for søknad om ferdigattest: 13. desember 2025
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
5.5	1920	1	1920

Sted Sande Fjord	Dato 16.12.2025	Underskrift Mette-Marit Juel Gulliksen enhetsleder byggesak Jørn Engebretsen saksbehandler <i>Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur</i>
----------------------------	---------------------------	---



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. AVTREKKSVENTILATORER 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
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: Heimdalsåsen 27
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Telefon: 970 87 056
E-post: thomas.otterbech@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre