



aktiv.

Hammeren 16, 3158 ANDEBU

Moderne og klassisk enebolig med gode løsninger, 4 soverom, garasje med elbillader. Solrik tomt med blindvei og utsikt!



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 450 000,-
Omkostn.: Kr 137 640,-
Total ink omk.: Kr 5 587 640,-
Selger: Ida Irene Westli

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 123/158 kvm
Tomtstr.: 717.2 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 280, bnr. 108
Oppdragsnr.: 1311260037

Her kan du flytte rett inn!

Velkommen til Hammeren 16, en moderne enebolig fra 2022 beliggende i Høyjord. Eiendommen ligger i et rolig område med gode solforhold og nærhet til både turmuligheter og lokale servicetilbud. Med en tomt på 717 m² og en frittliggende garasje, er dette et ideelt sted for familier eller samboerpar.

Boligen har et bruksareal på 129 m² fordelt over to etasjer. Første etasje inneholder gang, soverom, toalettrom, stue og kjøkken, mens underetasjen har gang med trapp, bad/vaskerom, 2 soverom og soverom/stue. Uteområdene inkluderer en terrasse på 18 m² med utgang fra stue/soverom og en overbygget balkong på 4 m². Garasjen på 29 m² har elektrisk portåpner og elbillader. Boligen er oppført etter TEK-17-standard og har balansert ventilasjon, peisovn.

Velkommen på visning!
Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	78
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 123 kvm

BRA - e: 35 kvm

BRA totalt: 158 kvm

TBA: 22 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 61 kvm Gang m/trapp, bad/vaskerom, soverom 1, stue/soverom 2, soverom 3

BRA-e: 6 kvm Utebod

1. etasje

BRA-i: 62 kvm Gang, soverom, toalettrom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 kvm Garasje **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig:

Areal 1. etg.

Gang: 5,1 m²

Soverom: 4,5 m²

Toalettrom: 1,4 m²

Stue: 35,2 m²

Kjøkken: 14,1 m²

Areal underetasje

Gang: 7,1 m²

Bad/vaskerom: 12 m²

Soverom 1: 13,6 m²

Stue/soverom 2: 15,8 m²

Soverom 3: 9,8 m²

Utvendig bod: 5,9 m²

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

1. etg.: Stemmer med dagens bruk. Oppholdsrom er i bruk som soverom.

Underetasje:

Tegnet inn vaskerom med dør innenfor badet. I dagens bruk er det et stort bad og vaskerom.

Tegnet inn entré i deler av der det i dag er stue. I dagens bruk er soverom 1 utvidet noe i dette arealet, samt stuen.

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

- Oppført i 2022.

Garasje:

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

-Tegnet inn enkel garasje på rundt 17 m² med sidedør, garasjeport og fire vinduer.

Dagens garasje er større (29 m²) og med dør ved siden av garasjeport. Det er montert tre vinduer

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

717.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Bygningene ligger innenfor eiendomsgrensene.

Beliggenhet

Eiendommen i Hammeren 16 ligger idyllisk og rolig til i Høyjord i Sandefjord kommune. Området er kjent for sine landlige omgivelser med kort vei til skog og natur, noe som gir gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Hammeren fremstår som et attraktivt og familievennlig boligområde med lite trafikk og trygge omgivelser. Her bor man tilbaketrukket, samtidig som man har praktisk avstand til nødvendige fasiliteter i nærområdet. Høyjord sentrum ligger kun få minutters kjøring unna, med blant annet skole, barnehage og nærmiljøtilbud.

Området byr på flotte turmuligheter i skog og mark, samt nærhet til vann og rekreasjonsområder. Den kjente Høyjord stavkirke, Vestfolds eneste stavkirke, ligger i

nærområdet og gir området et særpreg.

Fra eiendommen er det ca. 15-20 minutters kjøring til Sandefjord sentrum med et bredt utvalg av servicetilbud, butikker, restauranter og gode kollektivforbindelser. Samtidig gir beliggenheten enkel tilgang til større byer som Tønsberg og videre mot Oslo-regionen.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å kombinere fredelige, landlige omgivelser med nærhet til by og nødvendige fasiliteter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Høyjord barnehage (3-5 år) ca. 2.4 km

Vivestad barnehage (1-5 år) ca. 8.1 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 9.3 km

Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) ca. 2.2 km

Signo grunn- og videregående skole ca. 9.2 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 11.6 km

Re videregående skole ca. 14.1 km

Gjennestad videregående skole ca. 23.3 km

Skolekrets

Høyjord skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Høyjord 5 min

Linje 124 0.5 km

Stokke stasjon 25 min

Linje RE11, RX11 25.1 km

Sandefjord lufthavn Torp 27 min

Oslo Gardermoen 1 t 44 min

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong og isolert ringmur. Boligen er på to etasjer og med en frittliggende garasje på siden. Boligen er påbegynt i 2021 og ferdigstilt i 2022. 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.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår. Enkelte vinduer og dører blir justert, samt manuell stoppekran blir utbedret etter befaring. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden. Det er fortsatt 1 år normal håndverksgaranti igjen. Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

Taket er tekket med dobbelkrummet takstein. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon, isolert med 300 mm mineralull ifølge eier og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd. Taktypen består av saltak.

Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom. Loftet er sprøyteisolert med 300-400 mm (ujevn fordeling) mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Isolert og formpresset ytterdør med 3-lags glassfelt. Terrassedører i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Isolert og formpresset boddør. Terrasse på 18 m² (5,57 x 3,21) med tilkomst fra stue og bakkeplan.

Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av asfaltpapp. Stående malt spilerekkverk på 1,1 meter. Overbygget balkong på 4 m² (2,85 x 1,37) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av asfaltpapp. Stående malt spilerekkverk på 1,1 meter.

Utvendige trapper av trykkimpregnert materiale med strekkmetall i trinn. Montert håndløpere.

INNVENDIG

Gulvene har 1-stavs parkett og flis. Vegger har malte panelplater. Himling har malt MDF-panel. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Boligen har isolert stålpipeline. Det er i stuen montert en peisovn. Glassplate på gulv, front av ovn. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Gulv er tekket med parkett og vegger er utført med innforede konstruksjoner kledd med malte panelplater. I bod er det synlige betongvegger. Hulltaking er ikke foretatt da bygget er under 5 år. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i gulvlistene i oppholdsrom mot terreng, og det ble heller

ikke påvist indikasjoner på unormale fuktverdier i betong i bod. Det er innvendig malt og behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Det er flis på vegg og malt MDF-panel i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nedsenket dusjsone med 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 med spylefunksjon, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er klargjort med rør for montering av skyllekum ved vaskemaskin. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Badet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon. Ikke hensiktsmessig med hulltaking. Ikke indikert noe unormalt med fukt.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fliser på vegg og malt MDF-panel i himling. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speilskap og vegghengt toalett. 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 på bad. Innvendig avløp er av plast.

Balansert ventilasjon i boligen. Ventilasjonsaggregat plassert på loft. Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Termostatstyrte varmekabler i gang og toalettrom i 1. etg, samt gang, bad/vaskerom og stue/soverom 2 i underetasjen. Veggmontert panelovn i tv-stue. Peisovn i stue. Varmtvannsbereder på ca 200 liter, plassert i bad/vaskerom.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

Drenering fra byggeår med synlig vorteplast mot grunnmur.

Grunnmur mot terreng består av plasstøpt betong, samt isolerte ringmurselementer

som står på støpt betongsåle.

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Utvendige avløpsledninger er utført i plast og tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Avløpet føres via pumpeanlegg som løfter avløpsvannet opp til offentlig nett.

Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger

GARASJE

Frittliggende garasje på 29 m².

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser. Støttemur av natursteiner mot terreng.

Veggekonstruksjon med uisolert bindingsverk på ringmur av betongblokker. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Taket er tekket med dobbelkrummet takstein.

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

Leddport av stål med elektrisk portåpner, samt ståldør.

Vinduer med enkelglass og 2-lags isolerglass.

Innlagt strøm med eget sikringsskap. Det er lys, kontaktpunkter og elbillader.

TG2

Underetasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er målt et motfall på 9 mm fra baderomsinnredning mot døren. Fra døren er det fall mot sluk i dusj.

Det er hullyd i en flis mot dusjsone.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak: Lokalt motfall kan medføre at vann blir stående i enkelte områder og ikke ledes optimalt mot sluk. Risikoen for følgeskader vurderes som begrenset da dusjsonen har tilfredsstillende fall og fungerer som primær avrenning. Tiltak kan vurderes ved eventuell fremtidig rehabilitering.

Hullyd i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget.

Konsekvens av hullyd (bom) i flis kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

TG3

Terrengforhold

Terrenget på oversiden har fall inn mot grunnmur. Takvann ledes heller ikke bort fra bygningen i tilstrekkelig grad.

Konsekvens/tiltak: Fall inn mot grunnmur og manglende bortledning av takvann medfører økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til oppfukting, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Det anbefales å etablere fall fra bygningen, eksempelvis ved opparbeidelse av støttemur mellom trapp og eksisterende støttemur ved garasje, samt sikre tilfredsstillende bortledning av takvann.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

TGIU

Underetasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon.

Ikke hensiktsmessig med hulltaking. Ikke indikert noe unormalt med fukt.

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler i gang og toalettrom i 1. etg, samt gang, bad/vaskerom og stue/soverom 2 i underetasjen.

Veggmontert panelovn i tv-stue.

Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 31/3-2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter

eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

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

Ja

Beskrivelse: Treghet i et vindu. Låsemekanisme. Spenning i et av toalettene. Porselenet. Skal byttes.

Innhold

Boligen går over 2 etasjer og inneholder følgende rom:

1. etasje: Gang, soverom, toalettrom, stue/kjøkken

Underetasje: Gang m/trapp, bad/vaskerom, soverom 1, stue/soverom, soverom 3.

Garasje

Standard

Velkommen til Hammeren 16, en moderne enebolig fra 2022. Boligen byr på et moderne og stilrent kjøkken med glatte fronter som gir et tidløst og helhetlig uttrykk. Benkeplaten i slitesterk høytrykkslaminat er kombinert med nedfelt oppvaskkum i kompositt, og kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk sørger for et godt inneklima, og det er installert både waterguard og komfyrvakt for økt sikkerhet.

Bad/vaskerommet i underetasjen er praktisk utformet med flislagte vegger og gulv, samt elektriske varmekabler som gir god komfort. Himlingen er utført i malt MDF-panel. Rommet har en nedsenket dusjsone med glassvegger, og er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap og vegghengt toalett med spylefunksjon. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt klargjort rør for montering av skyllekum. Ventilasjonen er balansert med avtrekk i tak og tilluft under dør, noe som sikrer et godt inneklima.

I 1. etasje finner du et delikat toalettrom med flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt MDF-panel i himling. Rommet er utstyrt med servant, vegghengt speilskap og vegghengt toalett. Ventilasjonen er balansert, og det opplyses at toalettet vil bli skiftet.

Boligen har totalt 3 soverom i underetasjen og et opp i 1. etasje.

Boligen har gjennomgående pene og moderne overflater med 1-stavs parkett og fliser på gulv, malte panelplater på vegger, noe som gir et lyst og innbydende helhetsinntrykk.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje med plass til en bil og på egen tomt.

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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og vedfyring. Oppvarmingssystemet inkluderer termostatstyrte varmekabler i gang, toalettrom, bad/vaskerom, stue/soverom 2 i underetasjen, samt veggmontert panelovn i tv-stue og peisovn i stue.

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, plassert i bad/vaskerom.

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat er plassert på loft.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 450 000

Omkostninger kjøper

5 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

136 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

137 640 (Omkostninger totalt)

154 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 587 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 604 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 607 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 14 072 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 171 712 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 686 849 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 280, bruksnummer 108 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:

3907/280/108:

06.06.2012 - Dokumentnr: 445215 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:280 Bnr:99

Ansvar for drift og vedlikehold av felles grøntareal og lekeplass i samarbeid med velforening

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2026 - Dokumentnr: 344367 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Foreløpig

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmegling AS

Org.nr: 996 525 341

Elektronisk innsendt

06.06.2012 - Dokumentnr: 445164 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:280 Bnr:99

04.06.2015 - Dokumentnr: 497003 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0719 Gnr:80 Bnr:127

01.01.2020 - Dokumentnr: 1599769 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:280 Bnr:108

01.01.2024 - Dokumentnr: 480970 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:280 Bnr:108

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "bolig" på Hammeren 16, datert 23.05.2022.

avvik: før det gis ferdigattest på ferdigmelding for utvendig VA og innvendig sanitær være innsendt og godkjent av kommunalteknisk avdeling.

Det foreligger ferdigattest for "enebolig" på Hammeren 16, datert 28.02.2023.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 23/3-2021. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Enebolig

- 1. etg.: Stemmer med dagens bruk. Oppholdsrom er i bruk som soverom.

- Underetasje:

Tegnet inn vaskerom med dør innenfor badet. I dagens bruk er det et stort bad og vaskerom.

Tegnet inn entré i deler av der det i dag er stue. I dagens bruk er soverom 1 utvidet noe i dette arealet, samt stuen.

Garasje:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Tegnet inn enkel garasje på rundt 17 m² med sidedør, garasjeport og fire vinduer.

Dagens garasje er større (29 m²) og med dør ved siden av garasjeport. Det er montert tre vinduer.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.02.2023.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Høyjord østre B24 (plan-ID 20100022). Dette er en detaljregulering hvor 713 kvm av eiendommen er avsatt til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse og 4 kvm er avsatt til veg..
21.06.2011

Følger Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. 717 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med

områdenavn B.

Eiendommen er berørt av hensynssone H220 KPStøy (Gul sone iht. T-1442) i kommuneplanen. Dette innebærer at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket et rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Ansvarlig megler bistås av

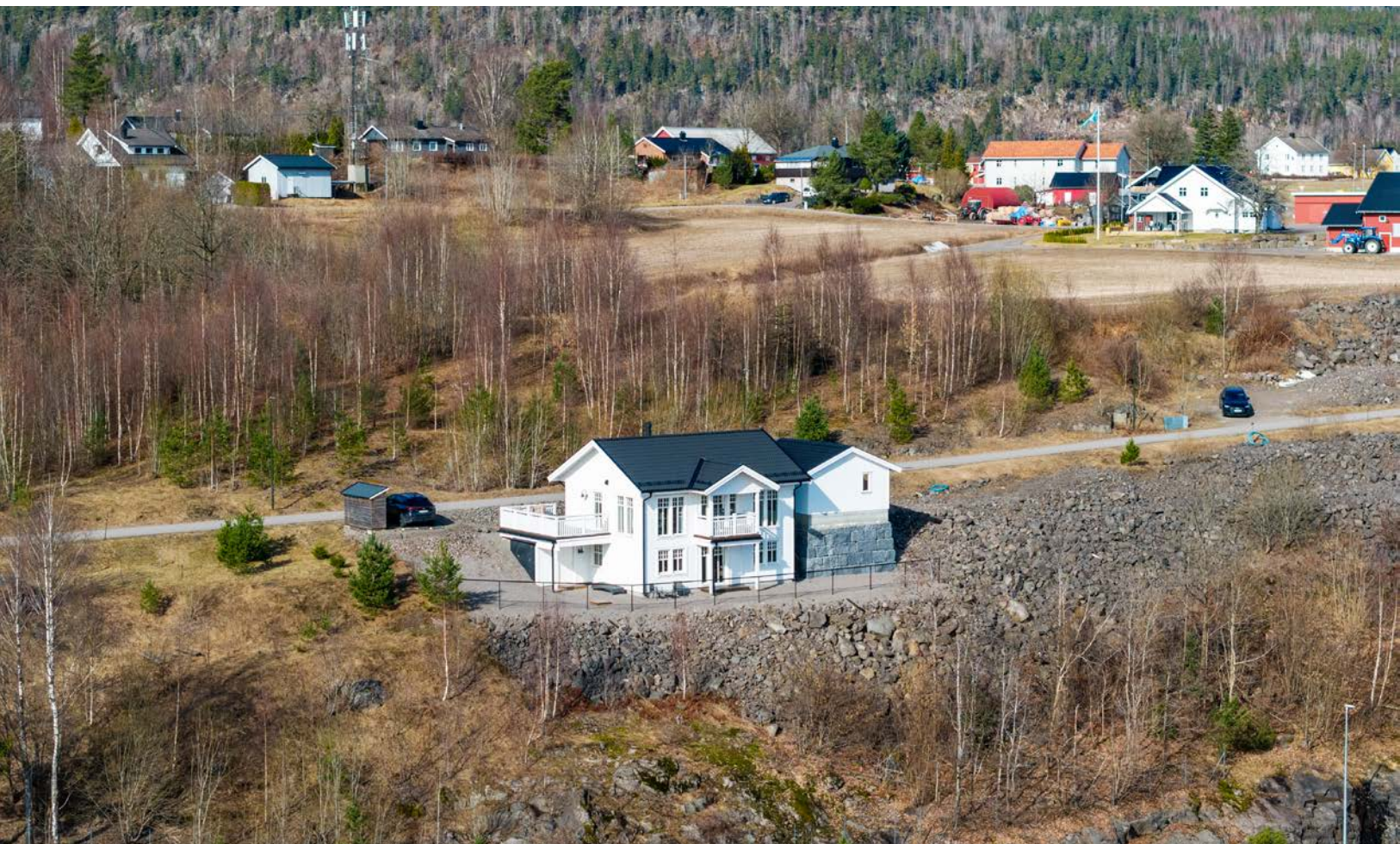
Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

09.04.2026

























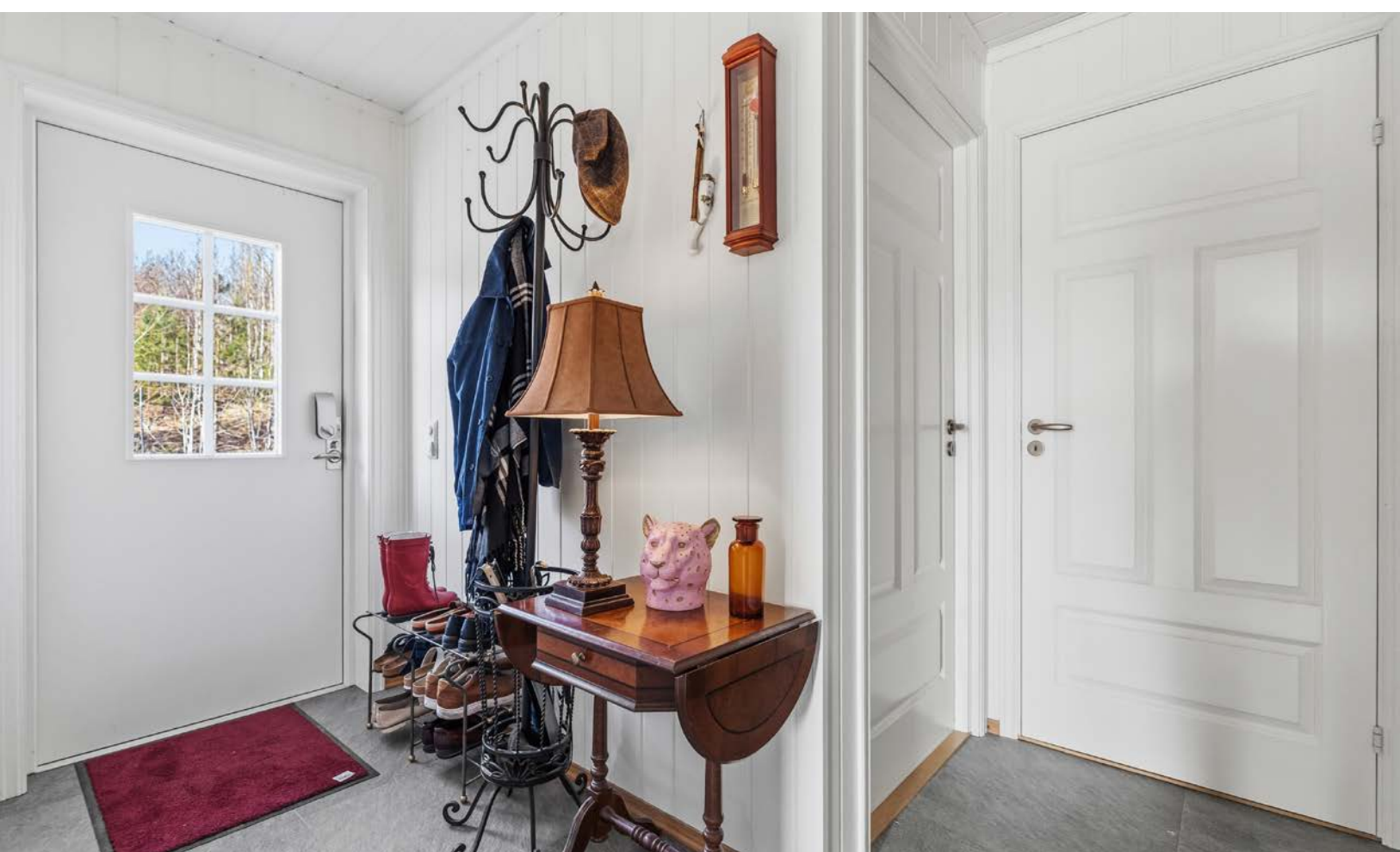


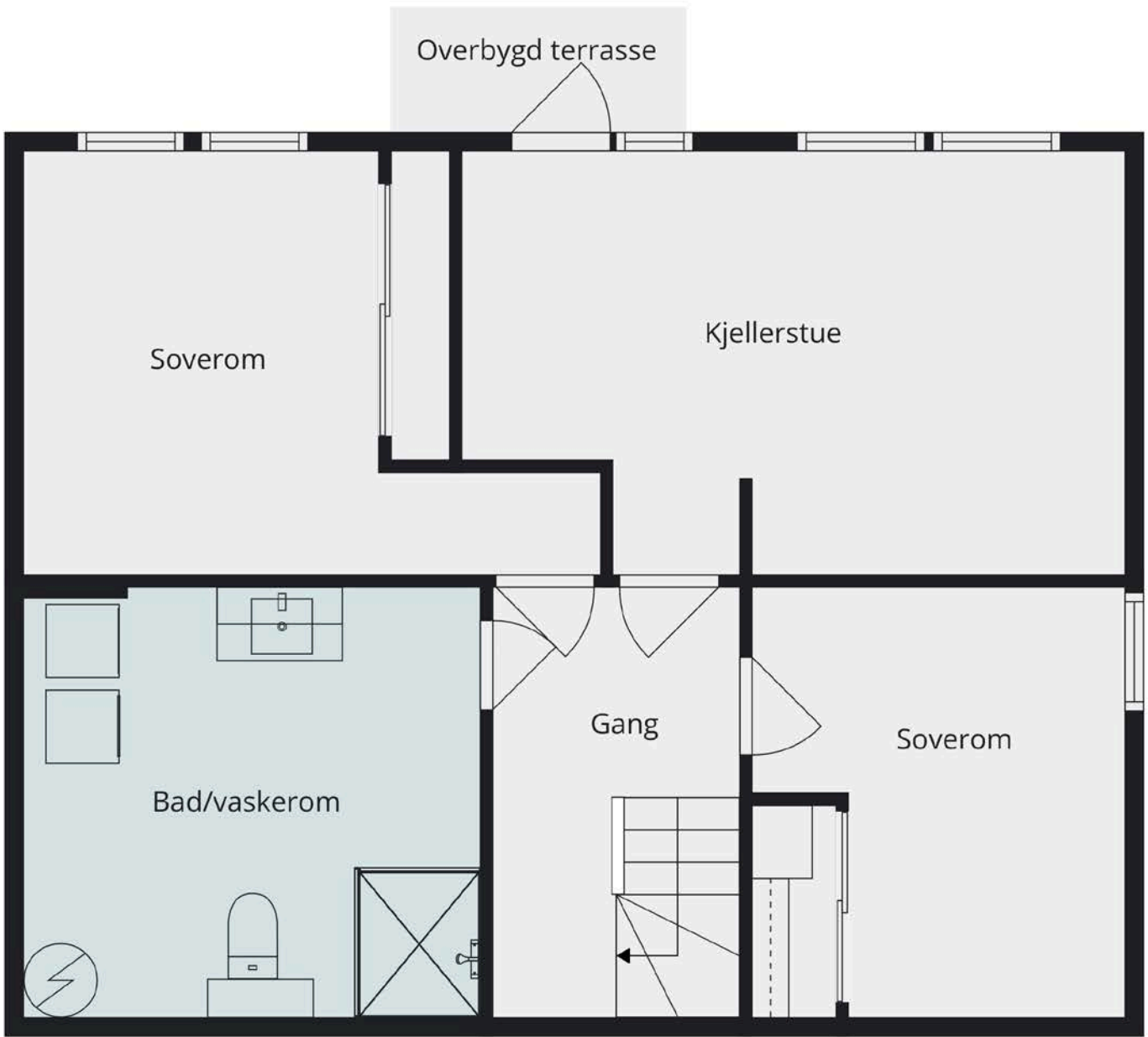





















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hamneren 16 , 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 280, bnr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 21248-1753

Referansenummer: PL5111

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsenster]
Ge | Hønefoss | Vestfold | Inn
"De eiendomsaktive"

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong og isolert ringmur.
Boligen er på to etasjer og med en frittliggende garasje på siden.

Boligen er påbegynt i 2021 og ferdigstilt i 2022.
Boligen skal derfor være oppført iht datidens byggeforskrifter, TEK-17.
Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringdagen.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.
Enkelte vinduer og dører blir justert, samt manuell stoppekran blir utbedret etter befaring.
Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.
Det er fortsatt 1 år normal håndverksgaranti igjen.

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med dobbelkrummet takstein.
Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål.
Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier.
Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon, isolert med 300 mm mineralull ifølge eier og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.
Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom.
Loftet er sprøyteisolert med 300-400 mm (ujevn fordeling) mineralull og det er lufting gjennom gesimser.
Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.
Isolert og formpresset ytterdør med 3-lags glassfelt.
Terrassedører i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass.
Isolert og formpresset boddør
Terrasse på 18 m² (5,57 x 3,21) med tilkomst fra stue og bakkeplan.
Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av asfaltpapp.
Stående malt spilerekkverk på 1,1 meter.
Overbygget balkong på 4 m² (2,85 x 1,37) med utgang fra stue.
Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av asfaltpapp.
Stående malt spilerekkverk på 1,1 meter.
Utvendige trapper av trykkimpregnert materiale med strekkmetall i trinn.
Montert håndløpene.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har 1-stavs parkett og flis.
Vegger har malte panelplater.
Himling har malt MDF-panel.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.
Boligen har isolert ståpipe.
Det er i stuen montert en peisovn.

Glassplate på gulv, front av ovn.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.
Gulv er tekket med parkett og vegger er utført med innforede konstruksjoner kledd med malte panelplater.
I bod er det synlige betongvegger.

Hulltaking er ikke foretatt da bygget er under 5 år. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i gulvlister i oppholdsrom mot terreng, og det ble heller ikke påvist indikasjoner på unormale fuktverdier i betong i bod.
Det er innvendig malt og behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra byggeår levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet.
Det er flis på vegg og malt MDF-panel i himling.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjsone med 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 kontrollklæring, for at ferdigattest kan utstedes.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett med spylefunksjon, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er klaggjort med rør for montering av skyllekum ved vaskemaskin.
Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Badet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon.
Ikke hensiktsmessig med hulltaking. Ikke indikert noe unormalt med fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fliser på vegg og malt MDF-panel i himling.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speilskap og vegghengt toalett.
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 på bad.
Innvendig avløp er av plast.
Balansert ventilasjon i boligen.
Ventilasjonsaggregat plassert på loft.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Termostatstyrte varmekabler i gang og toalettrom i 1. etg, samt

Beskrivelse av eiendommen

gang, bad/vaskerom og stue/soverom 2 i underetasjen.
Veggmontert panelovn i tv-stue.
Peisovn i stue.
Varmtvannsbereider på ca 200 liter, plassert i bad/vaskerom.
Sikringssskap er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.
Drenering fra byggeår med synlig vorteplast mot grunnmur.
Grunnmur mot terreng består av plasstøpt betong, samt isolerte ringmurselementer som står på støpt betongsåle.
Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Utvendige avløpsledninger er utført i plast og tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Avløpet føres via pumpeanlegg som løfter avløpsvannet opp til offentlig nett.
Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

1. etg.:

Stemmer med dagens bruk. Oppholdsrom er i bruk som soverom.

Underetasje:

Tegnet inn vaskerom med dør innenfor badet. I dagens bruk er det et stort bad og vaskerom.

Tegnet inn entré i deler av der det i dag er stue. I dagens bruk er soverom 1 utvidet noe i dette arealet, samt stuen.

Garasje

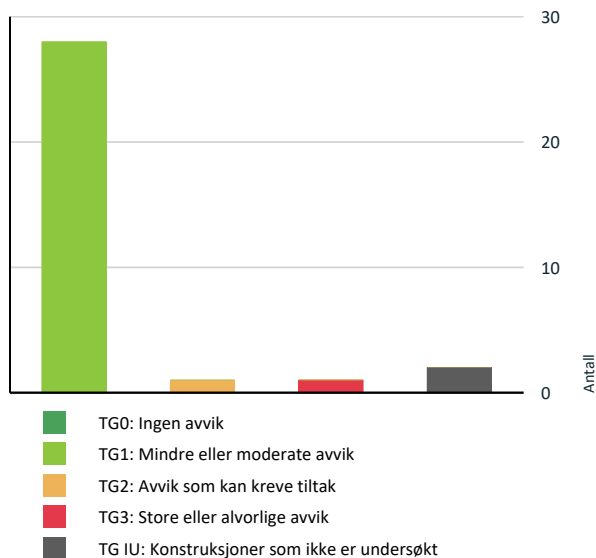
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegnet inn enkel garasje på rundt 17 m² med sidedør, garasjeport og fire vinduer.

Dagens garasje er større (29 m²) og med dør ved siden av garasjeport. Det er montert tre vinduer.

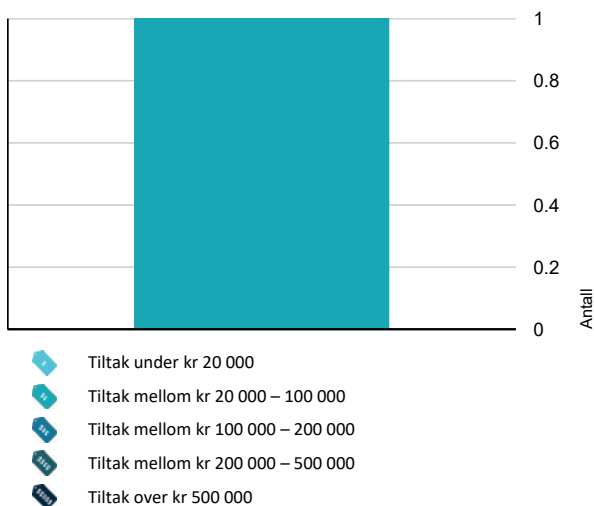
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen siden 2022. 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrengtet på oversiden har fall inn mot grunnmur. Takvann ledes heller ikke bort fra bygningen i tilstrekkelig grad.

Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er målt et motfall på 9 mm fra baderomsinnredning mot døren. Fra døren er det fall mot sluk i dusj.

Det er hull i en flis mot dusjsone.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2022

Anvendelse
Standard

Vedlikehold

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbelkrummet takstein.

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål.
Snøfangere er montert på tak. Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon, isolert med 300 mm mineralull ifølge eier og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom.

Tilstandsrapport

Loftet er sprøyteisolert med 300-400 mm (ujevn fordeling) mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tre / aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert og formpresset ytterdør med 3-lags glassfelt. Terrassedører i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags isolerglass. Isolert og formpresset boddør

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

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 18 m² (5,57 x 3,21) med tilkomst fra stue og bakkeplan. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av asfaltapp. Stående malt spilerekkverk på 1,1 meter.

Overbygget balkong på 4 m² (2,85 x 1,37) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av asfaltapp. Stående malt spilerekkverk på 1,1 meter.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av trykkimpregnert materiale med strekkmetall i trinn. Montert håndløpere.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har 1-stavs parkett og flis.
Vegger har malte panelplater.
Himling har malt MDF-panel.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert i stue og kjøkken i 1. etg., samt soverom 1 og 3 i underetasjen. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. ± 7 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes.

Det er i stuen montert en peisovn.

Glassplate på gulv, front av ovn.

Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er tekket med parkett og vegger er utført med innforede konstruksjoner kledd med malte panelplater.

I bod er det synlige betongvegger.

Hulltaking er ikke foretatt da bygget er under 5 år. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i gulvlister i oppholdsrom mot terreng, og det ble heller ikke påvist indikasjoner på unormale fuktverdier i betong i bod.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig malt og behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk og håndløper.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte profilerte dører.

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

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

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

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt MDF-panel i himling.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt et motfall på 9 mm fra baderomsinnredning mot døren. Fra døren er det fall mot sluk i dusj.
Det er hulllyd i en flis mot dusjsone.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt motfall kan medføre at vann blir stående i enkelte områder og ikke ledes optimalt mot sluk. Risikoen for følgeskader vurderes som begrenset da dusjsonen har tilfredsstillende fall og fungerer som primær avrenning. Tiltak kan vurderes ved eventuell fremtidig rehabilitering.

Hullyd i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av hulllyd (bom) i flis kan være at fuger sprekker og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.



Målt fra 51 mm ved baderomsinnredning...



...til 59 mm ved dør, som er et motfall på 9 mm.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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



Sluk i dusj.



Sluk under varmtvannsbereder.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Det er klargjort med rør for montering av skyllekum ved vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er under 5 år, utført av fagfolk, og det foreligger dokumentasjon. Ikke hensiktsmessig med hulltaking. Ikke indikert noe unormalt med fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fliser på vegg og malt MDF-panel i himling.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speilskap og vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.

Ifølge eier skal toalettet skiftes av rørlegger etter befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på bad.

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.



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i boligen.
Ventilasjonsaggregat plassert på loft.
Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringsdagstidspunkt.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

1 TG 1U Oppvarming

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Termostatstyrte varmekabler i gang og toalettrom i 1. etg, samt gang, bad/vaskerom og stue/soverom 2 i underetasjen.

Veggmontert panelovn i tv-stue.

Peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, plassert i bad/vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er av fjell og fyllingsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår med synlig vorteplast mot grunnmur.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur mot terreng består av plasstøpt betong, samt isolerte ringmurselementer som står på støpt betongsåle. Ingen setning registrert.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år

TG 3 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget på oversiden har fall inn mot grunnmur. Takvann ledes heller ikke bort fra bygningen i tilstrekkelig grad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fall inn mot grunnmur og manglende bortledning av takvann medfører økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til oppfukning, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Det anbefales å etablere fall fra bygningen, eksempelvis ved opparbeidelse av støttemur mellom trapp og eksisterende støttemur ved garasje, samt sikre tilfredsstillende bortledning av takvann.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger er utført i plast og tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Avløpet føres via pumpeanlegg som løfter avløpsvannet opp til offentlig nett.

Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

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 branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	62			62	22
Underetasje	61	6		67	
SUM	123	6			22
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, soverom, toalettrom, stue/kjøkken		
Underetasje	Gang m/trapp, bad/vaskerom, soverom 1, stue/soverom 2, soverom 2	Utebod	

Kommentar

Areal 1. etg.
Gang: 5,1 m²
Soverom: 4,5 m²
Toalettrom: 1,4 m²
Stue: 35,2 m²
Kjøkken: 14,1 m²

Areal underetasje
Gang: 7,1 m²
Bad/vaskerom: 12 m²
Soverom 1: 13,6 m²
Stue/soverom 2: 15,8 m²
Soverom 3: 9,8 m²
Utvendig bod: 5,9 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etg.:
Stemmer med dagens bruk. Oppholdsrom er i bruk som soverom.

Underetasje:
Tegnet inn vaskerom med dør innenfor badet. I dagens bruk er det et stort bad og vaskerom.
Tegnet inn entré i deler av der det i dag er stue. I dagens bruk er soverom 1 utvidet noe i dette arealet, samt stuen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppført i 2022.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegnet inn enkel garasje på rundt 17 m² med sidedør, garasjeport og fire vinduer.

Dagens garasje er større (29 m²) og med dør ved siden av garasjeport. Det er montert tre vinduer.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppført i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Geir Ertzeid Mathisen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	280	108		0	717.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hammeren 16

Hjemmelshaver

Westli Ida Irene

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Samme år som bolig.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende garasje på 29 m².

Fundamentert på armert betongplate på komprimerte masser. Støttemur av natursteiner mot terreng.

Veggekonstruksjon med uisolert bindingsverk på ringmur av betongblokker. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Taket er tekket med dobbelkrummet takstein.

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

Leddport av stål med elektrisk portåpner, samt ståldør.

Vinduer med enkelglass og 2-lags isolerglass.

Innlagt strøm med eget sikringsskap. Det er lys, kontaktpunkter og elbillader.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.02.2023	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 28.02.2023.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

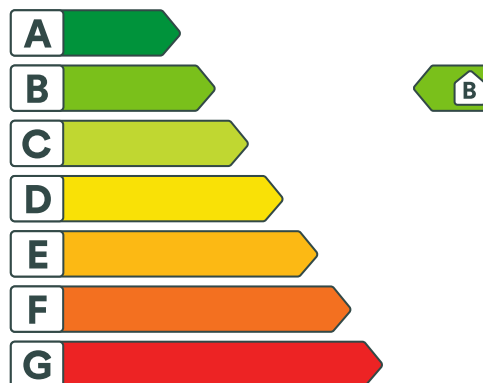
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Hammeren 16, 3158 ANDEBU	
Dato for energimerking 31.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-277144
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300904176
Gårdsnummer 280	Bruksnummer 108
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer U0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2022	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 129,0 m²	Oppvarmet bruksareal 123,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
102,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
102,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 987 kWh



Hammeren 16, 3158 ANDEBU



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hammeren 16, 3158 ANDEBU



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 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 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 aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmelementer 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Geir Ertzeid Mathisen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hammeren 16

3158 Andebu

3907-280/108/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Ja**

Treghet i et vindu. Låsemekanisme. Spenning i et av toalettene. Porselenet. Skal byttes.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Hammeren 16 - Nabolaget Høyjord - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Høyjord Linje 124	5 min 0.5 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	25 min 25.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) 105 elever, 8 klasser	3 min 2.2 km
Signo grunn- og videregående skole (1-1... 11 elever, 6 klasser	9 min 9.2 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	12 min 11.6 km
Re videregående skole 600 elever	15 min 14.1 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	22 min 23.3 km

«Stille og fredelig. Koselige naboer. Fin skole»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

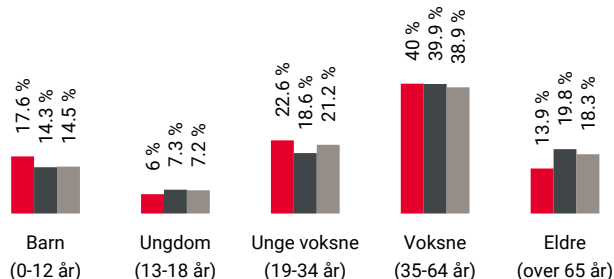
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Høyjord barnehage (3-5 år) 37 barn	4 min 2.4 km
Vivestad barnehage (1-5 år) 21 barn	7 min 8.1 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	9 min 9.3 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	11 min
Meny Andebu PostNord	12 min 11.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

⚽ Haugarbanen idrettsanlegg 13 min 🚶
Fotball, friidrett 1.1 km

⚽ Høyjord Skole 3 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill 2.2 km

🚴 Treningscenteret Andebu 12 min 🚗

🚴 Revetal Treningscenter 13 min 🚗

Boligmasse



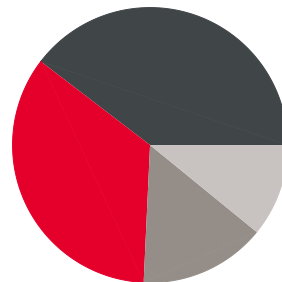
■ 86% enebolig
■ 14% annet

Varer/Tjenester

📦 Andebu Senter 12 min 🚗

📦 Gokstad Apotek, Andebu 12 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

■ Høyjord
■ Sandefjord kommune
■ Norge

Sivilstand

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



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

Erklæring om ansvar for drift og vedlikehold

Opplysninger om rekviert (innsender):

Navn: Andebu kommune. Adresse: Andebu sentrum 1. Postnr: 3158 Poststed: Andebu
 Org.nr: 964952078

Rettighetshaver - eiendom

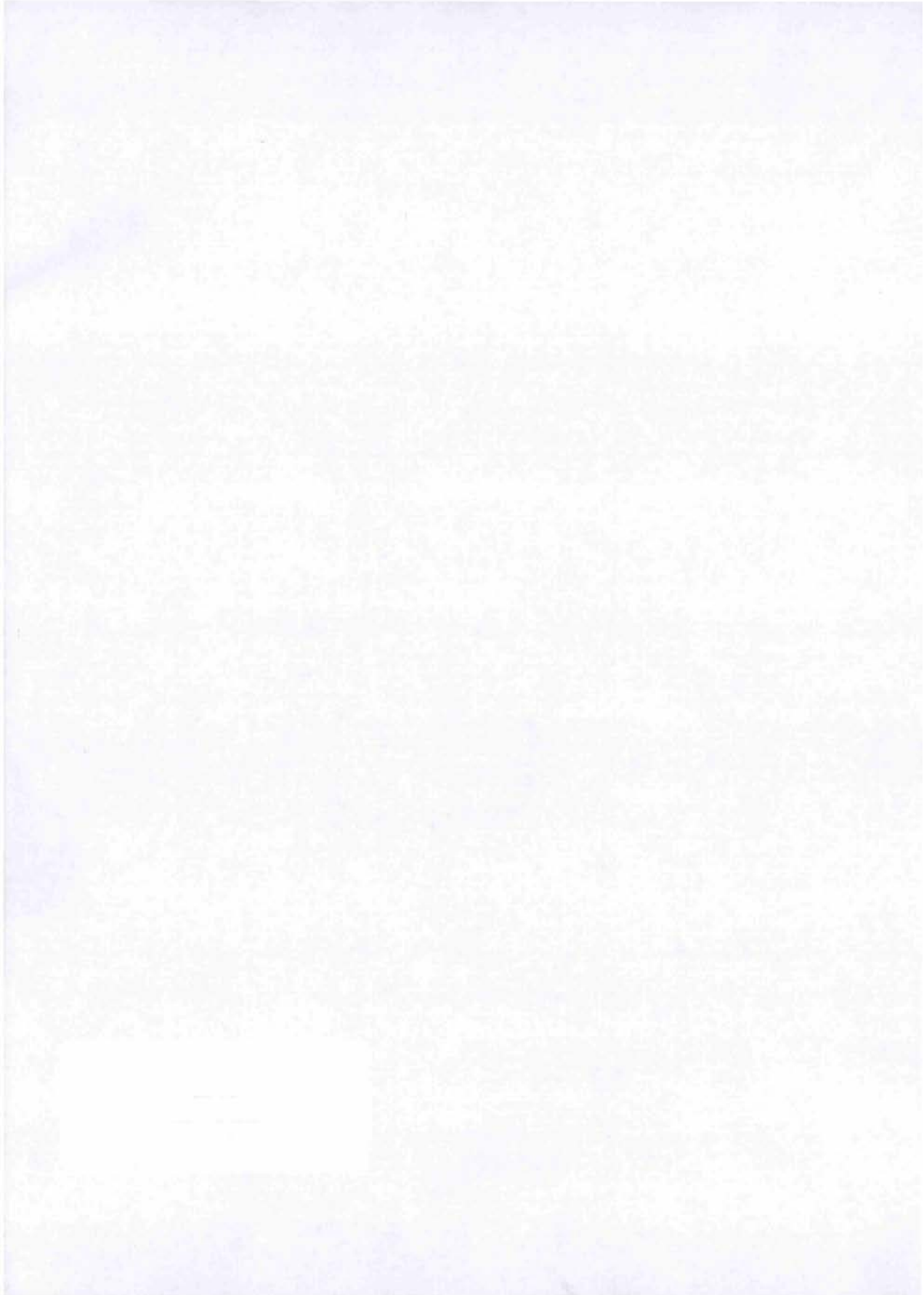
Kommunenr : 0719 Kommunnavn: Andebu Gnr.: 80 Bnr.: 99

Beskrivelse av ansvaret

Ansvar for drift og vedlikehold av felles grøntareal og lekeplass i samarbeid med velforening.
 Referanse: Delingsvedtak i Andebu kommune 29.2.2012. Se kart nedenfor.



Sted og dato	Eiendommer (avgivers)	Hjemmelshaver (avgiver)	Underskrift
Andebu 21.05.12	gbr.80/101 gbr.80/102 gbr.80/103 gbr.80/104 gbr.80/105 gbr.80/106 gbr.80/107 gbr.80/108 gbr.80/109 gbr.80/110 gbr.80/111	Hans Kristian Højjord Kronestien 35 3158 ANDEBU Fnr 30124747372	<i>Hans Kristian Højjord</i>
			 Doknr: 445215 Tinglyst: 06.06.2012 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM Hans Kristian Højjord



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 280, Bruksnr 108	Kommune:	3907 Sandefjord
Adresse:		Grunnkrets:	1406 Moa
Veiadresse:	Hammeren 16, gatenr 45125	Valgkrets:	1 Nord vest
	3158 Andebu	Kirkesogn:	4090403 Høyjord
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.06.2012	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	717,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3907/280/108	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3907/280/108	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2017 Matrikkelført: 01.01.2017		Mottaker	3907/280/108	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 29.04.2015 Matrikkelført: 18.05.2015		Avgiver	3907/280/107	-147,5
			Berørt	0719/80/125	0,0
			Berørt	3907/280/106	0,0
			Berørt	3907/280/108	0,0
			Berørt	3907/633/2	0,0
		Mottaker	0719/80/126	147,5	
Oppmålingsforretning	Forretning: 29.04.2015 Matrikkelført: 18.05.2015		Avgiver	3907/280/108	-144,2
			Berørt	0719/80/109	0,0
			Berørt	0719/80/126	0,0
			Berørt	3907/280/107	0,0
			Berørt	3907/633/2	0,0
		Mottaker	0719/80/127	144,2	
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: 21.05.2013 Matrikkelført: 27.01.2015		Avgiver	3907/280/99	-3,9
			Berørt	0719/80/109	0,0
			Berørt	3907/280/107	0,0
			Mottaker	3907/280/108	3,9
Oppmålingsforretning	Forretning: 27.04.2012 Matrikkelført: 16.05.2012		Avgiver	3907/280/99	-857,5
			Berørt	3907/280/107	0,0
			Berørt	3907/633/2	0,0
			Mottaker	3907/280/108	857,5
Oppmålingsforretning	Forretning: 27.04.2012 Matrikkelført: 16.05.2012		Avgiver	3907/280/99	-883,7
			Berørt	3907/280/108	0,0
			Berørt	3907/633/2	0,0
			Mottaker	0719/80/109	883,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hammeren 16	Bolig	128,3	Kjøkken	6	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	110,0	Rammetillatelse:	28.06.2021
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	128,3	Igangset.till.:	28.06.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	28.02.2023
Oppvarming:		BRA totalt:	128,3	Midl. brukstil.:	23.05.2022
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300904176			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		66,2		66,2				
H01			62,1		62,1				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	35,0	Rammetillatelse:	28.06.2021
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.06.2021
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300904168			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				30,0	30,0				

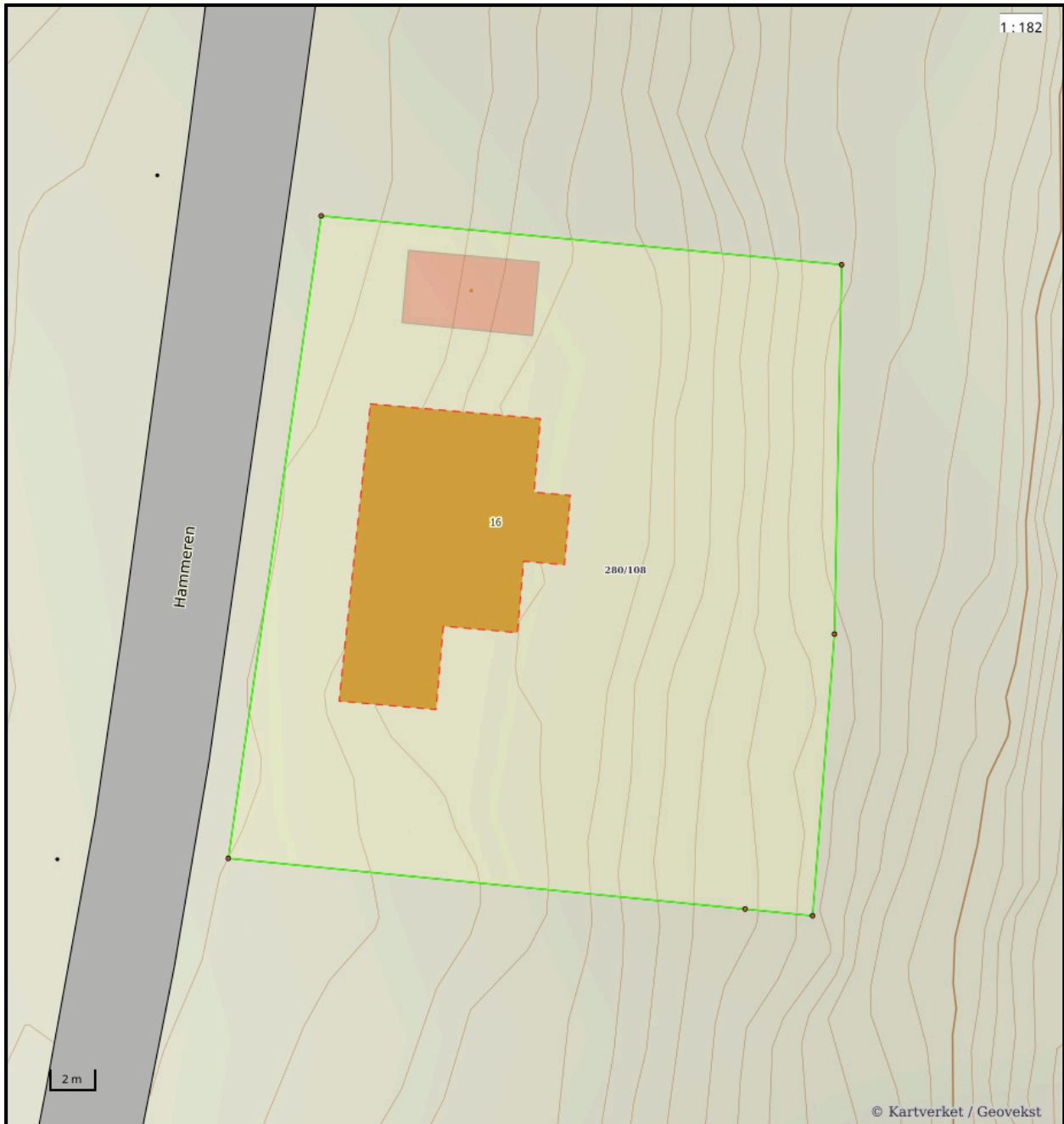
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Westli Ida Irene	010560
Kontaktperson	Ck Nor Bygg AS	912418804

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

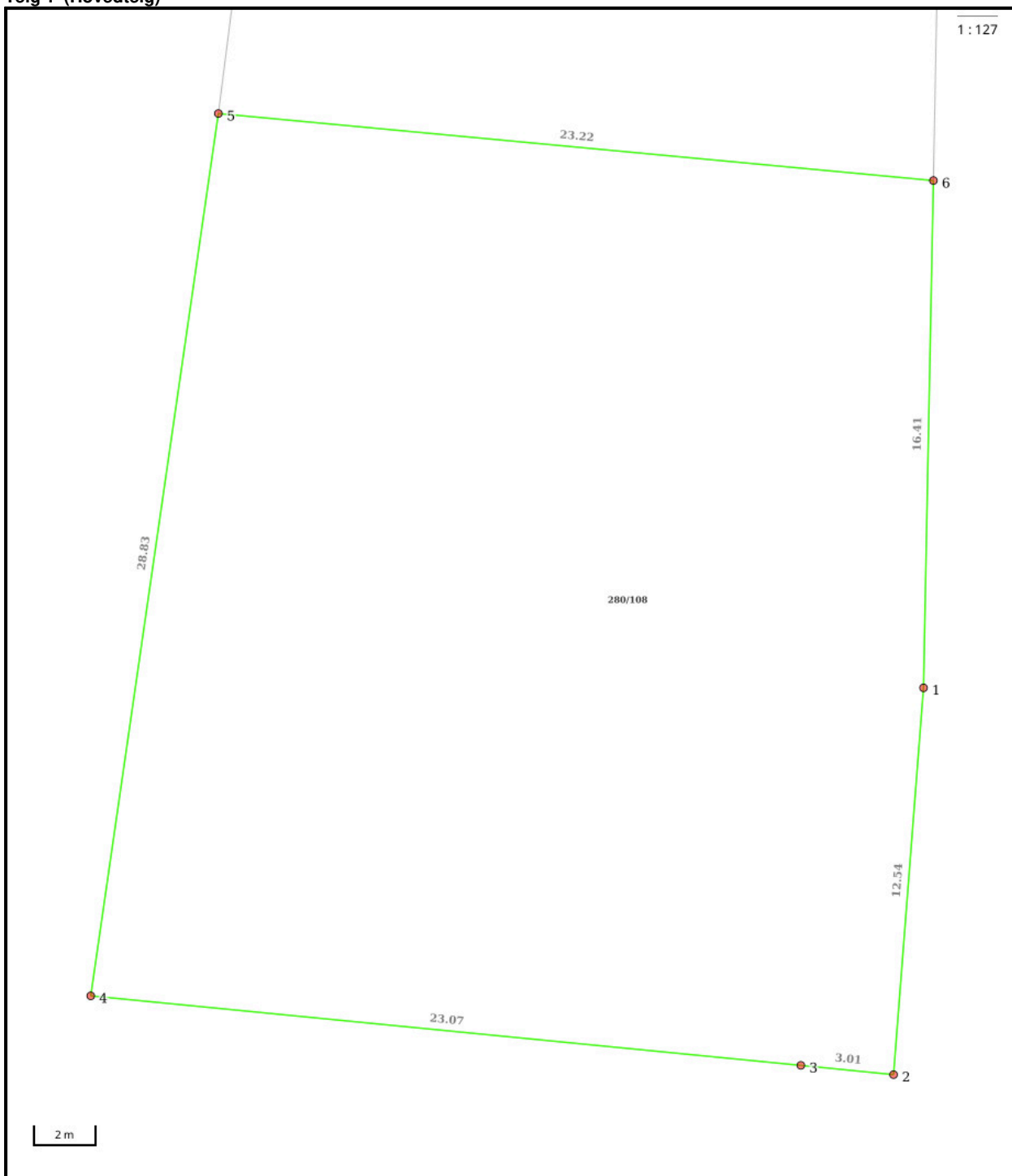
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 717,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 581 123,29	563 918,75	12,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 581 110,75	563 918,91	3,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 581 110,77	563 915,90	23,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 581 110,95	563 892,83	28,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 581 139,74	563 894,37	23,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 581 139,66	563 917,59	16,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Sandefjord kommune

Ledningskart

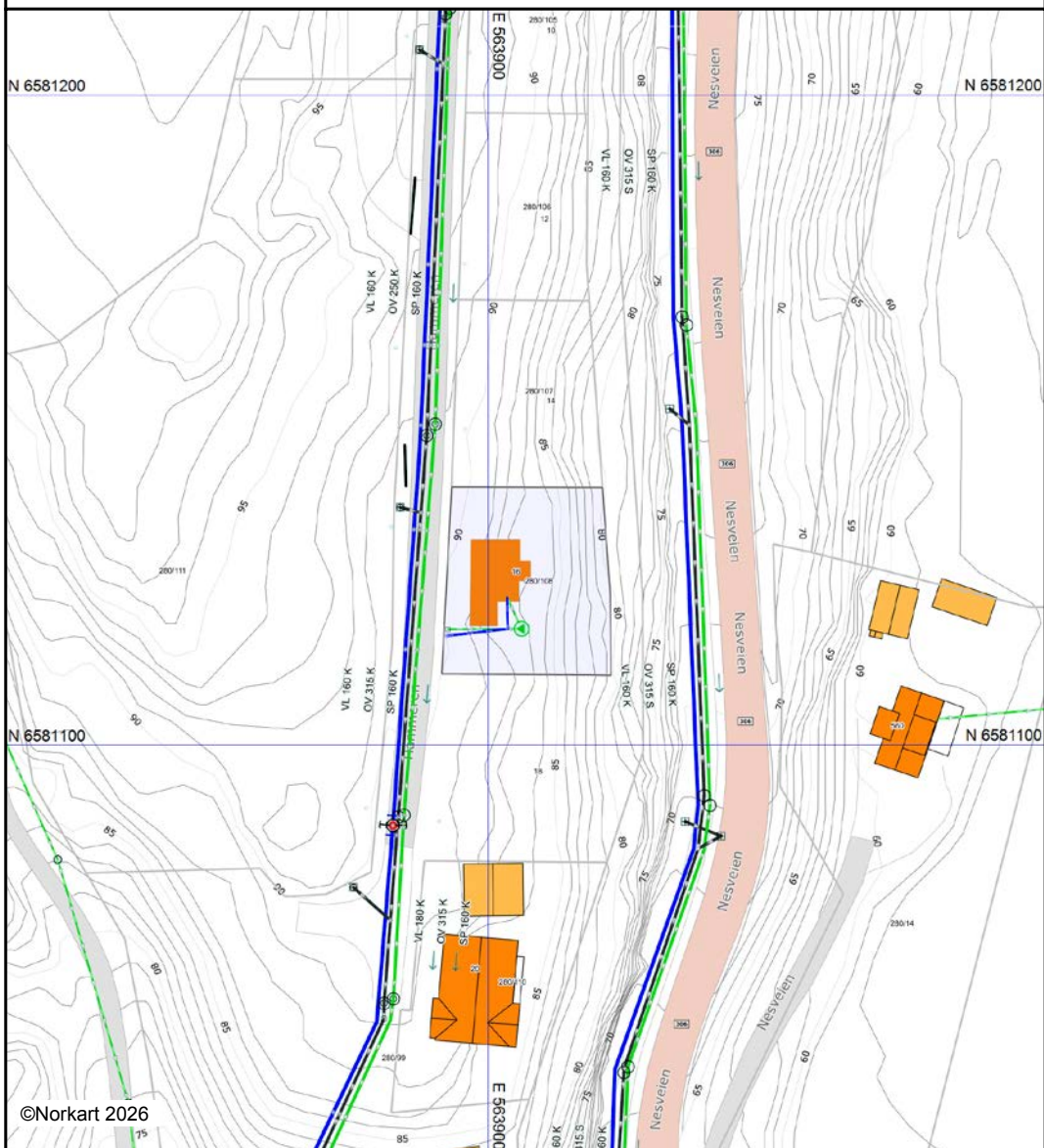
Eiendom: 280/108
Adresse: Hammeren 16
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000




UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

	Sandefjord kommune Postadresse: Postboks 205, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no		Dato: 11.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	280	Bnr:	108	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hammeren 16, 3158 ANDEBU						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
-------------	---	-------------------------------------	---

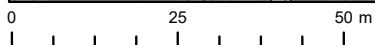
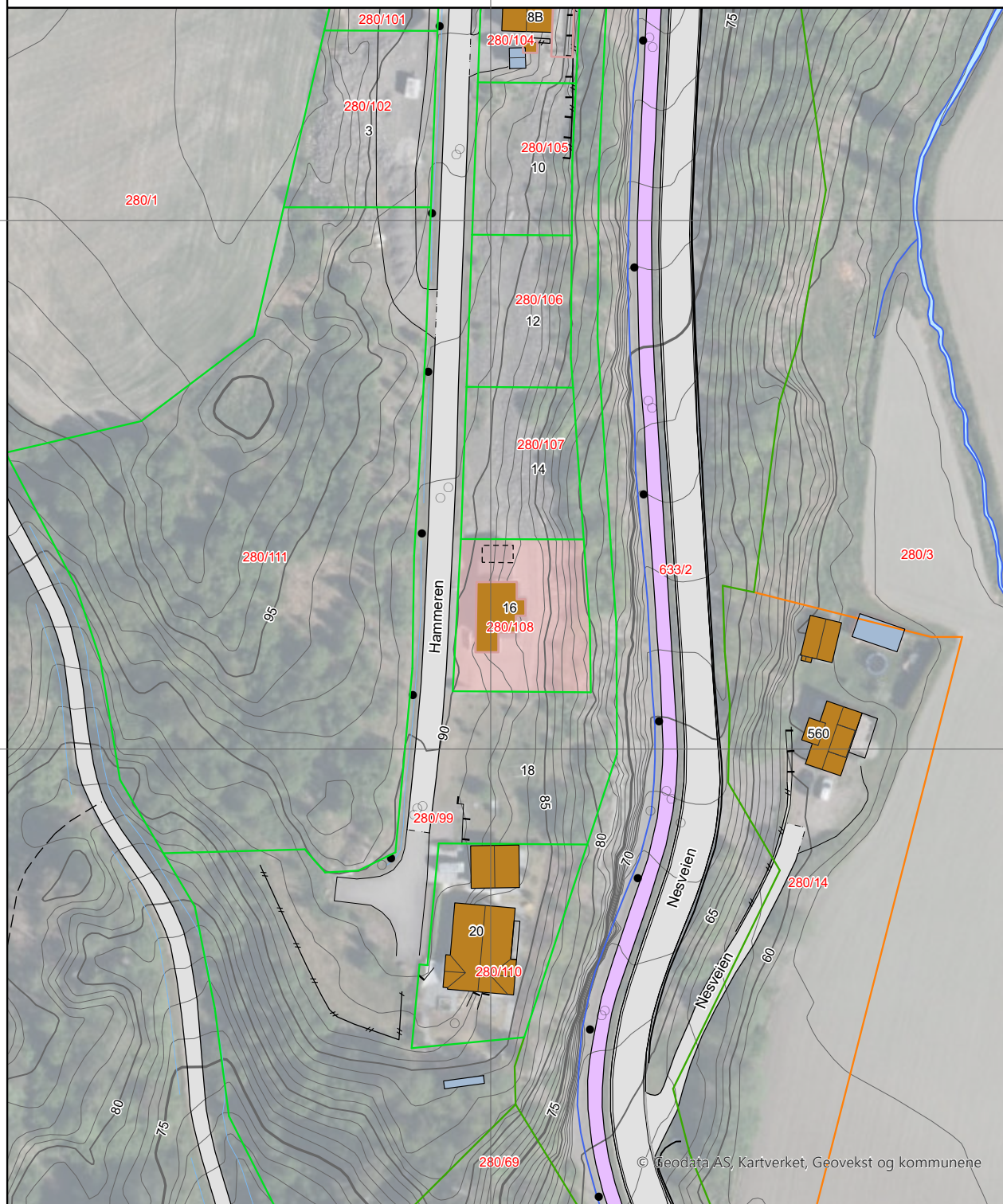
Kommune: 3907 Sandefjord
 Eiendom: 3907/280/108/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |



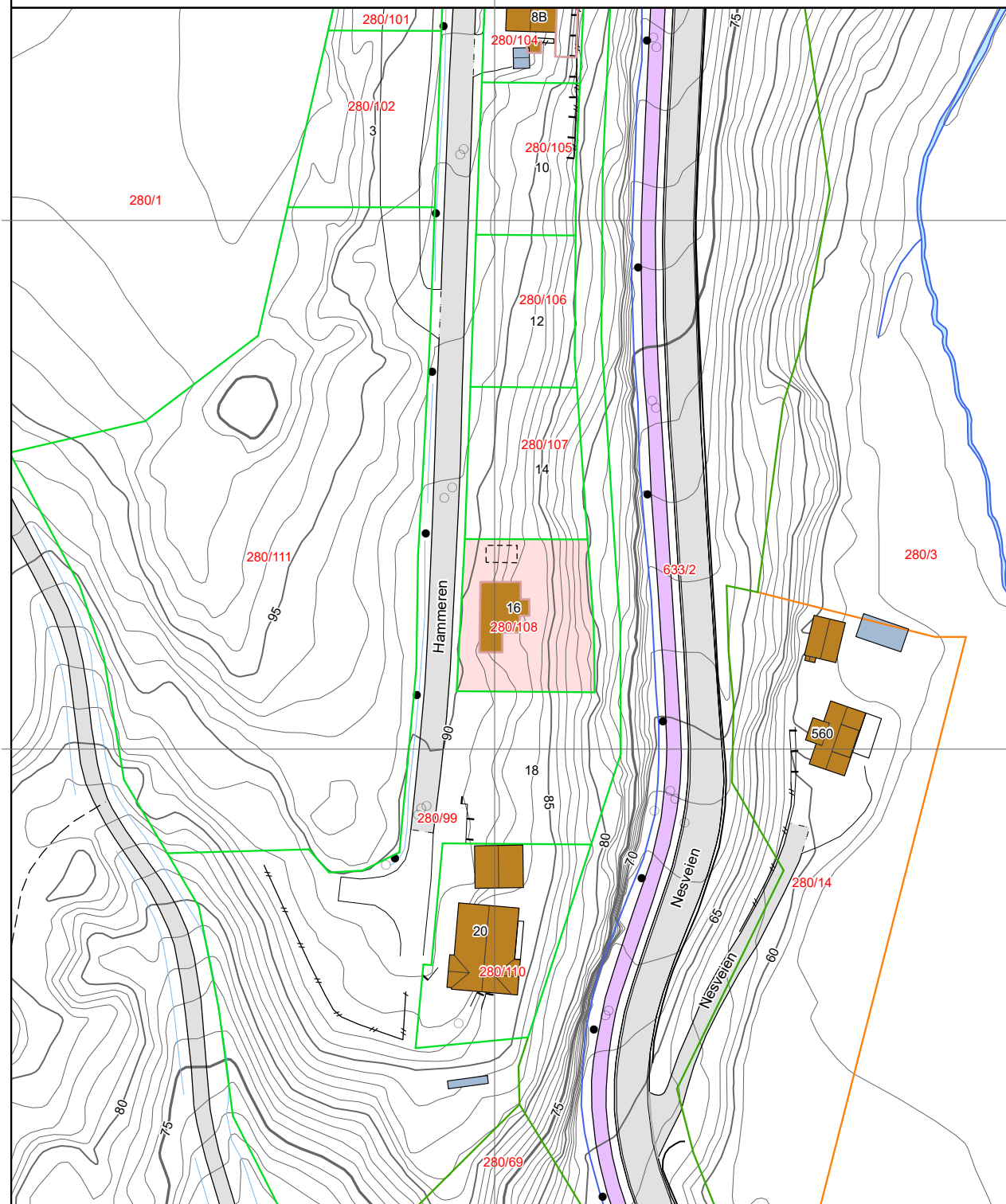
Målestokk 1:1000
 Dato: 11.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.












Eiendomsgrenser







- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |









0 25 50 m

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 11.03.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	280	Bruksnr.	108	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	6401250003	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300904176	Bruksenhetsnummer	U0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Hammeren 16, 3158 ANDEBU

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje stue	Vedovn		

Siste utførte tiltak

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

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6401250003

BruksenhetId	6401250001	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300904168	Bruksenhetsnummer	0000

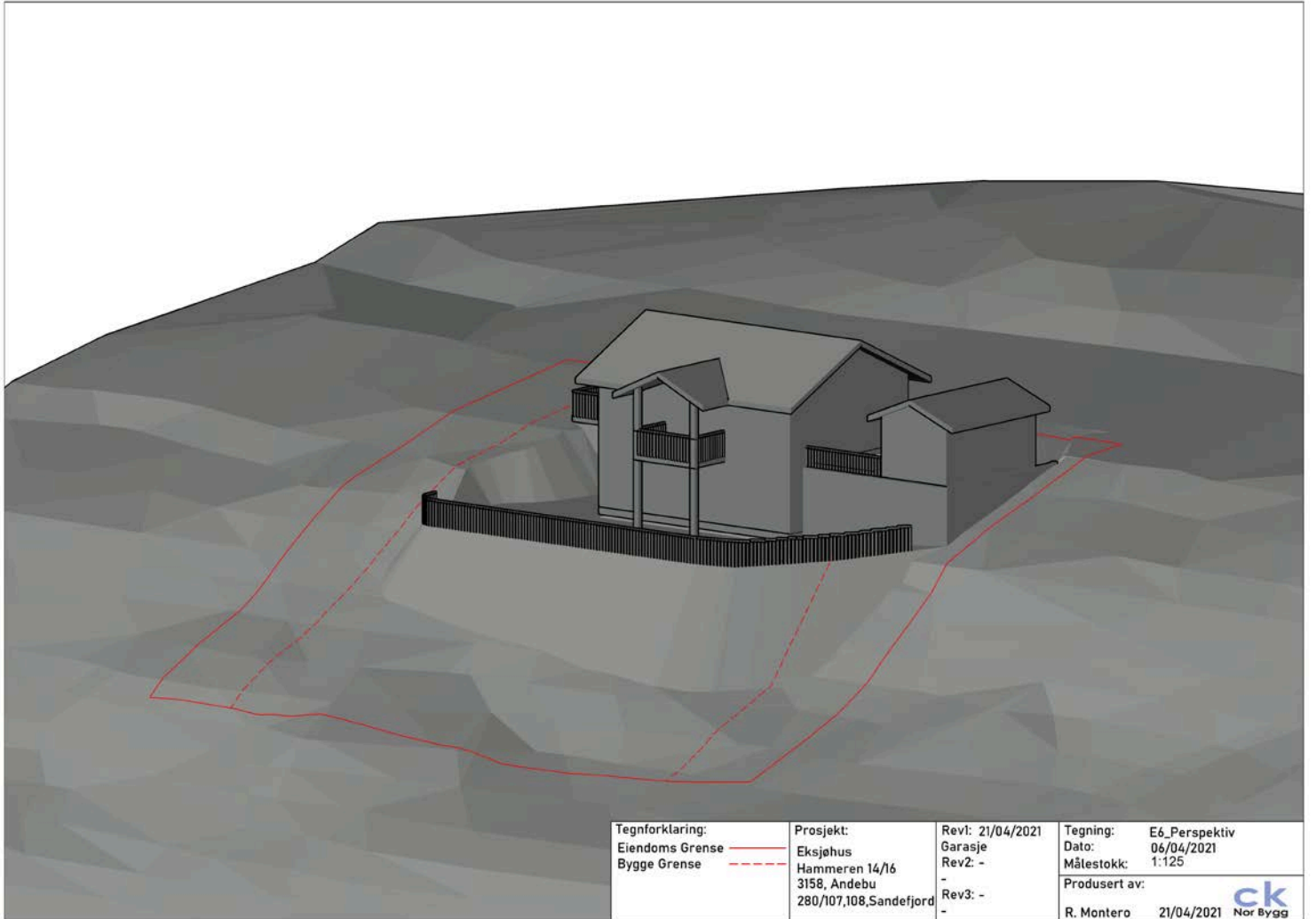
Bygningstatus Igangsettingstillatelse

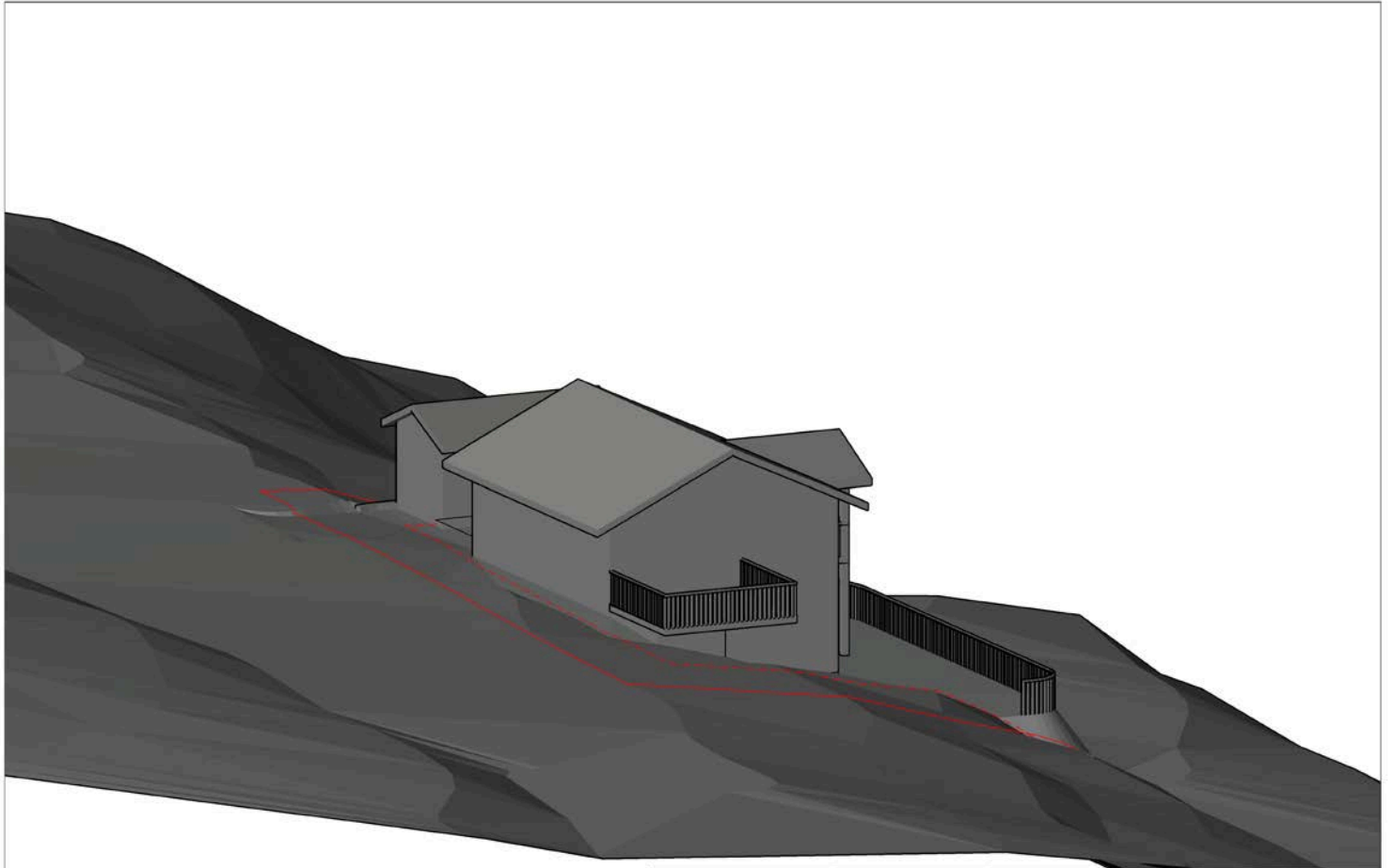
Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6401250001.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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.

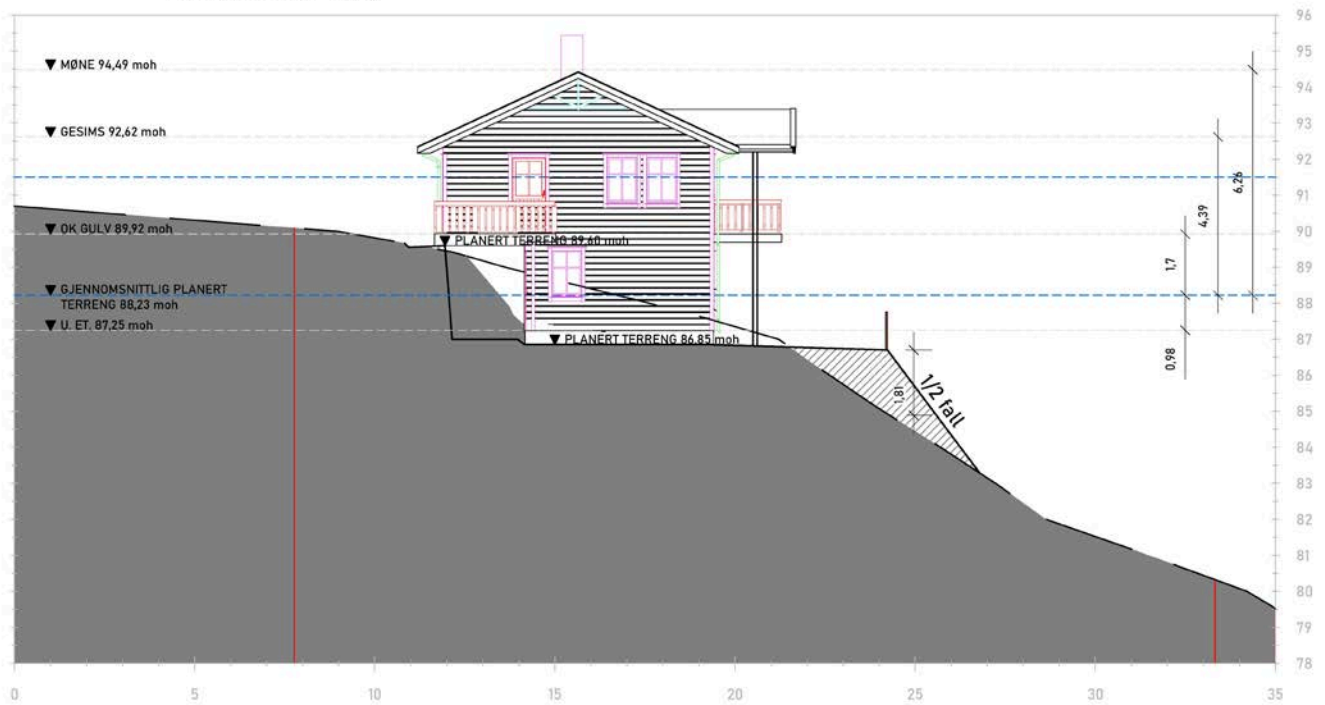




Tegnforklaring:	Prosjekt:	Rev1: 21/04/2021	Tegning: E5_Perspektiv
Eiendoms Grense ———	Eksjøhus	Garasje	Dato: 06/04/2021
Bygge Grense - - - - -	Hammeren 14/16	Rev2: -	Målestokk: 1:100
	3158, Andebu	-	Produsert av:
	280/107,108,Sandefjord	Rev3: -	R. Montero 21/04/2021
		-	ck Nor Bygg

PROFIL A-A

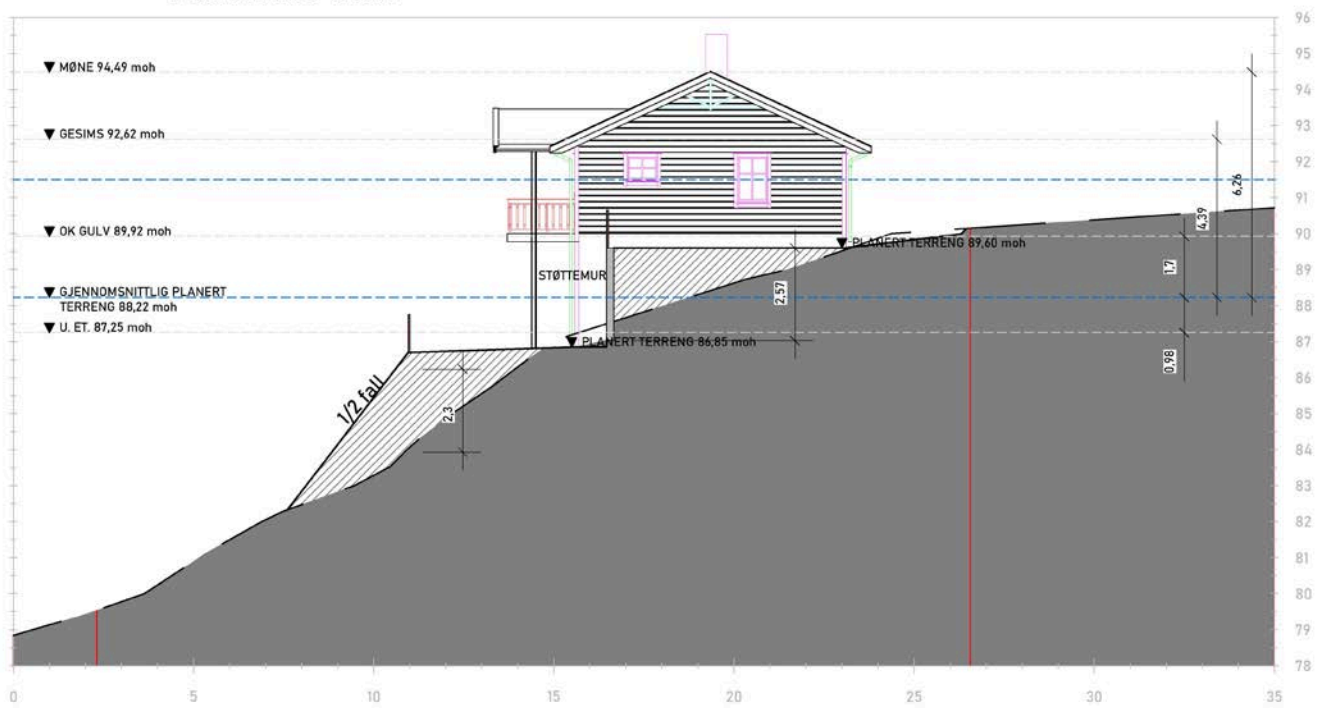
FASADE MOT SØR



Tegnforklaring:	Fylling	Prosjekt:	Rev1: 21/04/2021	Tegning:	E1_Terrenghprofiler
	Skjæring		Eksjøhus		Garasje
Eksisterende terreng	3158, Andebu	Hammeren 14/16	Rev2: -	Målestokk:	1:100
Bakgrunnsterreng	280/107,108,Sandefjord		Rev3: -	Produsert av:	
Eiendomsgrense				R. Montero	21/04/2021



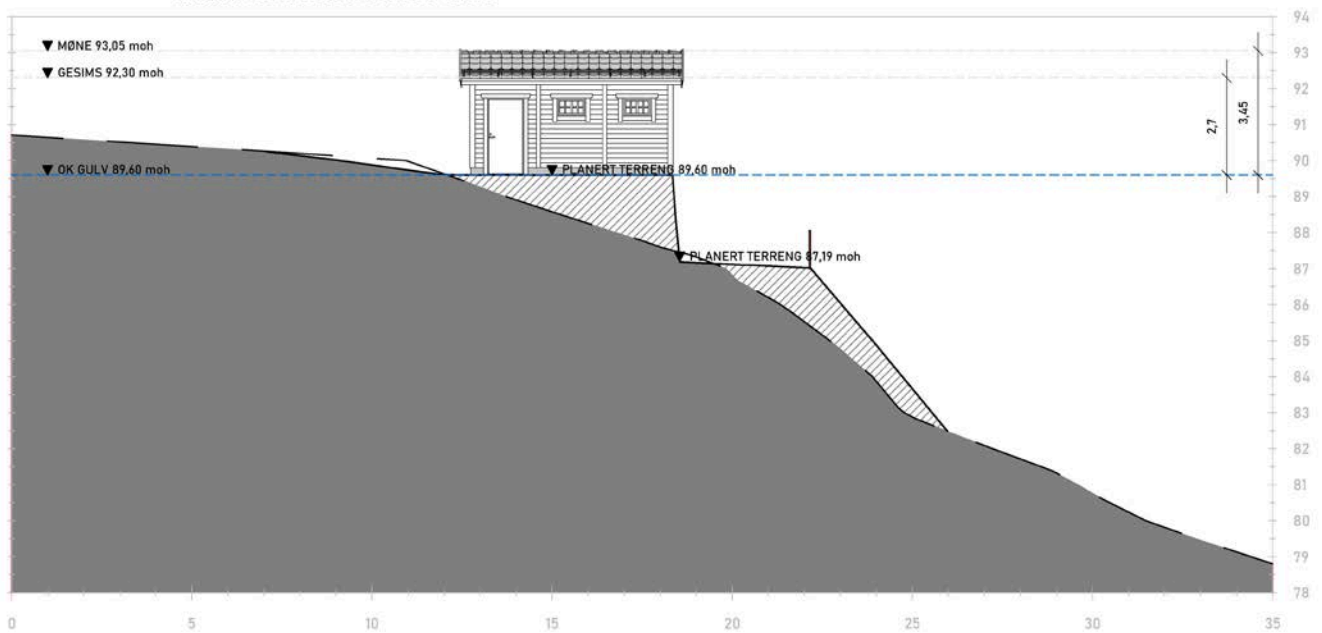
PROFIL B-B
 FASADE MOT NORD



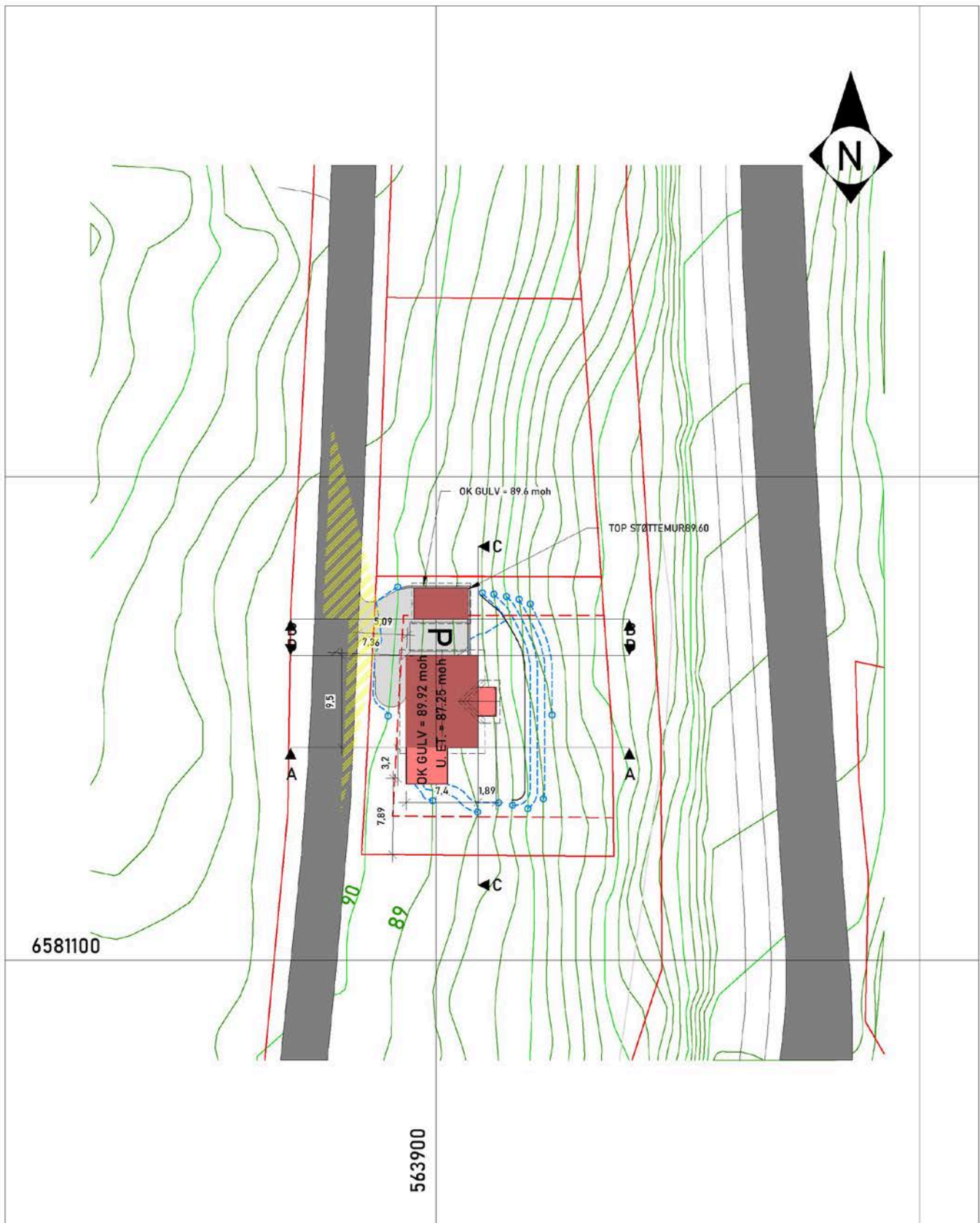
Tegnforklaring:	Prosjekt:	Rev1: 21/04/2021	Tegning: E2_Terrengeprofiler
Fylling	Eksjøhus	Garasje	Dato: 06/04/2021
Skjæring	Hammeren 14/16	Rev2: -	Målestokk: 1:100
Eksisterende terreng	3158, Andebu	Rev3: -	Produsert av:
Bakgrunnsterreng	280/107,108,Sandefjord	-	ck
Eiendomsgrense			R. Montero 21/04/2021 Nor Bygg

PROFIL D-D

GARASJE FASADE MOT SØR



Tegnforklaring:	Prosjekt:	Rev1: 21/04/2021	Tegning: E4_Terrengeprofiler
Fylling	Eksjøhus	Garasje	Dato: 06/04/2021
Skjæring	Hammeren 14/16	Rev2: -	Målestokk: 1:100
Eksisterende terreng	3158, Andebu	Rev3: -	Produsert av:
Bakgrunnsterreng	280/107,108,Sandefjord	-	R. Montero 21/04/2021
Eiendomsgrense			ck Nor Bygg



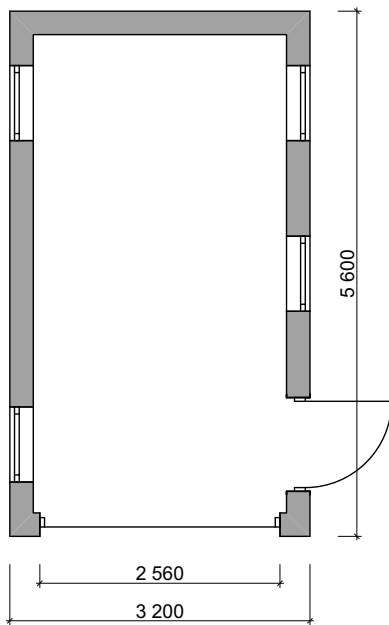
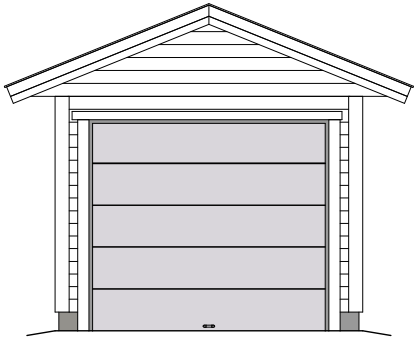
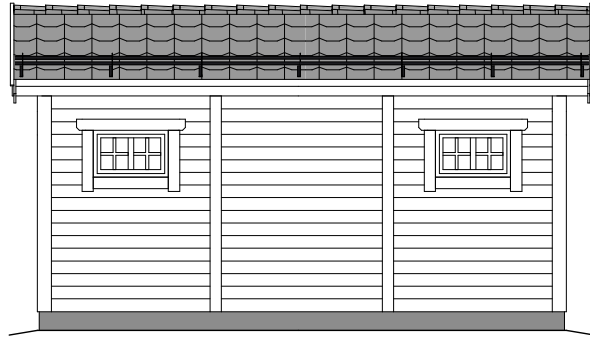
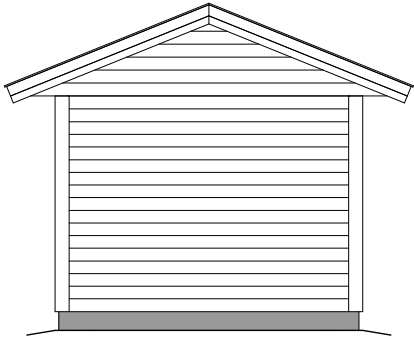
<p>Tegnforklaring:</p> <p>Nytt tiltak </p> <p>Endret kote </p> <p>Eks. Terreng </p> <p>Eiendomsrense </p> <p>Byggegrense </p> <p>Siktsareal </p>	<p>Prosjekt:</p> <p>Eksjøhus Hamneren 14/16 3158, Andebu 280/107,108,Sandefjord</p>	<p>Rev1: 21/04/2021 Garasje Rev2: - - Rev3: - -</p>	<p>Tegning: D1_Situasjonsplan Dato: 06/04/2021 Målestokk: 1:500</p> <p>Produsert av:</p> <p>R. Montero 21/04/2021 </p>
---	---	--	---

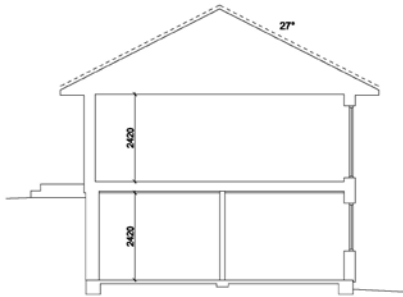
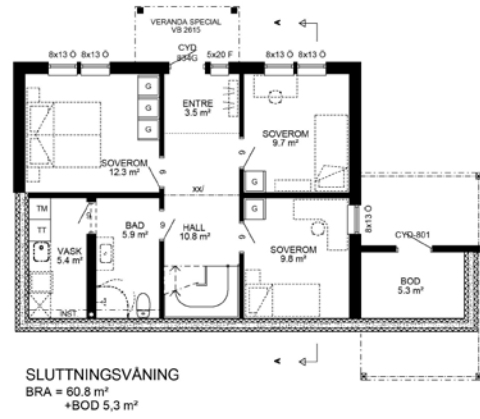
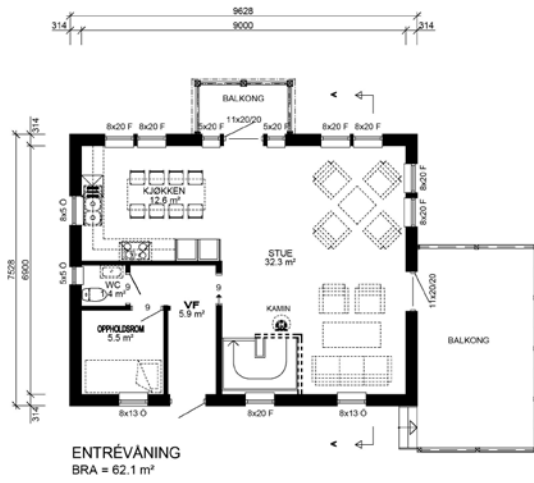
PROFIL C-C

FASADE MOT ØST



Tegnforklaring:	Prosjekt:	Rev1: 21/04/2021	Tegning: E3_Terrengeprofiler
Fylling	Eksjøhus	Garasje	Dato: 06/04/2021
Skjæring	Hammeren 14/16	Rev2: -	Målestokk: 1:100
Eksisterende terreng	3158, Andebu	Rev3: -	Produsert av:
Bakgrunnsterreng	280/107,108,Sandefjord	-	R. Montero 21/04/2021
Eiendomsgrense			ck Nor Bygg





FÖRKLARINGAR
xx/ = SYNLIIG BALK
x/ = EJ SYNLIIG BALK
FÖNSTER
O = ÖPPNINGSBARA
F = FASTA GLAS
R = RÄGLAS

PGA-066X

EKSJÖHUS
BOK 255 S-575 23 EKSJÖ
tel: +46 381 383 00
fax: +46 381 169 66
e-post: info@eksjohus.se


BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

GEIR MATHISEN
IDA I. WESTLI
HAMMEREN 16, HØYJORD

INNEHÅLL	SKALA
PLANER / SEKTION	1:100
BESTÄLLNINGNUMMER	RITNINGNUMMER
	101
BET	



 SANDEFJORD KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JpID: 23/30557		
Ansvarlig søker: Ck Nor Bygg AS Skjellvikaveien 12C 3237 SANDEFJORD		Tiltakshaver: Ida Irene Westli Døvleveien 7 B 3170 SEM		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Hamneren 16		Gårdsnr. 280	Bruksnr. 108	Festenr.
Seksjonsnr.				
Tiltakets/byggets art Enebolig i henhold til vedtak av 27.6.2021. Gjennomføringsplan datert 27.2.2023 legges til grunn.				
Vedtaksdato 28.02.2023		Saksnr 21/17457		
Dato for søknad om ferdigattest:		27.2.2023		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).				
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.				
Sted Sandefjord		Dato 28.02.2023		Underskrift Jørn Engebretsen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>

 SANDEFJORD KOMMUNE	Midlertidig brukstillatelse Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.				
	Vår ref: 21/17457-9 JpID: 22/72432				
Ansvarlig søker: Ck Nor Bygg AS Skjellvikaveien 12C 3237 SANDEFJORD		Tiltakshaver: Ida Irene Westli Døvlevei 7 B 3170 SEM			
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2					
Adresse: Hammeren 16		Gårdsnr. 280	Bruksnr. 108	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art: Enebolig – bygningsnummer 300904176					
Gjennomføringsplan datert 19.5.2022 legges til grunn. Tiltaket er godkjent i vedtak av 27.6.2021.					
Vedtaksdato 23.05.2022		DS-nr 857/22			
Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse		19.5.2022			
Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:					
<input type="checkbox"/> Hele tiltaket		<input checked="" type="checkbox"/> Følgende del av tiltaket			
<input checked="" type="checkbox"/> Boligen					
Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.				Må utføres innen:	
Garasje Før det kan gis ferdigattest må ferdigmelding for utvendig VA og innvendig sanitær være innsendt og godkjent av kommunalteknisk avdeling.				31.7.2022	
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet			<input checked="" type="checkbox"/> JA	<input type="checkbox"/> NEI	
Merknader:					
Sted Sandefjord		Dato 23.05.2022		Underskrift Jørn Engebretsen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>	

Kopi:
Ansvarlig søker:
Ck Nor Bygg AS
Skjellvikaveien 12C
3237 SANDEFJORD



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 11.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	280	Bruksnr.	108	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hammeren 16, 3158 ANDEBU								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 362,34 kr
Feiing	264,48 kr
Renovasjon	3 700,08 kr
Vann	5 212,80 kr
Sum	15 539,70 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr standard - bolig	25%	1 stk	3900.00	1/1	0 %	3 900,00 kr	975,00 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	0%	1 stk	282.00	1/1	0 %	282,00 kr	70,50 kr
Vann, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	1757.20	1/1	0 %	1 757,20 kr	439,29 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	2686.40	1/1	0 %	2 686,40 kr	671,61 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	2024.00	1/1	0 %	2 024,00 kr	506,01 kr
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	3422.40	1/1	0 %	3 422,40 kr	855,60 kr
Sum						14 072,00 kr	3 518,01 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



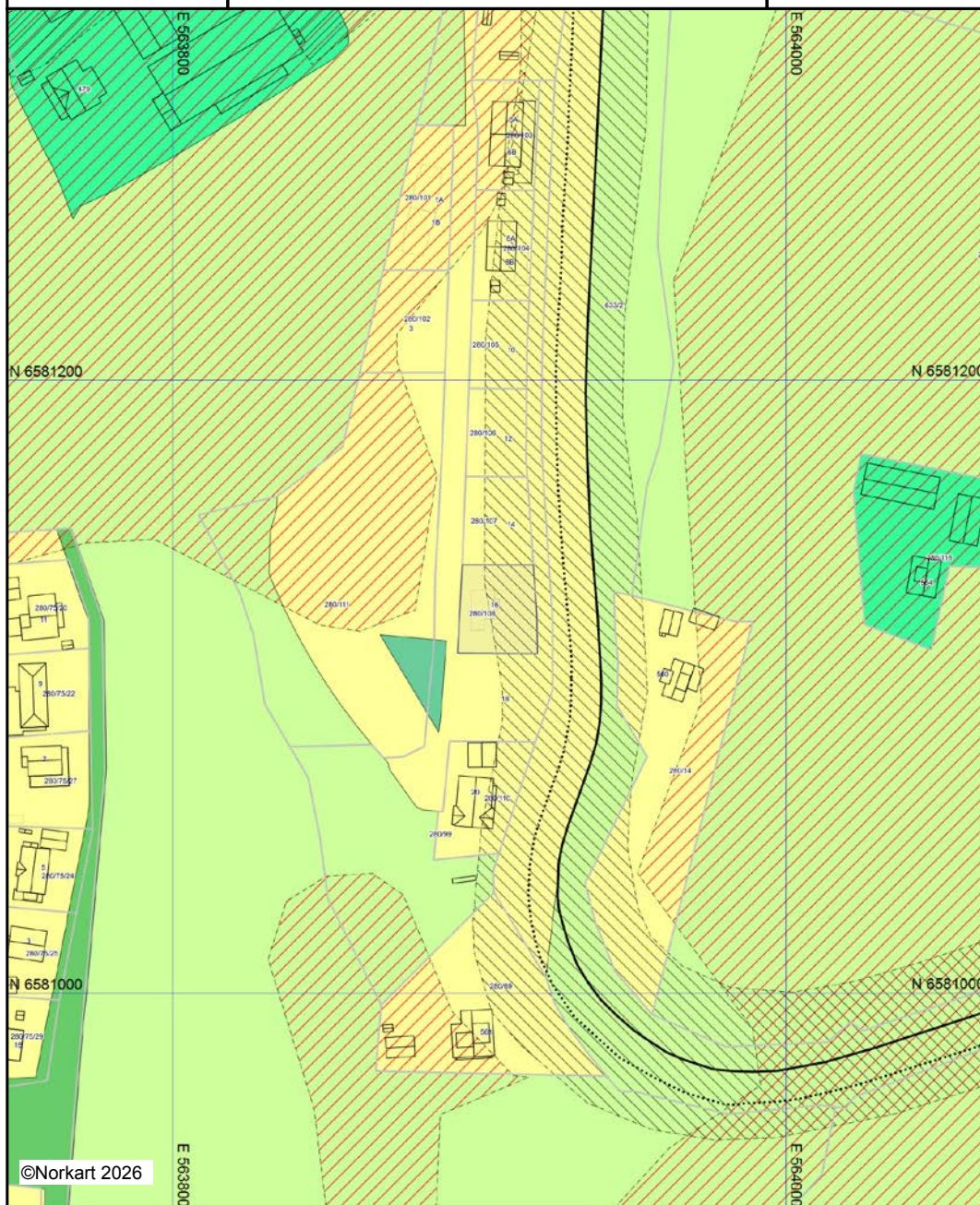
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 280/108
Adresse: Hammeren 16
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 11.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	280	Bruksnr.	108	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hammeren 16, 3158 ANDEBU								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023	
Platype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.09.2023	
Delarealer	Delareal	717 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	440 m ²
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20100022
-----------	----------

Navn	Høyjord østre B24
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2011
Delarealer	Delareal 713 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 4 m ² Formål Veg



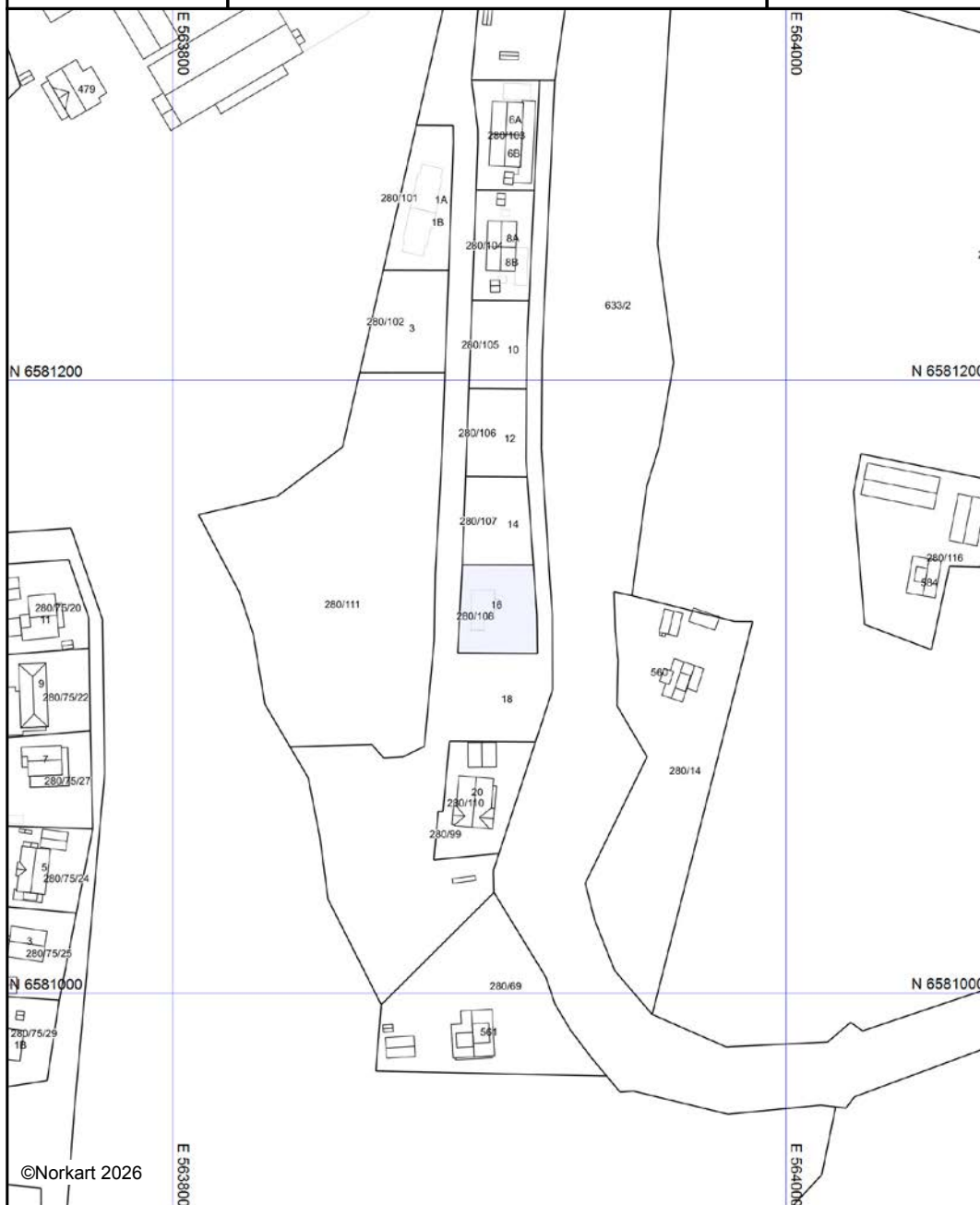
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag



Eiendom: 280/108
Adresse: Hamneren 16
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:2000

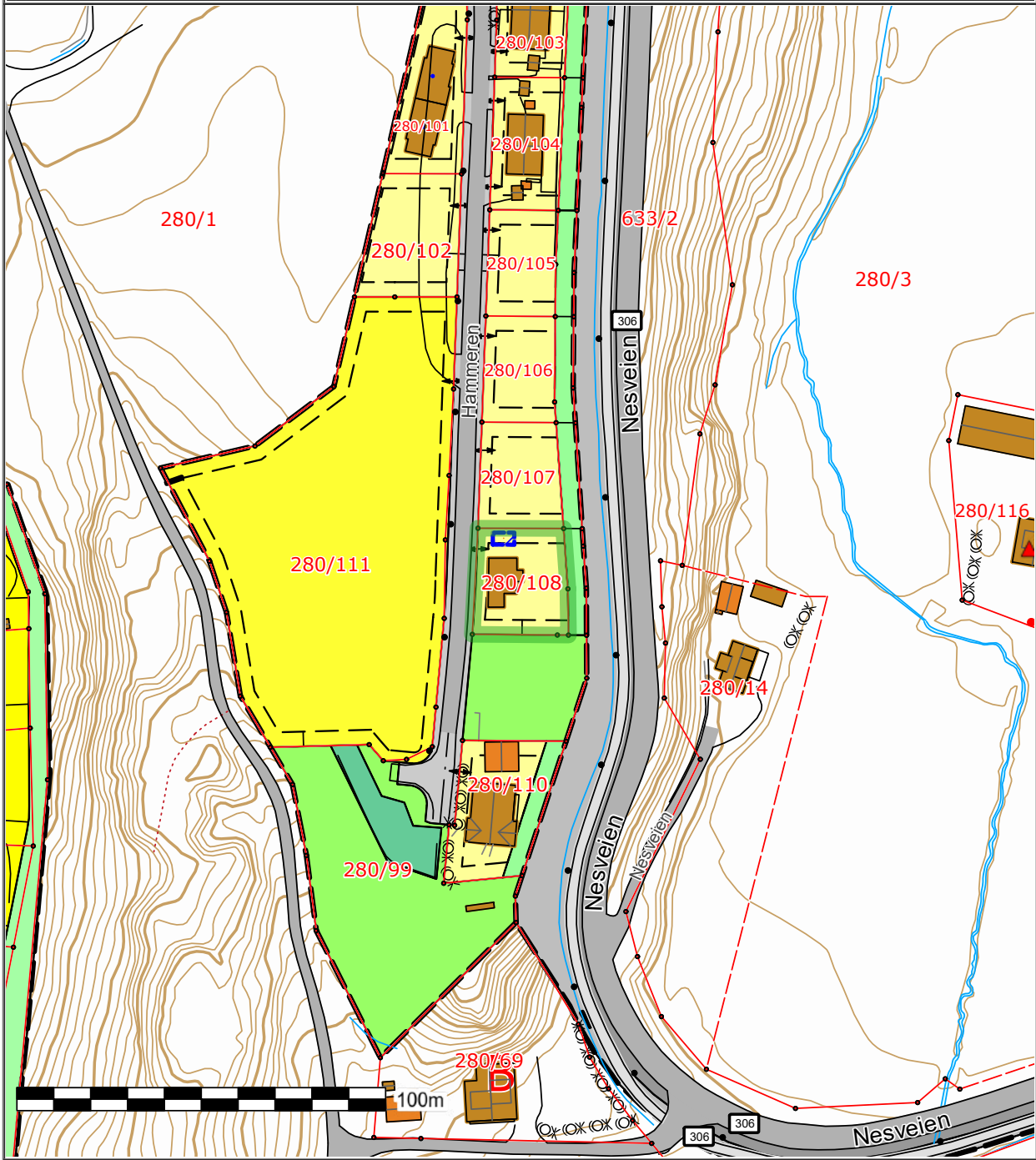


UTM-32



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

	Reguleringsplaner				
	Eiendom:	Gnr: 280	Bnr: 108	Fnr: 0	
SANDEFJORD KOMMUNE					Målestokk 1:1500



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



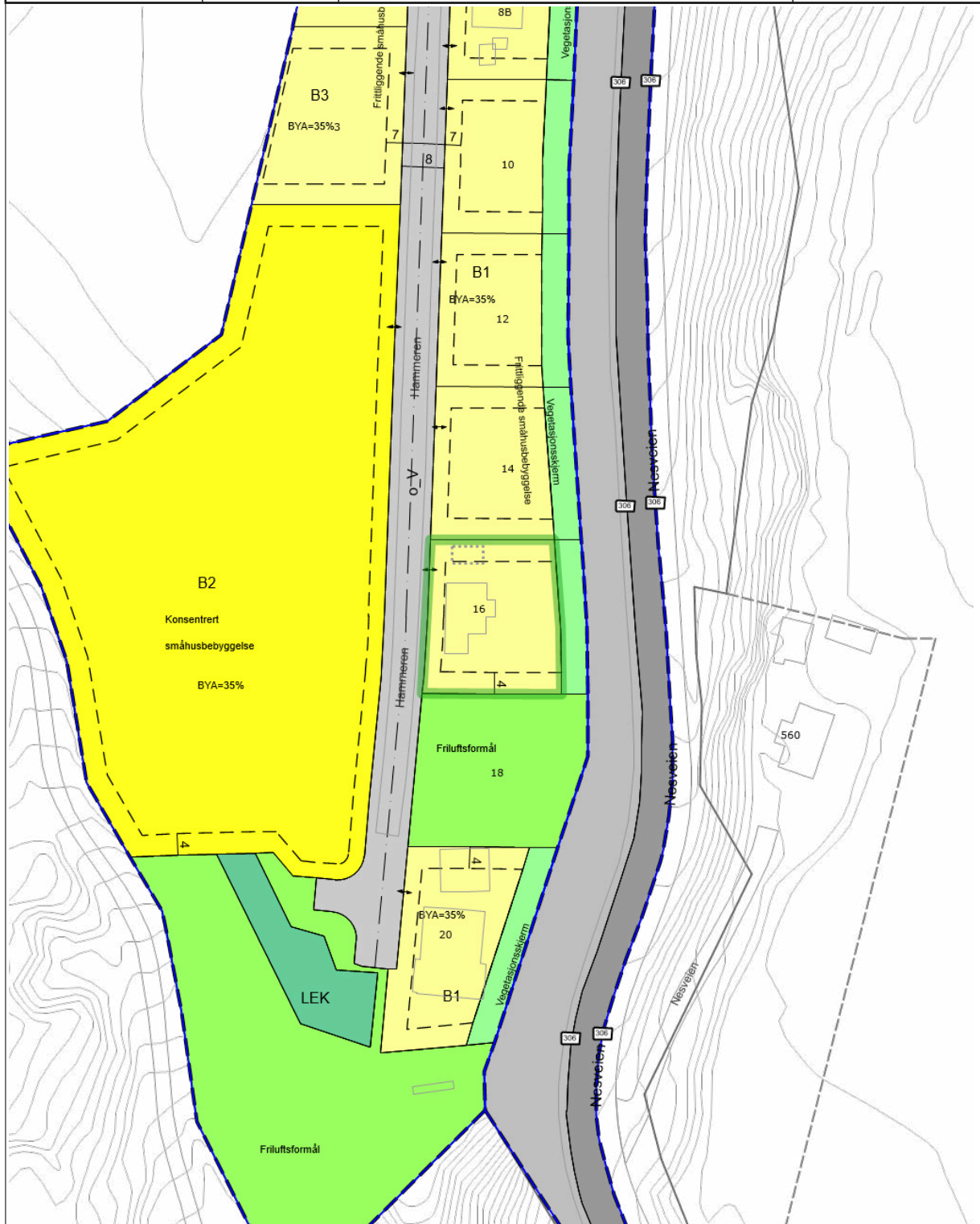
Sandefjord
kommune

Reguleringsplan


























Eiendom:	Gnr: 280	Bnr: 108	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hammeren 16 3158 ANDEBU			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Annen bygning	 BygningTiltak	 Bygning
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 RpOmråde
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Regulert tomtgrense	 Byggegrense
 Regulert senterlinje	 Måle- og avstandslinje	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg	 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
 Lekeplass	 Veg	 Vegetasjonsskjerm
 Friluftsmål	 Målt grenselinje	 Usikker grenselinje
 FKB Høydekurve	 Kommune	



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hamneren 16
3158 ANDEBU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred**Telefon:** 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre