



aktiv.

Søndre Holt 20B, 3158 ANDEBU

Halvpart av tomannsbolig! Fin planløsning med 2 bad og 3 sov. Stille gate. Gode solforhold. Stor veranda. Carport!



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998
E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Katrine Terjesen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 118/123 kvm
Tomtstr.: 805 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 203, bnr. 49
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1311250022

Halvpart av tomannsbolig! Fin planløsning med 2 bad og 3 sov. Stille gate. Gode solforhold. Stor veranda.

Moderne og innbydende halvpart av tomannsbolig – Solrik beliggenhet i rolige omgivelser

Velkommen til denne flotte boligen i en stille gate med minimalt med trafikk. Høytliggende beliggenhet gir fantastisk utsikt og gode solforhold hele dagen.

Alt på én flate – Praktisk og lettstelt

- Romslig entré med oppbevaringsplass
- Lys og luftig stue/kjøkken med åpen løsning
- Tre gode soverom
- Stort bad og separat vaskerom
- Stor og solrik veranda
- Teknisk bod og carport med lagringsplass

Flotte turområder rett utenfor døren!
Gang- og sykkelsti til Andebu sentrum med skole, butikker og servicetilbud. Kort vei til Vestfoldbyene gir en perfekt kombinasjon av ro og tilgjengelighet.

Velkommen til visning – En bolig du må oppleve!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	22
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	67
Forbrukerinformasjon	84
Budskjema	85



Velkommen til Søndre Holt 20B





Delikat kjøkken fra Aubo i stilrene farger med mørkere grå plater over kjøkkenbenken.



Romslig og delikat kjøkken med god plass til å kokkellere. for venner og familie.



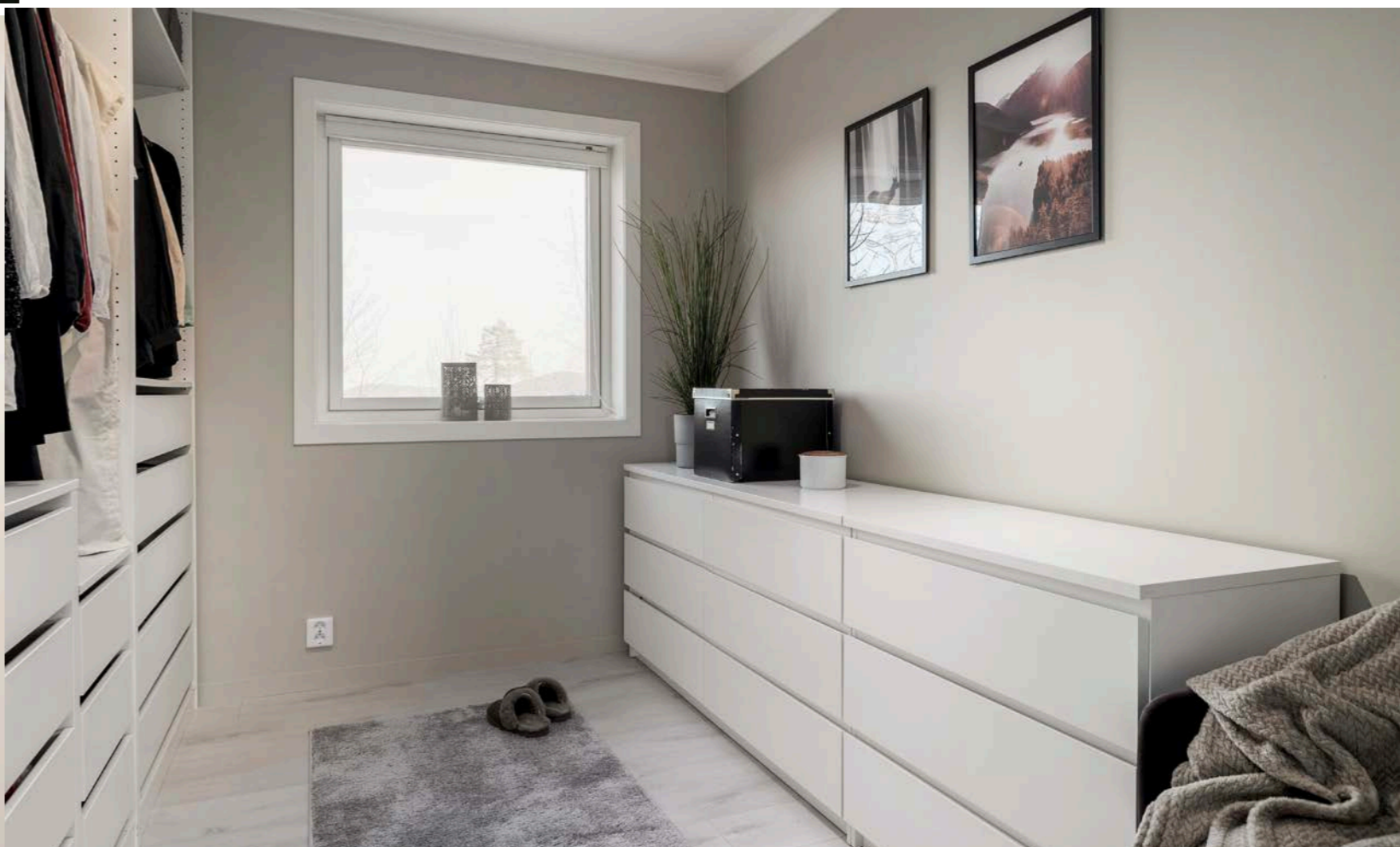
På kjøkkenet er det integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn, kokeplate og oppvaskmaskin, samt rikelig med arbeidsplass for matlaging.





Boligen har tre soverom, alle med plass til dobbeltseng og nattbord. Hovedsoverommet har ekstra god plass til garderobeskap.

I dag blir det ene soverommet brukt som walk-inn garderobe.

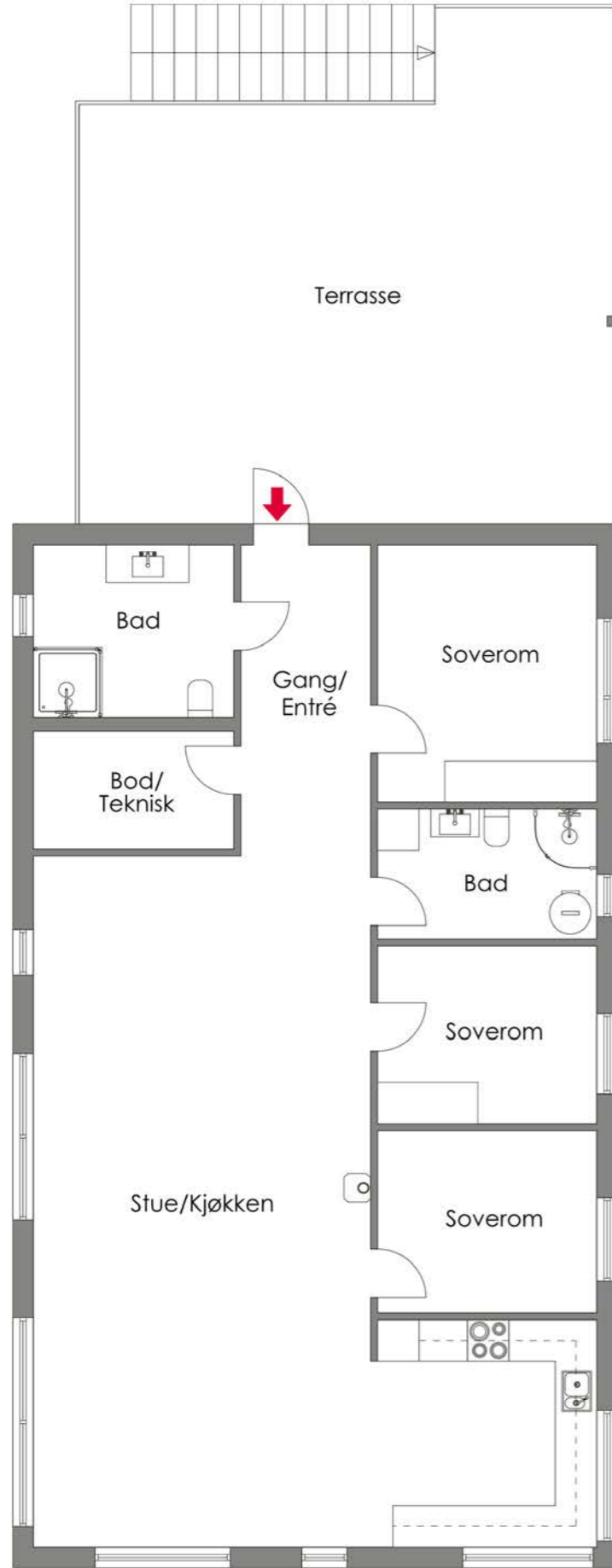




Flislagt baderom med varme i gulvet, dusj med vegger, vegghegt toalett og servant med innredning.

Separat vaskerom med flislagt gulv og varmekabler.

Entré med flislagt gulv og varmekabler – en praktisk løsning når skoene er våte på vinteren.



©2025 Alle rettigheter reservert

Søndre holt 20B

aktiv.




©2025 Alle rettigheter reservert

Søndre holt 20B

aktiv.



Stor veranda på 49 kvm som er delvis overbygget, her kan man nyte fine soldager.



**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 118 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 123 m²

TBA: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Sportsbod

2. etasje

BRA-i: 118 m² Entré, Bad, Bod, Soverom 1, Bad/vaskerom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

49 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 2. etg.

Entré: 8,5 m²

Bad: 6,2 m²

Bod: 4,6 m²

Soverom 1: 11,3 m²

Bad/vaskerom: 5,8 m²

Soverom 2: 8,3 m²

Soverom 3: 8,3 m²

Stue: 48,2 m²

Kjøkken: 11,3 m²

Tomannsbolig

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i

branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på

boligen siste 5 år? Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei,

dagslysflate eller takhøyde? Nei

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

805 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

Beliggenhet

Familievennlig og naturskjønn beliggenhet i Andebu, Sandefjord kommune.

Søndre Holt 20B ligger i et idyllisk og rolig boligområde i Andebu, en del av Sandefjord kommune. Her bor du i naturskjønne omgivelser med et trygt og godt nærmiljø, perfekt for familier, par og de som ønsker en fredelig tilværelse omgitt av vakker natur.

Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, med skogstier og friluftsområder som innbyr til en aktiv livsstil året rundt. Andebu sentrum ligger like i nærheten og tilbyr dagligvarebutikker, skole, barnehage, idrettsanlegg og andre servicetilbud som gjør hverdagen praktisk og enkel. For et bredere utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud, ligger Sandefjord sentrum en kort kjøretur unna.

Transportmulighetene er gode, med enkel tilgang til E18, som gir rask pendling til både Sandefjord,

Tønsberg og Larvik. Offentlig transport er tilgjengelig i området, og Sandefjord Lufthavn Torp ligger en kort kjøretur unna, noe som gir gode muligheter for både nasjonale og internasjonale reiser.

Søndre Holt 20B kombinerer landlig ro med nærhet til alle nødvendige fasiliteter, og gir deg en perfekt balanse mellom naturnær livsstil og praktisk hverdagskomfort. Velkommen til et trivelig og familievennlig område i Andebu, Sandefjord kommune!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 1.5 km

Vesteråt barnehage (1-2 år) ca. 2.5 km

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 3.3 km

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 2.8 km

Signo grunn- og videregående skole ca. 5.2 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 3 km

Gjennestad videregående skole ca. 14.6 km

Wang Toppidrett Tønsberg ca 9 min med bil

Skolekrets

Andebu skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Gravdal verksted (Linje 124) ca. 0.8 km

Tog: Stokke stasjon ca. 16.3 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 23 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omfatter 2. etasje i en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 2018, oppført med trekonstruksjon på betongfundament. Boligen har en carport på 16 m² beliggende under verandaen, samt en sportsbod på 5 m² i bakkant. Ved befaring er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av normal slitasje. Det er også påvist at badet/vaskerommet ikke har membran på vegger. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering. Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmann.

UTVENDIG

Taket er teknet med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra bakkenivå og veranda. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, teknet med forenklet undertak av Hunton undertaksplater. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom som ble montert i forbindelse med

utbedring etter en lekkasje fra pipe. Loftet er sprøyteisolert og det er lufting over undertaksplater. Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Veranda på 49 m² til inngangspartiet. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre over carport med tettesjikt/membran underlag. Stående malt spilerekkverk på 92 cm. Utvendig trapp av trykkimpregnert materiale med strekkmotiv i trinn. Stående malt rekkverk på hver side av trappeløp

INNVENDIG

Gulver har fliser og laminat. Vegger og tak har malte/behandlede gipsplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, teknet med plater, etter byggemåte isolert. Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning. Det er montert peisovn i stue. Flislagt på gulv i front. Elementpipe med pusslag. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det ble utført tilsyn av feier den 11.03.2024 med et avvik. Det er innvendige malte 1-speils profilerte dører.

VÅTROM

Badet med tilkomst fra entré er fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nedsenket dusjsone og bra fall til sluk. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale

forhold. Bad/vaskerom med tilkomst fra stue er fra byggeår.

Det er malte panelplater på vegg over sokkelflis. Malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusj, og det er påvist avvik i hulltakingen.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Våtromsplater montert over kjøkkenbenk. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjølfrysenskap. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad/vaskerom. Stoppekran plassert i rørfordelerskapet. Innvendig avløp er av plast. Balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Termostatstyrte varmekabler i entré og begge bad. Veggmontert panelovn i stue. Peisovn i stue. Varmtvannsbereider på 194 liter, plassert på bad/vaskerom. Boligen har sentralstøvsuger anlegg.

Flexit motor plassert på bod.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i bod. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn har oppfylling av sprengstein fra fjell og grunnmur er lagt på puk/grus. Bygget ligger på drenerende masser. Det er ingen konstruksjoner under bakkenivå. Grunnmur består av isolerte ringmurselementer som står på støpt betongsåle. Tomten er flat rundt bygningsmassen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt den 24/2-2025 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- På vaskerom/bad noe svell i plate ved vask fra forrige. Ingen forverring i mitt eie.
- Vannlekkasje i tak (gjesterom/kontor). Hull i beslag rundt pipehatten. Dette er rettet opp i av blikkenslager. Innvendig rettet opp av snekker. Dette ble utført av forrige eier.
- Noe manglende fuge i fliser og stedvis Moe glipper og knirk i gulv.

Innhold

Horisontaldelt tomannsbolig - inneholder følgende rom som entré, bad, bod, 3 stk soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken
Carport med bod.

Standard

Delikat halvpart av tomannsbolig – Solrik beliggenhet i rolige omgivelser

Velkommen til Søndre Holt 20 A – en innbydende og moderne halvpart av en tomannsbolig med flott beliggenhet i en stille gate med lite trafikk. Her bor du høyt i terrenget med fin utsikt over skog og jorder, samtidig som du har solrike uteplasser og nærhet til flotte turområder.

Praktisk og gjennomtenkt planløsning – Alt på én flate

Boligen er både lettstelt og funksjonell, perfekt for deg som ønsker en moderne og komfortabel bolig.

- Entré med flislagt gulv og varmekabler – en praktisk løsning når skoene er våte på vinteren. Her er det også plass til en sitteplass og et skap til jakker og sko.
- Lys og romslig stue/kjøkken med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vinduer slipper inn mye naturlig lys, og fra stuen har du direkte utgang til en solrik terrasse på fremsiden av bygget.
- Delikat kjøkken fra Aubo i stilrene farger med mørkere grå plater over kjøkkenbenken. Her finner du integrerte hvitevarer som stekeovn, kokeplate og oppvaskmaskin, samt rikelig med arbeidsplass for matlaging.
- Tre soverom, alle med plass til dobbeltseng og nattbord. Hovedsoverommet har ekstra god plass til garderobeskap.
- Flislagt bad med varme i gulvet, dusj med vegger, vegghengt toalett og servant med innredning.
- Separat vaskerom med flislagt gulv og varmekabler. Her finner du servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin og

tørketrommel. Vegg-i-vegg ligger det tekniske rommet, som også fungerer som en praktisk bod.

Carport med ekstra lagringsplass
Boligen har en tilhørende carport med bod i bakkant – perfekt for oppbevaring av dekk, ved og annet utstyr.

Rolige omgivelser med kort vei til sentrum
Her bor du i et trygt og etablert område med flotte turmuligheter rett utenfor døren. Det er gang- og sykkelsti til Andebu sentrum, hvor du finner skole, butikker og andre servicetilbud. I tillegg er det kort vei til alle Vestfoldbyene, noe som gir deg en fin kombinasjon av naturnær ro og enkel tilgang til byliv.

Velkommen til visning – dette er en bolig du må oppleve!

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

Forhold som har fått TG2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2
Veranda på 49 m² til inngangspartiet. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre over carport med tettesjikt/membran underlag. Stående malt spilerekkverk på 92 cm.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig
Overflater - 2, TG2
Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist bom (hulrom under) på enkelte fliser i entré, samt en sprukket flisfuge ved siden av en flis med bom. Det er noen gliper i kortskjøter på laminatgulvet i stue. Noe sprekker i overgang vegg/tak på enkelte rom.

Tiltak:

- Fliser med bom bør skiftes ut, og sprukne fuger bør fuges på nytt. Laminatgulvet med gliper kan utbedres ved å skyves sammen. Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted, TG2

Det er montert peisovn i stue. Flislagt på gulv i front. Elementpipe med pusslag. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det ble utført tilsyn av feier den 11.03.2024 med et avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Påvist avvik av feier: Mangler sklisikring på takrenne.

Tiltak:

- For å lukke avviket må det monteres sklisikring på takrennen for å sikre trygg adkomst for feiing og vedlikehold.

Våtrom

2. etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nedsenket dusjsone og bra fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er sprekker i mykfuge i overgang gulv/vegg i dusjsonen.

Tiltak:

- Mykfuge med sprekker bør fjernes og erstattes med en ny fuge.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

2. etasje > Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling, TG2

Det er malte panelplater på vegg over sokkelflis.

Malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Det er trevindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen til dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det fuktsveller i panelplate ved siden av vask.

Tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Det er ikke etablert membran i våtsone på vegg og rommet avhenger av bruk av lukket dusjkabinett.

2. etasje > Bad/vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom, TG2

Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusj, og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

- Ved hulltaking er det påvist dampspærre i vegg, noe som er en feil utførelse, da det ikke skal monteres dampspærre mellom oppvarmede rom. Det er ikke konstatert noen skade som følge av dette.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Plast/dampspærre i vegger mot våtrom bør fjernes. Dette bør gjennomføres i forbindelse med etablering av membran på badet.

Forhold som har fått TG3:

2. etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt, TG3

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke etablert membran i våtsone rundt servant og dusjsone. Iht. byggt teknisk forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsoner. På vegger regnes våtsoner som området én meter ut fra dusjsonen samt 50 cm over og til sidene for håndvask. Det er viktig å merke seg at løsningen med panelplater ikke tilfredsstiller krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinettet er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.

Tiltak:

- For å lukke avviket må det etableres et vanntett sjikt i alle våtsoner for å forhindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Badet kan benyttes med dette avviket ved forsiktig bruk, særlig ved håndvask, og forutsetter bruk av lukket dusjkabinett. Kostnadsestimatet gjelder kun for membran/tettesjikt. Ved utbedring av tettesjiktet må det påregnes tilleggskostnader for andre bygningsdeler som vegger, innredning og øvrige overflater.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av

salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Carport med plass til en bil med tilhørende bod.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7727165

Diverse

Hus forsikringen er felles og deles på begge enhetene. Forsikringen er på kr 7988 kr i året. For denne seksjonen er kr 3994,- i året.

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Termostatstyrte varmekabler i entré og begge bad. Veggmontert panelovn i stue.

Vedovn plassert i stue type Celcius fra Icopal. Tilsyn 11/3-2024 det var avvik: mangler sklisikring på takrenne
Utført feiing 11/3-2024

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Kommunale avgifter

Kr 15 177

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (andel av fellesløsning) 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.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 203, bruksnummer 49, seksjonsnummer 2 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

3907/203/49/2:

13.12.2011 - Dokumentnr: 1043018 -

Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Sandefjord Kommune

Org.nr: 916 882 807

Rettighetshaver: Søndre Holt AS

Org.nr: 994 426 184

Overført fra: Knr:3907 Gnr:203 Bnr:49

Gjelder denne registerenheten med flere

Delvis sletting ved arealoverføring

Pant frafalt i overført areal

Pant frafalles i et areal på 244 m2 mellom gnr. 3 bnr.

1 og gnr. 3 bnr. 30

Pant frafalles i et areal på 239,9 m2 mellom gnr. 3

bnr. 1 og gnr. 3 bnr. 31

24.02.2025 - Dokumentnr: 210925 - Registerenheten

kan ikke disponeres over uten samtykke fra

rettighetshaver

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu

EiendomsMeglin

Org.nr: 996 525 341

Elektronisk innsendt

15.02.2018 - Dokumentnr: 440499 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 118/236

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bolig dater 26/2-2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.02.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har ikke vannmåler. Kjøper må påregne kostnader for montering av vannmåler da Sandefjord kommune vil innføre dette på alle eiendommer i kommunen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delarealer: Delareal261 m

KPAngitt: HensynHensyn friluftsliv

KPHensynsonenavn: H530

Delareal: 805 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: B

Reguleringsplaner:

Navn: Holt boligfelt 3/1, B11

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.02.2011

Delarealer: Delareal805 m

Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger
87 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 600 (Omkostninger totalt)
104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 597 300 (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 88 600

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. 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.

Oppdragsansvarlig

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

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,
Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

25.02.2025

Andebu for store og små

I Andebu har du tilbud til både store og små. Ved Andebu Herredshus og barneskole har Andebuparken blitt til. Her har du skatepark, klatrestativ, benker, og basketballbane for å nevne noe.

Ved Møylandsletta har du fotballbaner, treningsapparater, Andebu bootcamp, Trappa og klatreparken som Høyt og Lavt har bidratt med. Her har du også gapahuken til Møyland barnehage, så du kan tilbringe hele dagen med

grilling og kos. Møylandsletta er også et godt utgangspunkt for flere flotte turer og skiløyper som går forbi. I skogsveien mellom Møylandsletta og Skjeggerød har det kommet lys, så her er det fint å gå selv om skumringen er på vei.



Ved Andebu skole finner du H-Glass Arena som er hovedfotballbanen til Andebu. Ved skolen finner du også akebakken som er etablert for skolen, med lys og gapahuk på toppen. Her har du også Andebu diskgolfbane om du ikke tar turen til Håskén for diskgolf der.

På Håskén har du gokartbane, driftingbane, og Håskén diskgolfbane med 18 hull.

Andebu kan også by på en frivillighetsentral som virkelig jobber for nærmiljøet, og at det skal være aktiviteter og tilbud til alle, uansett alder.

<https://andebu.frivilligsentral.no/>
<https://tot.dnt.no/barnasturlag/>

GRAVDALSRUNDEN



Skitur på vinteren eller gåtur på sommeren. Opplev turløypene i Andebu!

Gravdalsrunden ligger i Andebu i Sandefjord kommune og er på 6 km. Fra Gravdalsrunden har man også tilgang til flere turløyper som blant annet Re-løypene.

Turløypene brukes både til skiturer på vinteren som til gåturer på sommeren.

Gravdal Velforening er frivillige som vedlikeholder turløypene etter beste evne, både med oppkjøring av skiløyper, klipping av gress, samt fjerning av trær og kvister.

Gravdalsrunden fikk i 2018 helt nye skilter som gjør det mer oversiktlig for deg som er ute på tur.



Vår i Andebu



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Søndre Holt 20 B, 3158 ANDEBU

SANDEFJORD kommune

gnr. 203, bnr. 49, snr. 2



Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstcenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstcenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som trede i kraft 1.1.2022.

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 24.02.2025

Rapportdato: 24.02.2025

Oppdragsnr.: 21248-1505

Referansenummer: WH3819

Autorisert foretak: Drammen Takstcenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppdragsnr.: 21248-1505

Befaringsdato: 24.02.2025

Side: 2 av 24

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter 2. etasje i en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 2018, oppført med trekonstruksjon på betongfundament. Boligen har en carport på 16 m² beliggende under verandaen, samt en sportsbod på 5 m² i bakkant.

Ved befaring er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av normal slitasje. Det er også påvist at badet/vaskerommet ikke har membran på vegger. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering. Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmann.

Tomannsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra bakkenivå og veranda. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet undertak av Hunton undertaksplater. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom som ble montert i forbindelse med utbedring etter en lekkasje fra pipe. Loftet er sprøyteisolert og det er lufting over undertaksplater. Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Veranda på 49 m² til inngangspartiet. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre over carport med tettesjikt/membran underlag. Stående malt spilerekkverk på 92 cm. Utvendig trapp av trykkimpregneret materiale med strekkmetall i trinn. Stående malt rekkverk på hver side av trappeløp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har fliser og laminat. Vegger og tak har malte/behandlede gipsplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning. Det er montert peisovn i stue. Flislagt på gulv i front. Elementpipe med pusslag. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det ble utført tilsyn av feier den 11.03.2024 med et avvik. Det er innvendige malte 1-speils profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet med tilkomst fra entré er fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nedsenket dusjsone og bra fall til sluk. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys,

vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom med tilkomst fra stue er fra byggeår. Det er malte panelplater på vegg over sokkelflis. Malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk. Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Våtrommet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusj, og det er påvist avvik i hulltakingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Våtromsplater montert over kjøkkenbenk. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjølfrysenskap. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad/vaskerom. Stoppekran plassert i rørfordelerskapet. Innvendig avløp er av plast. Balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Termostatstyrte varmekabler i entré og begge bad. Veggmontert panelovn i stue. Peisovn i stue. Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert på bad/vaskerom. Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Flexit motor plassert på bod. Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i bod. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn har oppfylling av sprengstein fra fjell og grunnmur er lagt på pukk/grus. Bygget ligger på drenerende masser. Det er ingen konstruksjoner under bakkenivå. Grunnmur består av isolerte ringmurselementer som står på støpt betongsåle. Tomten er flat rundt bygningsmassen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

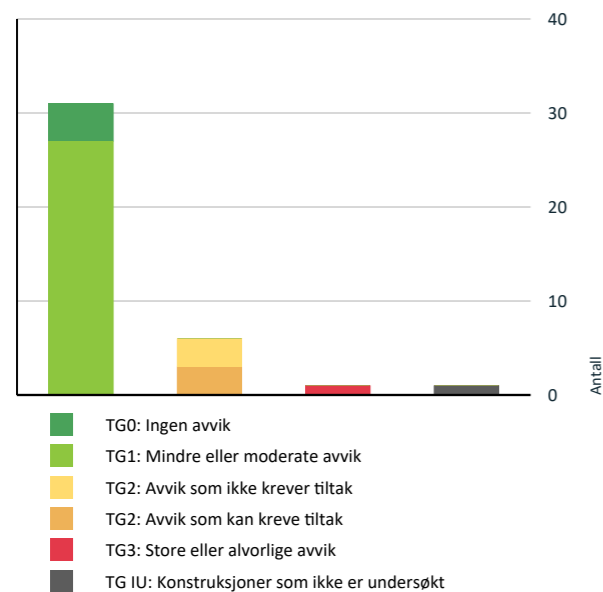
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

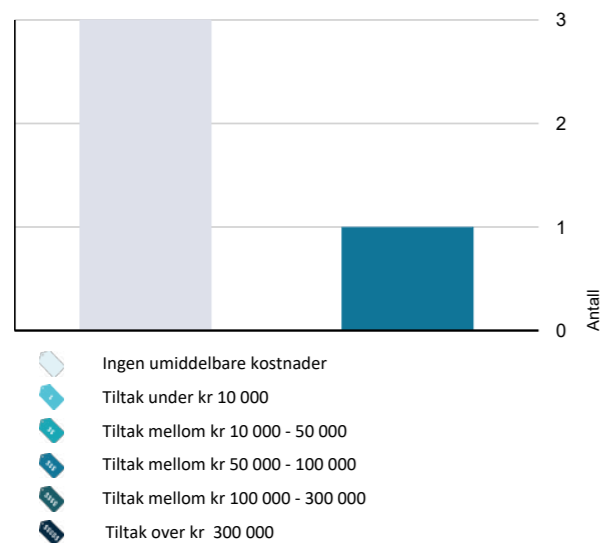
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen i 1 år og 7 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Takteking er vurdert fra bakkenivå og veranda.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd, mangler noe musetetting i hjørnekasser.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet undertak av Hunton undertaksplater. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom som ble montert i forbindelse med utbedring etter en lekkasje fra pipe. Loftet er sprøyteisolert og det er lufting over undertaksplater. Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TO 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 49 m² til inngangspartiet. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre over carport med tettesjikt/membran underlag. Stående malt spilerekkverk på 92 cm.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TO 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp av trykkimpregnert materiale med strekkmetall i trinn. Stående malt rekkverk på hver side av trappeløp.

INNVEDIG

TO 1 Overflater

Gulver har fliser og laminat. Vegger og tak har malte/behandlede gipsplater.

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

TO 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bom (hulrom under) på enkelte fliser i entré, samt en sprukket flisfuge ved siden av en flis med bom. Det er noen gliper i kortskjøter på laminatgulvet i stue. Noe sprekker i overgang vegg/tak på enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med bom bør skiftes ut, og sprukne fuger bør fuges på nytt. Laminatgulvet med gliper kan utbedres ved å skyves sammen.

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sprekk i fuge og bom i flis.



Glipe i kortskjøt på laminatgulv i stue.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 6 mm - normalt iht. alder.

TO 0 Radon

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.

TO 2 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue. Flislagt på gulv i front. Elementpipe med pusslag. Popen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det ble utført tilsyn av feier den 11.03.2024 med et avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist avvik av feier: Mangler sklisikring på takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det monteres sklisikring på takrennen for å sikre trygg adkomst for feiing og vedlikehold.

TO 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte 1-speils profilerte dører. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet med tilkomst fra entré er fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn. Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjsone og bra fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekker i mykfuge i overgang gulv/vegg i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mykfuge med sprekker bør fjernes og erstattes med en ny fuge.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekker i mykfuge.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil m/lys, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.
Det anbefales å fuge mot vegg over vask for å hindre vannsøl bak innredningen

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med tilkomst fra stue er fra byggeår.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte panelplater på vegg over sokkelflis. Malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er trevindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen til dusj, løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det fuktsveller i panelplate ved siden av vask.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ikke etablert membran i våtsonen på vegg og rommet avhenger av bruk av lukket dusjkabinett.



Fuktsveller ved vask.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert membran i våtsone rundt servant og dusjsone.

Iht. byggtknisk forskrift er det krav om vanntett sjikt (membran) i våtsone.

På vegger regnes våtsone som området én meter ut fra dusjsonen samt 50 cm over og til sidene for håndvask.

Det er viktig å merke seg at løsningen med panelplater ikke tilfredsstillt krav i forskriften ift. vanntett sjikt på vegger. Dusjkabinettet er ikke en godkjent erstatning for vanntett sjikt.

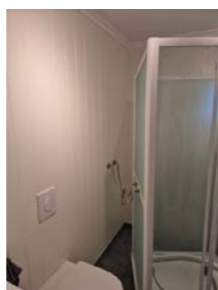
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må det etableres et vanntett sjikt i alle våtsone for å forhindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Badet kan benyttes med dette avviket ved forsiktig bruk, særlig ved håndvask, og forutsetter bruk av lukket dusjkabinett.

Kostnadsestimatet gjelder kun for membran/tettesjikt. Ved utbedring av tettesjiktet må det påregnes tilleggskostnader for andre bygningsdeler som vegger, innredning og øvrige overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ingen membran vegg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

Avtrekk fungerte ved test.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusj, og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Ved hulltaking er det påvist dampspærre i vegg, noe som er en feil utførelse, da det ikke skal monteres dampspærre mellom oppvarmede rom. Det er ikke konstatert noen skade som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Plast/dampspærre i vegger mot våtrom bør fjernes. Dette bør gjennomføres i forbindelse med etablering av membran på badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Våtromsplater montert over kjøkkenbenk.

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

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

Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelingskap, plassert på bad/vaskerom.

Stoppekran plassert i rørfordelingskapet.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

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

Ventilasjon

Balansert ventilasjon i boligen.
Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod.
Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år. Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.
Filter sist skiftet på høsten 2024.

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler i entré og begge bad.
Veggmontert panelovn i stue.
Peisovn i stue.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 194 liter, plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Flexit motor plassert på bod.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i bod.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.

Tilstandsrapport



📌 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn har oppfylling av sprengstein fra fjell og grunnmur er lagt på pukk/grus.

📌 TG 1 Fuktsikring og drenering

Bygget ligger på drenerende masser. Det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

📌 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av isolerte ringmurselementer som står på støpt betongsåle.

📌 TG 0 Terrengforhold

Tomten er flat rundt bygningsmassen.

Tilstandsrapport

📌 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

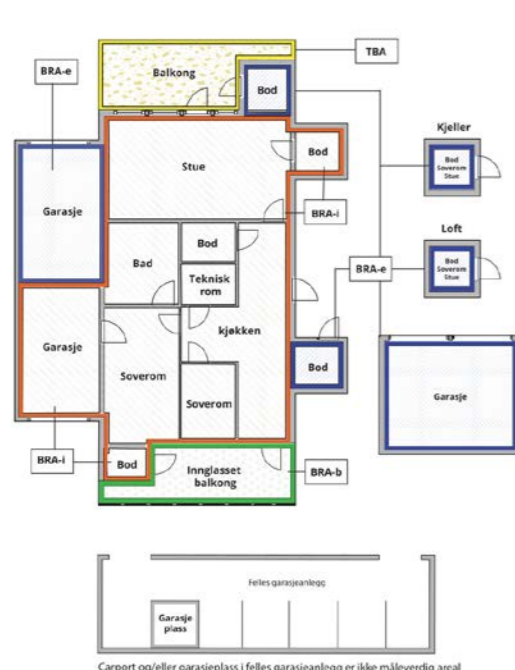
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



- Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	118			118	49
1. etasje		5		5	
SUM	118	5			49
SUM BRA	123				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Bad, Bod, Soverom 1, Bad/vaskerom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken		
1. etasje		Sportsbod	

Kommentar

Areal 2. etg.
Entré: 8,5 m²
Bad: 6,2 m²
Bod: 4,6 m²
Soverom 1: 11,3 m²
Bad/vaskerom: 5,8 m²
Soverom 2: 8,3 m²
Soverom 3: 8,3 m²
Stue: 48,2 m²
Kjøkken: 11,3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Tomannsbolig	113	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Katrine Terjesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	203	49		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Søndre Holt 20 B

Hjemmelshaver

Terjesen Katrine

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 150 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.02.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	21.02.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.02.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.02.2018	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 26.02.2018.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	24.02.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.05.2017		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll over overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WH3819>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250022	
Selger 1 navn	
Katrine Terjesen	
Gateadresse	
Søndre Holt 20B	
Poststed	Postnr
ANDEBU	3158
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2023	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
1	
Antall måneder	
7	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

På vaskerom/bad noe svell i plate ved vask fra forrige. Ingen forverring i mitt eie.

Initialer selger: KT

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vannlekkasje i tak (gjesterom/kontor). Hull i beslag rundt pipehatten. Dette er rettet opp i av blikkenslager. Innvendig rettet opp av snekker. Dette ble utført av forrige eier.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Noe manglende fuger i fliser og stedvis Moe glipper og knirk i gulv.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger: KT

2

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tidligere salgsoppgave

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250022

Document reference: 1311250022

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katrine Terjesen	3b83adc788d97f7ec07523 9c6326244d063f7060	20.02.2025 12:39:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311250022

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

Nabolagsprofil

Søndre Holt 20B - Nabolaget Andebu - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gravdal verksted Linje 124	10 min	0.8 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	17 min	16.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min	

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	5 min	2.8 km
Signo grunn- og videregående skole (1-1... 11 elever, 6 klasser	9 min	5.2 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	6 min	3 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	15 min	14.6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	19 min	

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

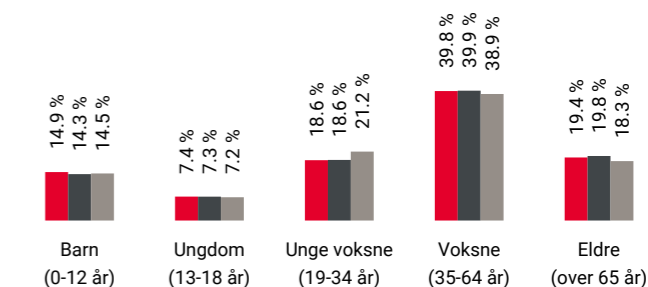


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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



Barnehager

Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	21 min	1.5 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	5 min	2.5 km
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	6 min	3.3 km


Dagligvare


Kiwi Andebu	5 min	
Meny Andebu PostNord	5 min	2.7 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

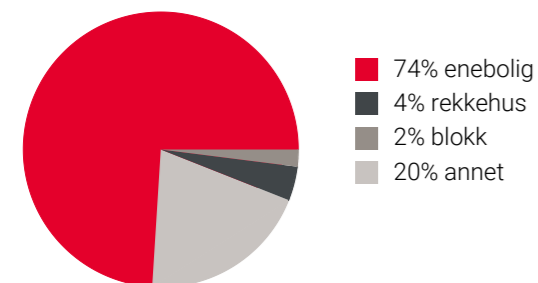
 **Gateparkering**
Lett 95/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

Sport

-  H-Glass Arena 5 min 
Fotball, friidrett 2.9 km
-  Andebu ungdomsskole 5 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 2.9 km
-  Treningssenteret Andebu 6 min 
-  Sporty24 Sem 11 min 

Boligmasse







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

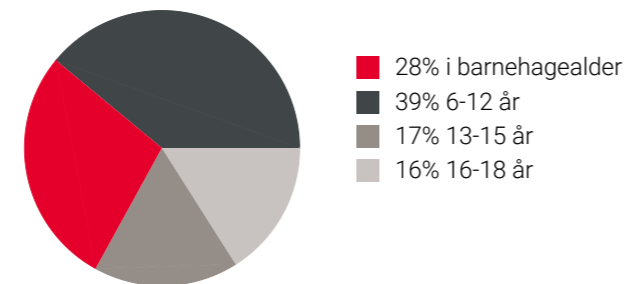
Sitat fra en lokalkjent



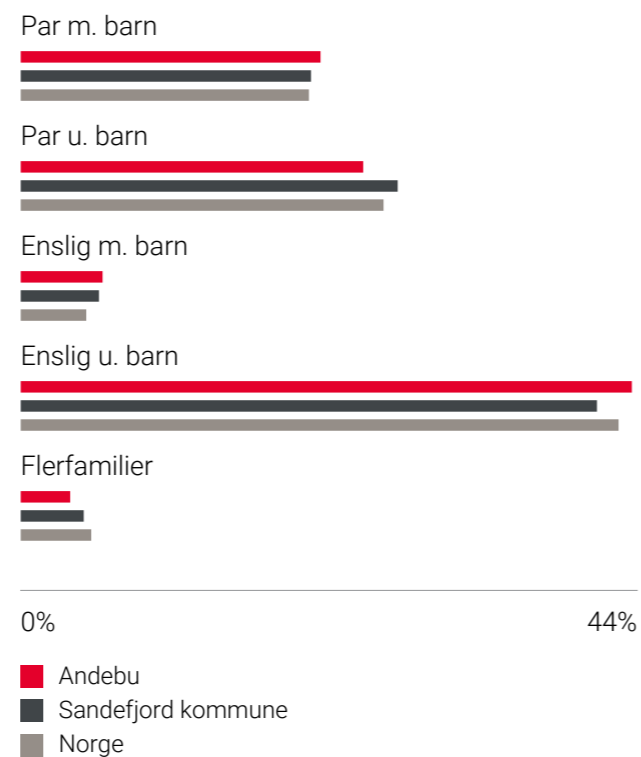
Varer/Tjenester

-  Andebu Senter 6 min 
-  Gokstad Apotek, Andebu 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

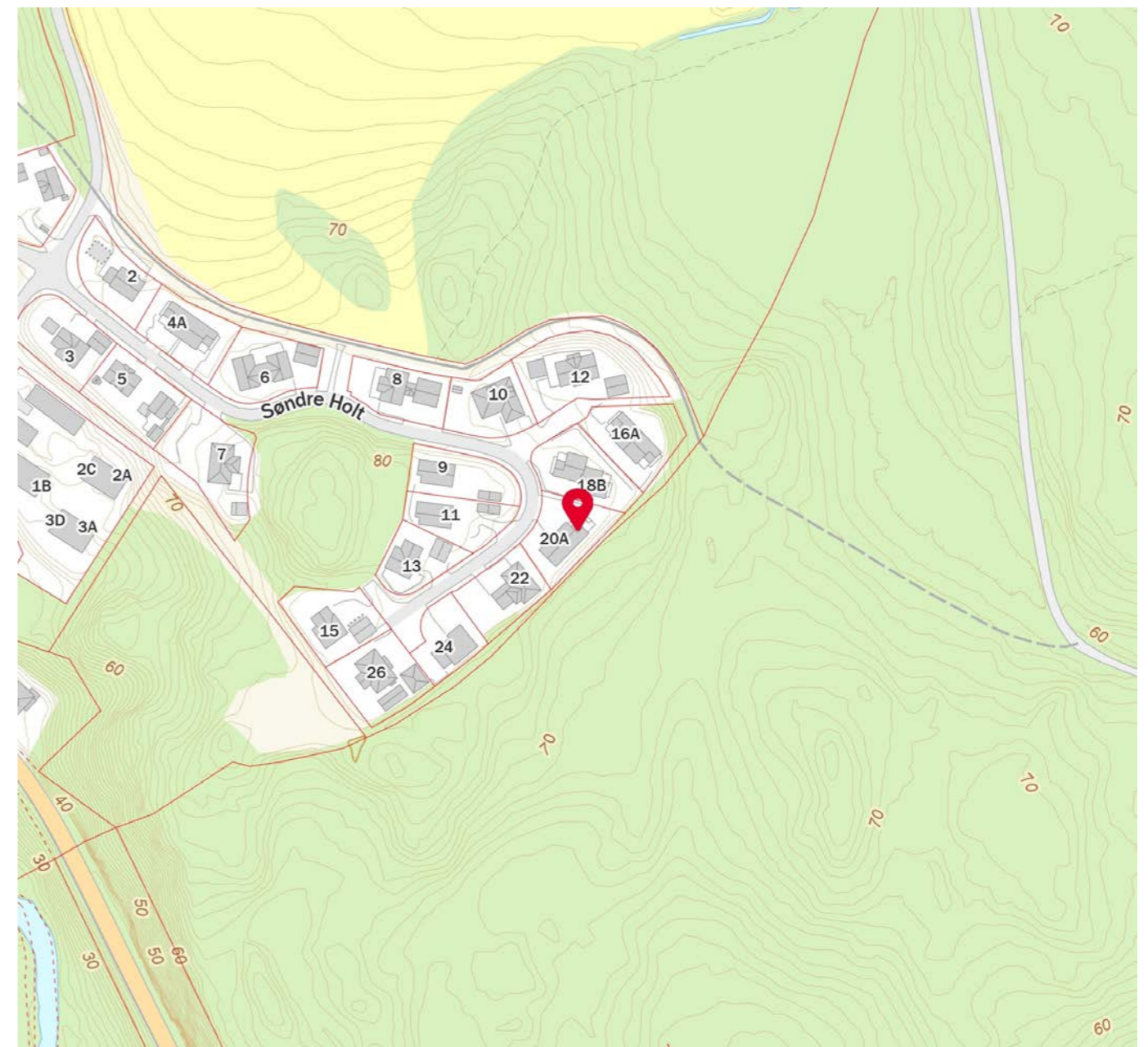
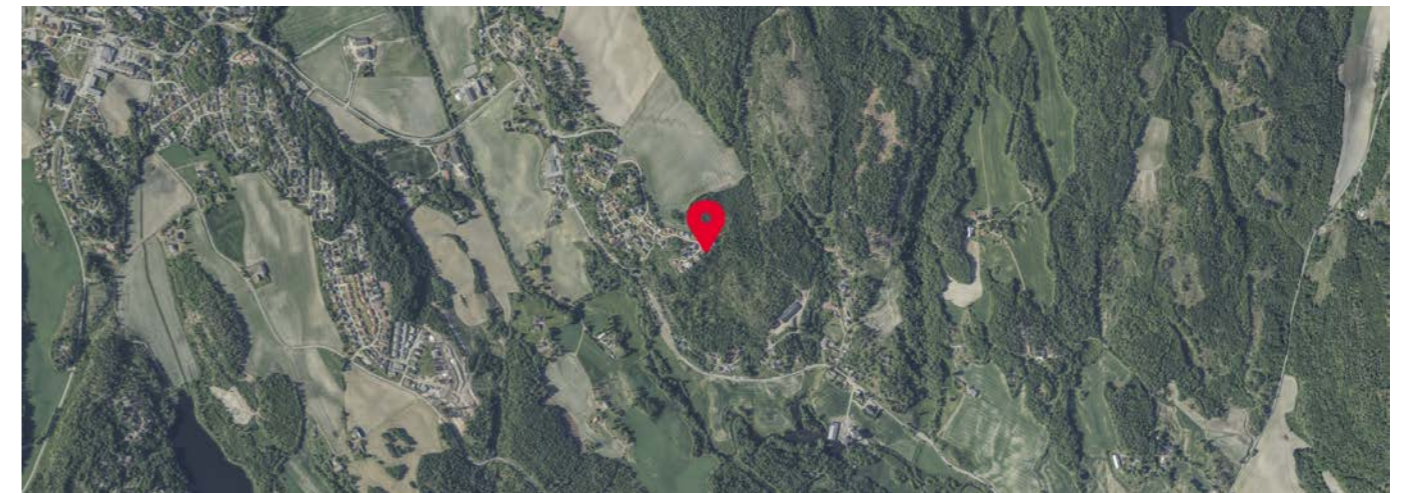


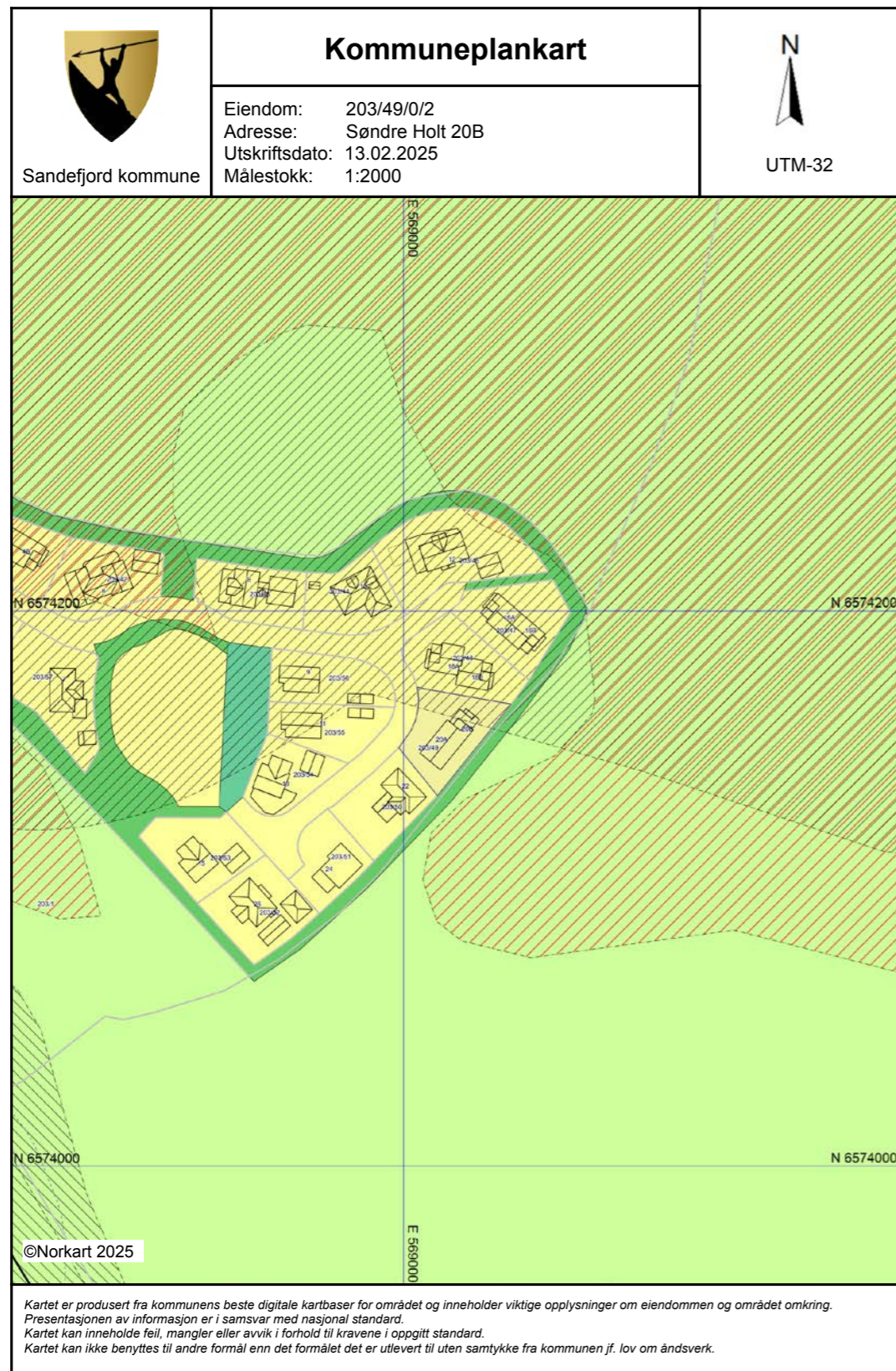
Familiesammensetning

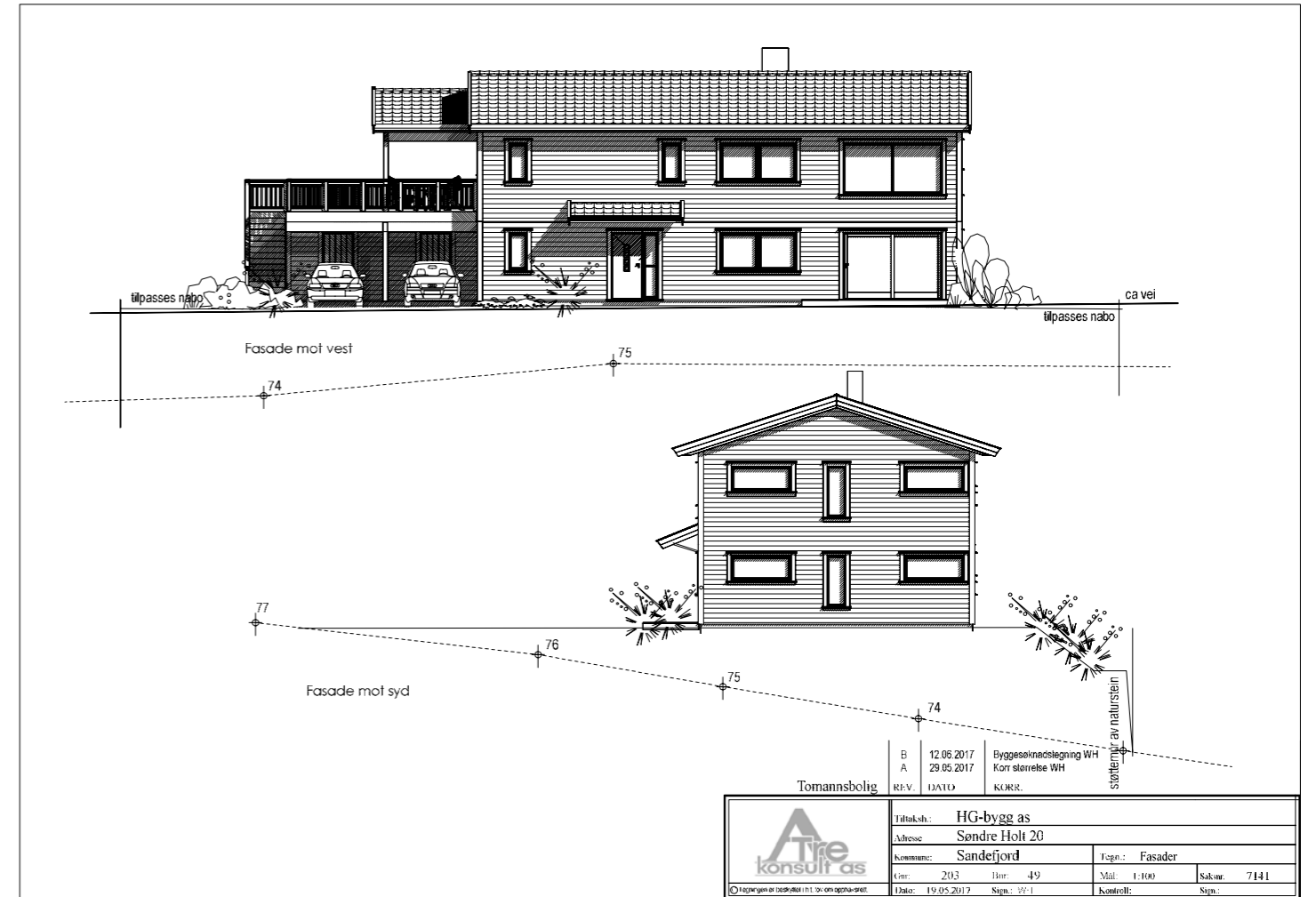


Sivilstand

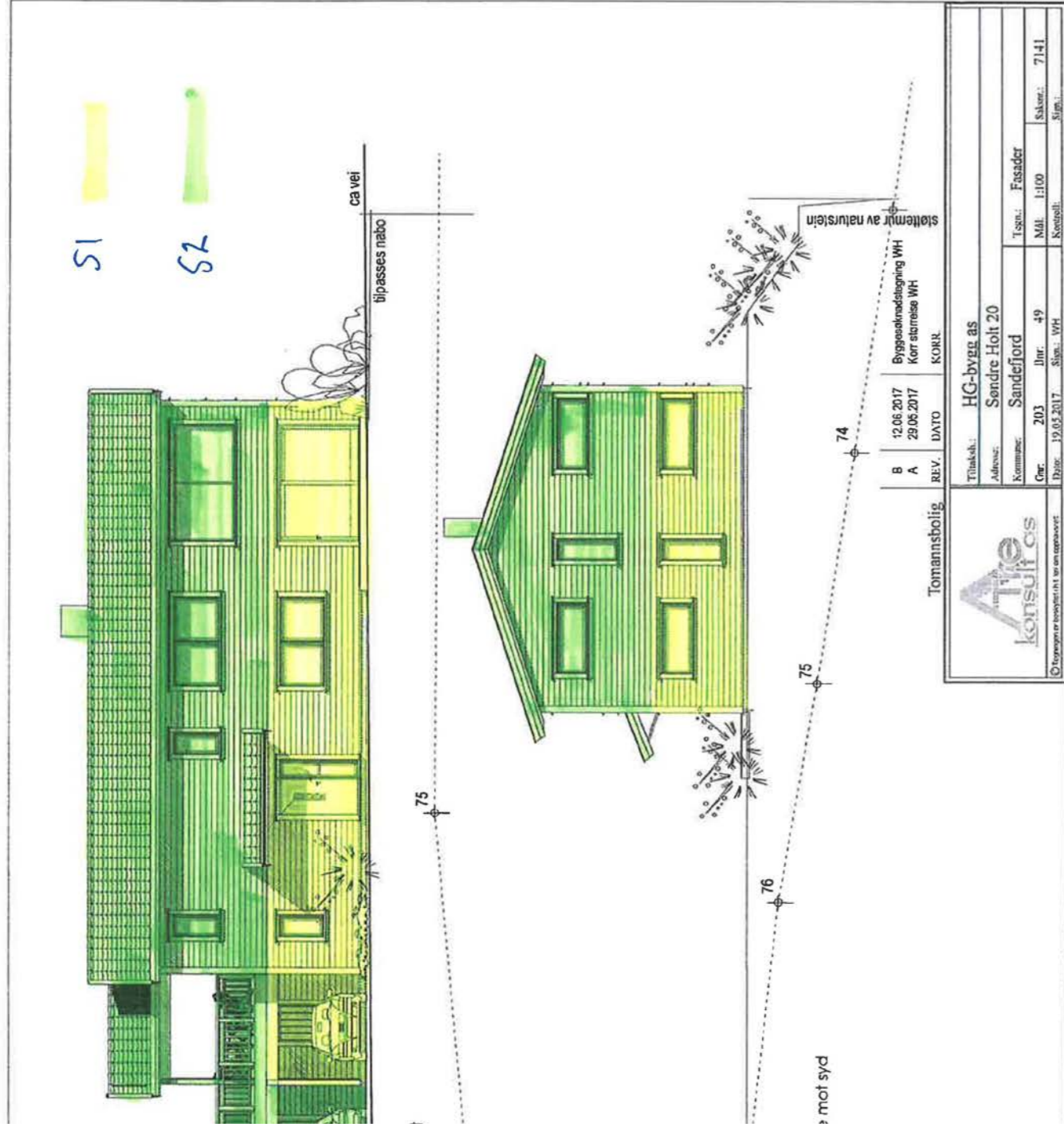
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%













Eiendomskart for eiendom 3907 - 203/49//2



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

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



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 eignedom (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, varmpumper 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 tuneren/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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 avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).
- 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 også 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Søndre Holt 20B
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre