

A modern dining room with a round wooden table, dark chairs, and a black wood-burning stove. The room features a large window, a contemporary light fixture, and a minimalist kitchen area in the background.

aktiv.

Neskollen 11A, 3233 SANDEFJORD

**Lækker halvpart av tomannsbolig
fra 2020 med høy standard, 3
soverom, 2 bad | Stor balkong og
hyggelig hageområde**



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt

Thomas Peder Otterbech

Mobil 970 87 056

E-post thomas.otterbech@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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



Eiendomsmeglerfullmektig

Valdis Rut Jonsdottir

Mobil 921 56 438

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

Aktiv Eiendomsmegling Aktiv Eiendomsmegling

Rådhusgata 17
3211 Sandefjord

Din drømmebolig?

Velkommen til en moderne 2-etasjes tomannsbolig fra 2020 med god standard og flotte løsninger. Boligen tilbyr åpen stue- og kjøkkenløsning, 3 soverom, 2 bad, bod samt en stor og solrik balkong/terrasse over carport, som gir gode muligheter for avslapning og sosiale stunder. De stilrene materialvalgene, store vindusflater som slipper inn rikelig med lys, og den praktiske planløsningen gjør boligen både innbydende og funksjonell for hverdagen.

Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig område på Neskollen, med kort vei til barnehager og skoler. I nærområdet finner du flotte rekreasjonsområder og kystlinje med badestrender. Dette er en bolig som kombinerer moderne komfort med en attraktiv beliggenhet perfekt for familier og par som ønsker et innflyttingsklart hjem.

Velkommen på visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 400 000,-	Tomtstr.:	385.4 m ²
Omkostn.:	Kr 136 390,-	Soverom:	3
Total ink omk.:	Kr 5 536 390,-	Antall rom:	5
Selger:	Anders Antoni	Gnr./bnr.	Gnr. 80, bnr. 428
	Holtan	Snr.	4
	Wroldsen	Oppdragsnr.:	1311260004
	Silje Wroldsen		
Salgsobjekt:	Tomannsbolig		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2020		
BRA-i/BRA Total	122/127 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	76
Energiattest	84
Nabolagsprofil	92
Matrikkelrapport	95
Eiendomskart	98
Brannforebygging	107
Seksjonering	110
Reguleringsplaner	120
Kommuneplankart	128
Vei, vann og avløp	132
Tegninger	135
Ferdigattest	141
Planopplysninger	143
Erklæring	145
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 127 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m² Gang, bad, entré, tre soverom, bod

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 61 m² Stue/kjøkken, gang, bad

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Sameieforhold:

Eiendommen fungerer som realsameie, dvs. et sameie som følger av eierforholdet til eiendommen og ikke er etablert som et formelt eierseksjonssameie med vedtekter, styre eller felles organisering.

Selger opplyser at det ved innflytting var etablert et sameie mellom de fem rekkehusboligene som opprinnelig ble oppført av OBOS Block Watne. Dette ble imidlertid ikke videreført etter ønske fra beboerne.

I praksis er samarbeidet mellom boligene i dag løst slik at:

to av boligene (selger og nærmeste nabo vegg i vegg) har hatt et felles samarbeid knyttet til sitt bygg, de tre øvrige boligene har samarbeidet om sitt bygg

Selger opplyser videre at det etter deres oppfatning ikke er registrert noe formelt sameie på bygget, og at samarbeid om drift og vedlikehold har vært løst privat mellom de respektive naboene.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Utvendig bod er ikke meldt inn til kommunen. Det anbefales at tiltaket meldes inn til kommunen. kjøper påtar seg risikoen og kostander ved dette.

1. etg..

Entre 5,1 m2

Bad/vaskerom 6,6 m2

Gang 11 m2

Soverom 8,4 m2

Soverom 11,8 m2

Soverom 10,6 m2

Bod 3,5 m2

Utvendig bod 5,4 m2

2. etg.

Stue/kjøkken 49 m2

Gang 5 m2

Bad 5,5 m2

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

385.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger fredelig til med en romslig, støpt innkjørsel som gir plass til flere biler. Fra høyre side av huset åpner hagen seg med rikelig plass til lek og aktiviteter, og en koselig terrasse hvor du kan nyte rolige stunder omgitt av grønt. Vakre busker rammer inn hagen og skaper en lun og privat atmosfære, perfekt for både avslapning og hyggelige stunder ute.

Beliggenhet

Velkommen til Neskollen og Solløkka, et område som treffer blink for deg som vil ha både ro, trygghet og litt feriefølelse i hverdagen. Her bor du i et veletablert og familievennlig nabolag med lite gjennomgangstrafikk, pent opparbeidede omgivelser og et nærmiljø hvor det er lett å trives. Det er rett og slett et sånt sted hvor man gjerne blir boende lenge, og hvor du kjenner at skuldrene senker seg allerede når du svinger inn i gata.

En av de store kvalitetene her er nærheten til sjøen og det deilige kystlivet. Området er kjent for rikt båtliv og flotte bademuligheter, og Solløkkstrand er en populær favoritt i nærområdet. Her har du enkel tilgang til sjøen og kort vei videre ut i både Lahellefjorden og Tønsbergfjorden. Dette er et perfekt utgangspunkt for deg som liker å være på vannet, enten det er med båt, kajakk eller et friskt morgenbad som gjør deg

våken nok til å tåle mandagen.

Det finnes flere fine badeplasser i området, både fra svaberg og strand, og det er lett å finne sin egen lille plass i solen. Her er det rom for både late ettermiddager ved sjøen og rolige kvelder med salt sjøluft og solnedgang som bakteppe. Det er litt den følelsen av at sommeren alltid ligger på lur, selv når kalenderen sier noe annet.

Sommeren blir ekstra hyggelig med kort vei til populære steder som Engø, York og Knattholmen. Her får du flotte fasiliteter og en herlig sommerstemning, med bryggeliv, serveringssteder og små utflukter som gir den gode feriefølelsen, selv på en helt vanlig ukedag. Dette er området hvor det er lett å invitere med seg familie og venner, enten det er for en middag ute eller en tur langs sjøen med is i hånda.

For barnefamilier er beliggenheten spesielt praktisk. Det er gode tilbud i nærområdet med barnehager og skoler i kort avstand. Helgerød barnehage ligger ca. 1,6 km unna, og Helgerød skole (1 til 7 trinn) nås på omtrent 1,3 km. Breidablikk ungdomsskole ligger rundt 8 minutters kjøretur unna, og det er også enkel adkomst til videregående skoler og øvrige skoletilbud i Sandefjord.

I tillegg ligger et populært idrettsområde like ved, et skikkelig pluss for nabolaget. Her er det liv og aktivitet, og det lekes og spilles både i organiserte former og mer uformelt. Dette gir området en ekstra fin kvalitet og gjør det enkelt å være aktiv, møte andre og skape et godt og inkluderende nærmiljø, uansett alder. Her skjer det ting, men på den hyggelige måten.

For deg som liker helårsglede ved sjøen, er det også kort vei til Kur Sauna Lahelle, et populært tilbud med sjøbad og sauna som kan nytes året rundt. Det er ikke dumt å kunne starte dagen med et bad og avslutte med varme, særlig når vinteren prøver å gjøre seg tøff.

Sandefjord sentrum ligger en kort kjøretur unna, med et godt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. Samtidig har området gode kollektivmuligheter, noe som gjør hverdagen enkel også for pendlere.

Her får du med andre ord en beliggenhet som kombinerer trygge omgivelser, kystliv, natur, aktiviteter og praktisk nærhet til hverdagslogistikken. Et allsidig område hvor fritid og komfort går hånd i hånd, og hvor sommeren alltid føles litt nærmere.

Når du selger bolig, fortjener du full oppmerksomhet og tett oppfølging hele veien. Derfor jobber vi alltid som et team. Hos oss får du ikke bare én megler, du får to.

Vi er Thomas og Valdis, og vi jobber sammen på hvert eneste oppdrag. Det betyr at vi begge kjenner boligen din, følger opp interessenter og er på ballen fra første stund. Du slipper å føle at ting stopper opp fordi én megler er opptatt. Når den ene står i møte

eller er på visning, kan den andre følge opp telefoner, spørsmål og nye interessenter med en gang.

For deg betyr det mer tilgjengelighet, raskere respons og bedre kontroll i hele salgsprosessen. Vi tror på god gammeldags oppfølging, kombinert med moderne markedsføring og tydelig strategi. Det gir trygghet for deg og bedre flyt i salget.

Kort oppsummert får du:

To meglere som jobber med boligen din hele veien
Tett oppfølging og rask respons på alle henvendelser
To sett øyne på pris, presentasjon og gjennomføring
Trygg og strukturert budrunde med full oversikt

Ønsker du verdivurdering eller tilbud på salg av din bolig, så ring oss:
Thomas 97087056
Valdis 92156438

Adkomst

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

Bebyggelsen

Nabolaget rundt eiendommen er et veletablert og attraktivt boligområde, preget av en blanding av eneboliger, tomannsboliger og mindre leilighetsbygg som skaper et levende, men rolig bomiljø. Området har godt med grøntområder og trivelige gater, som gir en trygg og barnevennlig atmosfære. Her finner man et godt naboskap, samtidig som boliger ofte har egne private uteområder, hager og terrasser som gir plass til lek og rekreasjon.

Barnehage/Skole/Fritid

Området byr på et godt utvalg av barnehager med kort avstand fra eiendommen.
-Helgerød barnehage, som tar imot barn i alderen 0-5 år, ligger ca. 1,6 km unna og har et godt og etablert tilbud.
-Toppen barnehage er også et alternativ i nærområdet, og er kjent for sitt lille og intime miljø, noe som gir tett oppfølging og et trygt hverdagsmiljø for de minste barna.
-Høgenhall barnehage ligger i kort kjøreavstand og tilbyr et trygt og oversiktlig barnehagemiljø for barn i alderen 1-5 år, med mindre barnegrupper og gode utearealer. Til sammen gir dette barnefamilier fleksible og gode valgmuligheter når det gjelder barnehagetilbud i nærområdet.

Eiendommen har nærhet til et bredt og variert skoletilbud for alle alderstrinn.
-Helgerød skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. trinn, ligger ca. 1,3 km fra boligen og er en veletablert barneskole med rundt 140 elever. Skolen har et trygt og oversiktlig læringsmiljø og er et naturlig valg for barnefamilier i området.

For ungdomstrinnet finnes flere gode alternativer i nærområdet.

-Breidablikk ungdomsskole ligger ca. 8 minutters kjøretur unna og er en større skole med et bredt fag- og aktivitetstilbud.

-Varden ungdomsskole og Ranvik ungdomsskole er også lett tilgjengelige og gir fleksible valgmuligheter avhengig av skolekrets og behov.

I tillegg finnes Skagerak International School, et internasjonalt skoletilbud med undervisning på engelsk, som gir et alternativ for familier som ønsker et internasjonalt læringsmiljø. Sandefjord videregående skole, med et omfattende studietilbud innen både studieforberedende og yrkesfaglige retninger, nås på ca. 13 minutter med bil.

Samlet sett gir beliggenheten svært gode oppvekstvilkår med tilgang til et variert og kvalitetssikret skoletilbud for alle alderstrinn.

(Kort oppsummert)

Barnehager

Helgerød barnehage (0-5 år) 1.6 km

Toppen barnehage (0-5 år) 3.6 km

Høgenhall barnehage (1-5 år) 4.5 km

Skoler

Helgerød skole (1-7 kl.) 8 klasser 1.3 km

Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 5.4 km

Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 6.2 km

Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 7.8 km

Skagerak International School 6.3 km

Sandefjord videregående skole 7.1 km

Skolekrets

Helgerød

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Helgerød 7 min gangavstand (Linje 138, 163) 0.7 km

Torp stasjon 6 min med bil (Linje RE11, RX11) 4.5 km

Sandefjord lufthavn Torp 11 min med bil

Bygningssakkyndig

Thorbjørn Andersen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG - Byggeår 2020

Selveier vertikalt to-manns bolig beliggende på Neskollen. Boligen er oppført i 2020 På eiendommen er det en frittliggende utvendig bod. Etter byggeår er det utført følgende oppgraderinger:

2024 Montert spottskinne i stue.

2023 Monterne spotter i carport.

2022 Montert varmepumpe.

2021 Montert el bil ladere. 2 stk.

2021 Bygget utebod.

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

Utvendig:

Taket på boligen er tekket med foliebelegg. Takrenner og nedløp er ikke synlig for inspeksjon. TG sette med bakgrunn i alder og antatt restlevetid.

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

-Boligen er bygget med flatt tak.

-Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass.

-Boligen har malt isolert ytterdør.

-Til terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.

-1. etg. er det en enkel terrassedør med glassfelt.

-Til boligen er det en 27m2 terrasse med tilkomst fra stue 2. etg. Terrassen har rekkverk med stående kledning og glasser.

-På eiendommen er det i tillegg til boligen er 11 m2 frittstående bod. Boden er fundamentert med støpt plate og reist i lette bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Boden er uinnredet og holder enkel standard.

INNENDIG

Boligens innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv, og slette malte flater på vegger og i tak. Boligens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med spon som bærende undergulv. Boligen har isolert stålpipeline. Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn. I boligen er det en malt tretrapp. Boligens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

Bad 1. etg.

Bad/wc med tilkomst fra entre. I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnise og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med ventil fra ventilasjonsanlegg. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og

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 badekar. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak. Rommets innvendige overflater består av: fliser på gulv og vegger, og slette malte flater i tak.

KJØKKEN

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vann og avløpsrør i plast. Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg. I boligen er det en luft til luft varmepumpe. I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert på bad i 1. etg. Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:

-Vedfyring.

-Varmepumpe.

-Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert. Nedgravde drenssystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent. Boligen er fundamentert med støpt plate. Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast. Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert. TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.

Det vil alltid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres.

Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

TG2

1 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke oppkant ved dørterskel. Høydeforskjell fra dørterskel til sluk er 7 mm. Byggeteknisk forskrift krever at det minimum skal være 25mm høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel.

Hovedgulv er tilnærmet flatt. Det er stedvis 7 mm fall til sluk.

Det er 1:50 lokalt fall til sluk i dusjnise på to sider. Øvrige sider har 1:100 fall til sluk.

Byggeforskriften TEK 17 stiller følgende krav til våtrom:

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt.

- Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

- Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsone.

For hovedgulv må minst en av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt.

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

TG:2 settes med bakgrunn i avvik knyttet til fallforhold på gulv og manglende oppkant ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Manglende fall på hovedgulv og manglende eller for lav oppkant ved dørterskel kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Badet virker å fungere greit med begrenset lokalt fall til sluk på to sider.

TGIU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 27m² terrasse med tilkomst fra stue 2. etg.

Terrassen har rekkverk med stående kledning og glasser.

Terrassen var dekket av snø på befaringsdagen. Dette medfører at inspeksjon av terrassen var begrenset.

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

Utvendig frittstående bod.

På eiendommen er det i tillegg til boligen er 11 m² frittstående bod.

Boden er fundamentert med støpt plate og reist i lette bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Boden er uinnredet og holder enkel standard.

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

Terrengforhold

Deler av terrenget var snødekket på befaringsdagen, noe som begrenset befaring av utvendig terreng og fallforhold fra boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

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

Ja

Etter vi flyttet inn oppdaget vi en vannlekkasje som viste seg og være fra yttertak og inn. Dette ble tatt opp med utbygger som en reklamasjonssak, så alt er dokumentert der.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Icopal

Beskrivelse av arbeidet: Det var flere aktører inne for å lokalisere feilen. OBOS Block Watne sto med hovedansvaret. Peisselskapet var inne først, fordi de mistenkte kondens fra pipen, men det var det ikke. Etter det kom Icopal som hadde lagt taket å fant ut hvor lekkasjen var å tettet det. De åpnet også opp taket både innvendig og utvendig for å måle fukt før de lukket og plugget slukene på taket å fylte det med vann for å se at det fortsatt ikke var noen lekkasje. Innvendig ble det byttet gipsplater i taket å taket i 2. etg ble malt.

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?: 2023

Firmanavn: Icopal

Beskrivelse av arbeidet: Samme som nevnt over.

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

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Bygget en uisolert sportsbod.

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

Ja

Faglært arbeid:

1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fon Anlegg

Beskrivelse av arbeidet: Gjennom obos Block Watne hadde vi en reklamasjonssak som gikk på at plenen ikke var tilstrekkelig drenert. Dette påvirket ikke huset, men plenen hadde store områder hvor det ble stående vann å det var vanskelig å få til å gro. Det påvirket også hekk som sto i vann.

2.Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sandmann

Beskrivelse av arbeidet: Anleggsgartner var inne å gjorde en vurdering av tilstanden på plenen å drenering. De kom også etter at dreneringen var gjort å la ny ferdigplen der de hadde gravet å satte ny hekk der den hadde dødd som følge av for mye vann.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: Plen på nordsiden av huset

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

Ja

Vi slet med feilmelding og ulyd i varmegjenvinningsanlegget. Feilmeldingen var overopphetning og ulyden kom fra en av viftene. Dette ble meldt inn som en reklamasjon til OBOS Block Watne

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på hvem som utførte arbeidet. Teknikkeren som kom justerte noe på anlegget, oppdaterte software å byttet begge viftene da han sa det var ett kjent problem med akkurat den typen vifter som sto montert.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Halvorsen Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Montert luft til luft varmepumpe.

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

Ja

Det var dårlig trekk i peisen, så vi slet veldig med å få fyr i peisen. Det ble lagt inn som en reklamasjon hos OBOS Block Watne å håndtert videre av de.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Peisselskapet A/S

Beskrivelse av arbeidet: Pipen ble forlenget for å gi bedre trekk, noe som fungerte veldig bra.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Peisselskapet A/S

Beskrivelse av arbeidet: Pipen/pilehatten ble forlenget for å gi bedre trekk i peisen.

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

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Halvorsen Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt opp flere stikkontakter utendørs, spotter i carport og inn mot inngangsdør å 2 stk elbilladere. Dokumentasjon og samsvarserklæring finnes i boligmappen.

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

Ja

OBOS Block Watne har ett eget system hvor all byggteknisk, fdv dokumenter og reklamasjoner er dokumentert. Øverlig arbeid som er gjort utenom obos block Watne er dokumentert i boligmappa.

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

Ja

Er skallet av en liten del av servant på bad i 1.etg

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold

I 1. etasje finner du et stort og innbydende inngangsparti med skyvedørsgarderobe, hall og trappegang opp til 2. etasje. Her ligger også tre gode soverom, et praktisk bad/

vaskerom og en innvendig bod, som gir fleksible løsninger for hele familien.

I 2. etasje åpner boligen seg opp med en lys og luftig stue/kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse over carporten - et perfekt sted for utemåltider, grillkvelder eller bare å nyte rolige stunder. Her finnes også en gang og et ekstra bad som gjør etasjen praktisk og funksjonell.

Uteområdet består av en skjermet hage med utsikt mot jorder og åpent landskap, som gir rom for lek, avslapning og hageprosjekter. Boligen har en carport med plass til to biler, begge utstyrt med elbilladere, samt god lagringsplass med både innvendig bod og utvendige bod.

Standard

Velkommen til Neskollen 11 A - en moderne og delikat bolig med gjennomtenkte løsninger, lekre fargevalg og en planløsning som rett og slett fungerer i hverdagen. Her får du en bolig som oppleves både lun og stilren, med fine materialvalg og en helhet som gir en god "flyt" fra rom til rom.

Boligen har en smart og innbydende planløsning hvor kjøkken og oppholdsrom henger naturlig sammen. Kjøkkenet er et skikkelig gledeskjøkken - praktisk, lekkert og inspirerende. Her får du lyst til å finne frem både gryter, fjøl og gode råvarer, enten du lager hverdagsmiddag eller inviterer til langbord med venner. Kjøkkenet ligger i fin tilknytning til stue/spisestue, og skaper et sosialt og åpent allrom der det er lett å være sammen.

Fra både stue og kjøkken er det direkte utgang til en romslig terrasse som virkelig blir boligens store sommerstue. Her kan solen nytes store deler av dagen, og med seilduktak har du muligheten til å skjerme deg både for sterk sol og lett regn - akkurat den fleksibiliteten man ønsker seg. Dette er stedet for morgenkaffen, grillkvelder, late feriedager og hyggelige familieøyeblikk - et uterom som brukes, ikke bare pyntes.

Boligen byr også på to lekre og moderne bad, hvorav det ene er kombinert med vaskerom - en løsning som gjør hverdagen enklere og mer ryddig. Badene er stilrene og gjennomført, med moderne uttrykk og materialer som tåler både småbarnsliv og travle morgener.

