

aktiv.

Heimdalsåsen 54, 3158 ANDEBU

**Nyere bolig med påkostede løsninger. Carport, to verandaer og hage. Sol hele dagen, flotte turområder like utenfor døren.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

## Kaia Hostvedt Dahle

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

### Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 113 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 613 850,-  
**Selger:** Mateusz Czyz

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2023  
**BRA-i/BRA Total** 102/102 kvm  
**Tomtstr.:** 373.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 273, bnr. 104  
**Oppdragsnr.:** 1311250038

## Nyere bolig med påkostede løsninger. Carport, to verandaer og hage. Sol hele dagen

Velkommen til Heimdalsåsen 54 - enebolig i rekke i rolige Heimdalsåsen.

Denne boligen er påkostet med opparbeidet uteplass, stort kjøkken og fin internbeliggenhet med endetomten. Her har man sol hele dagen og beliggende nesten innerst i gaten er det ingen gjennomgangstrafikk. Flotte turområder rett utenfor døren, i tillegg finner man Høyjord barnehage rett nedi gaten og gangavstand til Høyjord skole. Boligen har 3 gode soverom, lekkert kjøkken og bad, ekstra toalett i 1. etg, vedovn, varmepumpe, integrerte hvitevarer på kjøkken mm. En delikat og lettstelt bolig som passer godt for par eller liten barnefamilie.

Velkommen til visning!



## Innhold

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Velkommen .....            | 2  |
| Om eiendommen .....        | 24 |
| Egenerklæring .....        | 58 |
| Nabolagsprofil .....       | 63 |
| Forbrukerinformasjon ..... | 76 |
| Budskjema .....            | 77 |





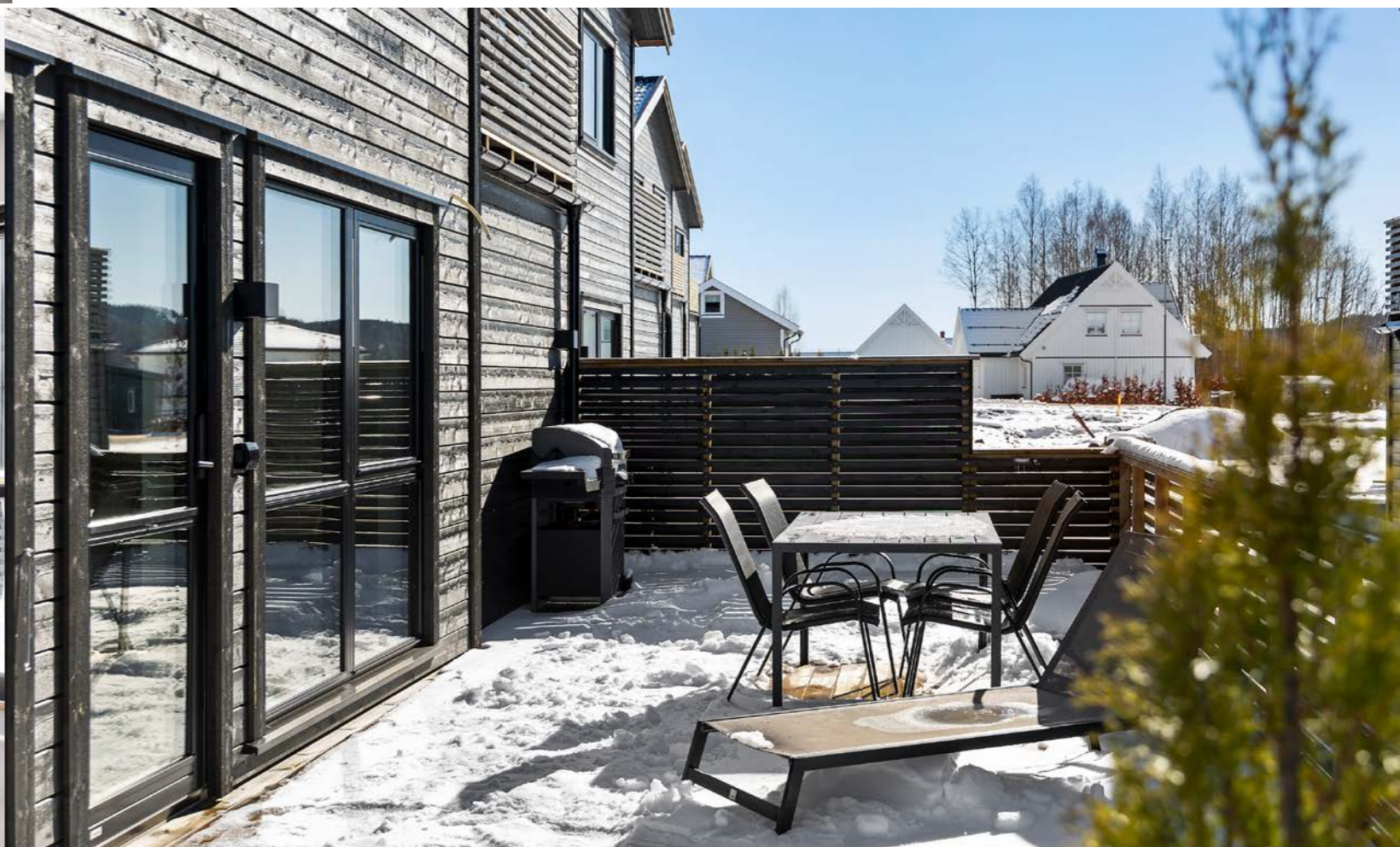
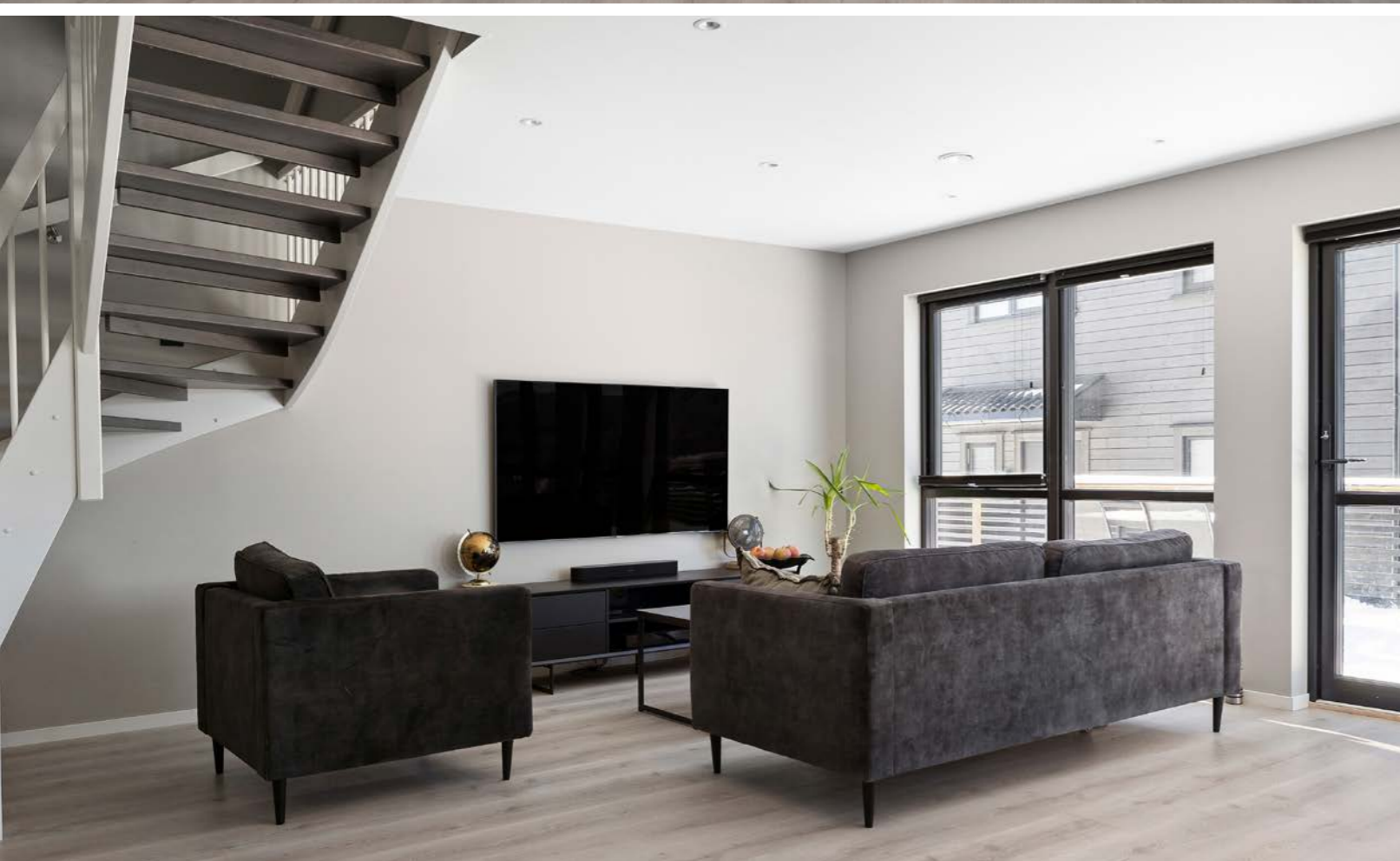
Stuen er lys og innbydende. Store vindusflater ut mot den store terrassen.





Stuen er romslig med god plass til spisestue hvor man kan nyte en bedre middag med familie og venner.

Utgang til terrassen hvor man har sol hele dagen og adkomst til hagen som strekker seg langs endeveggen av boligen. Solen kan nytes her til sene kvelden.







Kjøkkenet har delikate svarte flater, god skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer.





Vedovn er montert og varmer på kalde dager, mens varmepumpen holder den jevne varmen gjennom sesongen. Pene malte flater og slitesterkt laminatgulv.

Åpen kjøkkenløsning med et påkostet kjøkken.







Heimdalsåsen 54  
1 etasje

©2025 Alle rettigheter reservert

**aktiv.**





Opp trappen har man hovedsoverommet. Romslig rom med plass til dobbeltseng og garderobe. Her er også utgang til veranda.



Fra hovedsoverommet er det adgang til en stor veranda som ligger over carporten. Her er det skjermet da det er vegg på hver side. Lun og fin krok.





Soverom nr 2 med god plass til seng og oppbevaring.

Det er ett romslig badерom og tre gode soverom i denne etasjen. Badet er helfliset med mørke fliser som står i stil til resten av innredningen i boligen. Dusjhjørne, veggheugt toalett og servant i innredning.



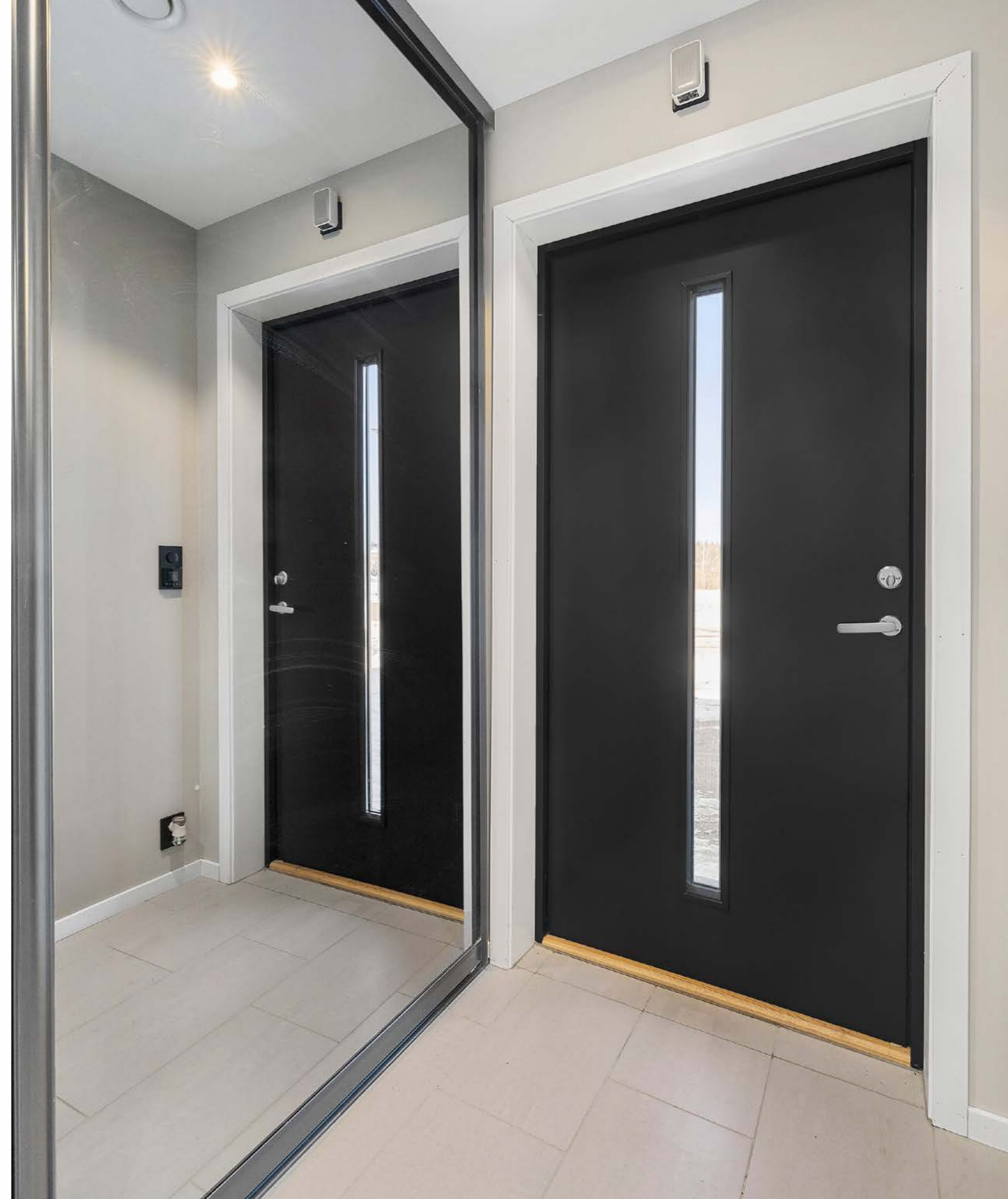




Heimdalsåsen 54  
2 etasje

©2025 Alle rettigheter reservert

**aktiv.**











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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 102 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 102 m<sup>2</sup>

TBA: 35 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Vindfang, Stue/kjøkken m/trapp, Toalettrom

2. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad 2.etg, Bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

373.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk og kantstein. Stor veranda og gode solforhold.

Oppkjørselen er gruslagt.

Felles søppelløsning er plassert i enden av denne tomten iht plan for området. Se vedlagte kart.

### Beliggenhet

Heimdalsåsen er et velutviklet boligområde som er både familievennlig, trygt og rolig. I Høyjord finner man bygdelivets herlige og behagelige livsstil. Dette er en perfekt plass og bo med familien. Det er mange friluftsmuligheter med flotte turområder og badevann i nærheten. Blant annet Illestadvannet med bade- og fiskemuligheter. Illestadvannet er et ferskvann i Høyjord med to øyer som det er mulighet for å slå opp telt eller sette opp hengekøye. Heimdalsåsen har også et friareal med fotballbane hvor barn pleier å samles.

Høyjords barneskole er bare en gåtur unna med gang- og sykkelsti. Ellers er barnehagen i underkant av fem minutters gåtur fra tomteområdet. Barneskolen og barnehagen ligger i naturskjønne omgivelser med nærhet til både Illestadvannet og skog som ofte blir tatt i bruk til fysiske aktiviteter og lek. Det er også SFO på barneskolen. Går man på ungdomsskolen er Andebu ungdomsskole kun 10 minutters kjøretur unna, og det går skolebuss via busstopp ved hovedveien.

Beveger man seg opp til Moafeltet som er en fem minutters kjøretur finner man Frydenlund (Haugarplassen). Her blir det arrangert alt fra 17-mai feiring til dansefester. Nedenfor Frydenlund er Høyjords klubbhus - dette tilhører Høyjord idrettslag. Lokalet passer til barnedåp, konfirmasjon, møter eller festlige lag. Ønsker man å leie større lokaler er Haugar ungdomslokale ypperlig. Lokalet leies ut med alt utstyr til alle typer arrangementer. Plass til 270 personer. Lokalet har scene, det er tilrettelagt for rullestolbrukere og det er gode parkeringsmuligheter. Om vinteren er det en flott lysløype som starter ved klubbhuset. Her blir det arrangert poenglangrenn.

Det går lysløype fra Høyjord til Andebu. Disse er koblet sammen via oppkjørte løyper.

Andebu har et mangfold av muligheter for den kulturglade og naturglade person. Her finner man entusiaster innenfor de fleste sjangere. Et herlig og landlig sted.

Til dagligvarehandelen kan man kjøre til enten Andebu eller Revetal sentrum. I Andebu sentrum finner man dagligvarebutikker, frisør, treningssenter, Skagerrak Sparebank, Aktiv Eiendomsmegling, vinmonopol, apotek og bensinstasjon for å nevne noe. Ønsker man et større utvalg av butikker og tjenester ligger Tønsberg og Sandefjord ca. en halv times kjøretur unna.

Det er også enkle veier til Oslo, kort vei til Torp, ferge til Sverige eller jernbanestasjoner i byene. Fra Andebu er det også bussforbindelser til Vestfoldbyene.

### Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

### Bebyggelsen

Boligbebyggelse bestående av eneboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Høyjord barnehage (3-5 år) ca.0.6 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 7.7 km

Skole:

Høyjord skole ca. 0.8 km

Signo grunn- og videregående skole ca. 7.4 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 9.8 km  
Re videregående skole ca. 13.6 km  
Gjennestad videregående skole ca. 21.7 km

### Skolekrets

Høyjord Barneskole og Andebu ungdomsskole.

### Offentlig kommunikasjon

Buss: Heimdal (Linje 124) ca. 0.4 km

Tog: Stokke stasjon ca. 23.5 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 28 min med bil

Fly: Oslo Gardermoen 1 t 45 min med bil

### Bygningssakkyndig

Tommy Kongsten

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Eneboligen i kjede, ferdigstilt i 2023, strekker seg over to etasjer og har liggende kledning. Boligen er utstyrt med 3-lags vindusglass og et balansert ventilasjonssystem for effektiv luftutveksling. Kjøkkenet er moderne med glatte fronter, og badet er flislagt. Kjedehus - Byggeår: 2023

### UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en



besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium. Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Boligen har en terrasse ut fra stue på ca. 35 m<sup>2</sup>.

#### INNVENDIG

Det er laminat og fliser på gulv samt malte plater på vegger og tak. Boligen har støpt gulv på grunn og bjelkelag i 2. etasje. Bygget er opplyst å være utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger, samt at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det er stålpype i boligen, og det er montert ildsted i stue. Boligen har malt tretrapp. Det er malte 1-speils tredører i boligen

#### VÅTROM

Bad 2.etg  
Badet er bygget etter tekniske forskrifter TEK17, med ferdigattest og kontrollerklæring som dokumentasjon. Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak. Støpt, flislagt gulv med elektriske varmekabler; gulvet er til dels flatt på utsiden av en nedsenket dusjnische. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Praktisk innredning med enkel vask, dusj med glassdører og veggmontert toalett. Det er

balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke foretatt, da badet har dokumentert utførelse og er under 5 år gammelt.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette dører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, vinskap og laminat benkeplate  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### SPESIALROM

Det er enkel vask, standard WC, fliser på gulv samt malte vegger og tak. Det er montert opplegg for vaskemaskin.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft. TG er satt basert på synlige avvik, da takstmann ikke har tilstrekkelig kompetanse. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernet. Boligen er utstyrt med varslere i begge etasjer og pulverapparat.

#### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Ringmur utført i isolerte ringmurselementer. Tomten er forholdsvis flat. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet  
Kjedehus

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13/3-2025 av Tommy Kongsten teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

- montert Easee ladeboks.

#### Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder følgende rom som Vindfang, Stue/kjøkken m/trapp, Toalettrom i 1. etasje.  
Vider eopp i 2. etasje har man Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad 2.etg, Bod

Utvendig bod  
Carport

#### Standard

Øverst i Hemdalsåsen finner man denne fine eneboligen i rekke som stod ferdig for bare noen år siden. I enden av gaten får man også lite gjennomgangstraffikk og bor derfor i ett stille og rolig område.  
Det er god plass til parkering foran boligen samt parkering i carporten som deler boligene. Inngangspartiet har ett lite overbygg som skjermer for været når døren åpnes.  
Innenfor døren er det en romslig gang med skyvedørgarderobe i speil. Gulvet er fliset og har varmekabler. I tilknytning til gangen er det et gjestetoalett kombinert med vaskerom. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel bak store skyvedørgarerober i speil.

Stuen er lys og innbydende. Store vindusflater ut mot den store terrassen. Det er god plass til sittegruppe og spisestue. Vedovn er montert og varmer på kalde dager, mens varmepumpen holder den jevne varmen gjennom sesongen. Pene malte flater og slitesterkt laminatgulv. Åpen kjøkkenløsning med et påkostet kjøkken. Delikate svarte flater, god skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer. Kjøkkenøyen er tilleggvalg fra opprinnelig prosjektert bolig og har i tillegg integrert vinskap.  
Utgang til terrassen hvor man har sol hele dagen og adkomst til hagen som strekker seg langs endeveggen av boligen. Solen kan nytes her til sene kvelden.

Opp til 2.etg er det satt inn lys i trappen som viser vei på en delikat måte. Det er ett romslig baderom og tre gode soverom i denne etasjen. Badet er helflisset med mørke fliser som står i stil til resten av innredningen i boligen. Dusjhjørne, vegghengt toalett og servant i innredning. Hovedsoverommet har garderobe og god plass til dobbeltseng. Fra hovedsoverommet er det adkomst til en stor veranda som ligger over carporten. Her er det skjermet da det er vegg på hver side. Lun og fin krok.  
Det er en romslig bod og adkomst til loft med lagring fra gangen i 2.etg.

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

Det er ingen TG 2 eller 3 på boligen.



### 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 carport eller forran huset på egen tomt.

### Forsikringsselskap

Fremtind

### Polisenummer

7219177

### Diverse

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

## Energi

### Oppvarming

Brann og feievesen opplyser at det ikke er registrert fyringsanlegg på eiendommen. Kjøper må selv melde inn at det er montert vedovn på eiendommen.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Oransje

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

### Kommunale avgifter

Kr 15 884

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon

(fellesløsning), vann og avløp.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Oppgitt beløp er årsprognose for 2025. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva.

Andre beløp er inkl. mva.

### Formuesverdi primær

Kr 1 033 697

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 134 789

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 273, bruksnummer 104 i Sandefjord kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3907/273/104:

27.02.1957 - Dokumentnr: 9000159 - Erklæring/avtale

Vedtatt av det offentlige vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv

Opprinnelig dok nr 500495/1957 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1961 - Dokumentnr: 9000031 - Bestemmelse om kloakkledn

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:24

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig dok nr 502311/1961 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1961 - Dokumentnr: 9000282 - Bestemmelse om vannledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Opprinnelig dok nr 503189/1961 fra TØNSBERG



TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1966 - Dokumentnr: 9000067 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

Opprinnelig dok nr 502530/1966 fra TØNSBERG

TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1978 - Dokumentnr: 9000377 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

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

Opprinnelig dok nr 500431/1978 fra TØNSBERG

TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1980 - Dokumentnr: 9000355 - Best. om vann/kloakkledn.

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

Opprinnelig dok nr 502242/1980 fra TØNSBERG

TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1981 - Dokumentnr: 9000347 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig dok nr 508876/1981 fra TØNSBERG

TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1981 - Dokumentnr: 9000378 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig dok nr 509115/1981 fra TØNSBERG

TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1981 - Dokumentnr: 9000379 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Opprinnelig dok nr 509116/1981 fra TØNSBERG

TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2003 - Dokumentnr: 9000796 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Med flere bestemmelser

Opprinnelig dok nr 10749/2003 fra TØNSBERG

TINGRETT

Overført fra: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2011 - Dokumentnr: 691100 - Jordskifte Jordskiftesak 0700-2010-0023 Heimdalåsen

Overført fra: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2013 - Dokumentnr: 1100912 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Overført fra: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2020 - Dokumentnr: 3243911 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:44

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Sandefjord

Kommune

Org.nr: 916 882 807

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om solidaransvar

Overført fra: Knr:3907 Gnr:273 Bnr:98

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2025 - Dokumentnr: 298582 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu

Eiendomsmeglin

Org.nr: 996 525 341

Elektronisk innsendt

16.02.2022 - Dokumentnr: 186961 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:273 Bnr:98

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 478074 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:273 Bnr:104

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest for kjede/atriumhus er utstedt

26.04.2023.

Originale plantegninger viser at boden i carporten er mindre med gjennomgang til terrassen. Denne er bygget på tvers og samsvarer derfor ikke med godkjente tegninger.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

26.04.2023.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

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

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i område regulert til

boligbebyggelse for Heimdalåsen - Høyjord.

Det er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse og markert med ras- og skredfare.

**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.

## Kontraksgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder



salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler 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/hjemmeldokument 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. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 850 (Omkostninger totalt)

129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 629 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 632 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 113 850

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at



kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

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

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

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

#### **Salgsoppgavedato**

21.03.2025



# Håskan Diskogolfbane

Frisbeegolf er en aktivitet som passer for personer i alle aldre. Reglene er enkle. Man skal kaste en frisbee fra A til B og prøve å bruke så få kast som mulig. Etter første kast går man bort og kaster videre fra der frisbeen ligger, helt til frisbeen ligger i kurven.

Banene i frisbeegolf kan ha ulike hindre for å gjøre banen vanskeligere. Når det blåser vil vinden gjøre det enda mer utfordrende og spennende. Banen på Håskan er gratis, åpen for alle og består av 18 hull.

Kilder: andebunmu.no og sandefjordfrisbee.net



# Gokart utleie i Andebu

Kartutleie på "Håskan", som ligger sentralt i Vestfold, kan friste med en fartsfylt opplevelse i trygge former i en av deres Gokarter.

Kartsporten er for mange det første bekjentskap med bilsport. Kart gir deltagerne fartsopplevelse ved at fører er plassert nær bakken.

Andebu kan by på egen gokartbane i Håskan på hele 1027 meter lang. Her kan du feire bursdag, ta med vennegjengen, få et fartsfylt utdrikningslag, firmakjøring eller bare en enkel drop-in.





# Høyjord barnehage



Høyjord barnehage er en av 22 kommunale barnehager. Barnehagen ble bygget ut i 2023, og åpnet sin fjerde avdeling i januar 2024.

Barnehagen ligger flott til i skogkanten, og uteplassen er en kupert naturtomt med et uteområde som byr på mange utfordringer og lekemuligheter. Nærmiljøet er omgitt av natur og friområder, og har en flott uteplass med koje og lavvo et steinkast unna barnehagen.

Barnehagen har fokus på språk, og Høyjord er en av fire kommunale barnehager som er i ferd med å bygge opp kompetanse på tegnspråk.

Bilde og tekst hentet fra:

<https://www.barnehagefakta.no/barnehage/982383927/hoyjord-barnehage>

<https://www.sb.no/nyheter/hoyjord/barnehager/i-andebu-var-alle-enige-men-i-nye-sandefjord-ma-de-vente/s/5-73-573965>

<https://www.sandefjord.kommune.no/Barn-og-unge/Barnehage/Barnehager-i-Sandefjord/hoyjord-barnehage/>

# HØYJORD STAVKIRKE



Høyjord stavkirke (Haugagerdis kirkja) står i tettstedet Høyjord i Sandefjord kommune og har fått sitt navn etter gården den ble bygd ved. Det er den eneste stavkirken i Vestfold og den sydligste i Norge som har overlevd inn i vår tid fra middelalderen.

Høyjord stavkirke er en enskipet midtmastkirke. Det har vært vanlig å datere denne kirken til ca. år 1300, men den antas å ha blitt bygd i to faser. Koret er trolig halvdel av 1100-tallet, mens selve skipet er fra ca. 1275. Dette kan indikere at deler av kirken har vært tatt ned og gjenoppbygd. Kirken hadde også svalganger fram til 1689, men siden har disse forsvunnet. Siste gang kirken ble restaurert var i perioden 1948–1953. Arbeidene ble ledet av arkitekt Otto L. Scheen. Det var under denne restaureringen at man oppdaget at kirken opprinnelig var en såkalt midtmastkirke. Midtstav og takrytter ble rekonstruert i 1952. Kirken ble gjenåpnet 20. september 1953.

Kirken er en av kun tre gjenværende midtmastkirker. De to andre er stavkirkene i henholdsvis Nore og Uvdal. Det er en type stavkirke med en sentralt plassert midtmast som bærer en takrytter med spir. Takrytteren er da et virkelig tårn og ikke bare et dekorativt innslag. I tillegg til den sentrale midtmasten har kirken 12 bærende staver. Hver av dem har sin egen unike dekor.

- Wikipedia





# Tilstandsrapport

Kjedehus

Heimdalsåsen 54, 3158 ANDEBU

SANDEFJORD kommune

gnr. 273, bnr. 104



## Norsk takst

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



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

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

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

## Pritakst AS

Jeg er en takstingeniør med bakgrunn som murmester og har et tilleggsfagbrev i betong. Med over 30 års erfaring i det private boligmarkedet, har jeg vært teknisk ansvarlig for totalleveranse av næringsbygg og bistått kunder med oppføring av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Min omfattende erfaring strekker seg også til byggrådgivning, hvor jeg fokuserer på å tilby klare og forståelige råd for å sikre at kundene føler seg trygge og godt informerte gjennom hele byggeprosessen.

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m<sup>2</sup> BRA-i: 102 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 21.03.2025

Oppdragsnr.: 20931-1926

Referansenummer: RM9610

Autorisert foretak: Pri Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Kongsten

Vår ref:



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



Rapportansvarlig

Tommy Kongsten

Uavhengig Takstingeniør

tommy@pritakst.no

481 33 333



Oppdragsnr.: 20931-1926

Befaringsdato: 13.03.2025

Side: 2 av 18



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen i kjede, ferdigstilt i 2023, strekker seg over to etasjer og har liggende kledning. Boligen er utstyrt med 3-lags vindusglass og et balansert ventilasjonssystem for effektiv luftutveksling. Kjøkkenet er moderne med glatte fronter, og badet er flislagt.

### Kjedehus - Byggeår: 2023

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium.

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Boligen har en terrasse ut fra stue på ca. 35 m<sup>2</sup>.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat og fliser på gulv samt malte plater på vegger og tak. Boligen har støpt gulv på grunn og bjelkelag i 2. etasje.

Bygget er opplyst å være utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger, samt at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Det er stålppe i boligen, og det er montert ildsted i stue.

Boligen har malt tretrapp.

Det er malte 1-speils tredører i boligen.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad 2.etg

Badet er bygget etter tekniske forskrifter TEK17, med ferdigattest og kontrollerklæring som dokumentasjon.

Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

Støpt, flislagt gulv med elektriske varmekabler; gulvet er til dels flatt på utsiden av en nedsenket dusjnise.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Praktisk innredning med enkel vask, dusj med glassdører og veggmontert toalett.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt, da badet har dokumentert utførelse og er under 5 år gammelt.

Hulltaking er ikke foretatt, da badet har dokumentert utførelse og er under 5 år gammelt.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette dører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, vinskåp og laminat benkeplate.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er enkel vask, standard WC, fliser på gulv samt malte vegger og tak.

Det er montert opplegg for vaskemaskin.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft.

TG er satt basert på synlige avvik, da takstmann ikke har tilstrekkelig kompetanse.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent sprednett.

Boligen er utstyrt med varsler i begge etasjer og pulverapparat.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ringmur utført i isolerte ringmurselementer.

Tomten er forholdsvis flat.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### AREALER

[Gå til side](#)

#### FORUTSETNINGER OG VEDLEGG

[Gå til side](#)

#### FORUTSETNINGER OG VEDLEGG

[Gå til side](#)

#### FORUTSETNINGER OG VEDLEGG

[Gå til side](#)

#### LOVLIGHET

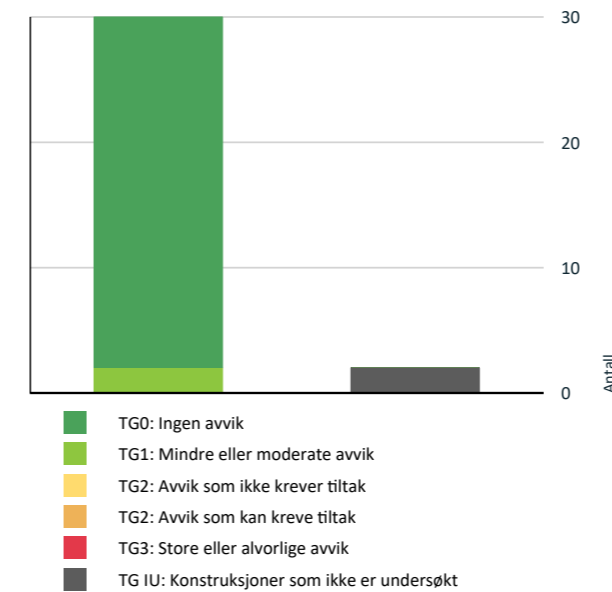
[Gå til side](#)

#### KJEDEHUS

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Kjedehus

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

**Byggeår**  
2023

**Kommentar**  
Hentet fra Eiendomsverdi.

**Anvendelse**  
Bolig, bebodd av eier.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Boligen, som var ny i 2023, har ennå ikke hatt behov for vedlikehold.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål eller aluminium.

### Veggkonstruksjon

Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



Takkonstruksjonen har innblåst isolasjon.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

# Tilstandsrapport

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse ut fra stue på ca. 35 m<sup>2</sup>.

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

## INNSENDIG

### Overflater

Det er laminat og fliser på gulv samt malte plater på vegger og tak.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt gulv på grunn og bjelkelag i 2. etasje.

### Radon

Bygget er opplyst å være utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger, og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger, samt at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

### Pipe og ildsted

Det er stålpipes i boligen, og det er montert ildsted i stue.

### Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Innvendige dører

Det er malte 1-speils tredører i boligen.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD 2.ETG

#### Generell

Badet er bygget etter tekniske forskrifter TEK17, med ferdigattest og kontrollerklæring som dokumentasjon.



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD 2.ETG

### 1 TG 0 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

## 2. ETASJE > BAD 2.ETG

### 1 TG 0 Overflater Gulv

Støpt, flislagt gulv med elektriske varmekabler; gulvet er til dels flatt på utsiden av en nedsenket dusjnisse.

## 2. ETASJE > BAD 2.ETG

### 1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk med synlig slukmansjett og klemring.

## 2. ETASJE > BAD 2.ETG

### 1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Praktisk innredning med enkel vask, dusj med glassdører og veggmontert toalett.

## 2. ETASJE > BAD 2.ETG

### 1 TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD 2.ETG

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da badet har dokumentert utførelse og er under 5 år gammelt.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

### 1 TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette dører. Kjøkkenet har kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, venskap og laminat benkeplate.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/TRAPP

### 1 TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### 1 TG 0 Overflater og konstruksjon

Det er enkel vask, standard WC, fliser på gulv samt malte vegger og tak.

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### 1 TG 0 Teknisk anlegg

Det er montert opplegg for vaskemaskin.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

### 1 TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### 1 TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### 1 TG 0 Andre VVS-installasjoner

Det er montert en varmepumpe i stue, luft til luft.  
TG er satt basert på synlige avvik, da takstmann ikke har tilstrekkelig kompetanse.

### 1 TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### 1 TG 0 Elektrisk anlegg

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

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



## Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernet.

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.

2023

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med varslere i begge etasjer og pulverapparat.

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

## Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

#### TG 0 Grunnmur og fundamenter

Ringmur utført i isolerte ringmurselementer.

#### TG 0 Terrenghold

Tomten er forholdsvis flat.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

#### TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er 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

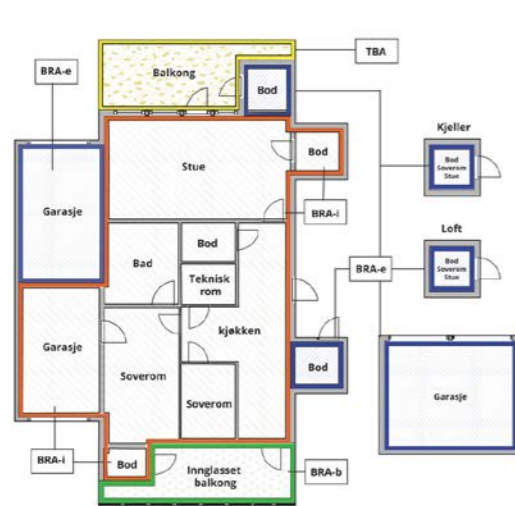
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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 branncelleinddeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Kjedehus

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje      | 51                            |                             |                            | 51  |                                 |
| 1. etasje      | 51                            | 8                           |                            | 59  | 35                              |
| <b>SUM</b>     | <b>102</b>                    | <b>8</b>                    |                            |     | <b>35</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>110</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad 2.etg, Bod |                             |                            |
| 1. etasje | Vindfang, Stue/kjøkken m/trapp, Toalettrom                  | utvendig bod                |                            |

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Kjedehus | 99         | 11         |



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                      | Rolle                  |
|-----------|--------------------------------|------------------------|
| 13.3.2025 | Tommy Kongsten<br>Mateusz Czyz | Takstingeniør<br>Kunde |

### Matrikkeldata

| Kommune         | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3907 SANDEFJORD | 273  | 104  |      | 0    | 373.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Heimdalsåsen 54

#### Hjemmelshaver

Czyz Mateusz

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Heimdalsåsen er et velutviklet og familievennlig boligområde, kjent for sin trygghet og ro. I Høyjord kan man nyte det herlige og behagelige bygd livet. Dette er et perfekt sted å bo for familier. Området tilbyr rike friluftsmuligheter, inkludert flotte turområder og badevann i nærheten, blant annet Illestadvannet, som byr på både bade- og fiskemuligheter. Illestadvannet er en ferskvannsinnsjø i Høyjord med to øyer, hvor det er mulig å slå opp telt eller hengekøye. Heimdalsåsen har også et friområde med en fotballbane, hvor barna ofte samles.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilgjengelig fra en offentlig vei via en privat adkomstvei.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiet tomt, opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker. Gårdsplassen er gruslagt, og det er parkering både på egen gårdsplass og i carport.

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type |
|----------|------|------|
| 0        | 2024 | Gave |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 11.03.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 26.04.2023 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               | 27.09.2021 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 21.03.2025 |           |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RM9610>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |          |
|---|----------|
| Meglerfirma   |          |
| Aktiv EM Sandefjord og Andebu                                       |          |
| Oppdragsnr.   |          |
| 1311250038  |          |
| Selger 1 navn   |          |
| Mateusz Czyz  |          |
| Gateadresse   |          |
| Heimdalsåsen 54   |          |
| Poststed  | Postnr   |
| ANDEBU  | 3158     |
| Er det dødsbo?  |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |          |
| Avdødes navn  |          |
|   |          |
| Er det salg ved fullmakt?   |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |          |
| Hjemmelshavers navn   |          |
|   |          |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |          |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |          |
| Når kjøpte du boligen?  |          |
| År  | 2023     |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |          |
| Antall år   | 2        |
| Antall måneder  | 0        |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |          |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |          |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |          |
| Forsikringselskap   | Fremtind |
| Polise/avtalnr.   | 7219177  |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

Document reference: 1311250038

Document reference: 1311250038

Initialer selger: MC

1

Initialer selger: MC

2



- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1311250038

Document reference: 1311250038

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Mateusz Czyz   | 2afe2601bc59aade568c60c<br>07f8cac269d3b2589 | 11.03.2025<br>07:38:46 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1311250038

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

# Nabolagsprofil

Heimdalsåsen 54 - Nabolaget Høyjord - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                    |            |         |
|------------------------------------|------------|---------|
| Heimdal<br>Linje 124               | 5 min      | 0.4 km  |
| Stokke stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 24 min     | 23.5 km |
| Sandefjord lufthavn Torp           | 28 min     |         |
| Oslo Gardermoen                    | 1 t 45 min |         |

## Skoler

|  |        |         |
|--|--------|---------|
| Høyjord skole (1-7 kl.)<br>105 elever, 8 klasser                   | 8 min  | 0.8 km  |
| Signo grunn- og videregående skole (1-...)<br>11 elever, 6 klasser | 11 min | 7.4 km  |
| Andebu ungdomsskole (8-10 kl.)<br>231 elever, 18 klasser           | 11 min | 9.8 km  |
| Re videregående skole<br>600 elever                                | 15 min | 13.6 km |
| Gjennestad videregående skole<br>240 elever, 10 klasser            | 21 min | 21.7 km |

«Stille og fredelig. Koselige naboer. Fin skole»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

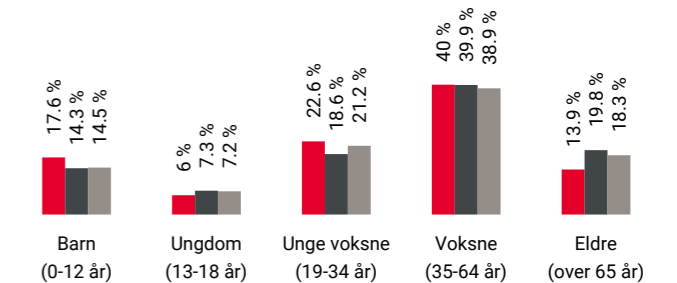
Veldig bra 76/100



## 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)<br>37 barn | 6 min | 0.6 km |
| Gravdal barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 8 min | 7.7 km |

## Dagligvare


|                         |        |        |
|-------------------------|--------|--------|
| Kiwi Andebu             | 10 min |        |
| Meny Andebu<br>PostNord | 11 min | 9.5 km |



## Primære transportmidler




-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 98/100

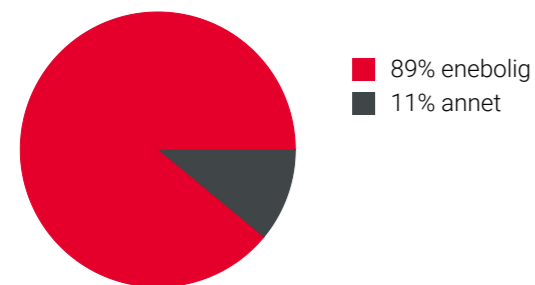
 Støynivået  
Lite støynivå 94/100

 Trafikk  
Lite trafikk 91/100





## Sport

-  Høyjord Skole 8 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  Haugarbanen idrettsanlegg 5 min   
Fotball, friidrett 3.4 km
-  Treningscenteret Andebu 11 min 
-  Revetal Treningscenter 13 min 

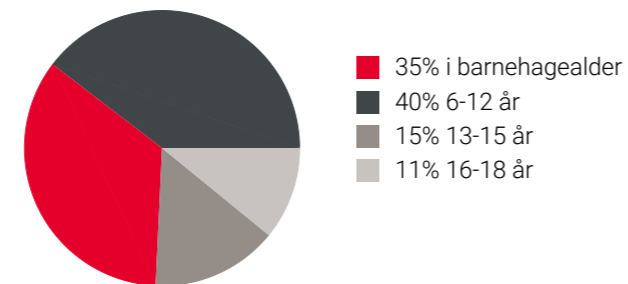
## Boligmasse



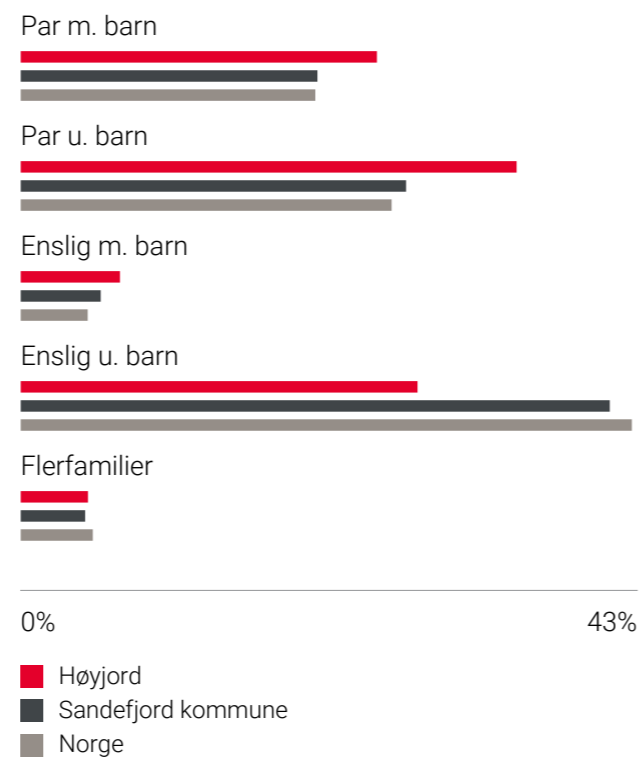
## Varer/Tjenester

-  Andebu Senter 11 min 
-  Gokstad Apotek, Andebu 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

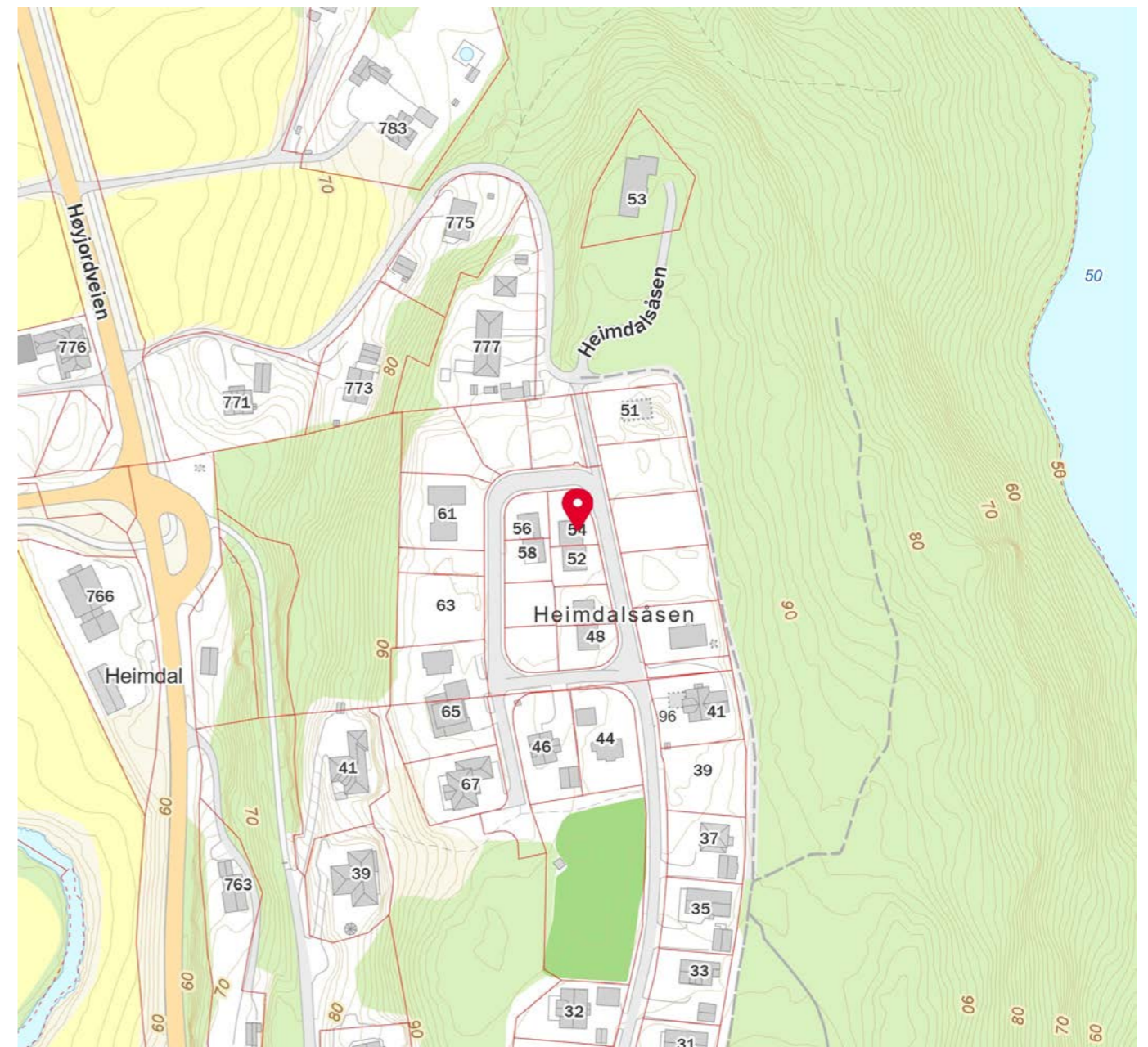


## Familiesammensetning



## Sivilstand

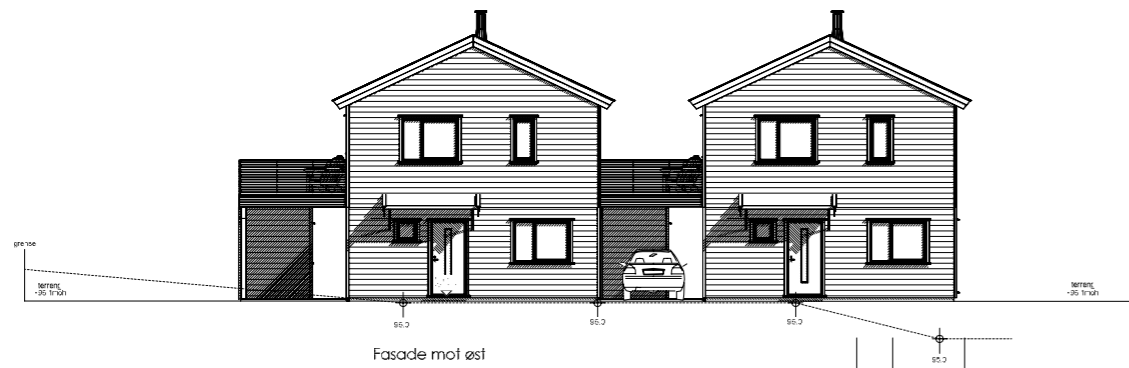
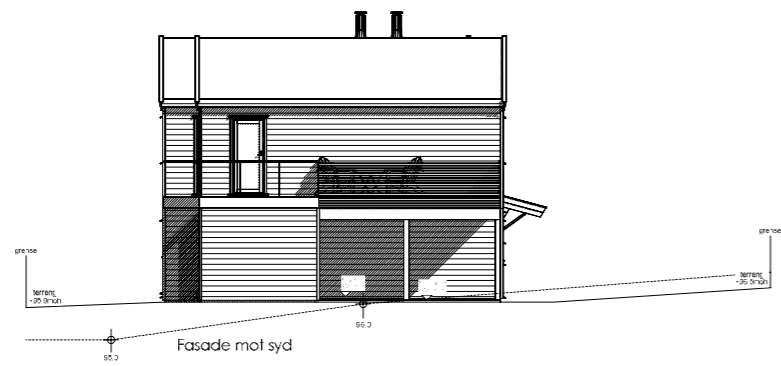
|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 34% | 33%   |
| Ikke gift     | 55% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |




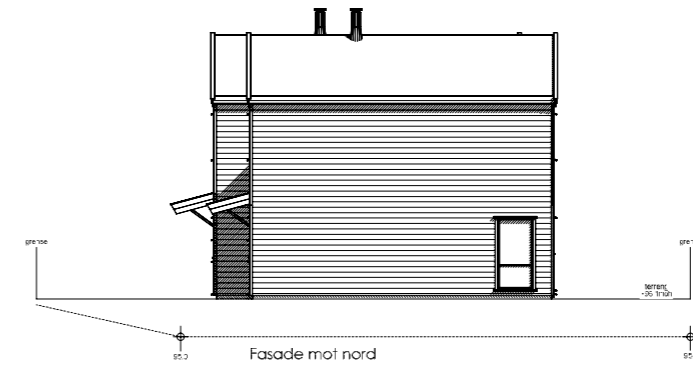





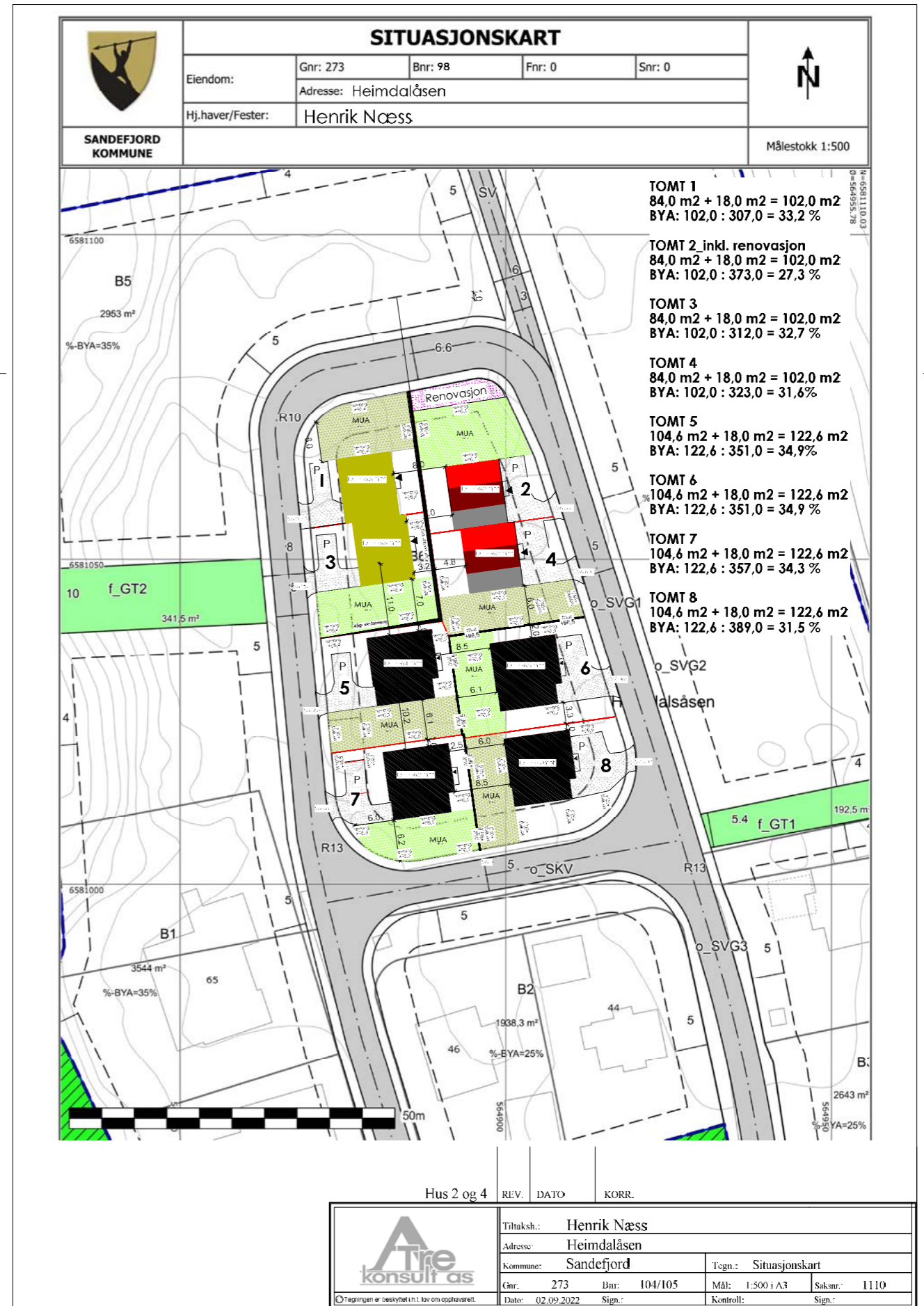
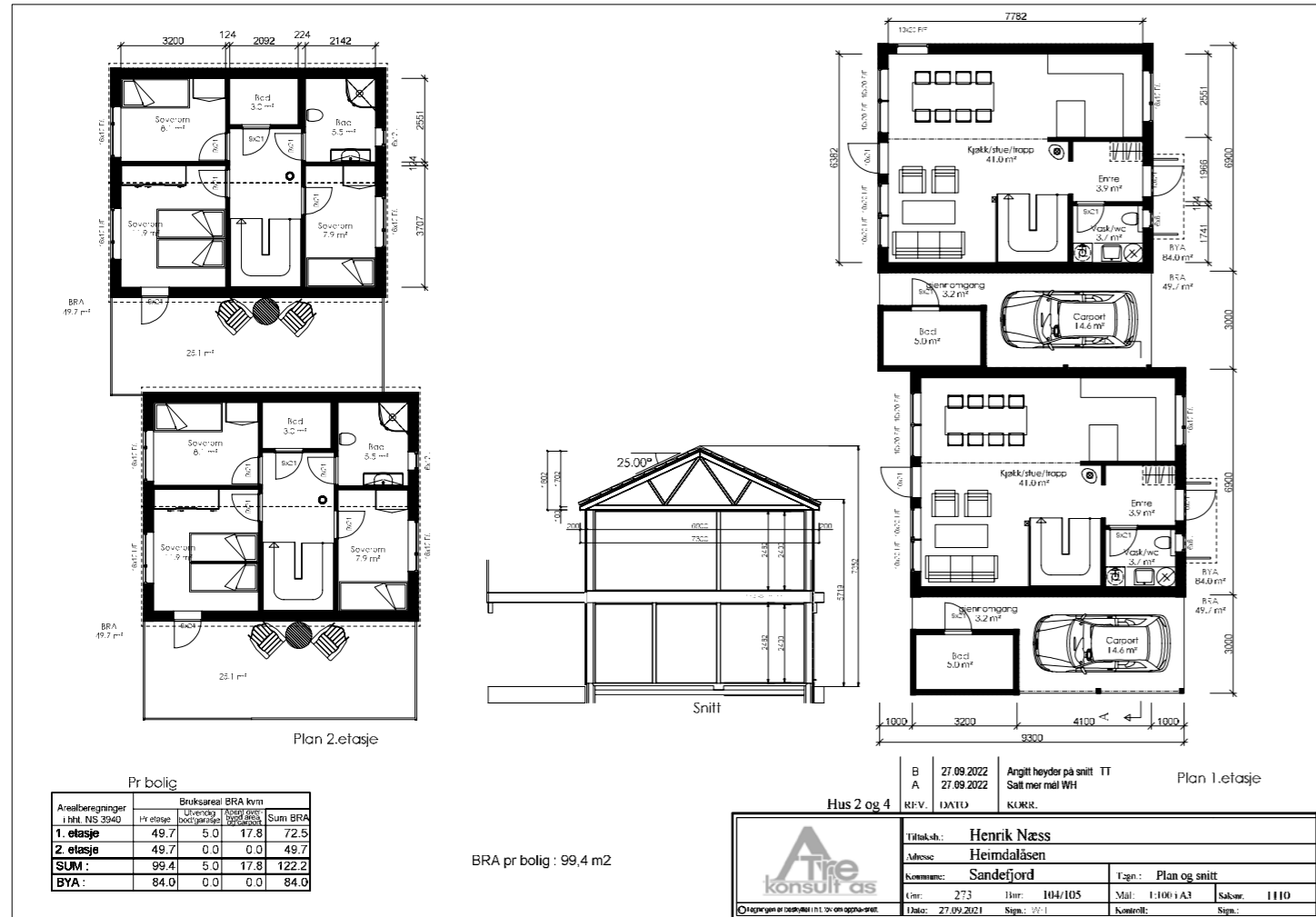




| Hus 2 og 4   |                        | REV.          | DATE               | KORR.         |
|--|------------------------|---------------|--------------------|---------------|
|  | Tittelsh.: Henrik Næss |               |                    |               |
|  | Adresse: Heimdalåsen   |               |                    |               |
|  | Kommune: Sandefjord    |               | Eign.: Fasadertav2 |               |
|  | Gr.: 273               | Hnr.: 104/105 | Mål.: 1:100 i A3   | Saksnr.: 1110 |
|  | Date: 27.09.2021       | Sign.: 19/1   | Kontroll:          | Sign.:        |



| Hus 2 og 4  |                        | REV.          | DATE               | KORR.         |
|---|------------------------|---------------|--------------------|---------------|
|  | Tittelsh.: Henrik Næss |               |                    |               |
|   | Adresse: Heimdalåsen   |               |                    |               |
|   | Kommune: Sandefjord    |               | Eign.: Fasadertav2 |               |
|   | Gr.: 273               | Hnr.: 104/105 | Mål.: 1:100 i A3   | Saksnr.: 1110 |
|   | Date: 27.09.2021       | Sign.: 19/1   | Kontroll:          | Sign.:        |







## 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Heimdalsåsen 54  
3158 ANDEBU

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre