



aktiv.

Dronninga 41, 3228 SANDEFJORD

**Lækker halvpart av vertikaldelt  
tomannsbolig | 2 terrasser | 3  
soverom | Solrik og barnevennlig  
beliggenhet**

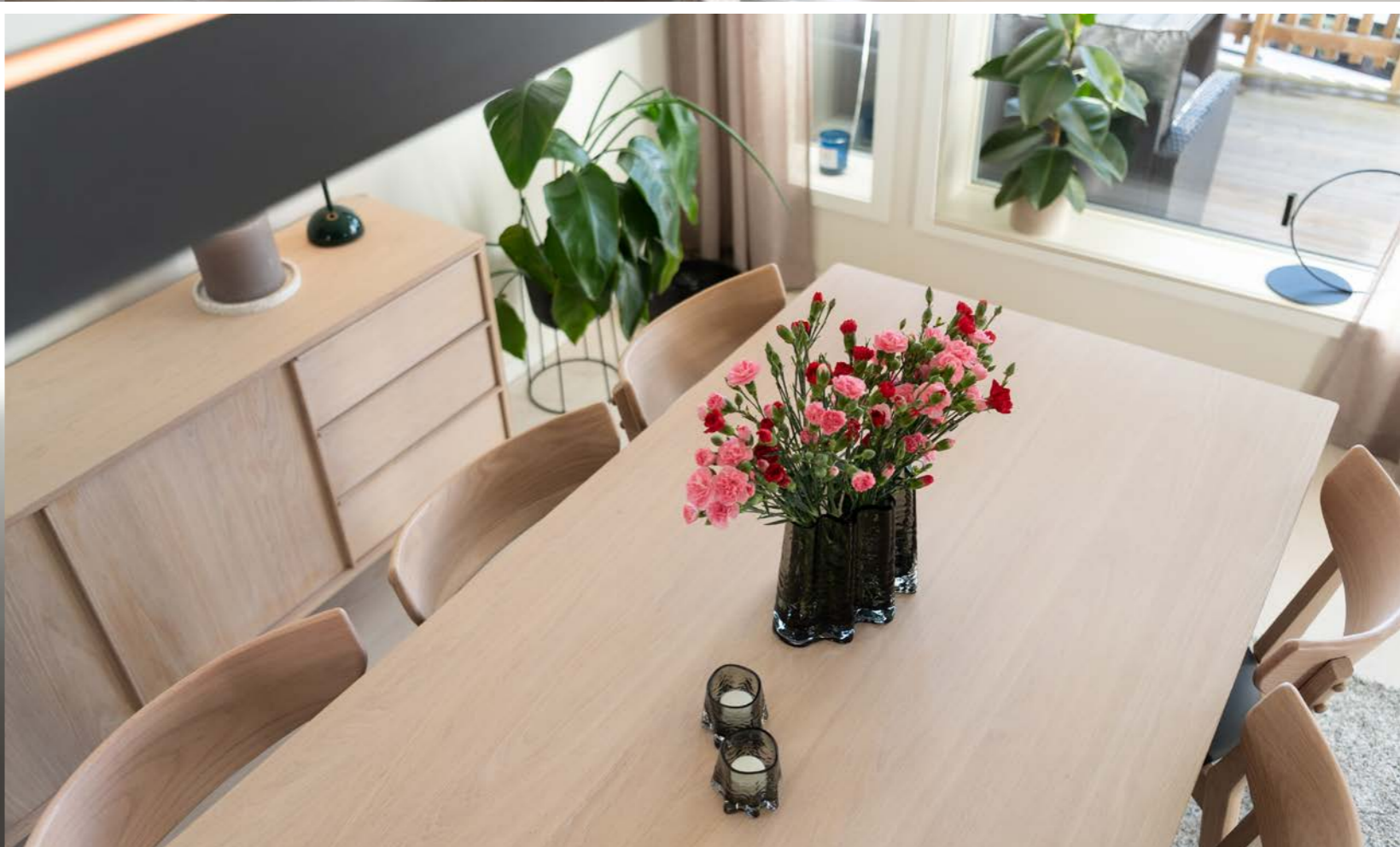


# Innhold

Velkommen .....	3
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	58
Energiattest .....	63
Nabolagsprofil .....	85
Forbrukerinformasjon .....	92
Budskjema .....	93





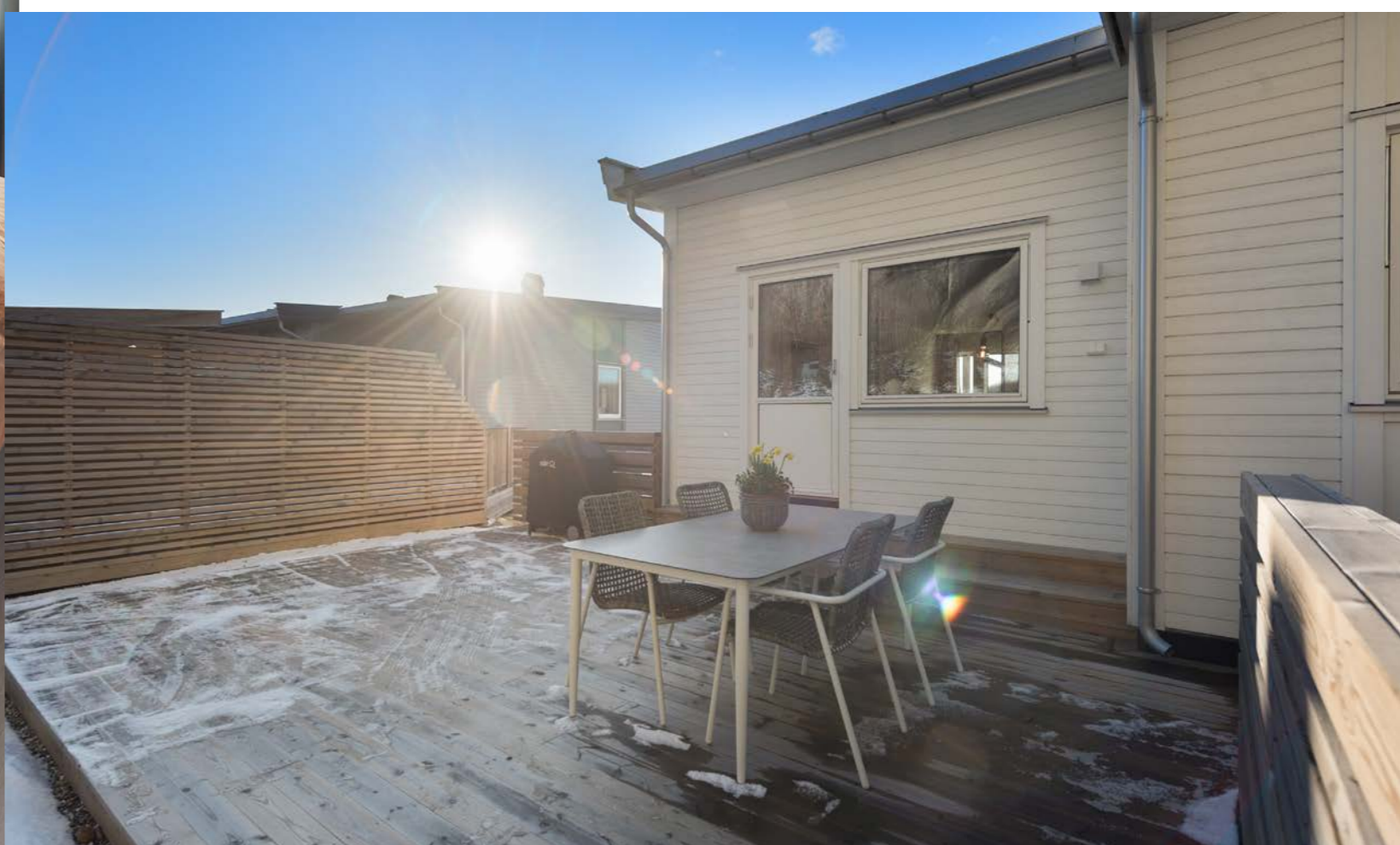


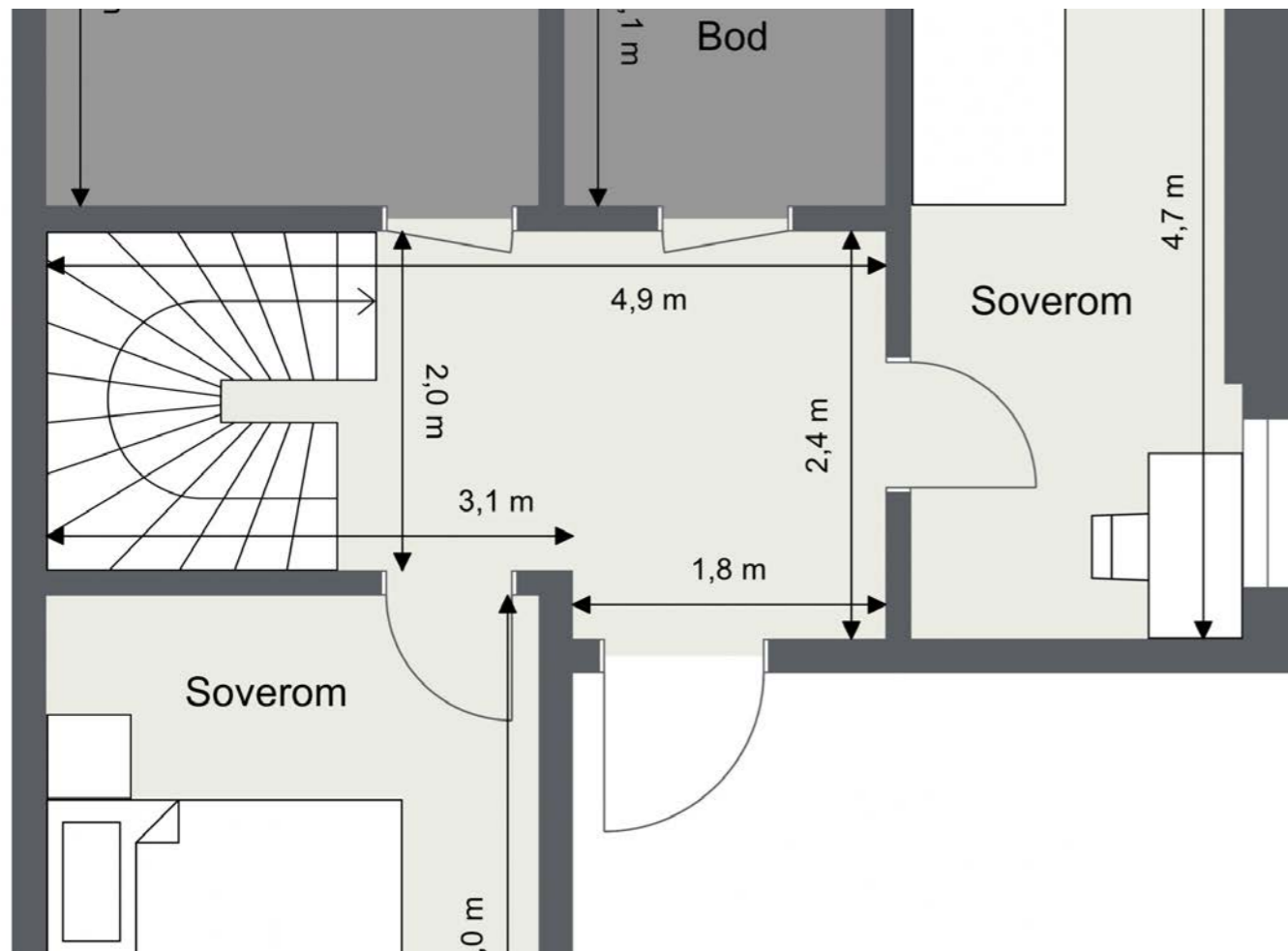















**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**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: 106 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 111 m<sup>2</sup>

TBA: 40 m<sup>2</sup>

### Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 46 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, Soverom 1, Bod, Bad/vaskerom, Soverom 2

1. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Stue m/trapp, Soverom, Toalettrom,

Kjøkken

2. etasje

TBA fordelt på etasje

2. etasje

40 m<sup>2</sup> Terrasse og balkong

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal underetasje.

Hall m/trapp: 10,8 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 8,9 m<sup>2</sup>

Bod: 4 m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom: 7,7 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 11,6 m<sup>2</sup>

Areal 1. etasje

Stue m/trapp: 37,3 m<sup>2</sup>

Soverom: 8,9 m<sup>2</sup>

Toalettrom: 3,9 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 7,8 m<sup>2</sup>

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger,

men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelige tegninger viser kjøkken der det i dag er

TV-stue, soverom der dagens kjøkken er plassert og

spisestue der dagens

soverom er plassert. Toalettrommet er opprinnelig

tegnet mindre, da inngang til soverom er lagt på

denne vegg.

Tegningene samsvarer forøvrig med naboen, men er

speilvendte.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

270.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Flott eiet tomt på ca. 270 kvm som er godt utnyttet.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen,

beplantning og asfalt.

### Beliggenhet

Velkommen til Dronninga 41! En flott og delikat

vertikaldelt halvpart av tomannsbolig som ligger i et

rolig og barnevennlig boligområde. Her bor du med

kort avstand til naturskjønne turområder,

badeplasser og sentrum med alt av fasiliteter.

Perfekt for barnefamilier!

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Meny

Haslesentret, kun noen minutters kjøring fra boligen,

eller på Coop Extra Hasle. Skulle du ønske et større

utvalg av butikker og servicetilbud, finner du

Hvaltorvet innen kort avstand. Her kan du nyte et

bredt utvalg av shoppingmuligheter og alt du trenger

i hverdagen. Det er også kort vei til Bondens Hage

som er blomsterbutikk, kafè og selskapslokale. Her

finner du blant annet gode kanelboller og fine

blomsterbuketter.

Boligen ligger fint til på Helgerød, men det er nærhet

til Sandefjord, Stokke og Tønsberg. Dette gjør at

mulighetene er mange selvom man ikke bor midt i

bykjernen av Sandefjord. Det er kort avstand til alt

man trenger i hverdagen.

Fra boligen er det kort avstand til Helgerød

barneskole og Breidablikk ungdomsskole. Det er ca.

27 minutters gange fra boligen til skolen for de

minste. Det er også kort vei til flere barnehager i

nærområdet. De nærmeste barnehagene er Toppen

barnehage (0-5 år) ca. 1,7 km, Epleblomsten

Steinerbarnehage (1-5 år) ca. 2,8 km og Høgenhall

barnehage (1-5 år) ca. 2,2 km unna.

Sandefjord sentrum byr på høy trivsel og yrende

folkeliv. Ta turen til sentrum og opplev Sandefjord på

sitt beste, mens du utforsker det brede spekteret av

restauranter, kafeer og barer. Ta turen opp til

Preståsen med vakre turområder og fantastisk

utsikt, eller til utsiktspunktet på Mokollen.

Boligen ligger i et område som innbyr til

naturopplevelser og friluftsliv. Boligen har en flott

beliggenhet på Helgerød/Freberg. Det er kort vei opp

til flotte turområder i Frebergåsen eller skogstur i

Helgerødskogen, dette byr på en rekke flotte

turmuligheter for store og små. Fra boligen er det

kort vei til Lahelle brygge med brygge, strender og

badstu fra Kur Sauna. Idrettsanlegget på Gøif byr på

fotballbaner og noen turstier. Om vinteren kan du

glede deg over skispor i lysløypen på Helgerød, eller

ta turen til Storås skianlegg i Stokke for skiglede i et

større anlegg.

På varme sommerdager er det kun en 4-minutters

kjøretur til Lahelle bade- og bryggeplass ved

Lahellefjorden, eller en kjøretur til Vøras nydelige

badeområde. Gøif idrettsanlegg ligger også i

nærheten, og for deg som liker å trene på senter,

finner du både EVO Sandefjord Øst og Fresh Fitness

bare en kort kjøretur unna. Gøif idrettsforening,

Helgerød Idrettsforening og HG Gokstad tilbyr en

rekke aktiviteter for store og små, som blant fotball,

allidrett og håndball. Idrettsanleggene i nærområdet

med store baner og fine fasiliteter gjør dette til et

attraktiv boområde for flere barnefamilier.

For de som reiser med fly, ligger Sandefjord lufthavn

Torp ca. 15 minutter unna med bil. Torp tilbyr et

bredt utvalg av innenlands- og utenlandsflyvninger,

noe som gjør reiser til andre destinasjoner både

raskt og enkelt tilgjengelig. Det er også kort vei til

Sandefjord jernbanestasjon, perfekt for de som

pendler til jobb.

### Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved

fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og

tomannsboliger. Det er også jorder i nærområdet

som driftes av nærliggende gård.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Toppen barnehage (0-5 år) ca. 1,7 km  
Epleblomsten Steinerbarnehage (1-5 år) ca. 2,8 km  
Høgenhall barnehage (1-5 år) ca. 2,2 km

Skoler:  
Helgerød Barneskole (1-7 kl.) ca. 2 km  
Breidablikk Ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 3,2 km

Videregående skole/Internasjonale skoler:  
Sandefjord Videregående skole ca. 4,8 km  
Skagerak International School ca. 4 km

#### Skolekrets

Boligen tilhører Helgerød barneskole for elever i barneskolealder og Breidablikk ungdomsskole for ungdomstrinnet. Helgerød skole ligger i nærheten med trygg adkomst via fotgjengerfelt.

#### Offentlig kommunikasjon

Boligen har forbindelser til offentlig transport. Nærmeste busstopp er Freberg med linje 138 og 163. Dette ligger ca. 500 meter fra boligen.

For lengre reiser er Sandefjord stasjon kun ca. 3,2 km unna, med hyppige togavganger som kobler deg til byer som Oslo, Tønsberg og Skien. Togreisen til Oslo tar ca. 1 time og 34 minutter, noe som gjør pendling både praktisk og overkommelig.

For de som reiser med fly, ligger Sandefjord lufthavn Torp kun 16 minutter unna med bil. Torp tilbyr et bredt utvalg av innenlands- og utenlandsflyvninger, noe som gjør reiser til andre destinasjoner både raskt og enkelt tilgjengelig.

#### Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

#### Type takst

Boligsalgsrapport

#### Byggemåte

Vertikaldelt tomannsbolig fra 2021 over to plan oppført i 2021. Boligen skal derfor være oppført ihht datidens byggeforskrifter, TEK-17. Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringsdagen. Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre. Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

#### UTVENDIG

Taket er tekket med pvc-folie/Sarnafil eller tilsvarende. Takrenner, nedløp og beslag av stål. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Taktypen består av pultak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre. Adkomst til inspeksjonsluke i loft fra stue. Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt. Malt terrassedører i tre med 3-lags isolerglass. Terrasse på 29,4 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Balkong på 10,8 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i

trykkimpregnert tre fundamentert på søyler ned til grunn. Stående spilerekkverk på 1 meter. Trapp til terrasse i trykkimpregnert tre.

#### INNVENDIG

Gulver har flis og enstavs parkett. Vegger og tak har malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning. Boligen har isolert stålpipeline. Det er i stuen montert en peisovn. Glassplate på gulv, front av ovn. Gulv under terreng med fliser og parkett. Veggene har malte plater. Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper mot vegg. Det er innvendige malte glatte dører.

#### VÅTROM

Flislagt bad 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. 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 speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra bod bak dusj uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i

rustfritt stål. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

Det er parkett på gulv. Vegger og himling med malte plater. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speilskap og vegghengt toalett. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i hall med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad. Stoppekran plassert i rørfordelerskap. Innvendig avløp er av plast. Balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Peisovn i stue. Termostatstyrte varmekabler på bad/vaskerom og hall. Varmtvannsbereider på 194 liter, plassert i bod. Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i bod. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

#### TOMTEFORHOLD

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser. Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplist. Boligen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er laget til grøft i bunn av fjell/skråning som fører vann vekk fra boligene. Det er

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

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? JA, kun av faglært. Rettelse fra utbygger, i forbindelse med utbedring av lydnivåer. Bo bygg as.
- 2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? JA. Bygget opp membranen på nytt der de fjernet den.
4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? NEI.
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? NEI.
16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? NEI.

#### **Innhold**

Underetasje: Hall m/trapp, Soverom 1, Bod, Bad/vaskerom, Soverom 2

1.etasje: Stue m/trapp, Soverom, Toalettrom, Kjøkken

Utvendig bod på ca. 5 kvm.

#### **Standard**

Velkommen til Dronninga 41! Boligen er nyoppført i 2021 og fremstår som godt vedlikeholdt med lite bruksslitasje. Her kan du flytte rett inn og nyte en lettstelt hverdag. Svært gode solforhold og lite innsyn er også en av grunnene til at du burde ta en titt på denne boligen.

Flott halvpart av tomannsbolig som går over to plan. Ved inngangspartiet er det carport og utvendig bod

på ca. 5 kvm. Når du kommer opp i 1.etasje finner du en romslig stue med god sonedeling. Her får du både spisestue og TV-stue. Det er 1-stavs parkett i boligen og alle overflater er malt i tidsriktige fargevalg. Stuen er i en delvis åpen løsning med kjøkkenet som gir et svært sosialt allrom. Kjøkkenet er innredet med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøleskap med fryserdel fra Bosch. Fra spisestuen er det direkte utgang til en balkong på ca. 10,8 kvm og på den andre siden av stuen er det direkte utgang til en herlig terrasse på ca. 29,4 kvm. I boligen er det 3 romslige soverom med god plass til seng og garderobeløsning. Stort baderom i første etasje med dusjhjørne, vegghegt toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin samt tørketrommel. I tilknytning til stuen er det et praktisk toalettrom med vegghegt toalett, speilskap og innredning med servant. Det er også innvendig bod med ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon.

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.

Det er ingen forhold som har fått TG2 og ingen forhold som har fått TG3.

Det opplyses om at konstruksjoner som ikke er undersøkt er:

Tekniske installasjoner > Oppvarming. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Peisovn i stue. Termostatstyrte varmekabler på bad/vaskerom og hall. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

#### **Innbo og løsøre**

Dette medfølger ikke boligen:

- ELFA system i innvendig bod
- Taklampe over spisestue

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.

Av hvitevarer er det ovn, kjøleskap og oppvaskmaskin fra Bosch som medfølger boligen.

#### **Parkering**

Parkering i carport ved inngangsparti og i gårdsplass

#### **Forsikringsselskap**

Fremtind

#### **Polisenummer**

33750907

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt

radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Diverse**

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**

Det er oppvarming via peisovn i stue og varmekabler på bad og gang i 1.etasje.

Piper og ildsteder:

Tilsyn var avtalt den 18.02.2025. Eventuelle spørsmål rundt skorsteinen kan besvares etter tilsynet. Eiendomsmegler har ikke fått oppdatert rapport etter tilsynet. Rapport datert 12.02.2025:

- Feiing ikke utført på 6 x 6 stålskorstein (tak)
- Tilsyn ikke utført på vedovn i 2.etg.

#### **Energikarakter**

B

#### **Energifarge**

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 800 000

### Kommunale avgifter

Kr 15 177

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

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

### Formuesverdi primær

Kr 912 300

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 649 199

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

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

### Årlig velavgift

Kr 1 000

### Velforening

Dronninga Velforening.

Det innbetales kr. 1000 årlig for fjellsikring i forbindelse med tinglyst erklæring om vedlikehold av fjellsikring. Det er tilhørende planområdet Dronninga, og er satt opp med tidsintervall på 5 år. I tillegg vil Velforeninga og beboerne stå for vedlikehold av fellesarealer (hovedsaklig lekeplass), dugnader og sosiale arrangementer som er tenkt dekket inn med årskontingent. Styreleder er Kristian Fossum, tlf. 93864669.

### 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 86, bruksnummer 59 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:

3907/86/59:

13.06.1912 - Dokumentnr: 990028 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:85 Bnr:5

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra gnr 85 bnr 3

Overført fra: Knr:3907 Gnr:86 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1926 - Dokumentnr: 910102 - Utskifting

Overført fra: Knr:3907 Gnr:86 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1928 - Dokumentnr: 910109 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:86 Bnr:4

i h.h.t. forlik

Overført fra: Knr:3907 Gnr:86 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1961 - Dokumentnr: 487 - Bestemmelse om veg

Overført fra gnr 85 bnr 13

Overført fra: Knr:3907 Gnr:86 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1964 - Dokumentnr: 3169 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:3907 Gnr:86 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1967 - Dokumentnr: 990114 - Elektriske kraftlinjer

VEDR.SANDAR E-VERK

Overført fra: Knr:3907 Gnr:86 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1968 - Dokumentnr: 5252 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra gnr 85 bnr 3

Overført fra: Knr:3907 Gnr:86 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1981 - Dokumentnr: 1777 - Best. om vann/kloakkledn.

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

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Overført fra gnr 85 bnr 3

Overført fra: Knr:3907 Gnr:86 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1982 - Dokumentnr: 1289 - Erklæring/avtale Naboerklæring

Overført fra gnr 85 bnr 3  
Overført fra: Knr:3907 Gnr:86 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1983 - Dokumentnr: 8311 - Best. om vann/  
kloakkledn.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3907 Gnr:86 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1987 - Dokumentnr: 7392 - Jordskifte  
Vestfold jordskifteretts sak nr 31/1984  
Overført fra: Knr:3907 Gnr:86 Bnr:7  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2020 - Dokumentnr: 2179592 - Erklæring/  
avtale  
Rettighetshaver: Sandefjord Kommune  
Org.nr: 916 882 807  
Bestemmelse om sikringstiltak, vedlikehold og  
omkostninger til dekning av fellesarealer  
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2021 - Dokumentnr: 550899 - Bestemmelse  
om medlemskap i velforening/huseierforening

24.01.2022 - Dokumentnr: 88470 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:85 Bnr:1  
Bestemmelse om ulemper for bomiljøet knyttet til  
landbruksdrift

03.03.2020 - Dokumentnr: 2179517 - Registrering av

grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3907 Gnr:86 Bnr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 381550 - Omnummerering  
ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3804 Gnr:86 Bnr:59

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert  
14.12.2021 for Dronninga 41. Det foreligger også  
godkjente og byggemeldte tegninger, men disse  
stemmer ikke med dagens bruk.  
Det er i de opprinnelige tegningene tegnet inn  
kjøkken der det i dag er TV-stue, soverom der dagens  
kjøkken er plassert og spisestue der dagens  
soverom er plassert. Toalettrommet er opprinnelig  
tegnert mindre, da inngang til soverom er lagt på  
denne vegg. Tegningene samsvarer forøvrig med  
naboen, men er  
speilvendte fra boligen som er til salgs.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
14.12.2021.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til  
boligformål.  
Reguleringsplan:  
ID: 20160003  
Navn Dronninga  
Plantype Detaljregulering  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 21.06.2018  
Delarealer Delareal 5 m  
Bestemmelsesområdevilkår for bruk av arealer,  
bygninger og anlegg  
Delareal 270 m  
Formål Boligbebyggelse-frittliggende  
småhusbebyggelse  
Feltnavn BF4  
Delareal 270 m 2  
RPHensynsonenavnH310\_2  
Faresone Ras- og skredfare

Kommuneplaner  
Id 20220010  
Navn Kommuneplanens arealdel 2023  
Plantype Kommuneplanens arealdel  
Status Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 21.09.2023  
Delarealer Delareal 270 m  
KPHensynsonenavnH310  
KPFare Ras- og skredfare  
Delareal 270 m  
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende  
Områdenavn B

Reguleringsbestemmelsene for Regulering av  
Dronninga av 21.06.2018:  
7.4 BÅNDLEGGINGSSONE - Båndlegging etter lov om  
kulturminner

7.4.1 Innenfor H730\_1 må ingen, uten at det er lovlig  
etter kulturminnelovens § 8, sette i gang tiltak som  
er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte,  
forandre, tildekke, skjule eller på annen måte  
utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne  
eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf.  
kulturminnelovens§ 3.  
Arealet er definerte kulturminner og inngår i LF1.  
Nødvendig hogst/vedlikehold av vegetasjon innenfor  
båndleggingssonen skal avklares med  
Fylkeskonservatoren. Eventuelle rotvelt  
innenfor lokalitetsområdet skal rapporteres til  
Fylkeskonservatoren og kan ikke fjernes uten  
tillatelse fra Fylkeskonservatoren.  
Dersom det er behov for etablering av rassikring, og  
eventuelt senere vedlikehold av rassikring i  
båndleggingssonen skal dette avklares med  
Fylkeskonservatoren.  
7.5 HENSYNSSONE  
7.5.1 Innenfor hensynssone H560\_1 skal  
eksisterende eik bevares. Tiltak som kan medføre  
skade på eika er ikke tillatt.  
7.5.2 Hensynssonen H\_570\_1 skal sikre krigsminne i  
form av skytterstilling, Askeladden ID-221991.  
Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til  
å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke,  
skjule, eller på annen måte utilbørlig skjemme  
skytterstillingen eller fremkalle fare for at dette kan  
skje. Hogst og skjøtsel innenfor området, må skje i  
samråd med regional kulturminneforvaltning.

Det er ikke kommentert i reguleringsplan om  
kulturminne, men dette er inntatt i  
reguleringsbestemmelsene for Dronninga datert  
21.06.2018.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser  
kan sees hos megler.



### Adgang til utleie

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

### Verneklasse/SEFRAK

Tomten grenser inntil et areal med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø- og kulturminner.

### Legalpant

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

### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt i Sandefjord kommune.

## Kontraktgrunnlag

### 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 brukslitasje 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

4 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

120 000 (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))

121 350 (Omkostninger totalt)

137 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

140 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss)

4 921 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 937 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 940 050 (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 121 350

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Oppdragsansvarlig**

Emilie Sanne  
Eiendomsmegler MNEF  
emilie.sanne@aktiv.no  
Tlf: 974 68 382

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

#### **Salgsoppgavedato**

24.02.2025

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig  
Dronninga 41, 3228 SANDEFJORD  
SANDEFJORD kommune  
# gnr. 86, bnr. 59



Sum areal alle bygg: BRA: 111 m<sup>2</sup> BRA-i: 106 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.02.2025 Rapportdato: 21.02.2025 Oppdragsnr.: 21248-1502 Referansenummer: JW1012

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug Vår ref:



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



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter 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.

## 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 Takstsenter 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 Takstsenter 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 spesialisere 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 tredde i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

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



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

Oppdragsnr.: 21248-1502

Befaringsdato: 19.02.2025

Side: 2 av 22

## 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Vertikaldelt tomannsbolig fra 2021 over to plan oppført i 2021.

Boligen skal derfor være oppført ihht datidens byggeforskrifter, TEK-17. Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringdagen. Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var møblert og bebodd, det er ikke flyttet på innbo og løsøre. Stedvis overflateavvik kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

### Tomannsbolig - Byggeår: 2021

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med pvc-folie/Sarnafil eller tilsvarende. Takrenner, nedløp og beslag av stål. Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Taktypen består av pultak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre.

Adkomst til inspeksjonsluke i loft fra stue.

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

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.

Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass.

Terrasse på 29,4 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Balkong på 10,8 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på søyler ned til grunn.

Stående spilerekkverk på 1 meter.

Trapp til terrasse i trykkimpregnert tre.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulver har flis og enstavs parkett.

Vegger og tak har malte/behandlede plater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong.

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.

Boligen har isolert stålpipeline.

Det er i stuen montert en peisovn.

Glassplate på gulv, front av ovn.

Gulv under terreng med fliser og parkett.

Veggene har malte plater.

Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper mot vegg.

Det er innvendige malte glatte dører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Flislagt bad 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.

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 speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glaaavegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

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

Hulltaking er foretatt fra bod bak dusj uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

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

Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Det er parkett på gulv. Vegger og himling med malte plater.

Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speilskap og vegghengt toalett.

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

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert i hall med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.

Stoppekran plassert i rørfordelerskap.

Innvendig avløp er av plast.

Balansert ventilasjon i boligen.

Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue.

Termostatstyrte varmekabler på bad/vaskerom og hall.

Varmtvannsbereider på 194 liter, plassert i bod.

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplis.

Boligen har grunnmur i isolerte elementer. Det er

stripefundamenter av betong under grunnmur.

Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor

fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Det er laget til grøft i bunn av fjell/skråning som fører vann vekk fra

## Beskrivelse av eiendommen

boligene.

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

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Opprinnelige tegninger viser kjøkken der det i dag er TV-stue, soverom der dagens kjøkken er plassert og spisestue der dagens soverom er plassert. Toalettrommet er opprinnelig tegnet mindre, da inngang til soverom er lagt på denne vegg.

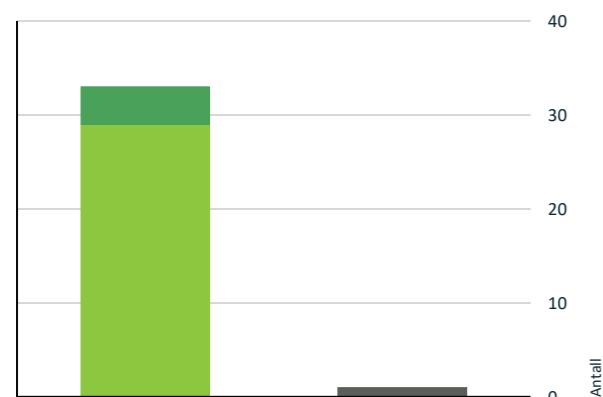
Tegningene samsvarer forøvrig med naboen, men er speilvendte.

#### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 8 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG



Byggeår  
2021

Kommentar  
Kilde: Eiendomsverdi

#### UTVENDIG

##### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er teknet med pvc-folie/Sarnafil eller tilsvarende.

##### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål.  
Trinn montert for feier.

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.

##### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av pultak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre.  
Adkomst til inspeksjonsluke i loft fra stue.  
Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

##### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.  
På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

##### TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt.  
Malt terrassedører i tre med 3-lags isolerglass.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 29,4 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Balkong på 10,8 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på søyler ned til grunn. Stående spilerekkverk på 1 meter.

## TG 1 Utvendige trapper

Trapp til terrasse i trykkimpregnert tre.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulver har flis og enstavs parkett.  
Vegger og tak har malte/behandlede plater.

Den nederste delen av veggene mot nabo ble demontert, deretter gjenoppbygget, sparklet og malt etter utbedring av lydnivåer mellom boenhetene. Det er ikke observert avvik/skader utover normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at det er enkelte sprekker/riss i hjørner. Dette vurderes å være normalt da det på nyere bygg alltid vil være risiko for rissdannelse, som følge av krymping etter uttørring av materialer.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.  
Gulv mot grunn av betong.  
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene. Målt 14 mm over hele stue - normalt iht. alder.

### TG 0 Radon

Bygget er gitt ferdigattest og skal da ha godkjent Radonløsning.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe.  
Det er i stuen montert en peisovn.  
Glassplate på gulv, front av ovn.  
Det ble utført tilsyn av feier den 18.02.2025, ingen avvik i besiktiget bolig.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulv under terreng med fliser og parkett.  
Veggene har malte plater.  
Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.  
Det er montert rekkverk og håndløper mot vegg.

## TG 1 Innvendige dører

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

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

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

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

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

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

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

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### 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 kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

## Tilstandsrapport



### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett, dusjhjørne med glaaavegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

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

### UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod bak dusj uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.  
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsdag.  
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

## Tilstandsrapport

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

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er parkett på gulv. Vegger og himling med malte plater.  
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speilskap og vegghengt toalett.  
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert i hall med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.  
Stoppekran plassert i rørfordelerskap.

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



#### TG 1 Avløpsrør

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

#### TG 1 Ventilasjon

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

#### TG RU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue.  
Termostattyrtte varmekabler på bad/vaskerom og hall.  
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert i bod.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## 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.*

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap er plassert i bod.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 10 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.

2021 Nyanlegg.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?

# Tilstandsrapport

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 EI-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. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

## TG 1 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det observeres type Platon utvendig fuksikring med topplis.

## Tilstandsrapport

### 1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### 1 TG 0 Terrengforhold

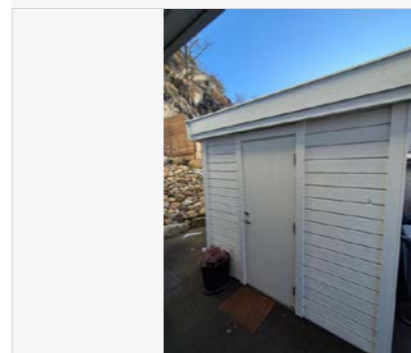
Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er laget til grøft i bunn av fjell/skråning som fører vann vekk fra boligene.

### 1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

Bod

#### Byggeår

2021

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Samtidig som bolig

#### Beskrivelse

Utvendig frittstående bod på 5 m<sup>2</sup>.

Vegger er av tre/bindingsverk, kledd med liggende bordkledning.

Pulttak teknet med asfaltpapp.

Tatrenne og nedløp av stål.

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

# 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

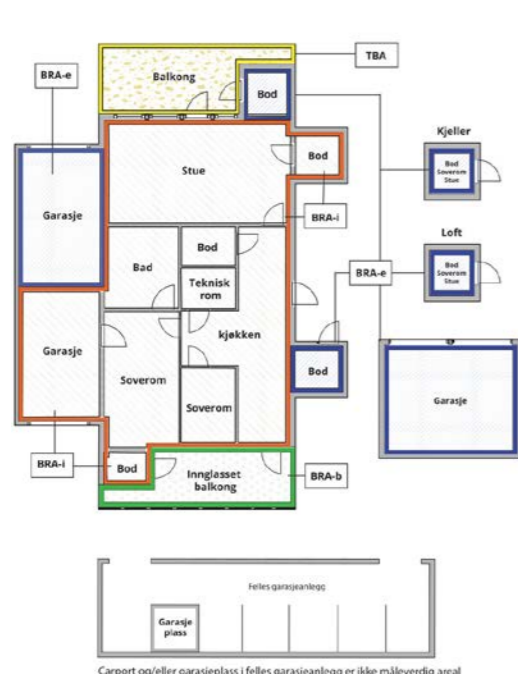
## Hva er måleverdig areal?

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.

Carpport 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	46			46	
1. etasje	60			60	40
<b>SUM</b>	<b>106</b>				<b>40</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>106</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, Soverom 1, Bod, Bad/vaskerom, Soverom 2		
1. etasje	Stue m/trapp, Soverom, Toalettrom, Kjøkken		

## Kommentar

Areal underetasje.  
Hall m/trapp: 10,8 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 8,9 m<sup>2</sup>  
Bod: 4 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom: 7,7 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 11,6 m<sup>2</sup>

Areal 1. etg.  
Stue m/trapp: 37,3 m<sup>2</sup>  
Soverom: 8,9 m<sup>2</sup>  
Toalettrom: 3,9 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 7,8 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Opprinnelige tegninger viser kjøkken der det i dag er TV-stue, soverom der dagens kjøkken er plassert og spisestue der dagens soverom er plassert. Toalettrommet er opprinnelig tegnet mindre, da inngang til soverom er lagt på denne vegg. Tegningene samsvarer forøvrig med naboen, men er speilvendte.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utbedring av lydnivåer mellom boenhetene av utbygger.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling 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	102	4
Bod	0	5

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Trude Sundbø	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	86	59		0	270.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Dronninga 41

### Hjemmelshaver

Sundbø André, Sundbø Trude

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 700 000	2024

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	19.02.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.12.2021	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 14.12.2021.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	18.02.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.10.2020		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.02.2025		Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 er 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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/JW1012>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1311250006	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Trude Sundbø	Andrè Sundbø
<b>Gateadresse</b>	
Dronninga 41	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
SANDEFJORD	3228
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	33750907

## 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

Initialer selger: TS, AS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Rettelse fra utbygger, i forbindelse med utbedring av lydnivåer  
Arbeid utført av: Bo bygg as
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Bygget opp membranen på nytt der de fjernet den.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: 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

Initialer selger: TS, AS

2

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Document reference: 1311250006

#### Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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: 1311250006

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Sundbø	1b862684612633ed2dc39c 98c5b6a276baded808	17.02.2025 09:40:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andre Sundbø	b27c38443678fa175cb068f 3ecab024b97d8404b	17.02.2025 11:24:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

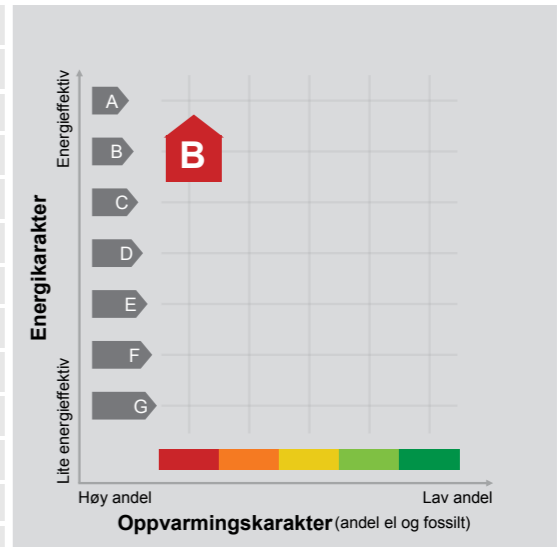
Document reference: 1311250006

- 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>

# ENERGIATTEST



Adresse	Dronninga 41
Postnummer	3228
Sted	SANDEFJORD
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	86
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300838916
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e55c223c-20fa-4e0c-be12-4a18cbe9be44
Dato	01.05.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tidsstyring av panelovner

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Tomannsbolig vertikal delt
<b>Byggeår</b>	2021
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	106
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk
<b>Ventilasjon</b>	Balansert ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dronninga 41  
Postnummer: 3228  
Sted: SANDEFJORD  
Kommune: Sandefjord  
Bolignummer: H0101  
Dato: 01.05.2024 15:25:01  
Energimerkenummer: e55c223c-20fa-4e0c-be12-4a18cbe9be44

Kommunennummer: 3907  
Gårdsnummer: 86  
Bruksnummer: 59  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300838916

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

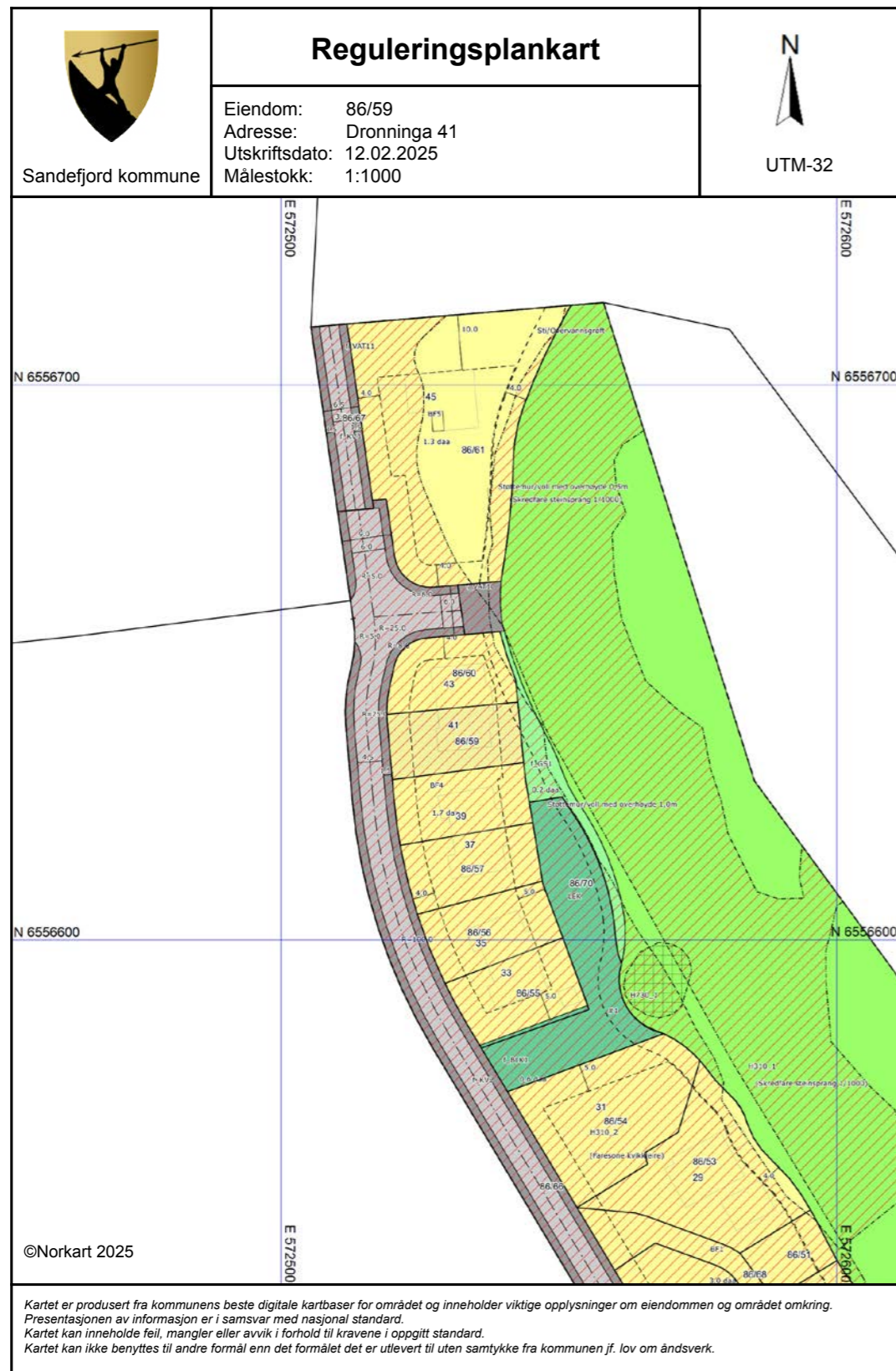
Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.





# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 12.02.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	86	Bruksnr.	59	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dronninga 41, 3228 SANDEFJORD								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

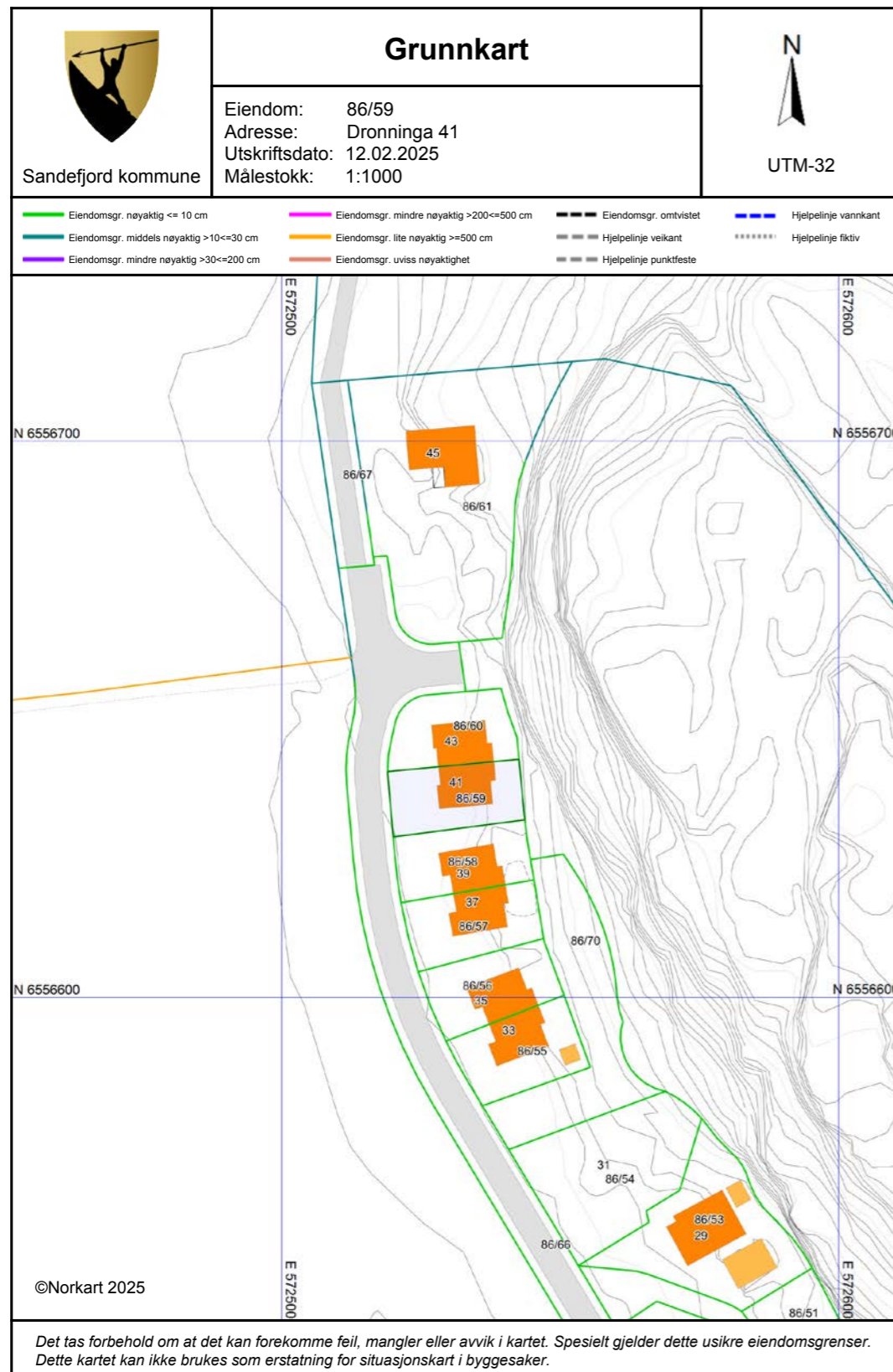
<b>Id</b>	20220010
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.09.2023
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 270 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H310 <b>KPFare</b> Ras- og skredfare
	<b>Delareal</b> 270 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20160003
-----------	----------

<b>Navn</b>	Dronninga
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.06.2018
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 5 m <sup>2</sup> <b>Bestemmelsesområde</b> vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	<b>Delareal</b> 270 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse <b>Felt navn</b> BF4
	<b>Delareal</b> 270 m <sup>2</sup> <b>RPHensynsonenavn</b> H310_2 <b>Faresone</b> Ras- og skredfare



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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	270.5
Etablert dato	03.03.2020	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	13.07.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst  | <input type="checkbox"/> Del i samla fast eiendom | <input type="checkbox"/> Grunnforensning                 | <input type="checkbox"/> Avtale/Vedtak om gr.erverv          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Under sammenslåing       | <input type="checkbox"/> Kulturminne                     |  |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert           | <input type="checkbox"/> Klage er anmerket        | <input type="checkbox"/> Ikke fullført oppmålingsforr.   | Frist fullføring: <input style="width: 100px;" type="text"/> |
| <input type="checkbox"/> Har fester           | <input type="checkbox"/> Jordskifte er krevd      | <input type="checkbox"/> Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input style="width: 100px;" type="text"/>    |

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	86/59
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	01.02.2022 03.03.2022	19/28897 Jnr.2019.292-307		86/7 (-274,8), 86/58 (274,8) 86/57, 86/59, 86/66, 86/70
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	01.02.2022 03.03.2022	19/28897 Jnr.2019.292-307		86/7 (-270,5), 86/59 (270,5) 86/58, 86/60, 86/66
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	01.02.2022 03.03.2022	19/28897 Jnr.2019.292-307		86/7 (-274,1), 86/60 (274,1) 86/59, 86/66
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	01.02.2022 03.03.2022	20/2835 Jnr.2020.017A-D		86/7 (-2318,5), 86/66 (2318,5) 86/1, 86/50, 86/51, 86/53, 86/54, 86/55, 86/56, 86/57, 86/58, 86/59, 86/60, 86/61, 86/64, 86/67, 86/68, 86/69, 86/70, 620/6
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.03.2020 03.03.2020	20/2835 Jnr.2020.017A-D	Tinglyst 03.03.2020	86/7 (-2318,5), 86/66 (2318,5) 3804-86/62, 86/1, 86/50, 86/51, 86/53, 86/54, 86/55, 86/56, 86/57, 86/58, 86/59, 86/60, 86/61, 86/64, 86/67, 86/68, 86/69, 86/70, 620/6
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	03.03.2020 06.01.2022	19/28897 Jnr.2019.292-307		86/7 (-274,8), 86/58 (274,8) 86/57, 86/59, 86/66, 86/70
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	03.03.2020 06.01.2022	19/28897 Jnr.2019.292-307		86/7 (-270,5), 86/59 (270,5) 86/58, 86/60, 86/66
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	03.03.2020 06.01.2022	19/28897 Jnr.2019.292-307		86/7 (-274,1), 86/60 (274,1) 86/59, 86/66
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	08.01.2020 08.01.2020	19/28897 Jnr.2019.292-307	Tinglyst 05.03.2020	86/7 (-270,5), 86/59 (270,5)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	08.01.2020 08.01.2020	19/28897 Jnr.2019.292-307	Tinglyst 05.03.2020	86/7 (-274,2), 86/58 (274,2) 86/59
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	08.01.2020 09.01.2020	19/28897 Jnr.2019.292-307	Tinglyst 05.03.2020	86/7 (-274,1), 86/60 (274,1) 86/59

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6556635.84	572531.37	0	Ja	270.5	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SUNDBØ ANDRÉ F120892*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Dronninga 41 3228 3228 SANDEFJORD	Bosatt (B)
SUNDBØ TRUDE F240695*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Dronninga 41 3228 3228 SANDEFJORD	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Dronninga 41

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	3228 SANDEFJORD	Kirkesogn	04090101 Sandar
Grunnkrets	1005 Freberg	Tettsted	
Valgkrets	5 Vesterøy, Østerøy og Helgerød		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300838916		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	14.12.2021

#### 1: Bygning 300838916: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 14.12.2021

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	106
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	106
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	80
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.11.2020	24.11.2020
Igangsettingstillatelse	23.11.2020	24.11.2020
Midlertidig brukstillatelse	09.09.2021	09.09.2021
Endre bygningsdata	09.09.2021	09.09.2021
Ferdigattest	14.12.2021	14.12.2021

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dronninga 41	H0101	86/59	106	4	2	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	60	0	60	0	0	0

H01	1	46	0	46	0	0	0
-----	---	----	---	----	---	---	---

## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00008466	12.02.2025	1311250006

## Om dokumentet

**Ident**  
2022/88470/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Opplysninger om rekvirent (innsender) <sup>2</sup>	Plass for tinglysningstempel
Navn: Bobbygg Bolig AS Adresse: Raveien 140A Postnr: 3242 Poststed: Sandefjord Fødselsnr./Org.nr: 922580855 Referansenr:	 Doknr: 88470 Tinglyst: 24.01.2022 STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)						
Navn					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	
Paul Christopher Cormier					150671 [REDACTED]	
2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>						
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
3804	Sandefjord	86	59			
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). <sup>4</sup>						
A	Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	3804	Sandefjord	85	1		
Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).						
B	Navn					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
	[REDACTED]					[REDACTED]

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>5</sup>
5/1-22	Paul Cormier



**4. Beskrivelse av rettigheten<sup>6</sup>**

Landbruksdriften knyttet til gbnr 85/1 tinglyses rett til å drive sin landbruksnæring på næringens premisser også i fremtiden i felles forståelse for at produksjonen kan medføre noen ulemper (støy, støv, fluer etc) for bomiljøet.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.  Ja  Nei  
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)<sup>7</sup>**

**6. Underskrifter**

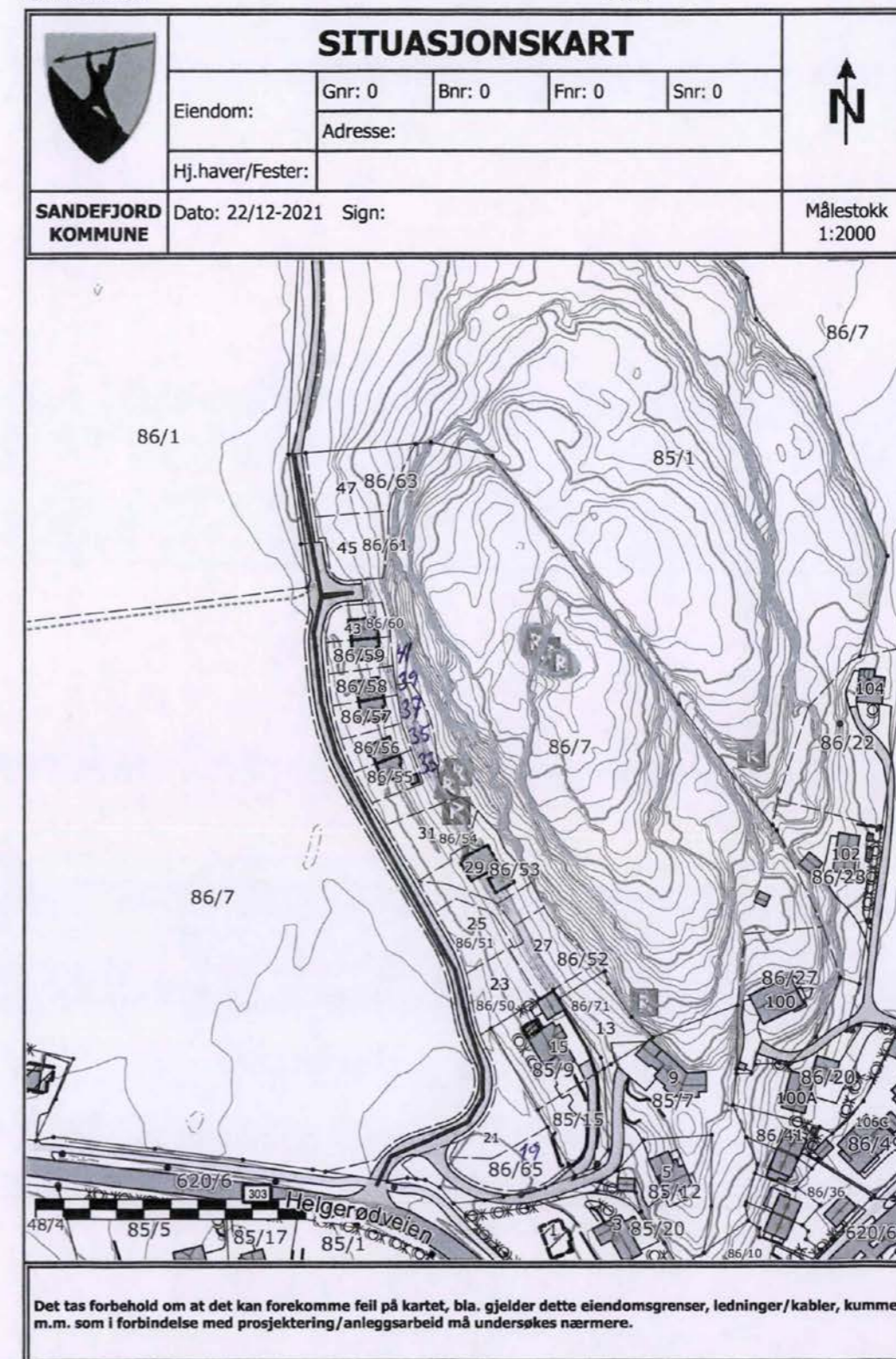
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>
Sandefjord 05.01.2022	<i>Paul Corniel</i>

**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdige tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

22.12.2021, 09:35

Utskrift



## Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00008464	12.02.2025	1311250006

## Om dokumentet

**Ident**  
2020/2179592/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

### Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

### Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på  
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no


## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

**KUPI  
BEKREFTES**  
Sandefjord Kommune  
*Vinbaker*

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Innsenders navn (rekipient): Sandefjord Kommune		 Doknr: 2179592 Tinglyst: 03.03.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Pb 2025		
Postnummer: 3202	Poststed: Sandefjord	
Fødselsnr./Org.nr. 916882807	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnummer
Arnt Haakestad	230552 [REDACTED]

2. Eiendom (avgivers)

Kommunenr	Kommunenavn	GNR	BNR
3804	Sandefjord	86	7, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 70.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten A eller B

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
A						
Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)						
Navn					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	
B						

Dato 28.2.20 Hjemmelshavers underskrift *Arnt Haakestad*

#### 4. Beskrivelse av rettigheten

Sandefjord kommune har satt som betingelse for oppretting av eiendommene 86/50, 86/51, 86/52, 86/53, 86/54, 86/55, 86/56, 86/57, 86/58, 86/59, 86/60, 86/61, 86/62, 86/63, 86/64, 86/65, 86/70 at følgende hefte skal tinglyses på samtlige eiendommer.

De til enhver tid eiere av ovennevnte eiendommer har plikt til å sørge for at fjellsikringsarbeid utføres på 86/7 i.h.t. gjeldende forskriftskrav, herunder teknisk forskrift. Sikringstiltakene skal vedlikeholdes og følges opp av fagkyndig minimum hvert 5. år. Dette er en viktig premisse for at boligene i fremtiden vil tilfredsstillende gjeldene krav til sikkerhet(TEK). Kostnader til oppfølging og vedlikehold av sikringstiltak etter ferdigstilling, påhviler eier av den enkelte boligeiendom, jfr Naturskadelovens § 24.

For fellesarealet 86/70 er de til enhver tid eiere av 86/50, 86/51, 86/52, 86/53, 86/54, 86/55, 86/56, 86/57, 86/58, 86/59, 86/60, 86/61, 86/62, 86/63, 86/64, 86/65 ansvarlig for å dekke sin rettmessige del av kostnadene til sikring.

De til enhver tid eiere av 86/50, 86/51, 86/52, 86/53, 86/54, 86/55, 86/56, 86/57, 86/58, 86/59, 86/60, 86/61, 86/62, 86/63, 86/64, 86/65, 86/70 gis rett til regelmessig å gjennomføre nødvendig fjellsikringsarbeid på 86/7, for å ivareta en tilfredsstillende skredsikkerhet innenfor planområdet. Fjellsikringsarbeidet skal utføres i.h.t. gjeldende forskriftskrav, herunder gjeldende teknisk forskrift.

Den til enhver tid eier av 86/7 er forpliktet til å akseptere at skredsikring blir gjennomført, uten at det kreves kompensasjon for de ulemper sikringsarbeidene påfører eiendommen 86/7.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Sandefjord kommune.

#### 5. Andre Avtaler(som ikke skal tinglyses)

#### 6. Underskrifter

Sted og dato

SFj., 28.2.20

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift

*R. A. N. N. N.*

# Nabolagsprofil

Dronninga 41 - Nabolaget Lahelle/Høgenhall - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Freberg Linje 138, 163	7 min	0.5 km
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	6 min	3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	16 min	

## Skoler

Helgerød skole (1-7 kl.) 140 elever, 8 klasser	27 min	2 km
Gokstad skole (1-7 kl.) 318 elever, 21 klasser	4 min	2.4 km
Unneberg skole (1-7 kl.) 107 elever, 8 klasser	6 min	3.4 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 25 klasser	5 min	3.2 km
Varden ungdomsskole (8-10 kl.) 329 elever, 21 klasser	7 min	4.2 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	7 min	4.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	9 min	4.7 km

«Nærhet til sjøen og godt naboskap.»

Sitat fra en lokalkjent

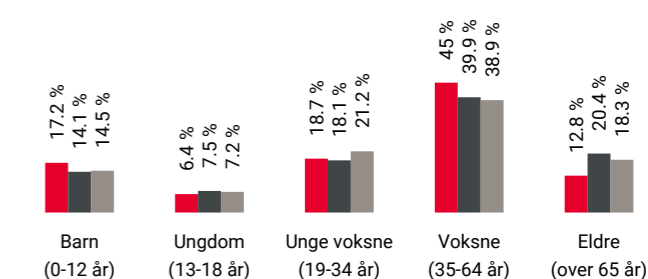


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

Kvalitet på skolene  
Bra 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lahelle/Høgenhall	623	253
Sandefjord	47 777	22 490
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Toppen barnehage (0-5 år) 13 barn	23 min	1.7 km
Høgenhall barnehage (1-5 år) 33 barn	6 min	2.2 km
Epleblomsten Steinerbarnehage (1-5 år) 18 barn	5 min	2.8 km

## Dagligvare


Meny Haslesenteret PostNord	26 min	1.9 km
Coop Extra Haslebakken Post i butikk	27 min	1.9 km

## Primære transportmidler




-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**  
Lite støynivå 97/100

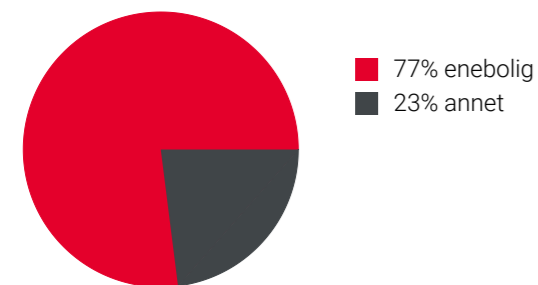
 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 85/100

## Sport

-  Helgerød skole 26 min   
Ballspill 1.9 km
-  Helgerødhallen 26 min   
Aktivitetshall 1.9 km
-  EVO Sandefjord Øst 5 min 
-  Fresh Fitness Sandefjord 6 min 

## Boligmasse







«Rolig, landlig, sentrumsnært, god kollektivtrafikk.»

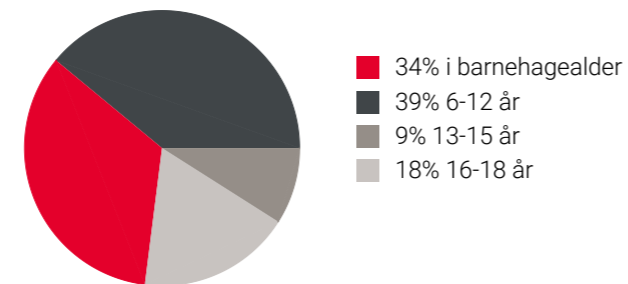
Sitat fra en lokalkjent



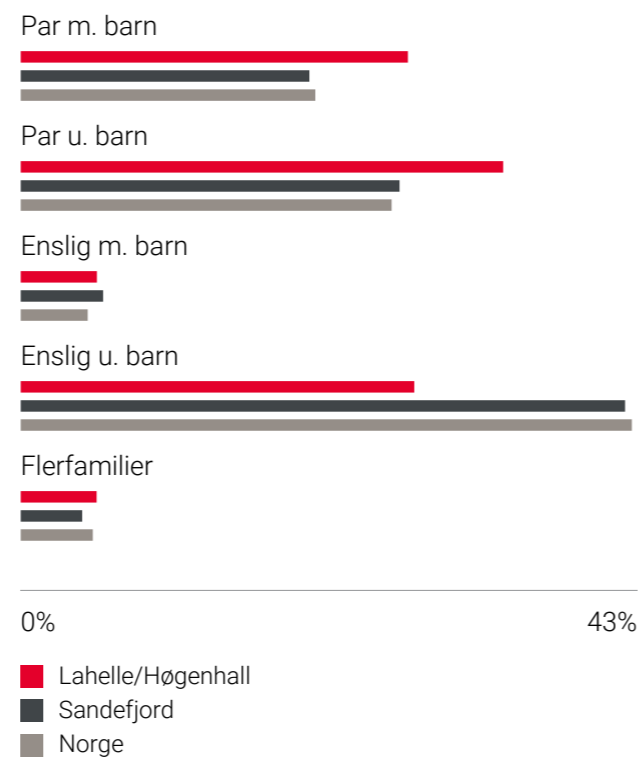
## Varer/Tjenester

-  Hvaltorvet Kjøpesenter 6 min 
-  Vitusapotek Sandefjord 27 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

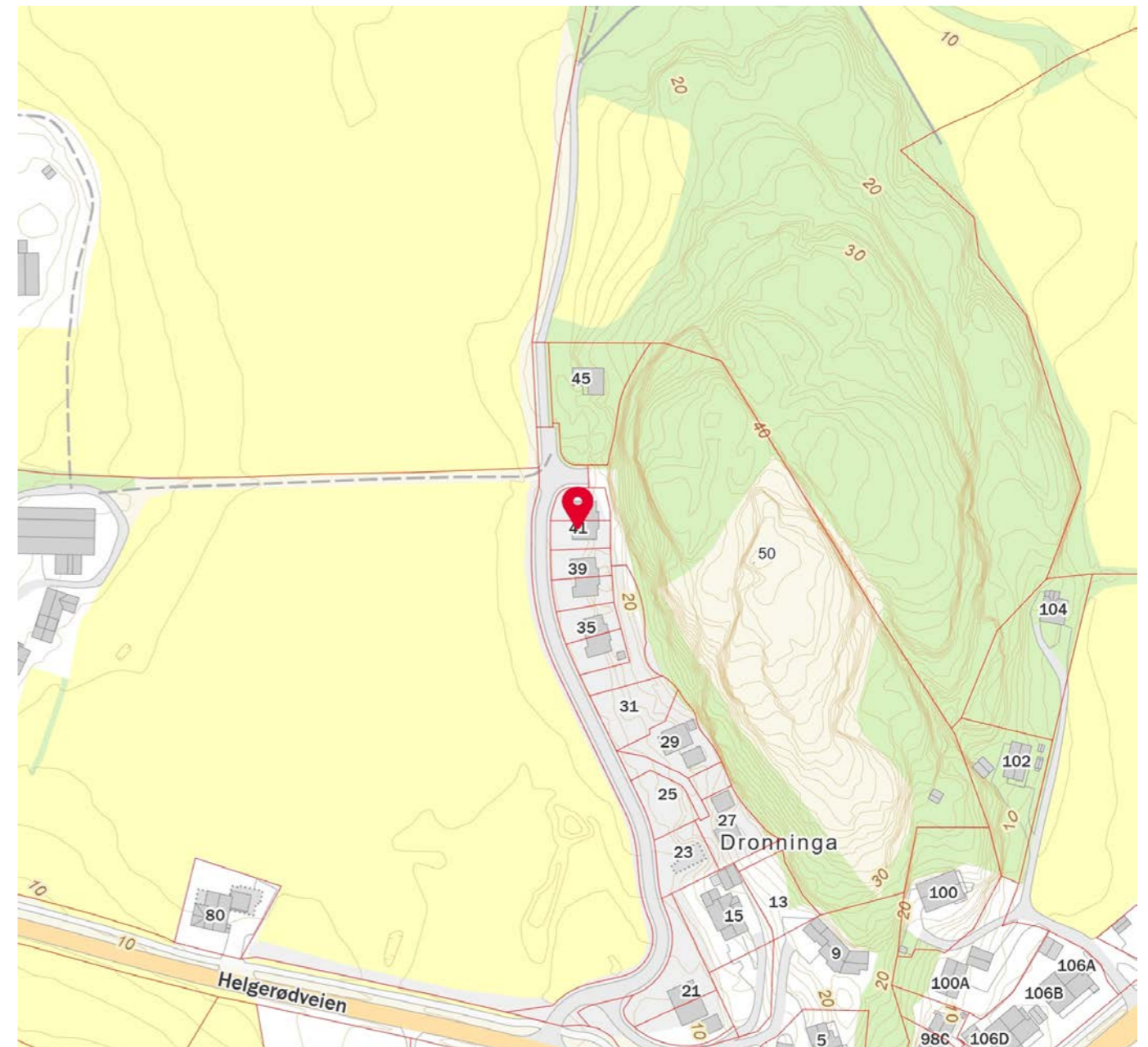


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





## 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 eigeendom (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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

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

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

## 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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

- 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.

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

- 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.

- 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.

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

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

- 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:** Dronninga 41  
3228 SANDEFJORD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke  
**Saksbehandler:** Emilie Sanne

**Telefon:** 974 68 382  
**E-post:** emilie.sanne@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 salgssoppgave 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