Soverommene er godt plassert i de mer svale delene av boligen, noe som gir en behagelig atmosfære - spesielt i varme sommerperioder. Her får du rolige rom som egner seg like godt til hvile som til hjemmekontor eller gjesterom, avhengig av behov.

Ute på baksiden finner du en fin og skjermet hagedel som vender ut mot jorder og åpent landskap. Her er det noe eget med følelsen av luft, utsyn og natur rett utenfor - en rolig ramme rundt hverdagen som gir en ekstra kvalitet ved boligen. Dette er et sted

hvor barna kan leke, hvor du kan stelle litt i hagen, eller bare lene deg tilbake og nyte det åpne landskapet.

I tillegg er det tilrettelagt med hele to elbilladere - praktisk, fremtidsrettet og en stor fordel i en travel hverdag. Videre finnes en utvendig frittstående bod samt en isolert bod plassert bak carporten. Dette gir gode lagringsmuligheter i tillegg til den innvendige boden i boligen.

Her kan du flytte rett inn og begynne å nyte livet fra første dag.

Boligen ligger i et attraktivt og familievennlig område på Neskollen i Sandefjord. Området er rolig og barnevennlig med kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg som gir gode tilbud for både barn og voksne. Det er også flotte turområder i nærmiljøet, og med kort avstand til sjøen er det enkelt å benytte seg av kystens kvaliteter med bading, båtliv og turer langs svabergene.

Eiendommen er en del av et sameie med fem enheter. Til boligen hører carport med plass til to biler, begge med elbilladere.

Innvendig fremstår boligen med moderne og innbydende standard. Første etasje består av tre soverom, bad med dusj og innvendig bod. I andre etasje er det et ekstra bad med badekar, en romslig stue med gode vindusflater og et kjøkken med moderne utforming. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse plassert over carporten. Terrassen gir gode solforhold og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet.

Boligen holder en gjennomgående pen og oppgradert standard og har en praktisk planløsning som passer godt for en aktiv familie.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Selger informerer:

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

Alle hvitevarer er integrerte, kjøleskap, fryser, platetopp, stekeovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin, varmepumpe, 1 stk elbillader, kan selge med 2 stk, men selger ønsker å ha med den ene.

Utstyr som ikke medfølger:

2X vaskemaskin og tørketrommel, tv i første og andre etg.

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

Etter byggeår er det utført følgende oppgraderinger:

2024 Montert spottskinne i stue.

2023 Monterte spotter i carport.

2022 Montert varmepumpe.

2021 Montert el bil ladere. 2 stk.

2021 Bygget utebod.

Alle boligens bygningsdeler er fra byggeår og har god restlevetid.

Modernisert/Påkostet år

2021/2024

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt carport

Solforhold

Boligen har gode solforhold foran bygget gjennom store deler av dagen, noe som gir lys og varme til terrassen.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring, varmepumpe og elektrisk.

2.etg - vedovn fra Heat&Glo. Tilsyn tatt den 26.03.2025 og feiing den 14.08.2025.

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2027. Les mer hos NVE - www.nve.no

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 400 000

Kommunale avgifter

Kr 14 072

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

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

For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene. Prognosene for innværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

Formuesverdi primær

Kr 1 176 554

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 706 217

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.

Boenheten

Eierbrøk

123/615

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 80, bruksnummer 428, seksjonsnummer 4 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:

3907/80/428/4:

22.04.1913 - Dokumentnr: 910101 - Utskipting

Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:428

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1938 - Dokumentnr: 2440 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:7

Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:428

Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1954 - Dokumentnr: 261 - Erklæring/avtale

VEDR.TILSKUDD TIL VANNLEDNING PÅ VISSE VILKÅR

Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:428

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1965 - Dokumentnr: 3002 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:428

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1967 - Dokumentnr: 990114 - Elektriske kraftlinjer

VEDR.SANDAR E-VERK

Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:428

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1969 - Dokumentnr: 5159 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:428

Gjelder denne registerenheten med flere

19.07.1979 - Dokumentnr: 5578 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:428

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1980 - Dokumentnr: 6282 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:428
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1986 - Dokumentnr: 4147 - Elektriske kraftlinjer
Jordkabel
Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:428
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1995 - Dokumentnr: 137 - Jordskifte
Rettsbok for Vestfold jorskifteretts sak nr 39/1983
Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:428
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2004 - Dokumentnr: 8919 - Elektriske kraftlinjer
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av
høyspenningsluftledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:428
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2013 - Dokumentnr: 757472 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:74 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:74 Bnr:5 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:74 Bnr:5 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:15
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:428
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2013 - Dokumentnr: 757472 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om solidarisk ansvar for vedlikehold, reparasjon, samt fornyelse av
felles avløpsledninger, pumpe og el. installasjon
Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:428
Gjelder denne registerenheten med flere

09.09.2013 - Dokumentnr: 757472 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om solidarisk ansvar for vedlikehold, reparasjon, samt fornyelse av
felles vannledning
Overført fra: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:428
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2021 - Dokumentnr: 199748 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandefjord Kommune
Org.nr: 916 882 807
Bestemmelse om solidaransvar

07.01.2026 - Dokumentnr: 18707 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmegling AS
Org.nr: 996 525 341
Elektronisk innsendt

04.09.2020 - Dokumentnr: 2971677 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 123/615

01.01.2024 - Dokumentnr: 383159 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:80 Bnr:428 Snr:4

17.02.2021 - Dokumentnr: 199748 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:80 Bnr:428 Snr:1
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandefjord Kommune
Org.nr: 916 882 807

Erklæring om rettighet i fast eiendom:
Eier av gnr. 80, bnr. 428, snr. I, gir eierne av gnr. 80, bnr. 428, snr. 2, 3, 4 og 5 rett til å føre vann og avløpsledninger med tilhørende innretninger til sin eiendom over gnr. 80, bnr. 428, snr. I, samt foreta nødvendige reparasjoner, vedlikehold og fornyelser samme sted, når dette er påkrevd. Ved fremføring, og senere vedlikehold eller fornyelse av ledningene, forplikter eierne av ledningene seg til %sette eiendommene i samme stand som før arbeidene tok til. Eventuelle tvilsspørsmål kan avgjøres etter skjønn. For den delen av fellesledningen som hver enkelt er bruker av, er eierne solidarisk ansvarlige for vedlikehold, reparasjon, samt fornyelse. Denne erklæring skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og kan ikke avlyses uten samtykke av Sandefjord Kommune foretaksnr. 916 882 807.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.01.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.01.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.09.2023

Delareal: 1 855 m

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

Delareal: 2 749 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: B

Reguleringsplaner:

Id: 20160018E1

Navn: Solkollen

Plantype: Områderegulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.11.2017

Delareal: 2 456 m

Formål: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn: BKS3

Delareal: 2 m

Formål: Veg

Feltnavn: o_SV1

Delareal: 291 m

Formål: Vegetasjonsskjerm

Feltnavn: f_GV1

(se nærmere i vedlegg)

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SOLKOLLEN gbnr 80/3.

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 21.6.2017, sist revidert 13.10.2017

Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse B

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BKS 1- 6

Energianlegg BE

Renovasjon o_BRE

Lekeplass f_BLK

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg o_SV

Kjøreveg o_SKV

Gang-/sykkelveg o_SGS

GRØNNSTRUKTUR

Turveg f_GT

Naturområde o_GN 1-2

Vegetasjonsskjerm f_GV

LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

HENSYNSSONER § 12.6

Frisikt H140

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

5 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

135 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

136 390 (Omkostninger totalt)

153 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

156 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 536 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 553 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 556 090 (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 136 390

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

20.01.2026







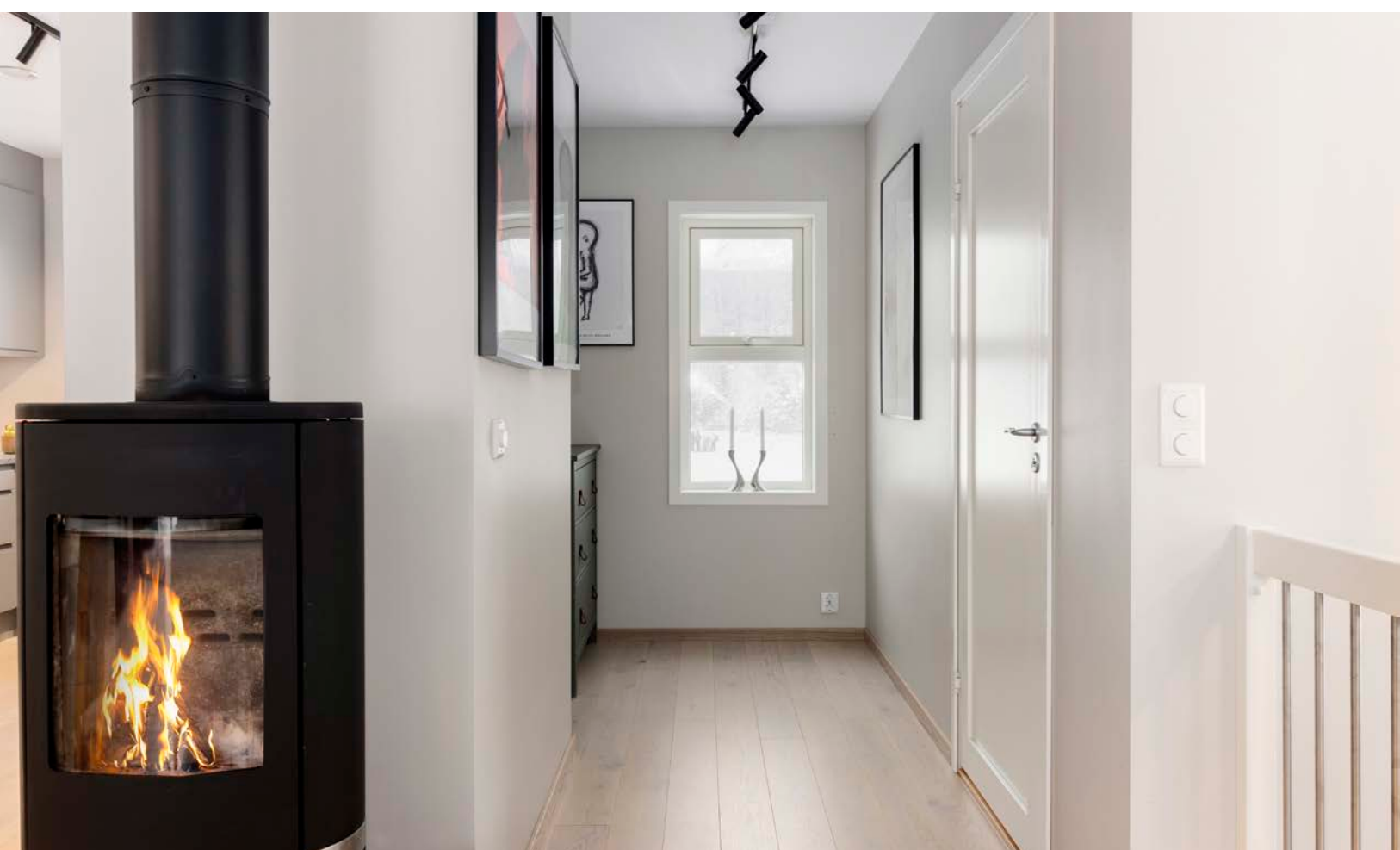






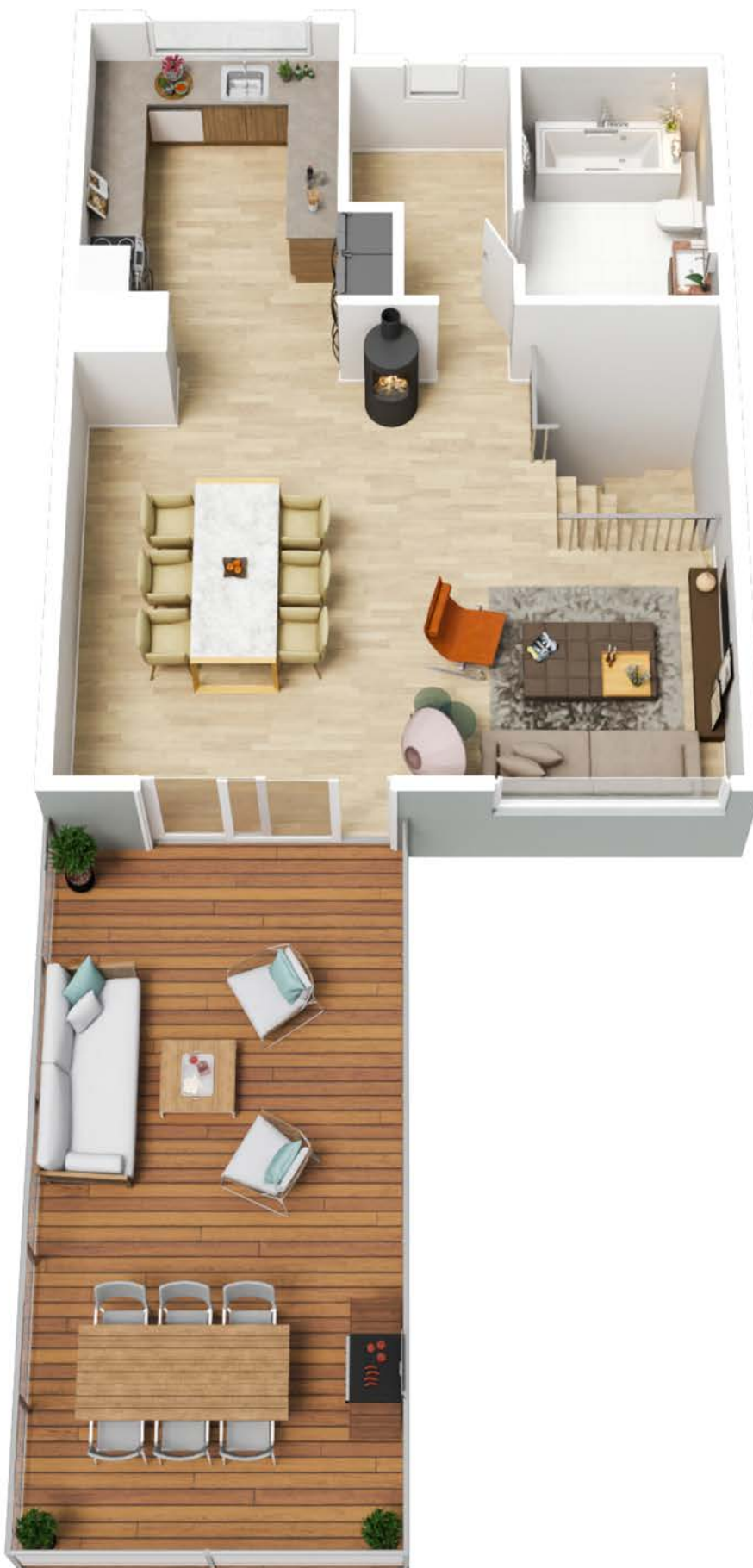






Lekkert baderom med vegghengt toalett,
elegant servant i innredning, vegghengt
speil og et badekar som gir avslapning på
kalde dager.



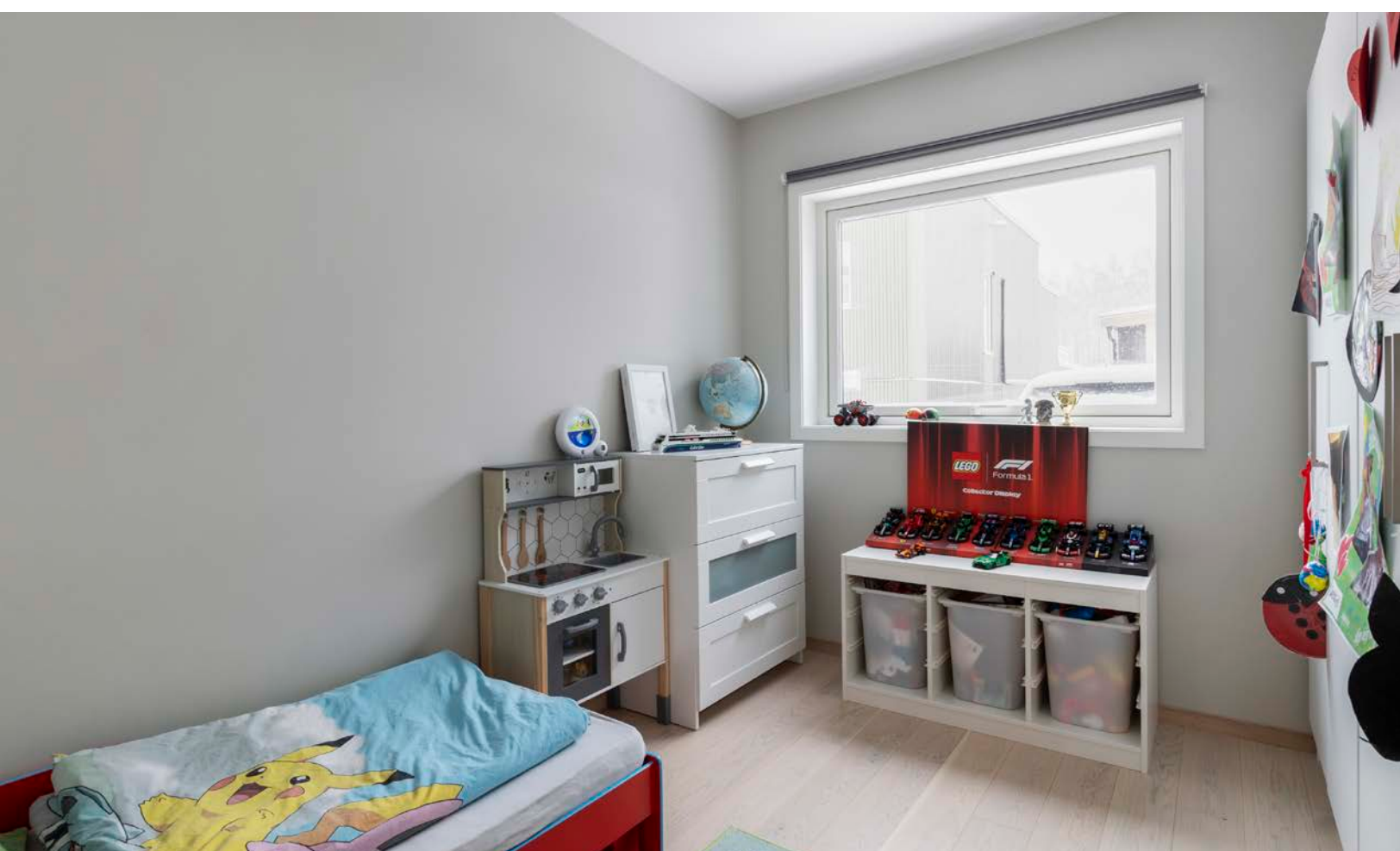


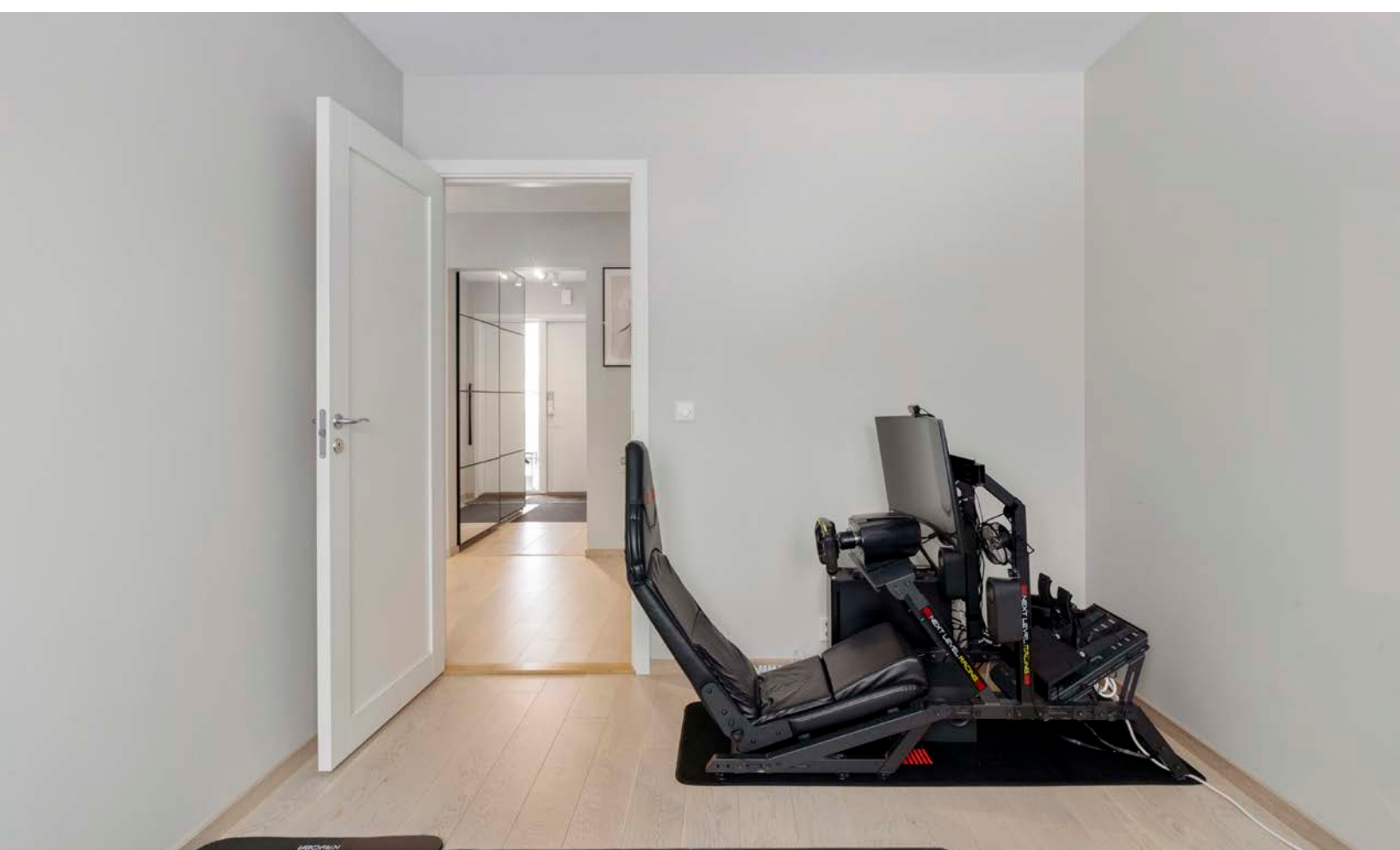
Neskollen 11A

2 etasje



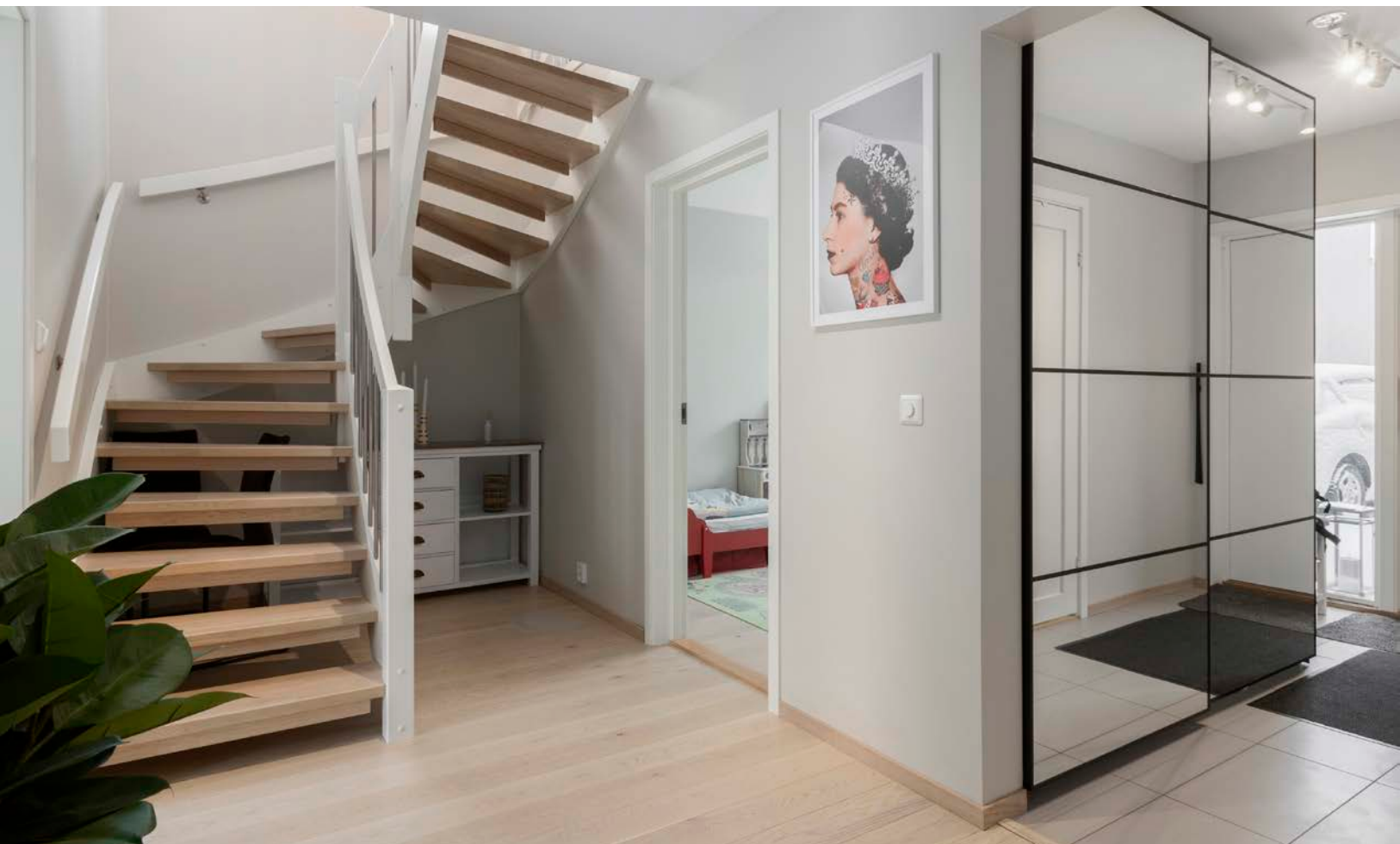








Entré med stor garderobe for ytterklær og sko – alt tilrettelagt for en hektisk hverdag.





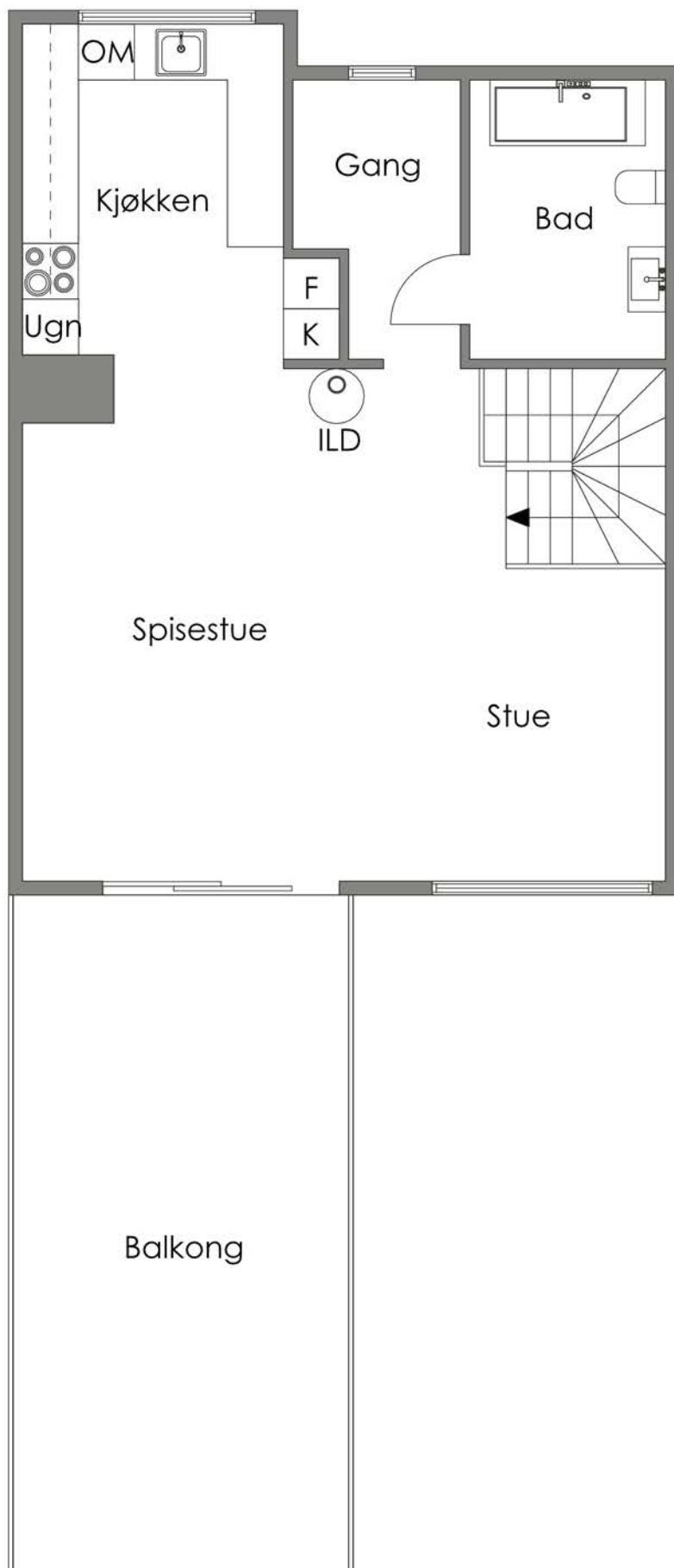
Neskollen 11A

1 etasje



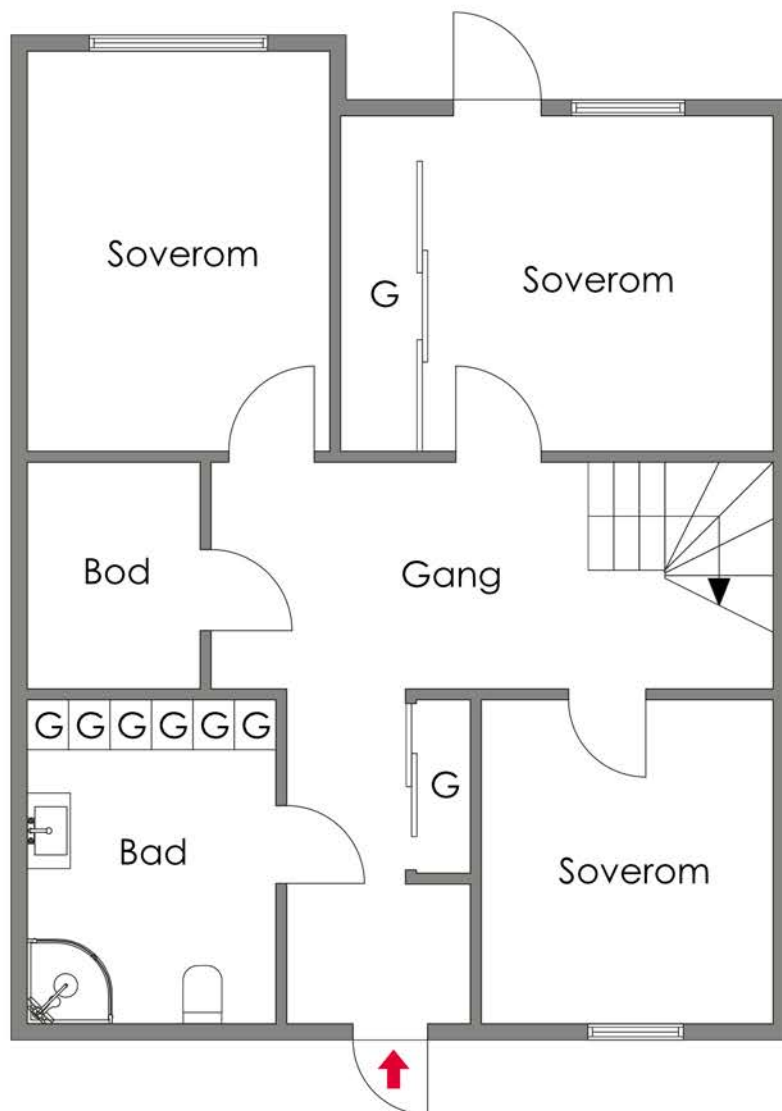






Neskollen 11A

2 etasje



Neskollen 11A

1 etasje

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Neskollen 11A , 3233 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 80, bnr. 428, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 20641-1737

Referansenummer: CO1258

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



TAKST & EIENDOM AS
Takseringsgjester og byggesjåvinning

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

TA Takst og Eiendom AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen

thorbjorn@tatakst.no

990 47 170



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveier vertikalt to-manns bolig beliggende på Neskollen.
Boligen er oppført i 2020
På eiendommen er det en frittliggende utvendig bod.

Etter byggeår er det utført følgende oppgraderinger:
2024 Montert spottskinne i stue.
2023 Montert spotter i carport.
2022 Montert varmepumpe.
2021 Montert el bil ladere. 2 stk.
2021 Bygget utebod.

Alle boligens bygningsdeler er fra byggeår og har god restlevetid.

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

Det kan konkluderes med at boligen fremstår i god stand.

Tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket på boligen er tekket med foliebelegg.

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

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

Boligen er bygget med flatt tak.

Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass.

Boligen har malt isolert ytterdør.
Til terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.
1. etg. er det en enkel terrassedør med glassfelt.

Til boligen er det en 27m2 terrasse med tilkomst fra stue 2. etg.
Terrassen har rekkverk med stående kledning og glasser.

På eiendommen er det i tillegg til boligen er 11 m2 frittstående bod.
Boden er fundamentert med støpt plate og reist i lette bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Boden er uinnredet og holder enkel standard.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv, og slette malte flater på vegger og i tak.

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

Boligen har isolert stålppe. Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn.

I boligen er det en malt tretrapp.

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra entre.
I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med ventil fra ventilasjonsanlegg.
Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv og 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 badekar.
Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak.
Rommets innvendige overflater består av: fliser på gulv og vegger, og slette malte flater i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vann og avløpsrør i plast.

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.

I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert på bad i 1. etg.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Elektrisitet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fundamentert med støpt plate.

Boligens utvendige vann og avløpsledninger er av plast.

Utvendige vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

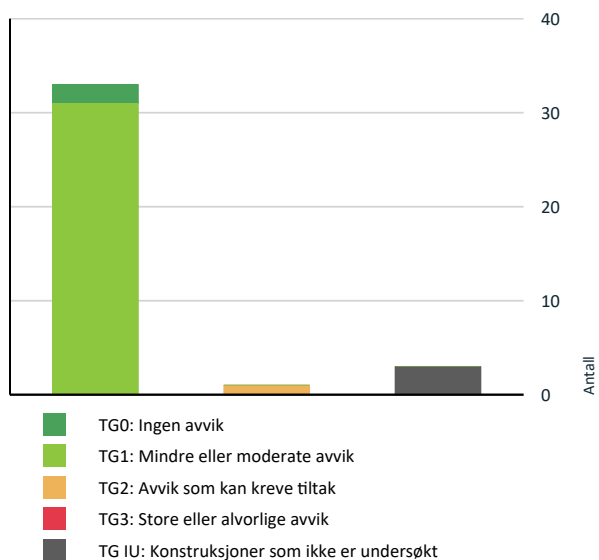
Tomannsbolig

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

Utvendig bod er ikke meldt inn til kommunen. Det anbefales at tiltaket meldes inn til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendig frittstående bod.

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

2020

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen holder normal god standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Boligen er kun fire år gammel og har frem til nå ikke hatt behov for vedlikehold. Etter hvert som boligen blir eldre vil det komme behov for vedlikehold.

UTVENDIG

🕒 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på boligen er tekket med foliebelegg.

Taket var dekket av snø på befaringsdagen. Dette begrenset inspeksjonsmuligheten av taktekingen.

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

🕒 TG 1 Nedløp og beslag

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.

Tilstandsgrad settes med bakgrunn i alder, sett opp mot statistisk forventet levetid.

🕒 TG 1 Veggkonstruksjon

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

Det var noe begrenset inspeksjonsmulighet av nedre del av kledningen. Dette grunnet snø.

🕒 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen er bygget med flatt tak. Konstruksjonen er lukket og ikke innvendig inspisert.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med tre-lags glass.

TG 1 Dører

Boligen har malt isolert ytterdør.

TG 1 Terrassedør.

Til terrassen er det en heve skyve terrassedør med glassfelt.
i 1. etg. er det en enkel terrassedør med glassfelt.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til boligen er det en 27m2 terrasse med tilkomst fra stue 2. etg.
Terrassen har rekkverk med stående kledning og glasser.

Terrassen var dekket av snø på befaringsdagen. Dette medfører at inspeksjon av terrassen var begrenset.
Det vil alltid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

TG IU Utvendig frittstående bod.

På eiendommen er det i tillegg til boligen er 11 m2 frittstående bod.
Boden er fundamentert med støpt plate og reist i lette bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning. Boden er uinnredet og holder enkel standard.

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



Frittstående bod.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består av parkett og fliser på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Det er målt ca 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 4 mm gjennom hele rommet. Målingene er foretatt i stue 2. etg. og gang 1. etg.

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

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Dett i hht. forskrift i avhendingsloven. Det er derfor ikke utført grundige målinger eller analyser av etasjeskillere. Konstruksjonen er kun beskrevet.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes. Til pipen er det i stuen montert en rentbrennende peisovn.



Peisovn i stue.

TG 1 Innvendige trapper

I boligen er det en malt tretrapp.



Innvendig trapp

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører er av type malte speildører

Tilstandsrapport

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc med tilkomst fra entre.

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Rommet er ventilert med ventil fra ventilasjonsanlegg.

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

Badet er vurdert opp mot byggeteknisk forskrift TEK-17 som var gjeldende byggeforskrift på byggetidspunktet.



Bad



Bad

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulv.

Fallforhold på gulv er vurdert etter forskriftens krav på byggetidspunktet TEK-17. Høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel er vurdert etter dagens krav som er minimum 25mm.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke oppkant ved dørterskel. Høydeforskjell fra dørterskel til sluk er 7 mm. Byggeteknisk forskrift krever at det minimum skal være 25mm høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel.

Hovedgulv er tilnærmet flatt. Det er stedvis 7 mm fall til sluk.

Det er 1:50 lokalt fall til sluk i dusjnasje på to sider. Øvrige sider har 1:100 fall til sluk.

Byggeforskriften TEK 17 stiller følgende krav til våtrom:

For dusjonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt.

- Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

- Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsone.

For hovedgulv må minst en av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt.

- Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

- Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

TG:2 settes med bakgrunn i avvik knyttet til fallforhold på gulv og manglende oppkant ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp membran ved dørterskel og sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Manglende fall på hovedgulv og manglende eller for lav oppkant ved dørterskel kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Badet virker å fungere greit med begrenset lokalt fall til sluk på to sider.



Manglende oppkant ved dørterskel.

1 ETASJE > BAD

🕒 TG 1 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 tilfredsstillende utførelse.

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

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

I rommet er det vaskeservant i innredning, veggmontert wc, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. 200L VV bereder er plassert i rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

1 ETASJE > BAD

TG 0 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.



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 badekar.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak.

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

Tilstandsrapport

Badet er vurdert opp mot byggeteknisk forskrift TEK-17 som var gjeldende byggeforskrift på byggetidspunktet.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Hovedgulv er flatt. Det er nedsenket dusjnisse med 1:100 fall i dusjsone.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 cm.

Det er 25 mm oppkant ved dørterskel.

Fallforhold på gulv er vurdert etter forskriftens krav på byggetidspunktet. Høydeforskjell mellom topp membran ved sluk og topp membran ved dørterskel er vurdert etter dagens krav som er minimum 25mm.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

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

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.

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

Det er komfyrvakt over kokesone. Automatisk vannstopp i benkeskap.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over platetopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har vannrør i plast.

Tilstandsrapport



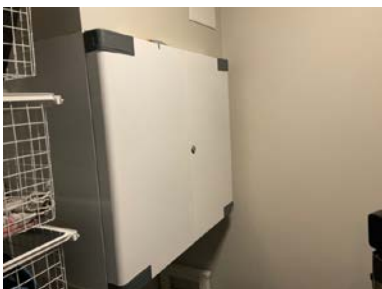
Hovedstoppekran

TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør i plast

TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg



Ventilasjonsanlegg

TG 1 Varmesentral

I boligen er det en luft til luft varmepumpe.



Luft til luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

I boligen er det en 200L VV bereder. Berederen er plassert på bad i 1. etg.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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:
Vedfyring.
Varmepumpe.
Elektrisitet.

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Siste el tilsyn 2023.



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

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

Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert med støpt plate.
Det var noe begrenset utvendig inspeksjon av grunnmur. dette grunnet snø.

Terrengforhold

Deler av terrenget var snødekket på befaringsdagen, noe som begrenset befaring av utvendig terreng og fallforhold fra boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendige vann og avløpsledninger er nedgravd og derfor ikke inspisert.TG settes med bakgrunn i alder eller antatt alder, sett opp mot forventet restlevetid.
Det vil alltid knytte seg usikkerhet knyttet til bygningsdeler som ikke kan inspiseres. Dette med tanke på utførelse og tilstand, noe som kan påvirke bygningsdelens levetid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

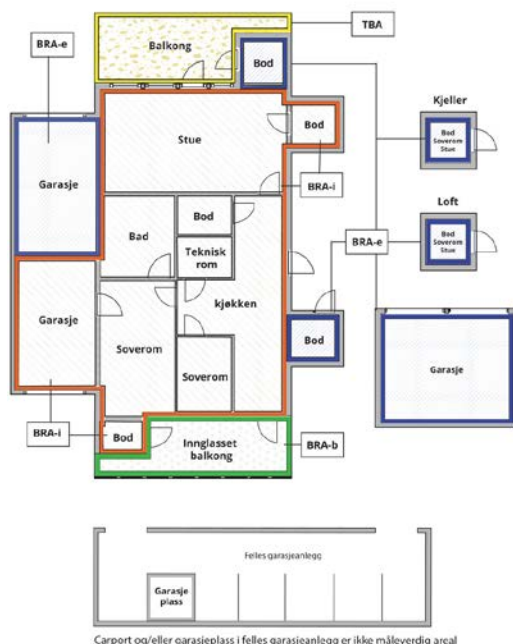
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	61	5		66	
2 Etasje	61			61	
SUM	122	5			
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, bad, entré, tre soverom, bod	Utvendig bod	
2 Etasje	Stue/kjøkken, gang, bad		

Kommentar

1. etg.
Entre 5,1 m2
Bad/vaskerom 6,6 m2
Gang 11 m2
Soverom 8,4 m2
Soverom 11,8 m2
Soverom 10,6 m2
Bod 3,5 m2

Utvendig bod 5,4 m2

2. etg.
Stue/kjøkken 49 m2
Gang 5 m2
Bad 5,5 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utvendig bod er ikke meldt inn til kommunen. Det anbefales at tiltaket meldes inn til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Anders Antoni Holtan Wroldsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	80	428		4	385.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Neskollen 11A

Hjemmelshaver

Wroldsen Anders Antoni Holtan, Wroldsen Silje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde med tett småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Neskollen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

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

1	19.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Anders Antoni Holtan Wroldsen

Silje Wroldsen

Boligen

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

Neskollen 11A

3233 Sandefjord

3907-80/428/0/4

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1311260004 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Ja

Etter vi flyttet inn oppdaget vi en vannlekkasje som viste seg og være fra yttertak og inn. Dette ble tatt opp med utbygger som en reklamasjonssak, så alt er dokumentert der.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Icopal

Beskrivelse av arbeidet: Det var flere aktører inne for å lokalisere feilen. OBOS Block Watne sto med hovedansvaret. Peisselskapet var inne først, fordi de mistenkte kondens fra pipen, men det var det ikke. Etter det kom Icopal som hadde lagt taket å fant ut hvor lekkasjen var å tettet det. De åpnet også opp taket både innvendig og utvendig for å måle fukt før de lukket og plugget slukene på taket å fylte det med vann for å se at det fortsatt ikke var noen lekkasje. Innvendig ble det byttet gipsplater i taket å taket i 2. etg ble malt.

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?:** 2023

Firmanavn: Icopal

Beskrivelse av arbeidet: Samme som nevnt over.

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

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Bygget en uisolert sportsbod.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Fon Anlegg

Beskrivelse av arbeidet: Gjennom obos Block Watne hadde vi en reklamasjonssak som gikk på at plenen ikke var tilstrekkelig drenert. Dette påvirket ikke huset, men plenen hadde store områder hvor det ble stående vann å det var vanskelig å få til å gro. Det påvirket også hekk som sto i vann.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Sandmann

Beskrivelse av arbeidet: Anleggsgartner var inne å gjorde en vurdering av tilstanden på plenen å drenering. De kom også etter at dreneringen var gjort å la ny ferdigplen der de hadde gravet å satte ny hekk der den hadde dødd som følge av for mye vann.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Plen på nordsiden av huset

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vi slet med feilmelding og ulyd i varmegjenvinningsanlegget. Feilmeldingen var overopphetning og ulyden kom fra en av viftene. Dette ble meldt inn som en reklamasjon til OBOS Block Watne

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på hvem som utførte arbeidet. Teknikkeren som kom justerte noe på anlegget, oppdaterte software å byttet begge viftene da han sa det var ett kjent problem med akkurat den typen vifter som sto montert.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Halvorsen Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Montert luft til luft varmepumpe.

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

♦ **Ja**

Det var dårlig trekk i peisen, så vi slet veldig med å få fyr i peisen. Det ble lagt inn som en reklamasjon hos OBOS Block Watne å håndtert videre av de.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Peisselskapet A/S

Beskrivelse av arbeidet: Pipen ble forlenget for å gi bedre trekk, noe som fungerte veldig bra.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Peisselskapet A/S

Beskrivelse av arbeidet: Pipen/pilehatten ble forlenget for å gi bedre trekk i peisen.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Halvorsen Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Det er lagt opp flere stikkontakter utendørs, spotter i carport og inn mot inngangsdør å 2 stk elbilladere. Dokumentasjon og samsvarserklæring finnes i boligmappen.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

OBOS Block Watne har ett eget system hvor all byggteknisk, fdv dokumenter og reklamasjoner er dokumentert. Øverlig arbeid som er gjort utenom obos block Watne er dokumentert i boligmappa.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Er skallet av en liten del av servant på bad i 1.etg

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

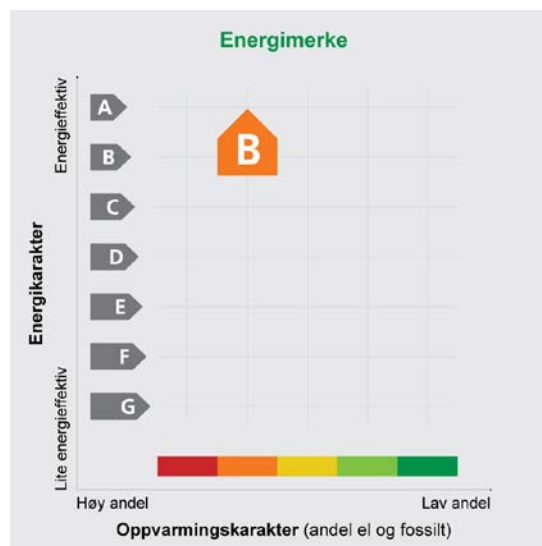
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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	Neskollen 11 A
Postnr	3233
Sted	SANDEFJORD
Leilighetsnr.	
Gnr.	80
Bnr.	428
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	300807202
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1176438
Dato	09.09.2020

Innmeldt av BLOCK WATNE AS v/ Youssef El Meziani



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

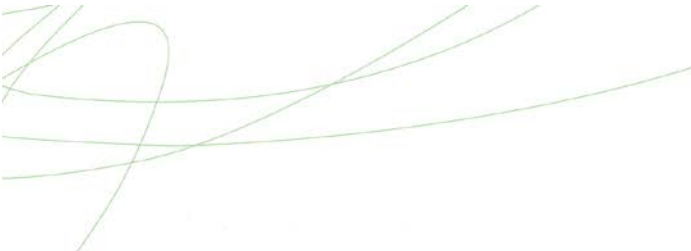
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

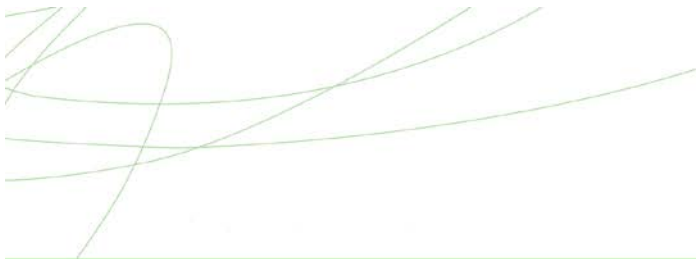
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



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

Bygningskategori: SMÅHUS
Bygningstype: REKKEHUS
Byggeår: 2019
BRA: 123,2

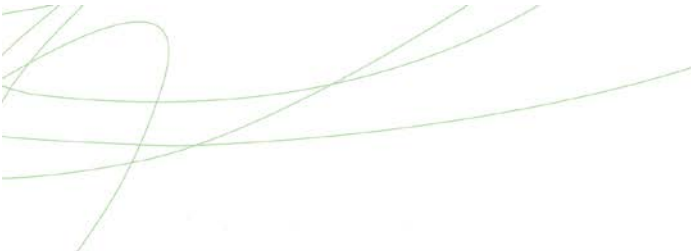
Dato for lekkasjetallmåling: Ikke angitt

Type bygg: Ikke angitt

Energiregler (TEK-standard): Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet TEK-sjekk - 180101

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Neskollen 11 A
Postnr/Sted: 3233 SANDEFJORD
Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 09.09.2020 14:03:12

Energimerkenummer: A2020-1176438

Ansvarlig for energiattesten: OBOS BLOCK WATNE AS

Energimerking er utført av: BLOCK WATNE AS v/ Youssef El Meziani

Gnr: 80

Bnr: 428

Seksjonsnr: 4

Festenr:

Bygnnr: 300807202

Enhhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2019
Areal yttervegger	109,820 m ²
Areal tak	63,000 m ²
Areal gulv	63,000 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	22,850 m ²
Oppvarmet BRA	123,200 m ²
Totalt BRA	123,200 m ²
Oppvarmet luftvolum	315,000 m ³
U-verdi for yttervegger	0,208 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,130 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,105 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,811 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,547 %
Normalisert kuldebroverdi	0,050 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	32,000 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,000 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,500 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,500 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,200 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	25,881 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0,000 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,950 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,950 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,000 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,800 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,100 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,500 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,267
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,200
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,000
Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsats (i bolig med balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm);
Varmefordelingssystem	Som beskrevet over
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,642
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,953
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,100
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,100

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,100

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,358
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,626

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,000
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,100

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	09.09.2020
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	
Hele bygningen er beregnet	

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	180101
Produsent / leverandør	SINTEF Byggforsk
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten**Energirådgiver**

Firma	BLOCK WATNE AS
Navn person	Youssef El Meziani

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13724,347 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	111,399 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9623,265 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	111,399 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13724,347 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0,000 kWh/år
Olje	0,000 liter/år
Gass	0,000 Sm ³ /år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	0,000 kg/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	0,000 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11072,982 kWh/år
Olje	0,000 kWh/år
Gass	0,000 kWh/år
Fjernvarme	0,000 kWh/år
Biobrensel	2651,365 kWh/år
Annen energivare	0,000 kWh/år
Totalt	13724,347 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80 %
--------------------------------------	------

Nabolagsprofil

Neskollen 11A - Nabolaget Solløkken - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Helgerød Linje 138, 163	7 min 0.7 km
Torp stasjon Linje RE11, RX11	6 min 4.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	11 min

Skoler

Helgerød skole (1-7 kl.) 140 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	8 min 5.4 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 21 klasser	11 min 6.2 km
Ranvik ungdomsskole (8-10 kl.) 410 elever, 25 klasser	14 min 7.8 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	12 min 6.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	13 min 7.1 km

«Fantastiske turområder både på vannet og fine turstier langs kysten. Stille og rolig idyll. Sykkelsti helt til byen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Naboskapet

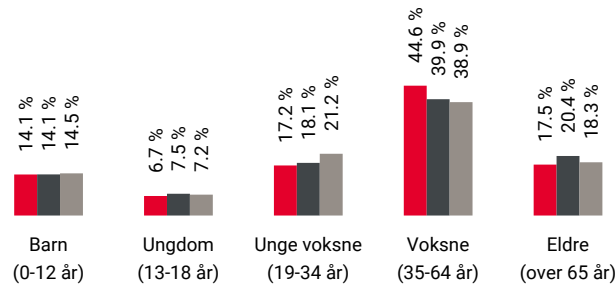
Godt vennskap 83/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solløkken	1 037	453
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Helgerød barnehage (0-5 år) 72 barn	18 min 1.6 km
Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	7 min 3.6 km
Høgenhall barnehage (1-5 år) 33 barn	7 min 4.5 km

Dagligvare

Coop Extra Haslebakken Post i butikk	6 min 4.2 km
Meny Haslesenteret PostNord	6 min 4.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100



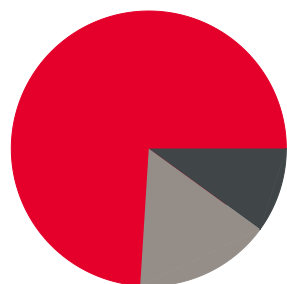
Støynivået

Lite støynivå 93/100

Sport

	Helgerød idrettsplass	7 min
	Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.6 km
	Helgerød skole	13 min
	Ballspill	1.2 km
	EVO Sandefjord Øst	8 min
	Fresh Fitness Sandefjord	9 min

Boligmasse



74% enebolig
10% blokk
16% annet

«Kort vei til skog og mark, strand og badeplasser, lite trafikk, kort vei til barnehager og skoler, stille og rolig, trygt og godt.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Hvaltorvet Kjøpesenter

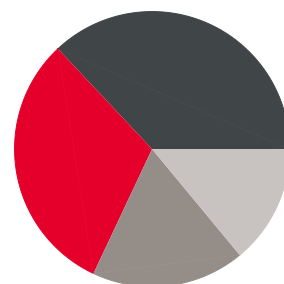
9 min



Vitusapotek Sandefjord

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
37% 6-12 år
18% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



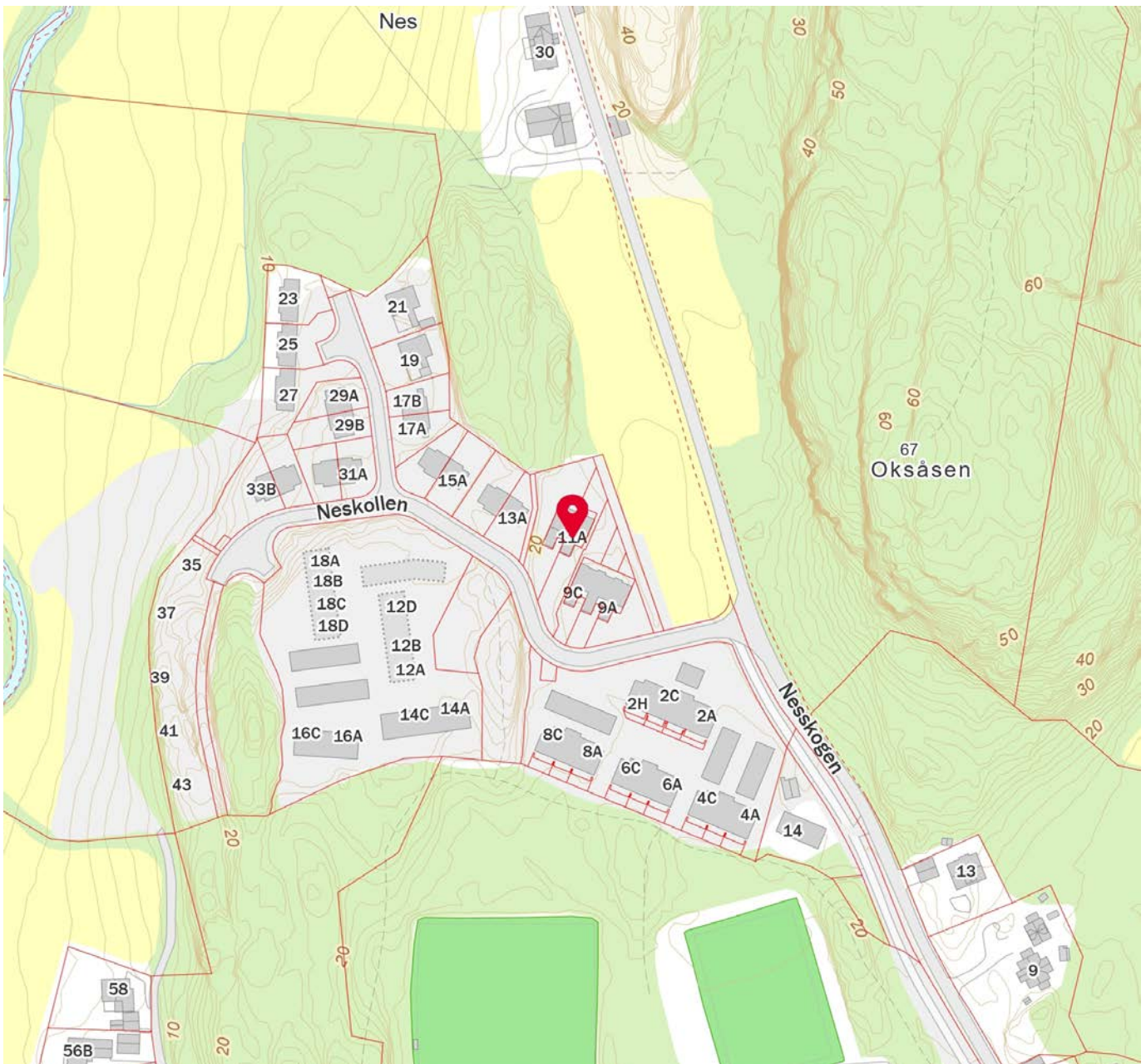
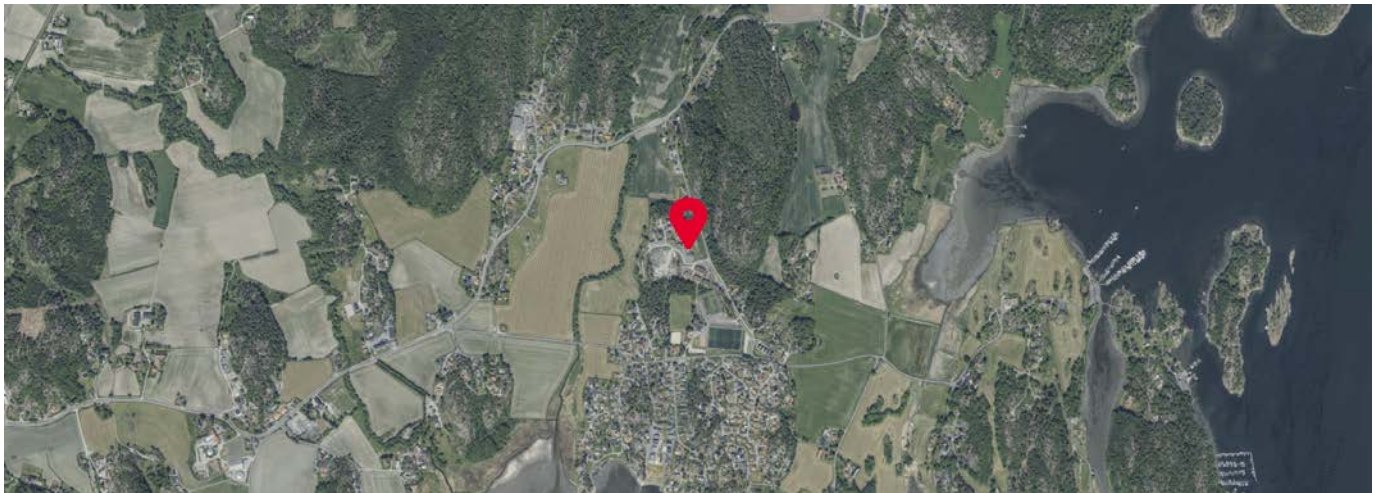
0%

43%

Solløkka
 Sandefjord
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	385.4
Etablert dato	04.09.2020	Arealmerknader	
Oppdatert dato	16.09.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	123/615	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	80/428, 80/428/0/1, 80/428/0/2, 80/428/0/3, 80/428/0/4, 80/428/0/5
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	16.10.2020 16.10.2020	18/30014 Jnr.2018.312-322		80/3 (-3393,4), 80/429 (3393,4) 80/419, 80/420, 80/421, 80/422, 80/423, 80/424, 80/425, 80/426, 80/427, 80/428, 80/428/0/1, 80/428/0/2, 80/428/0/3, 80/428/0/4, 80/428/0/5, 80/432, 80/442, 80/603
Seksjonering Seksjonering	25.08.2020 25.08.2020	19/34433,34432	Tinglyst 08.09.2020	80/428 (-1807,8), 80/428/0/1 (329,3), 80/428/0/2 (205,3), 80/428/0/3 (291,8), 80/428/0/4 (385,4), 80/428/0/5 (596) 80/3, 80/421, 80/429
Seksjonering Feilretting	25.08.2020 25.08.2020	19/34433		

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557132.09	574013.53		Ja	385.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WROLDSEN SILJE F210692*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NESKOLLEN 11A 3233 SANDEFJORD	Bosatt (B)
WROLDSEN ANDERS ANTONI HOLTAN F241292*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NESKOLLEN 11A 3233 SANDEFJORD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Neskollen 11A	H0101	80/428/0/4	123	4	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Neskollen 11 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3233 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090101 Sandar
----------	-----------------	-----------	-----------------

Grunnkrets	901 Helgerød	Tettsted	2531 Sandefjord
Valgkrets	4 Sentrum øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300807202		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	19.01.2024

1: Bygning 300807202: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 19.01.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	246
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	246
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	203
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	03.07.2019	26.05.2020	
Igangsettingstillatelse	03.07.2019	26.05.2020	
Midlertidig brukstillatelse	11.07.2020	17.07.2020	
Ferdigattest	19.01.2024	22.01.2024	19/19787

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Neskollen 11A	H0101	80/428/0/4	123	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	123	0	123	0	0	0
H01	2	123	0	123	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 80/428

Bruksnavn		Beregnet areal	941.4
Etablert dato	20.02.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	3
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:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557115.4	574031.95		Ja	291.1	
Eiendomsteig	6557090.19	574012.24		Nei	389.4	
Eiendomsteig	6557113.07	574002.16		Nei	260.9	



Eiendomskart for eiendom 3907 - 80/428//4

Teig 1 av 4



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

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

Teig 1 av 4

Areal		260,90 m²		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6557113,065273352	Øst	574002,1593194355
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6557114,46	574006,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,05	
2	6557115,39	574004,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,91	
3	6557110,6	574002,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,05	
4	6557111,99	573998,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,36	
5	6557128,47	574003,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,39	
6	6557128,44	574003,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09	
7	6557130,67	574004,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,35	
8	6557128,4	574011,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,11	
9	6557126	574018,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,53	
10	6557123,16	574017,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00	
11	6557123,13	574017,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09	
12	6557114,43	574014,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18	
13	6557114,46	574014,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09	
14	6557112,08	574013,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,51	
15	6557113,07	574010,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,12	
16	6557108,29	574009,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,04	
17	6557109,67	574005,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,34	

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	☉ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	☼ Grensepunkt - bølt
..... Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpeinje punktffeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⬢ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisse nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 4 (hovedteig)

Areal	291,10 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6557115,404999999	Øst	574031,9450000001
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6557147,88	574015,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
2	6557144,13	574016,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,11	
3	6557131,91	574022,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,40	
4	6557121,57	574026,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,35	
5	6557118,32	574028,41	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,56	
6	6557111,83	574031,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,12	
7	6557094	574039,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,55	
8	6557081,52	574044,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,69	
9	6557082,78	574048,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,02	
10	6557149,29	574018,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	72,95	

Teig 3 av 4



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 4

Areal		389,40 m²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6557090,188953636	Øst	574012,2414123912
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6557090,16	574024,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,05		
2	6557091,08	574021,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,91		
3	6557086,29	574019,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,05		
4	6557087,68	574015,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,35		
5	6557092,47	574017,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,05		
6	6557093,4	574014,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,91		
7	6557088,61	574012,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,05		
8	6557090	574008,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,36		
9	6557106,48	574014,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,39		
10	6557106,45	574014,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09		
11	6557108,68	574015,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,35		
12	6557106,41	574021,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,11		
13	6557104,1	574028,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,26		
14	6557101,65	574035,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,53		
15	6557098,85	574034,91	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,95		
16	6557098,82	574035	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09		
17	6557090,13	574032,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,17		
18	6557090,16	574031,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09		
19	6557087,77	574031,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,52		
20	6557088,77	574028,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,12		
21	6557083,98	574026,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,05		
22	6557085,37	574022,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,35		

Teig 4 av 4 (hovedteig)



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
 - - - - - Hjelpelinje vegkant
 - - - - - Hjelpelinje fiktiv
 Hjelpelinje punktfeste
 - - - - - Hjelpelinje vannkant

----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$
 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$
 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$
 ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10
 ----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet

● Grensepunkt lite nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt mindre nøyaktig
 ● Grensepunkt middels nøyaktig
 ● Grensepunkt nøyaktig

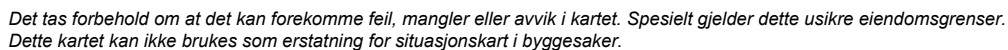
○ Grensepunkt - offentlig godkjent
 ○ Grensepunkt - bolt
 ✕ Grensepunkt - kors
 □ Grensepunkt - rør
 ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
 ● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 4 av 4 (hovedteig)

Areal		385,40 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6557132,085913165	Øst	574013,5310958354
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6557076,54	574005,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,85	14,81	
2	6557081,07	574007,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,85		
3	6557085,75	574006,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,87		
4	6557111,78	574014,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,39		
5	6557111,57	574015,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,65		
6	6557131,91	574022,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,46		
7	6557144,13	574016,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,40		
8	6557128,4	574011,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,60		
9	6557126	574018,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,53		
10	6557123,16	574017,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,00		
11	6557123,13	574017,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09		
12	6557114,43	574014,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,18		
13	6557114,46	574014,73	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,09		
14	6557112,08	574013,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,51		
15	6557113,07	574010,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,12		
16	6557108,29	574009,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,04		
17	6557109,67	574005,24	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,34		
18	6557089,97	573998,61	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,79		
19	6557082,04	574001,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,60		



Eiendom: 80/428/0/4
Adresse: Neskollen 11A
Utskriftsdato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 07.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	80	Bruksnr.	428	Festenr.		Seksjonsnr.	4
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	---

BruksenhetId	6366061507	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300807202	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Neskollen 11A, 3233 SANDEFJORD

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2 etasje	Vedovn	Heat&Glo	Heat & Glow Vedovn

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
26.03.2025	Tilsyn	14.08.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6366061507

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.

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen

- 58 -

**Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.**

(jfr. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

Auskritt av dagbok nr. 261 1954
Vedlegg til 1/2
Sandar sorenskriverembete

ERKLÆRING

Undertegnede Bjarne Abrahamsen søker herved om til-
latelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne gjennom langs med
bygdevegen xx Østre Bergen-Nes ved (min) eiendom(men)¹⁾
Østby gnr. 80 bnr. B i Sandar herred.
Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere
og brukere av eiendommen:

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller
unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og
varselskilter.
- Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbe-
dringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte på-
føres vegområdet eller tredjemann.
- Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med led-
ningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig,
idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
- Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, med-
mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen
omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.²⁾

den

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heft-
else på eiendommen.³⁾

Sandar den 19/1-54

Bjarne Abrahamsen

¹⁾ Stryk det som ikke passer.
²⁾ Plass for ytterligere vilkår.
³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Oversendes herr vegsjefen i _____
under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto vedlegges
kr. _____, samt kr. _____, jfr. erklæringens pkt. _____ (garantibeløp).

den _____

(Søkerens navn)

J-nr. _____ Arkiv nr. _____

Oversendes herr sorenskriveren i Sandar
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning
av tinglysningsgebyr og returporto vedlegges kr. _____

For Vegsjefen i Vestfold

Tønsberg den 5/12-53.

[Signature]

Oversendes herr vegtilsynsmann

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr _____

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes igang så snart vegoppsynsmannen
er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s. _____

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613177972
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 916882807 Navn SANDEFJORD KOMMUNE Adresse Postboks 2025, 3202 SANDEFJORD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 968757954 Navn OBOS BLOCK WATNE AS Bruksenhet Adresse Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3804 Gnr 80 Bnr 428

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3804	80	428	0	1	123 / 615	Boligseksjon	Nei	Ja
3804	80	428	0	2	123 / 615	Boligseksjon	Nei	Ja
3804	80	428	0	3	123 / 615	Boligseksjon	Nei	Ja
3804	80	428	0	4	123 / 615	Boligseksjon	Nei	Ja
3804	80	428	0	5	123 / 615	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato **26 NOV. 2019** | Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato <i>Oslo</i> 26 NOV. 2019	Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Block Watne AS Org.nr. 968 757 954 Bent A. Eik
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

Kommunenr. 3804	Kommunens navn SANDEFJORD	Gårdsnr. 80	Bruksnr. 428	Festenr.
Dato 25/8-20	Underskrift <i>[Signature]</i>	Stempel SANDEFJORD KOMMUNE Bygningsseksjonen		

26 NOV. 2019 Innsenderens underskrift
[Signature]

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											
Dato		Innsenderens underskrift													
26 NOV. 2019															


TEGNFORKLARING
 OMRIS AV BYGNING

 TG (TILLEGGS-AREAL PÅ GRUNN)

 FELLES-AREALER

ALLE MÅL ER I CENTIMETER

REV. BESKRIVELSE

TEGNINGSNAVN: **SITUASJONSPLAN**

TILTAKSHAVER: **Block Watne AS**

BYGGEPLASS: **Solkollen, Sandefjord**

PROSJEKTNAMN: **Solkollen BKS3**

BLOCK WATNE AS
Et selskap i OBOS-konsernet

PB. 1817 VIKÅ, 0123 OSLO - TLF. 23246000

BW PROSJEKTNUMMER:

12991

GEMINI NR.

29914

MÅLESTOKK:

1:500

ARKITEKT:

Jan Strebel MNAL
BLOCK WATNE AS

TEGN. NR.

12991-027

REV.:

REV. DATO:

TEGNET DATO:

03.05.2019

REVIDERT AV:

TEGNET AV:

J.S.

KONTR. REV.:

KONTR. AV:

GNR./BNR:

80/428

PROSJEKTFØRER:

Patric Cerin Bekkevold

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS











**SANDEFJORD
KOMMUNE**

Seksjon: Bygning- og arealforvaltning
Saksbehandler: Roar Rabbevåg
Arkivsak: 17/665 og 24/3708
Arkivkode: 611 L13 – gbnr 80/3 m.fl.
Planid: 20160018E1

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SOLKOLLEN gbnr 80/3.

Dato: 21.06.2017

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.04.2018

Kommunestyrets vedtak: 21.06.2018

Plankart og planbestemmelsene er justert på delegert myndighet gjennom ubetydelig endring den 29.01.2024. Endret plankart er sist datert 08.11.2023.

Disse bestemmelsene gjelder for regulert område vist med reguleringsgrense på plankart datert 21.6.2017, sist revidert 13.10.2017

Området er regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse B
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BKS 1- 6
Energianlegg BE
Renovasjon o_BRE
Lekeplass f_BLK

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veg o_SV
Kjøreveg o_SKV
Gang-/sykkelveg o_SGS

GRØNNSTRUKTUR

Turveg f_GT
Naturområde o_GN 1-2
Vegetasjonsskjerm f_GV

LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

HENSYNSSONER § 12.6

Frisikt H140

BESTEMMELSESSOMRÅDE § 12-7

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1 Fornminner

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

1.2 Plankrav

- 1.2.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bl.a. tekniske planer. Plan for helhetlig overvannsdisponering skal utarbeides for hele planområdet. Lokal håndtering av overvann vurderes i samarbeid med kommunen.

- 1.2.2 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan for det berørte delområdet til godkjenning.

- 1.2.3 Utomhusplanen skal vise:

- Tomteinndeling.
- Bebyggelsens plassering, etasjetall og høyde målsatt ved inngangspartiet.
- Eksisterende og framtidige koter.
- Areal for parkering.
- Utforming og plassering av fellesområder/lekeområde.
- Utforming og plassering av opplegg for renovasjon og kildesortering.
- Plassering av pumpestasjon

1.3 Parkering

- 1.3.1 Det skal opparbeides parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Sandefjord kommune. Plassering og antall plasser skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

- 1.3.2 Parkeringsplassene skal være ferdig opparbeidet før boligene tillates tatt i bruk.

- 1.3.3 Det må avsettes et minimum 5% av det totale antall parkeringsplasser innenfor BKS1 og BKS2 til HC parkeringsplasser. Parkeringsplassene må utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas.

- 1.3.3 Garasjer/uthus med samlet bruksareal eller bebygd areal på inntil 50 m² tillates plassert inntil 1m fra nabogrense, og inntil 2,0 m fra kommunal veg ved parallell innkjøring. Ved innkjøring vinkelrett på veien skal avstanden være min. 5 m.

1.4 Støy

- 1.4.1 Gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1.

1.5 Byggegrense

- 1.5.1 Der ikke annet er vist, er formålsgrenser lik byggegrense.
- 1.5.2 Det tillates å gjøre mindre justeringer av interne veier i planområdet, med tilsvarende mindre tilpassinger av de tilstøtende planområdene.

1.6 Utnyttelse

- 1.6.1 Grad av utnyttning beregnes i henhold til byggeforskriftene. Parkeringsareal på terreng innenfor byggeområdet skal medregnes i grad av utnyttning. Biloppstillingsplasser som ikke er overbygd medregnes med 18m². Ytterligere manøvreringsareal for parkeringsplassene medregnes ikke. Overdekket sykkelparkering medregnes ikke.

1.7 Illustrasjoner

- 1.7.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge snitt/oppriss som viser forhold til terreng.

1.8 Leke og uteoppholdsarealer

- 1.8.1 Utformingen av lekeplass skal være i tråd med de til enhver tid gjeldende funksjons- og kvalitetskrav til kommuneplanens utfyllende bestemmelser.
- 1.8.2 Det skal etableres en større lekeplass innenfor BKS 1 og 2 som skal være tilgjengelig for beboere innenfor BKS 1-6.

1.9 El

- 1.9.1 Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

1.10 Energi

- 1.10.1 I forbindelse med byggesøknad for byggeområdene skal det utarbeides en energiplan som beskriver valgte energikilder med fokus på fornybare energikilder. Det skal vurderes tiltak for energiøkonomisering og muligheter for å utnytte flere energisystemer. Det er utbyggers ansvar å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

1.11 Universell utforming

- 1.11.1 Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det gjøres rede for hvordan universell utforming skal ivaretas

1.12 Renovasjon

- 1.12.1 Løsninger for kildesortering skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse. Løsningene skal følge den til enhver tid gjeldende kommunale norm og skal godkjennes av Sandefjord kommune.
- 1.12.2 Flere eiendommer kan gå sammen om felles kildesorteringsanlegg. Der en slik løsning velges, skal de aktuelle eiendommenes rettigheter sikres ved tinglyste heftelser.

1.13 Overvann

- 1.13.1 Utbygging skal generelt ikke resultere i økt spissavrenning fra området. Det betyr at det i forbindelse med utbyggingen skal anlegges avrenningsdempende tiltak for å

forsinke avrenningen slik at spissavrenningen ikke blir større enn hva den var før utbygging. Mindre nedbør, inntil 20 mm per døgn, skal søkes fanget opp og innfiltreres innenfor bebyggelsesområdet. Taknedløp skal føres til terreng og ikke tilknyttes drensytstem. Nedbør som tilsvarer en ett-årsflom skal innfiltreres og/eller fordrøyes innenfor planområdet. Flomveier og grøfter skal dimensjoneres for 100-års nedbør.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Boligbebyggelse - Fellesbestemmelser

2.1.1 Uteoppholdsarealer

Innenfor byggeområdet skal det settes av tilstrekkelig uteoppholdsareal i henhold til de utfyllende bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Arealene skal utformes på en slik måte at de kan brukes på like vilkår av en så stor andel av befolkningen som mulig

2.1.2 Bebyggelsen innenfor hvert delområde skal ha en enhetlig utforming mht. volumoppbygging, takform, material og fargebruk.

Bygningsmassens volumoppbygging skal ha karakter av småskala-bebyggelse.

2.1.3 Det tillates etablering av takterrasse på carport og/eller på takplan med utvendig/innvendig trappeadkomst samt åpent/transparent rekkverk inntil 1m over gesims. For adkomst med innelukket trapp til takterrasse tillates den angitte gesimshøyde overskredet med 3m over maksimalt 20m² av øverste takflate på hver bygningskropp.

2.2 BOLIGBEBYGGELSE – konsentrert småhusbebyggelse BKS 1

2.2.1 Innenfor området kan man oppføre konsentrert småhusbebyggelse i form av småhus, tomannsbolig, kjedehus, rekkehus og leilighetsbygg i 2 etg.

2.2.2 Maksimal % BYA = 40%

2.2.3 Bebyggelsen kan ha flate tak, saltak/pulttak.

2.2.4 Det tillates mønehøyde inntil 9m målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For hus med pulttak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 9 m.

2.2.5 Det tillates gesimshøyde inntil 7,5m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.

2.2.6 I området tillates det å oppføre sykkelkur, pergola og gangadkomst til bygningene, samt garasje/carport og eventuelt frittliggende redskapsboder for hageredskaper, snøryddingsutstyr etc. Maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 4,5m Ved pulttak tillates tilsvarende øvre gesims på inntil 4,5m.

2.2.7 Det skal etableres en lekeplass på 400m² innenfor BKS1 som skal være tilgjengelig for beboere innenfor BKS 1-6. Lekeplassen skal opparbeides og utformes ihht kravene i kommuneplanens arealdel. Ved utforming av lekeplassen bør det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter som topografi og store trær. Lekeplassen skal ha en avstand til boliger på minst 4m.

2.3 BOLIGBEBYGGELSE – konsentrert småhusbebyggelse BKS 2

- 2.3.1 Innenfor området kan man oppføre konsentrert småhusbebyggelse i form av småhus, tomannsbolig, kjedehus, rekkehus og leilighetsbygg i 2 etg.
- 2.3.2 Maksimal % BYA = 40%
- 2.3.3 Bebyggelsen kan ha flate tak, saltak/pulttak.
- 2.3.4 Det tillates mønehøyde inntil 9 m målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For hus med pulttak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 9 m.
- 2.3.5 Det tillates gesimshøyde inntil 7,5 m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
- 2.3.6 I området tillates det å oppføre sykkelkur, pergola og gangadkomst til bygningene, samt garasje/carport og eventuelt frittliggende redskapsboder for hageredskaper, snøryddingsutstyr etc. Maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 4,5m Ved pulttak tillates tilsvarende øvre gesims på inntil 4,5m.

2.4 BOLIGBEBYGGELSE – konsentrert småhusbebyggelse BKS 3

- 2.4.1 Innenfor området kan man oppføre konsentrert småhusbebyggelse i form av småhus, tomannsbolig, kjedehus, rekkehus og leilighetsbygg i 2 etg.
- 2.4.2 Maksimal % BYA = 35%
- 2.4.3 Bebyggelsen kan ha flate tak, saltak/pulttak.
- 2.4.4 Det tillates mønehøyde inntil 9 m målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For hus med pulttak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 9 m.
- 2.5.5 Det tillates gesimshøyde inntil 7,5 m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
- 2.5.6 I området tillates det å oppføre sykkelkur, pergola og gangadkomst til bygningene, samt garasje/carport og eventuelt frittliggende redskapsboder for hageredskaper, snøryddingsutstyr etc. Maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 4,5m Ved pulttak tillates tilsvarende øvre gesims på inntil 4,5m.

2.5 BOLIGBEBYGGELSE – konsentrert småhusbebyggelse BKS 4

- 2.5.1 Innenfor området kan man oppføre konsentrert småhusbebyggelse i form av småhus, tomannsbolig, kjedehus, rekkehus og leilighetsbygg i 2 etg.
- 2.5.2 Maksimal % BYA = 35%
- 2.5.3 Bebyggelsen kan ha flate tak, saltak/pulttak.

- 2.5.4 Det tillates mønehøyde inntil 9 m målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For hus med pulttak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 9 m.
- 2.5.5 Det tillates gesimshøyde inntil 7,5m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
- 2.5.6 I området tillates det å oppføre sykkelskur, pergola og gangadkomst til bygningene, samt garasje/carport og eventuelt frittliggende redskapsboder for hageredskaper, snøryddingsutstyr etc. Maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 4,5m Ved pulttak tillates tilsvarende øvre gesims på inntil 4,5m.

2.6 BOLIGBEBYGGELSE – konsentrert småhusbebyggelse BKS 5

- 2.6.1 Innenfor området kan man oppføre konsentrert småhusbebyggelse i form av småhus, tomannsbolig, kjedehus, rekkehus og leilighetsbygg i 2 etg.
- 2.6.2 Maksimal % BYA = 35%
- 2.6.3 Bebyggelsen kan ha flate tak, saltak/pulttak.
- 2.6.4 Det tillates mønehøyde inntil 9 m målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For hus med pulttak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 9 m.
- 2.6.5 Det tillates gesimshøyde inntil 7,5m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.
- 2.6.6 I området tillates det å oppføre sykkelskur, pergola og gangadkomst til bygningene, samt garasje/carport og eventuelt frittliggende redskapsboder for hageredskaper, snøryddingsutstyr etc. Maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 4,5m Ved pulttak tillates tilsvarende øvre gesims på inntil 4,5m.

2.7 BOLIGBEBYGGELSE – konsentrert småhusbebyggelse BKS 6

- 2.7.1 Innenfor området kan man oppføre konsentrert småhusbebyggelse i form av småhus, kjedehus og rekkehus.
- 2.7.2 Maksimal % BYA = 35%
- 2.7.3 Bebyggelsen kan ha flate tak, saltak/pulttak.
- 2.7.4 Det tillates mønehøyde inntil 9,0 m målt fra overkant møne til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng. For hus med pulttak tillates tilsvarende øvre gesimshøyde på inntil 7,5 m.
- 2.7.5 Det tillates gesimshøyde inntil 7,5 m målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng.

2.7.6 I området tillates det å oppføre sykkelkur, pergola og gangadkomst til bygningene, samt garasje/carport og eventuelt frittliggende redskapsboder for hageredskaper, snøryddingsutstyr etc. Maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 4,5m Ved pulttak tillates tilsvarende øvre gesims på inntil 4,5m.

2.7.7 Det skal utføres sikringstiltak mot skrent i form av gjerde eller tilsvarende konstruksjon på minst 1m. Tiltaket skal utføres i naturmaterialer/naturfarger for å unngå reflekterende flater og fjernvirkning.

2.8 BOLIGBEBYGGELSE –B

2.8.1 Videreføring av gjeldende formål i kommuneplanens arealdel.

2.9 ENERGIANLEGG- BE

2.9.1 Området skal benyttes til netstasjon for elektrisk kraftdistribusjon.

2.10 RENOVASJONSANLEGG BRE

2.10.1 Området skal benyttes for renovasjon tilknyttet felt BKS6

2.11 LEKEPLASS BLK

2.11.1 Det skal etableres lekeplass innenfor BKS2 som skal være tilgjengelig for beboere innenfor BKS 1 – 6.

2.11.2 Lekeplassen skal opparbeides og utformes ihht kravene i kommuneplanens arealdel.

2.11.3 Ved utforming av lekeplassen skal det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter som topografi og store trær.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Veg o_SV1

3.1.1 Veg skal opparbeides med de traseer som er vist på plankartet ihht Sandefjord kommune sin veinorm.

3.2 Veg SV2

3.2.1 Privat vei skal opparbeides med de traseer som er vist på plankart.

3.3 Kjøreveg o_SKV

3.3.1 Kjøreveg skal opparbeides med de traseer som er vist på plankartet ihht Sandefjord kommune sin veinorm.

3.4 Gang/sykkelveg o_SGS

3.4.1 Fortau skal opparbeides med trase som vist på reguleringskartet. Eksisterende høyspentføring skal legges i bakken i forbindelse med grave/fundamenteringsarbeid.

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Turveg o_GT 2-3

4.1.1 Turveien skal opparbeides med grusdekke i en bredde av 2m. Turveien skal ha en overflate/dekke med bæreevne og overflateegenskaper som gir et fast dekke i våt og tørr tilstand. Porter, grunder, bommer etc. skal ha passasjerbrede/åpning på min 0,9m.

4.1.2 Turveg o_GT 4

Arealet reguleres til turvei for å sikre forbindelse til omkringliggende område.

4.2 Friområde o_GF 1-2

4.2.1 Topografi, enkelttrær og grønne lunger bør bevarer/søkes bevart.

Det skal kunne merkes opp turstier i området og tilrettelegges med tiltak som kan bedre allmennhetens tilgjengelighet og bruk av området.

4.2.2 Det skal utføres sikringstiltak ved høye skjæringer og stup. Plikt om fremtidig vedlikehold av sikringstiltak tinglyses på de aktuelle eiendommene.

4.3 Vegetasjonsskjerm GV

4.3.1 Vegetasjonsskjerm er buffersonoarealer som støter inn mot LNF område. Innenfor området skal det oppføres en lav voll med fysisk skille. Vollen skal ha en høyde på 1 – 1,5m og kan med fordel kombineres med beplantning/gjerde. Vollen og det fysiske skillet skal bidra til å skape et tydelig skille mellom byggeområdet og tilstøtende landbruksområde.

5 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5.1 L (LNFR)

5.1.1 Videreføring av gjeldende formål i kommuneplanens arealdel.

6 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONENE

6.1 Frisikt H140_1

6.1.1 Innenfor området for frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiens planum.

7 BESTEMMELSESONOMRÅDE

7.1. #1 og #2

7.1.1 De berørte automatisk fredete kulturminnene id 230333 og 230335, som er markert som bestemmelsesområder #1 og #2 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.

7.1.2 #STI3

Innefor #STI3 skal det etableres en gruset sti gjennom friområdet med tilsvarende kvaliteter som beskrevet i § 4.1.1. Ved krysningspunkt i veien o_SV1 skal utbygger ha spesielt fokus på at stien skal ha god fremkommelighet forbi fjellskjæring, med trapp eller annen løsning.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Skolekapasitet

- 8.1.1 Tilstrekkelig skolekapasitet er en forutsetning for at det kan gis igangsettingstillatelse for boliger.

8.2 Lek og opphold

- 8.2.1 Lekeområder skal være opparbeidet i samsvar med kommunens krav før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. Ved ferdigstilling av deler av planområdet, kreves det opparbeidelse av en tilsvarende stor del av lekeområdet. Kommunen kan vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for slik gjennomføring.

8.3 Veg og kommunaltekniske anlegg

- 8.3.1 Før det blir gitt igangsettingstillatelse, skal de tekniske planene være gjennomført. Kommunen kan vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for slik gjennomføring.
- 8.3.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal kjøreveg, parkering og gang-/sykkelveg være ferdig opparbeidet. Ved ferdigstilling av deler av planområdet, kreves opparbeidelse av en tilsvarende stor del av parkeringsområdet.

8.4 Geoteknikk

- 8.4.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak, utbygging og ferdigstilling skal forhold i teknisk notat Grunnteknikk datert 18.4.2017, være ivarettatt.

8.5 Renovasjon

- 8.5.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse for første boenhet innenfor aktuelt delområde skal kildesorteringsanlegg være ferdig opparbeidet.

8.6 Tursti

- 8.6.1 Før det gis ferdigstillingsattest for første bolig innenfor område BKS2, skal tursti, #STI3, være ferdig opparbeidet, og kobling mot tursti o_GT2 være sikret jf § 7.1.2.
- 8.6.2 Før det gis ferdigattest for første boenhet innenfor felt BKS3/BKS4 skal turvei GT2 være ferdig opparbeidet.
- 8.6.3 Før det gis ferdigattest for første boenhet innenfor felt BKS5/BKS6 skal turvei GT3 være ferdig opparbeidet.

8.7 Sikringstiltak

- 8.7.1 Før det gis ferdigattest for første boenhet innenfor felt BKS6 skal sikringstiltak iht pkt 2.7.7 være ferdig opparbeidet.

8.8 Høyspent

- 8.8.1 Eksisterende høyspentføring skal legges i bakken ved opparbeidelse av gang-/sykkelveg SGS



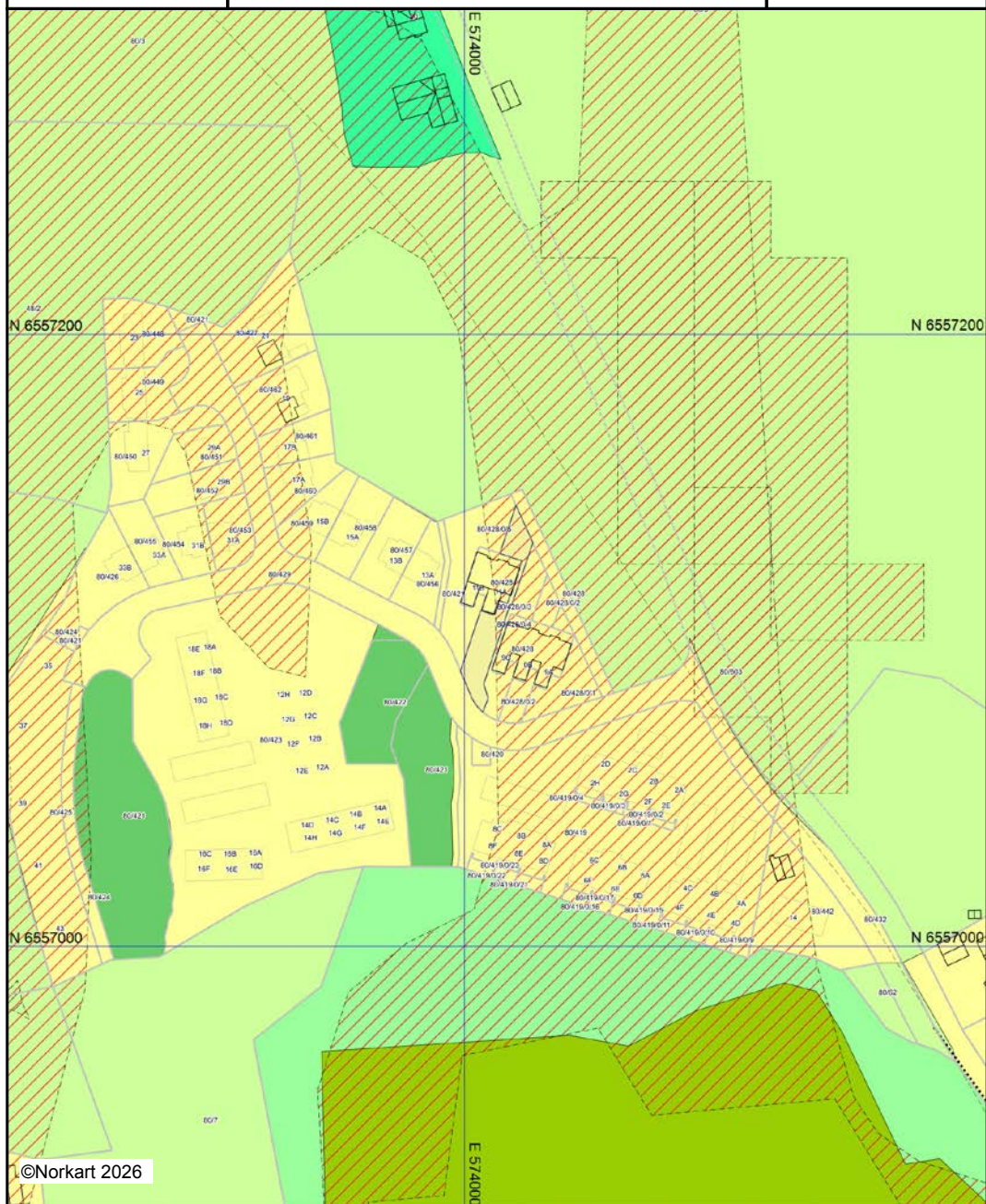
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 80/428/0/4
Adresse: Neskollen 11A
Utskriftsdato: 07.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



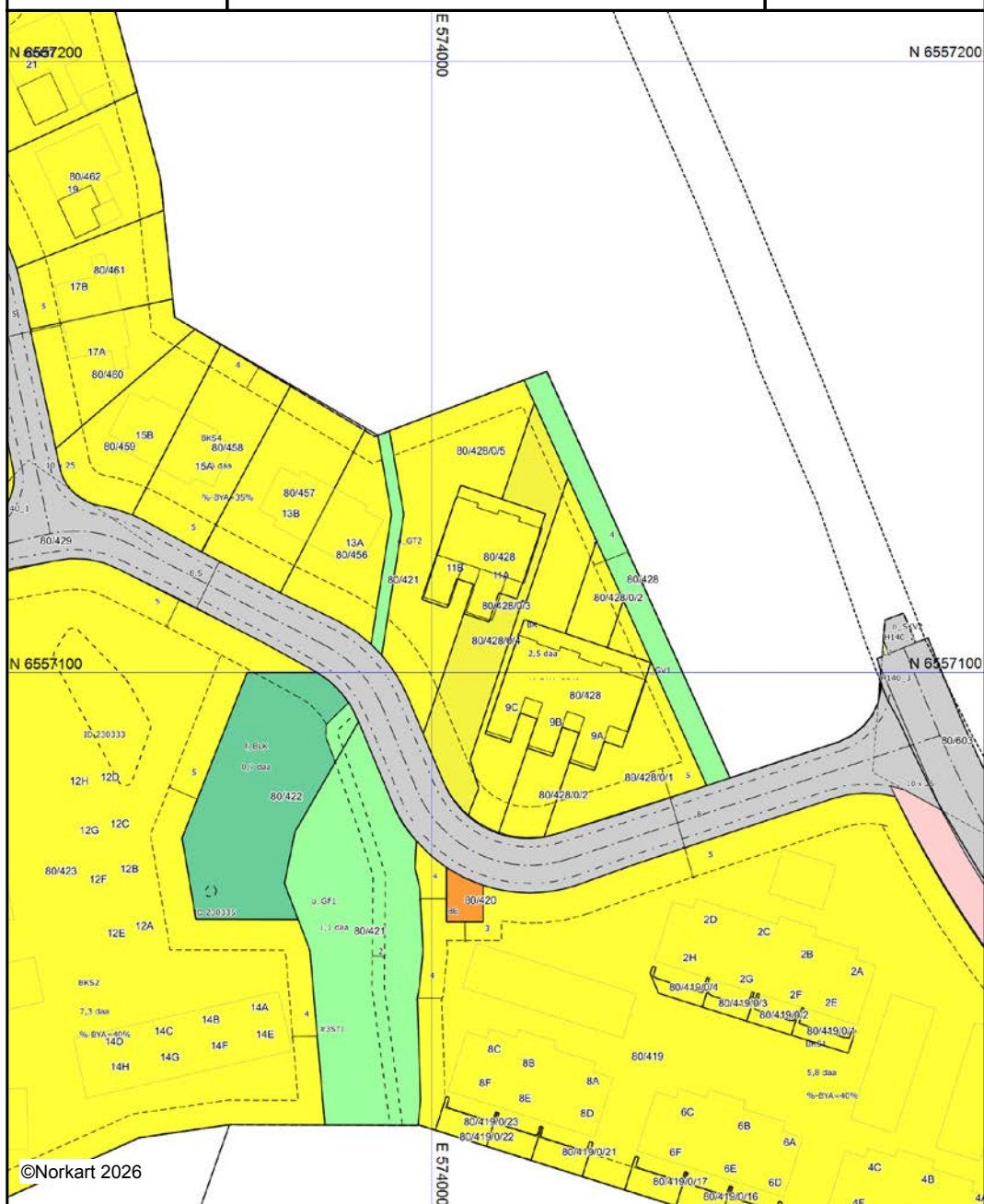
Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 80/428/0/4
Adresse: Neskollen 11A
Utskriftsdato: 07.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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



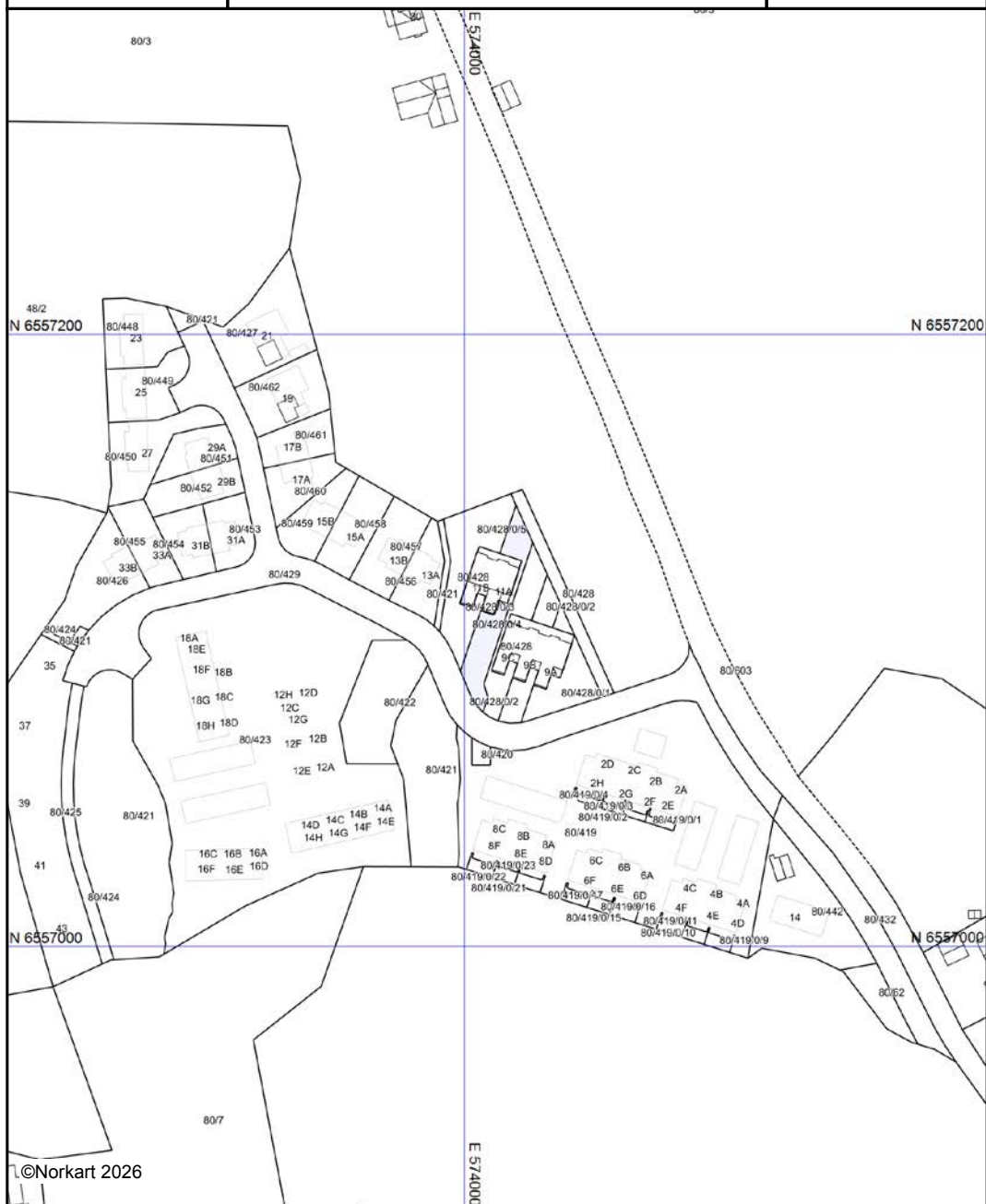
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

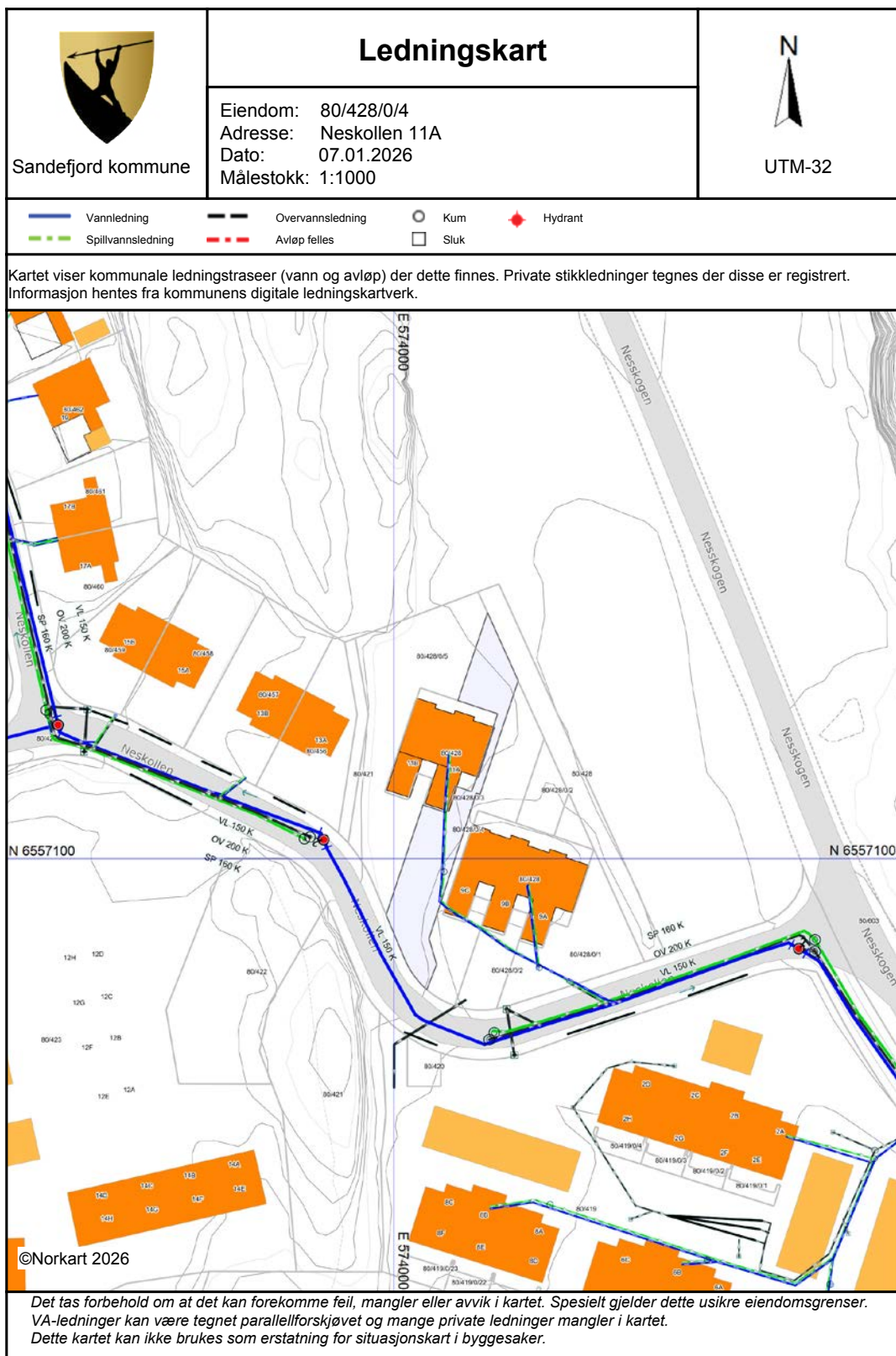
Eiendom: 80/428/0/4
Adresse: Neskollen 11A
Utskriftsdato: 07.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



	Sandefjord kommune		
	Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord		
	Telefon: 33 41 60 00		
	E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no		
Dato: 09.01.2026			

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	80	Bnr:	428	Fnr:		Snr:	4
Adresse:	Neskollen 11A, 3233 SANDEFJORD						

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

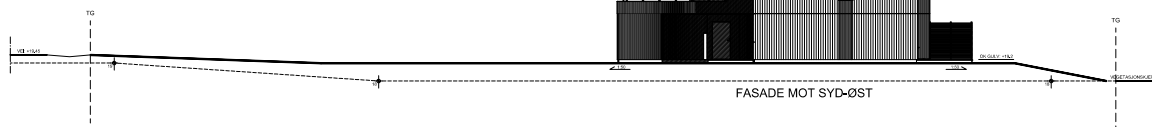
Er det etablert privat utslipp?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

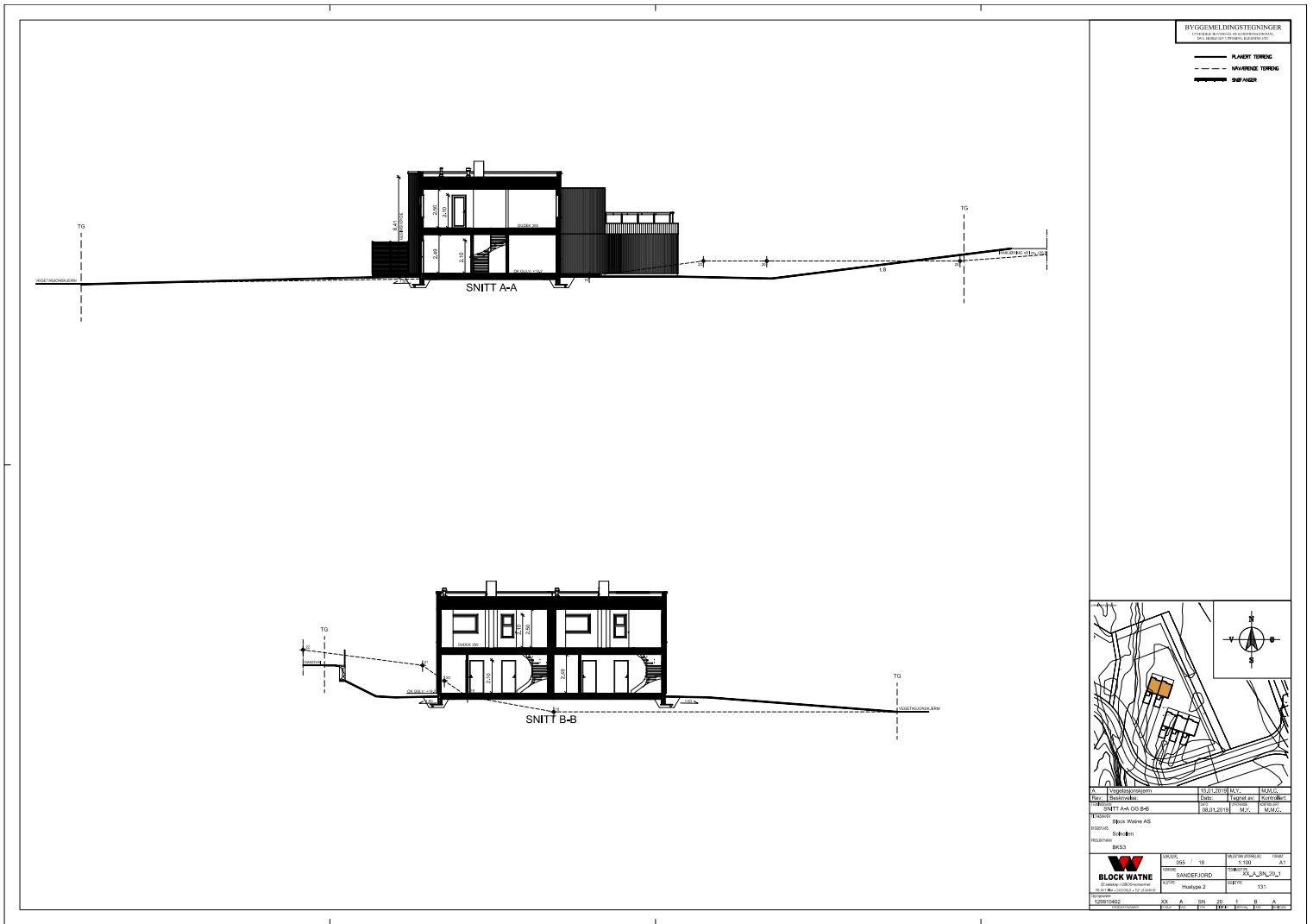
Heftelser vann og avløp

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

Atkomst til eiendommen:

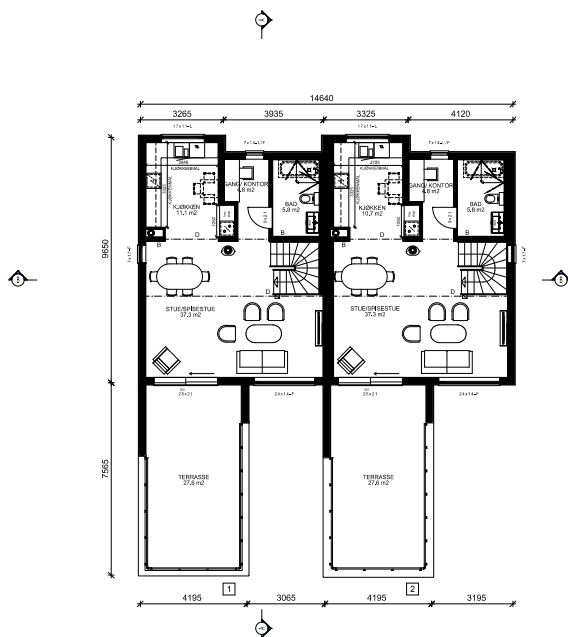
Ankomst fra	Offentlig veg ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
-------------	--	--	---

[illegible]





129910402	03	A	PL	20	1	B	A
-----------	----	---	----	----	---	---	---



HUS A - PLAN 2

SG = SKOENHETSGULV
SD = STUPE TRAPPER
B = BAREVEGG
I = NETTO VINDU
L = LUNGENDØR
F = FAST KARM
L.L. = PÅSPISLINGSKULLE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
TILBYGGING AV ENKELTLEIET ELLER KJØPT ELLER KJØPT
DVS. KJØPT ELLER TILBYGGING ELLER

	Rekkehus 1		Rekkehus 2	
	BBA-areal	BBA-areal	BBA-areal	BBA-areal
1. ETG.	181.8 m ²	61.6 m ²	61.6 m ²	56.8 m ²
2. ETG.	125.8 m ²	61.6 m ²	61.6 m ²	56.8 m ²
SUMMERKJØPT	307.6 m ²	123.2 m ²	123.2 m ²	113.6 m ²
BBA =	288.3 m ²			

A	Flyttet pørgsmål til takplan	17.01.2019	M.Y.	M.M.C.
Rev.	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
1	PLAN 2.ETASJE	08.01.2019	M.Y.	M.M.C.

Block Watne AS

Solliøen

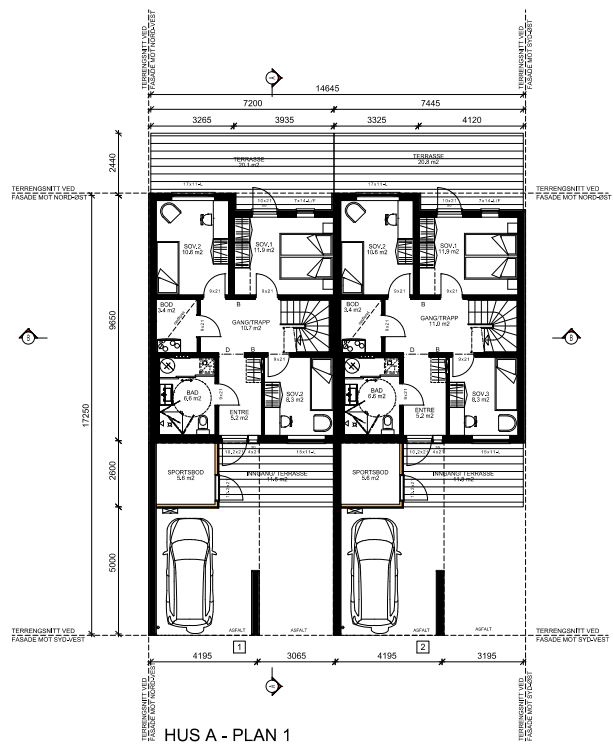
BKS3

BLOCK WATNE

ET arkitekt / ØST-Østlandet

129810402

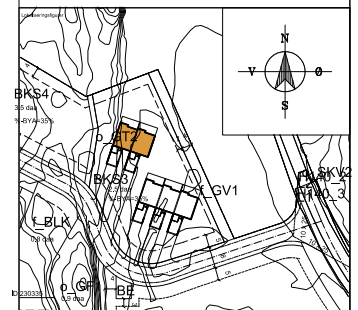
02	A	PL	20	2	B	A	
129810402	02	A	PL	20	2	B	A



SG = SINKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
LL = INSPEKSJONSLUKE

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKTIONSMÅL,
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDDING ETC.

		Rækkehus 1		Rækkehus 2	
	BRÅ-blygning	BRÅ-børstet	P4tom	BRÅ-børstet	P4tom
1. ETG.	181,8 m ²	61,6 m ²	58,8 m ²	61,6 m ²	66,9 m ²
2. ETG.	125,8 m ²	61,6 m ²	60,4 m ²	61,6 m ²	69,7 m ²
SUM LEJERHET	307,6 m ²	123,2 m ²	117,0 m ²	123,2 m ²	116,6 m ²
BYA =	206,3 m ²				



OS/OSMAN PLAN 1.ETASJE	DATO 08.01.2019	UTRASA M.Y.	ENKOPLETT M.C.C.
TILRØKKE BLOCK WATNE AS FØRER Solbøllen PROSJEKT BK53			
 BLOK WATNE Et samarbeid - OS/OS-ansattene JFI 007 980 - 020 020 - 9 17 22 04 02		KJØKK 055 / 18 SANDEFJORD Hystype 2	BILSTØTTE/STØTTEL 1:100 TEGNING 01_A_PL_20_1 131
129910402		G1 A PL 20	1 B 0

 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.		
		JplD: 24/8717		
Ansvarlig søker: Block Watne As Avd Distr Ktr Vestfold 25450 Åshaugveien 12 3170 SEM		Tiltakshaver: Block Watne As Avd Distr Ktr Vestfold 25450 Åshaugveien 12 3170 SEM		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse:		Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
Nesskogen 11 A		80	428	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art				
Del av tomannsbolig i henhold til vedtak av 3.7.2019.				
Gjennomføringsplan datert 30.6.2020, versjon 2, legges til grunn.				
Vedtaksdato	Saksnr			
19.01.2024	19/19787			
Dato for søknad om ferdigattest:		19.1.2024.		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).				
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.				
Sted	Dato	Underskrift		
Sandefjord	19.01.2024	Jørn Engebretsen		
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.		

 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.		
		JplD: 24/8731		
Ansvarlig søker: Block Watne As Avd Distr Ktr Vestfold 25450 Åshaugveien 12 3170 SEM		Tiltakshaver: Block Watne As Avd Distr Ktr Vestfold 25450 Åshaugveien 12 3170 SEM		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Nesskogen 11 B		Gårdsnr. 80	Bruksnr. 428	Festenr. Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art				
Del av tomannsbolig i henhold til vedtak av 3.7.2019. Bygningsnummer 300807202.				
Vedtaksdato	Saksnr			
19.01.2024	19/19787			
Dato for søknad om ferdigattest:		19.1.2024.		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).				
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.				
Sted	Dato	Underskrift		
Sandefjord	19.01.2024	Jørn Engebretsen		
		Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.		



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 07.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	80	Bruksnr.	428	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Neskollen 11A, 3233 SANDEFJORD								

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	1 855 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	2 749 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20160018E1
----	------------

Navn	Solkollen	
Plantype	Områderegulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.11.2017	
Delarealer	Delareal	2 456 m ²
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	BKS3
	Delareal	2 m ²
	Formål	Veg
	Feltnavn	o_SV1
	Delareal	291 m ²
	Formål	Vegetasjonsskjerm
	Feltnavn	f_GV1

ch 03

— 131 —

Avskrift av dagbok nr. 3002/65
Vedlegg til
Sandar sorenskriverembete

ERKLÆRING

om avståing av grunn til Sandar kommunes vegvesen.

Underskrevne eier av Nes østre
gnr. 80 bnr. 3 av skyldmark 2,55 i Sandar
erklærer herved at jeg mot en erstatning av kr. 500,00
har avstått 60 m² grunn av min eiendom til ~~utvidelse~~
~~av~~ til anlegg av møteplass på Nesskogen samt rett til å
~~Vegvesenets eiendomsområde strekker seg nå~~ fra den
~~nåværende vegkant~~ føre grøftevann ut på min eiendom fra
den anlagte møteplass.

Denne ærklæring kan tinglyses på min eiendom

Sandar, den 11. juni 19 65.

Bjarne Abrahamsen
født 20/2-1916

Til vitterlighet:
Tom Sandkleven

~~Før tinglysningen kr.~~
~~Ført inn i dagboken ved~~
~~Sandar sorenskriverembete~~
~~som nr. den 19~~
~~Avskrift i pnb.~~
~~Ført inn i gnb.~~
~~Personregistret~~
~~Høftelser anmerkes mot kr. 5.-~~
~~Anmerkes~~

Nr. 604.

- 156 -

Avskrift av dagbok nr. J 789 19 65
Vedlegg til
Sandefjord byfogdembete

St. mnh: kv 51-

Erklæring

Undertegnende eier av eiendommen Nes østre, gnr. 80, bnr. 3 i Sandefjord gir herved Sandefjord kommune rett til å legge offentlige vann- og kloakkledninger over min eiendom etter den av kommunen oppstukne trasé.

Ledningene blir Sandefjord kommunes eiendom, og kommunen skal til enhver tid ha adgang til å foreta nødvendige kontroller og reparasjoner.

Kommunen er ansvarlig for eventuelle skader på dreneringssystem, beplantninger m.v. i forbindelse med nedlegging eller reparasjon av de offentlige ledninger. Erstatningsbeløpet fastsettes enten etter overenskomst, eller takst foretatt av herredsagronomen i Sandefjord.

Kommunen kan gi tillatelse til at private stikkledninger blir tilkoblet de offentlige ledninger på betingelse av at kommunen gjør den der gis slik tillatelse erstatningspliktig for eventuelle skader som måtte påføres min eiendom i forbindelse med nedlegging og vedlikehold av stikkledningene. Erstatningsbeløpet fastsettes på samme måte som nevnt for de offentlige ledninger. Kommunen er ansvarlig overfor grunneieren for at den som får slik tillatelse oppfyller sine forpliktelser.

Undertegnede er inneforstått med at der ikke uten spesiell tillatelse må oppføres hus eller byggverk nærmere ledningene enn 4,0 m, mens grunnen derimot kan dyrkes og brukes på vanlig måte.

Kommunen besørger nærværende erklæring tinglyst som hefte på min eiendom. Av hensyn til stempelberegningen verdsettes de ovennevnte rettigheter til kr. 200,-.

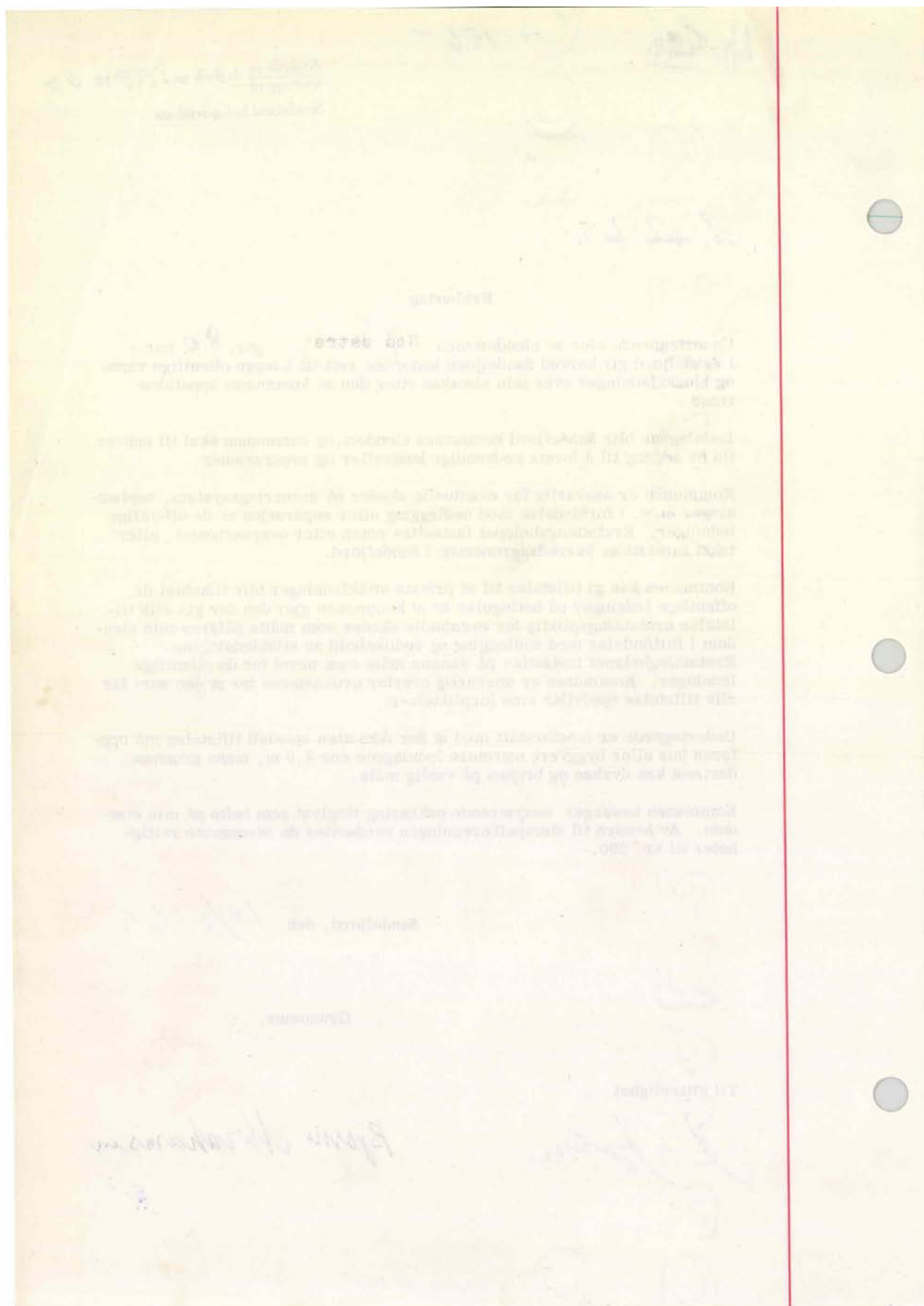
Sandefjord, den 10/8-69

Grunneier

Til vitterlighet

[Signature]

Bjarne Abrahamsen



TJ
DAGBOKFØRT

19. JUL 79 05578

BYFOGDEN I
SANDEFJORD

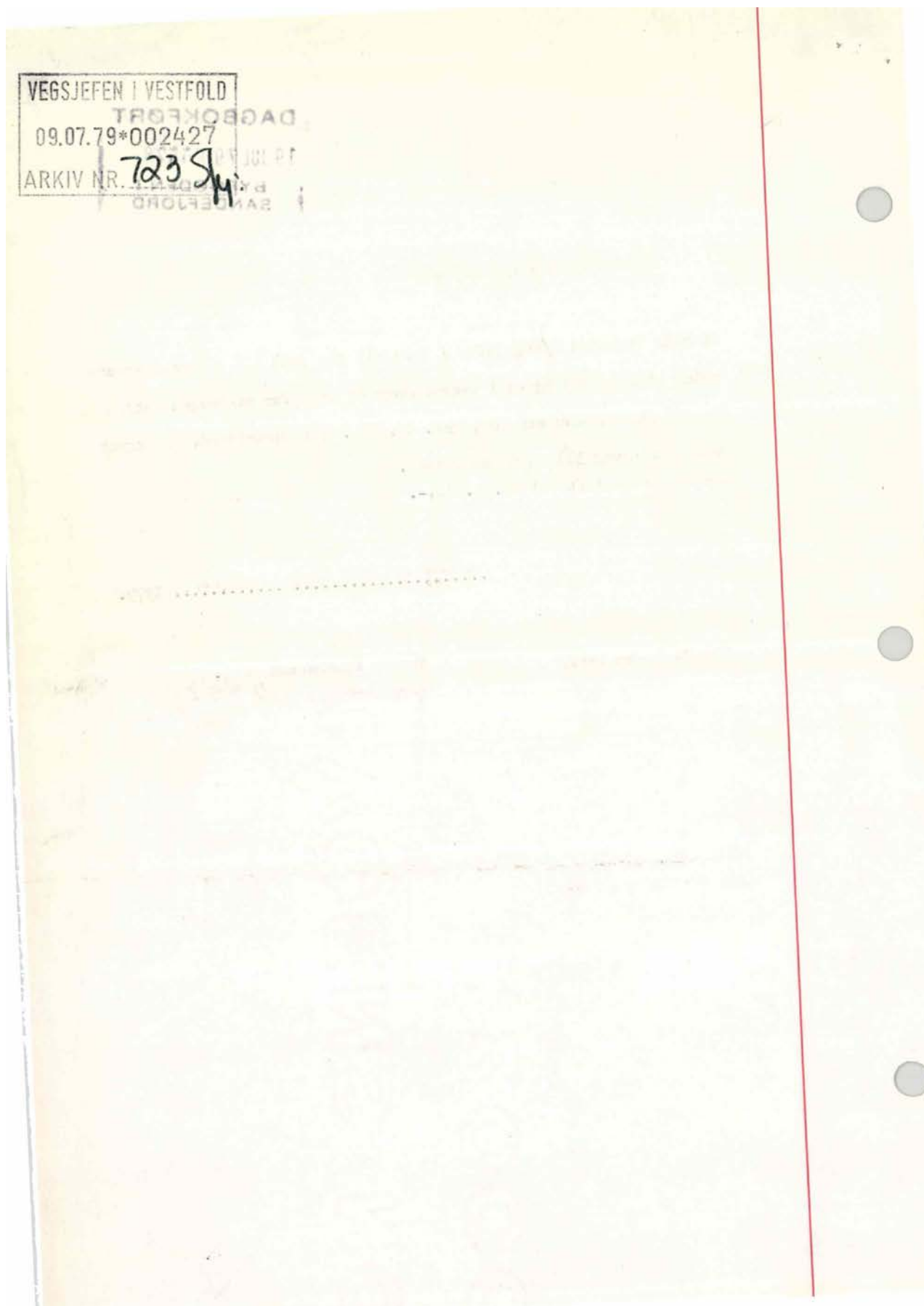
E R K L Æ R I N G

Statens vegvesen v/vegsjefen i Vestfold gis rett til å føre overvann under riksveg 303 og ut i overvannsgrøft vest for riksvegen mot *inntil* Trygve Abrahamsens eiendom, gnr. 80, bnr. 3 i Sandefjord, ved kryss mellom riksveg 303 og Nesskogvegen. Verdien er anslått til kr. 5.000,-.

Trygve Abrahamsen 1979.

Trygve Abrahamsen

personnummer: [REDACTED]



Navnet på sentralen

Helgerød automatkiosk

DAGBOKFØRT

02 SEP 80 06282

**BYFOGDEN I
SANDEFJORD**

Erklæring om grunnrettigheter.

Undertegnede, eier av eiendommen Østre Nes.....
gnr. 80 bnr. 3 i ... Sandefjord kommune....,
gir med dette Den norske Stat v/ Televerket rett til å føre opp følgende
byggverk på min eiendom:
... Automatkiosk for telefonsentral ~~og med rett til utvidelse~~.
Beliggenheten går fram av skissen på omstående side.

Som vederlag har Televerket betalt

kr. 4000,- kroner firetusen.....
en gang for alle.

Televerket skal ha fri adgang til stedet i nødvendig utstrekning. Jeg for-
plikter meg til ikke å bygge, sette i gang gravningsarbeider, sette opp
gjerde el. 1. nærmere Televerkets byggverk enn 8 meter, uten etter
nærmere avtale med Televerket.
Se tillegg neste side.

Televerket skal ha rett til å tinglyse denne erklæring.

..... Sandefjord den 29/3-80.....

Roar H. Abrahamson
eier

Vi bekrefter at Roar Abrahamson har skrevet under denne
erklæring i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Morten Lysheim

Thorbjørn Raus

Undertegnede, som er gift med
samtykker i denne erklæring.

GODKJENT den
SØR TELEDISTRIKT

ARENDAL 21/4 1980

Det bekreftes at gjenparten er en korrekt
gjengivelse av tinglysningsdokumentet.

P. Hvalryg
P. Hvalryg
140813

TELEKOMMUNIKASJONEN
12. AUG 1980

L. Løvås

Vi bekrefter at har skrevet under denne
erklæring i vårt nærvær og at hun/han er over 21 år.

Erklæring i samsvar med skylddelingslovens § 25.

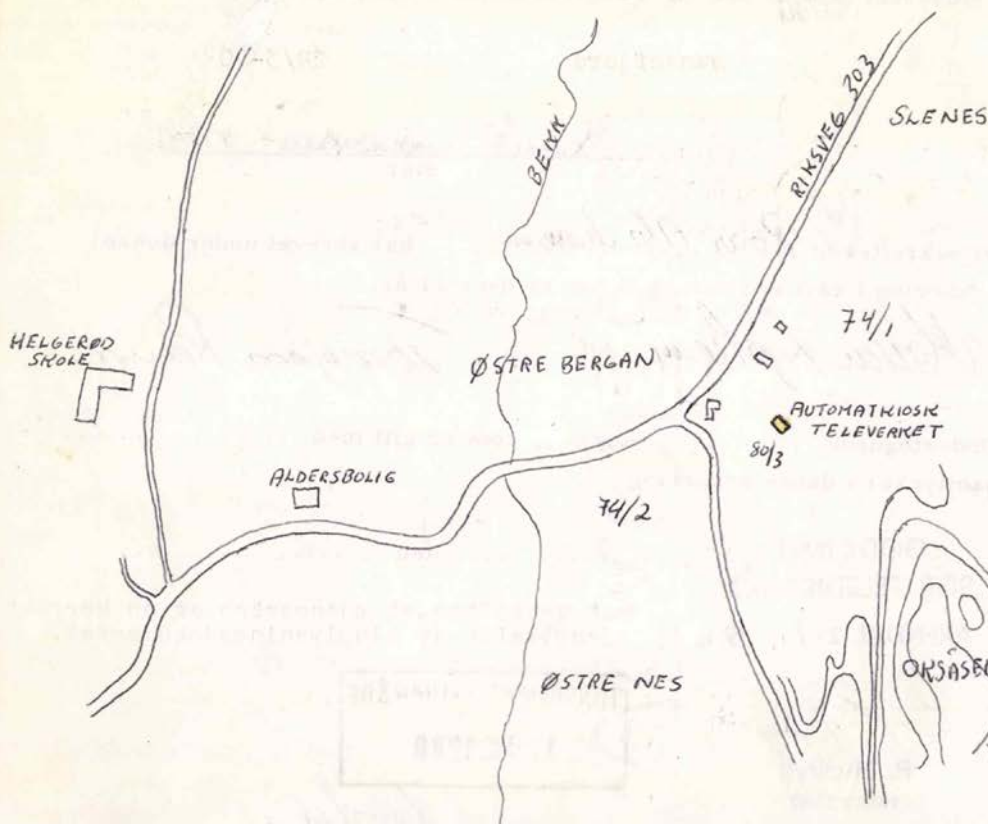
Det attesteres at foranstående bruksrettighet ikke har noen betydning
for eiendommens skyldforhold.

Plass til kartskisse som viser kioskens plassering i forhold til faste
punkter, hus, veger etc.:

M 1:5000

Tillegg.

1. Televerket gis rett til fremføring av kabler over eiendommen frem til automatkiosken. Skader på eiendommen i denne forbindelse betales av Televerket etter takst.
2. Televerket gis rett til å opparbeide nødvendig vei og parkeringsplass rundt automatkiosken.
3. Grunneier skal kunne benytte adkomstveien til kiosken for bl.a. tømmertransport.



Televerket
Bohus 280, Tømmer
15.-



Returadresse:

Navn: Roar Abrahamsen, Pers nr. 180257 [REDACTED]

Adresse: Nesskogen 30, 3233 Sandefjord

Gnr. 80 Bnr. 3

Doknr: 757472 Tinglyst: 09.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Dokumentet gjelder eiendommer i Sandefjord kommune.

Eier av Gnr 80 bnr 3, gir eierne av gnr 74 bnr 5 nr 1, gnr 74 bnr 5 nr 2, gnr 80 bnr 15 og gnr 74 bnr 2, rett til å føre vann- og avløpsledninger med tilhørende innretninger til sine eiendommer over gnr 80 bnr 3, samt foreta nødvendige reparasjoner, vedlikehold og fornyelser samme sted, når dette er påkrevd.

Ved fremføring, og senere vedlikehold eller fornyelse av ledningene, forplikter eierne av ledningene seg til å sette eiendommene i samme stand som før arbeidene tok til. Eventuelle tvilsspørsmål kan avgjøres etter skjønn.

For fellesledningene er eierne solidarisk ansvarlige for vedlikehold, reparasjon, samt fornyelse. Ved eventuelle inntekter fra nye tilkoblinger til fellesledninger deles inntektene likt mellom eiendommene.

For vannledninger som eies av en, er eier selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjon, samt fornyelse.

Eiere av felles avløpsledninger, pumpe og el installasjon er:

Grunneier gnr 80 bnr 3, gnr 74 bnr 5 nr 1, gnr 74 bnr 5 nr 2, gnr 80 bnr 15 og gnr 74 bnr 2

Eiere av felles vannledning er:

Grunneier gnr 80 bnr 3, gnr 74 bnr 5 nr 1, gnr 74 bnr 5 nr 2 og gnr 80 bnr 15

Denne erklæring skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og kan ikke avlyses uten samtykke av Sandefjord Kommune.

Sandefjord den, 4/8-13

Grunneier gnr 80 bnr 3, Navn: Roar Abrahamsen, Personnr. 180257 [REDACTED]

Signatur:

Eier av gnr 80 bnr 15, Navn: Espen Ryeng, Personnr. 140178 [REDACTED]

Signatur:



Eier av gnr 74 bnr 5 nr 1, Navn: Jan Arild Jahnsen, Personnr. 070451 [REDACTED]

Signatur: Jan Arild Jahnsen

Eier av gnr 74 bnr 5 nr 2, Navn: Edvin Magnus Jahnsen, Personnr. 071278 [REDACTED]

Signatur: Edvin Jahnsen

Eier av gnr 74 bnr 5 nr 2, Navn: Tina Therese Jahnsen, Personnr. 300478 [REDACTED]

Signatur: Tina Jahnsen

Eier av gnr 74 bnr 2, Navn: Hanne Jahnsen, Personnr. 210253 [REDACTED]

Signatur: Hanne Jahnsen

OVERENSKOMST DAGBOKFØRT

MELLOM

SANDEFJORD ELVERK

OG

02 JUN 86 04147

BYFOGDE I
SANDEFJORD

Roar Abrahamsen

(GRUNNEIEREN)

Undertegnede grunneier gir herved S. E. V. rett til å legge høyspent jordkabel
 på eiendommen Nes Østre

gr.nr. 80 br. nr. 3 i Sandefjord tinglag.

Kabelen går fra mast nr. 625. 276 til trf. kiosk A. 625.3 Berganbk

og blir lagt langs riksvei 303

Kabelen legges og dekkes i samsvar med gjeldende Forskrifter for Elektriske Anlegg

På strekningen ----- er kabelen lagt
 i samsvar med stadfestet reguleringsplan.

Blir denne plan senere endret slik at kabelen må flyttes, forbeholder S. E. V. seg
 at flyttekostnadene dekkes av den part som har forårsaket endringen.

Overenskomsten gir S. E. V. følgende rettigheter:

1. Til enhver tid å foreta inspeksjon og reparasjon av kabel med tilbehør.
2. Rett for S. E. V. til å nytte stier, gårds- og skogsveger som grunneieren selv eier, eller har
 bruksrett til, for å føre fram materialer til montering, revisjon og framtidig vedlikehold
 av kabelen.
3. Å forlange at kabeltraceen holdes ryddig for alt som kan hindre rask adkomst til kabe-
 len når reparasjon er nødvendig.
 S. E. V. forplikter seg til:
 4. a. Så snart anleggs- og senere eventuelle vedlikeholdsarbeider er avsluttet, å foreta opp-
 rydding på arbeidsstedet.
 - b. Hvis det i forbindelse med S. E. V.'s arbeide oppstår skader på gjerder og/eller veger
 skal alle hermed forbundne reparasjonsutgifter dekkes av S. E. V.
 - c. Å erstatte avlings- og tilveksttap som beviselig skyldes elverkets anleggs- eller vedlike-
 holdsarbeider. Erstatninger for disse tap fastsettes ved skjønn, hvis partene ikke blir
 enige.

Overenskomsten gir grunneieren følgende rettigheter:

5. Å dyrke og benytte grunnen langs og over kabeltraceen til all slags trafikk.
6. Å forlange kabeltraceen merket med tydelige merker som angir S. E. V. H-kabel og dybde
 i m.
7. Å grave eller sprengne langs kabeltraceen eller i nærheten av denne, når grunneieren i god
 tid før arbeidet påbegynnes varsler S. E. V., slik at S. E. V. kan treffe nødvendige sikkerhets-
 tiltak. Når S. E. V. på denne måte er varslet, er grunneieren fri for ansvar for skade på ka-
 belen.
 Er S. E. V. ikke varslet før arbeidet påbegynnes, må eventuelle reparasjonskostnader dek-
 kes av grunneieren.

Særlige merknader:

Kabeltrace. ca. 140 m

Kabeldybde ca. 1,25 m

RIKTLIG
 GJENPART
 bekreftes
 Sandefjord elverk

S. E. V. får etter disse retningslinjer rett til fri framføring av kabelen.

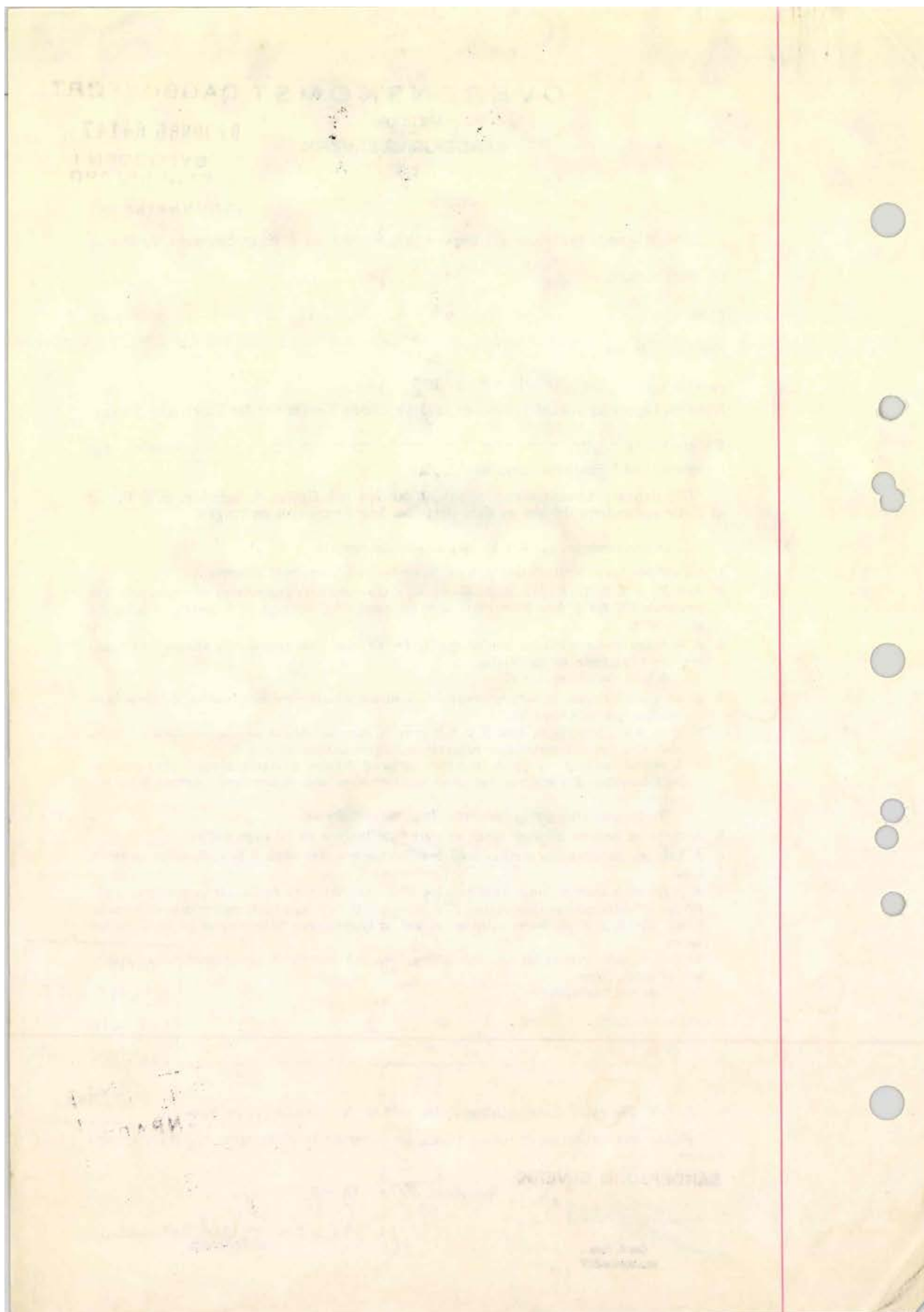
Denne overenskomst er utført i 2 eksemplarer og tinglyses uten avgift for grunn-
 eieren.

SANDEFJORD ELVERK

Sandefjord, 2/15 19 86

Ole A. Fos
 ELVERKSEIER

Roar Abrahamsen
 grunneieren.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Neskollen 11A
3233 SANDEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Peder Otterbech

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre