



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

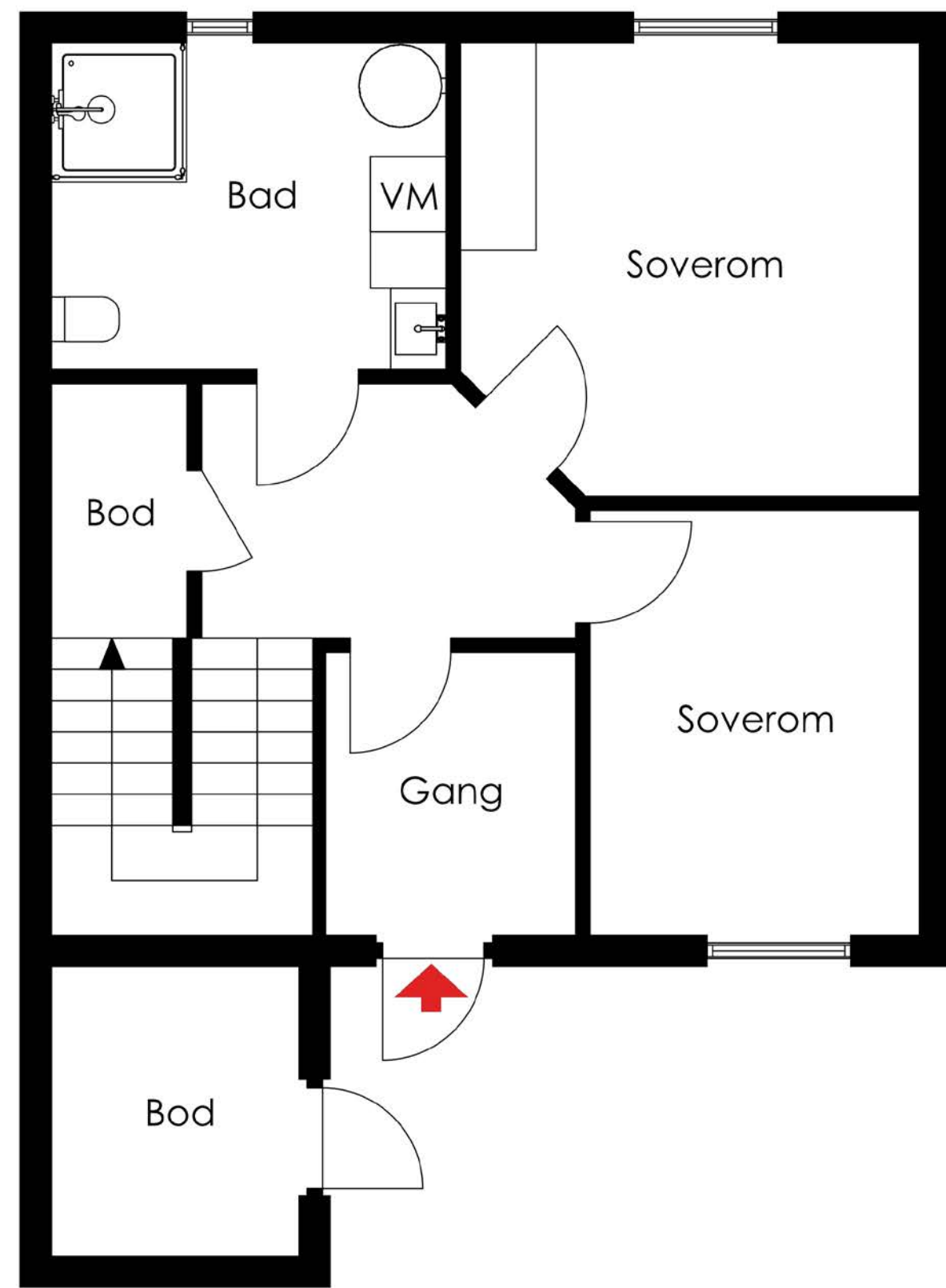
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Skjeggerødtoppen 16, 3158 ANDEBU

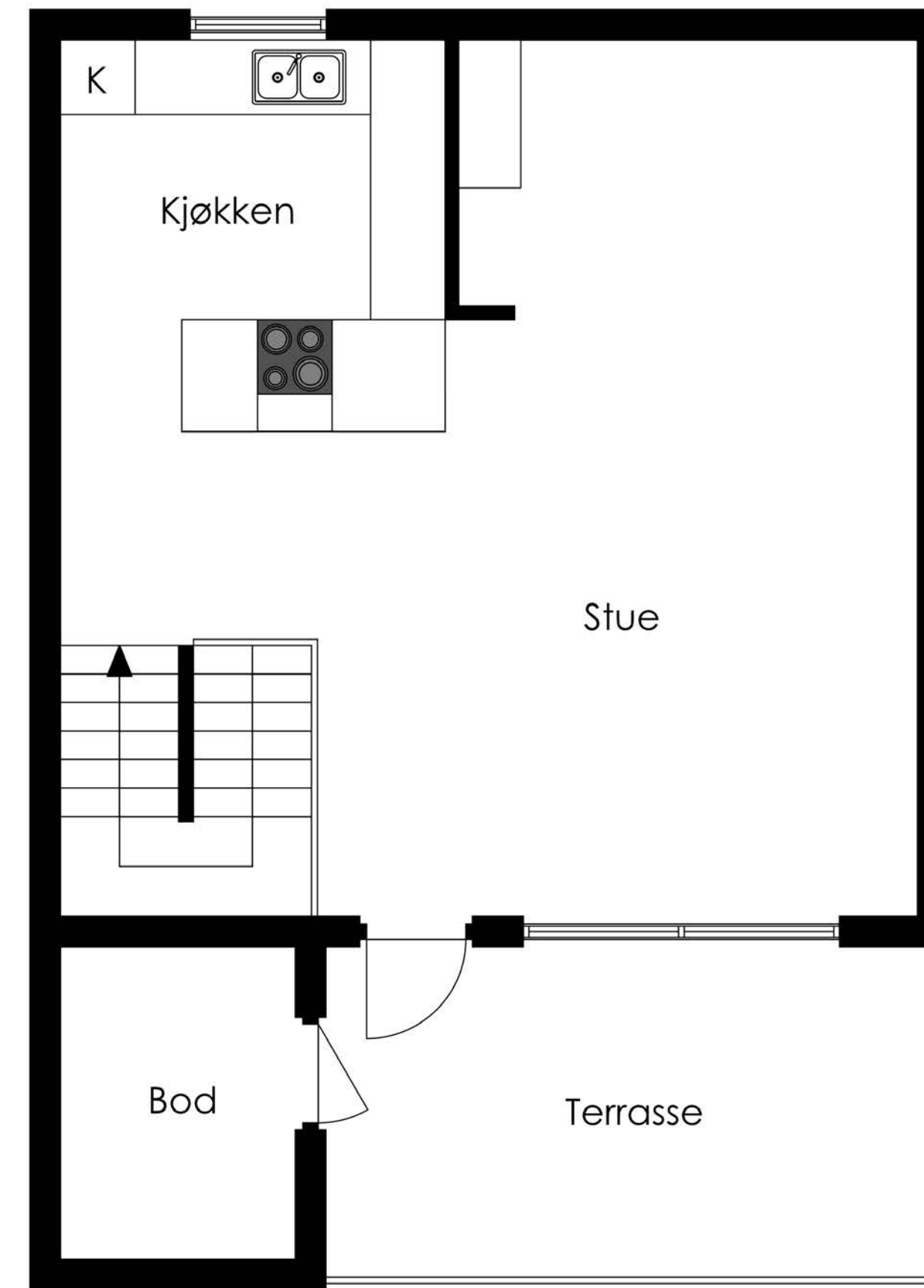
**Halvpart av vertikaldelt  
tomannsbolig med 2 soverom,  
hagestue og garasjeplass!**



Underetg

2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavlitet og noen avvik kan forekomme.

**aktiv.**  
Produced by **DIAKRIT**



Hovedetg

**aktiv.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

## Charlotte Skjelbred

**Mobil** 938 47 947

**E-post** charlotte.skjelbred@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu**  
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 97 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 247 890,-  
**Selger:** Cecilie Gravdal

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2012  
**BRA-i/BRA Total:** 85/93 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 275 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 216, bnr. 210  
**Snr.** 2

**Oppdragsnr.:** 1311240037

# Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med 2 soverom, hagestue og garasjeplass! Gangavstand

Velkommen til Skjeggerødtoppen 16 - her får du mye bolig for pengene! Boligen er vertikaldelt med egen hage, hagestue, parkering utenfor bolig og i garasje. Solrike uteplasser og mye lagring innvendig og utvendig i boligen. En praktisk bolig med store gode rom fordelt på stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Store vindusflater gjør dette til en lys og trivelig bolig. Her er det montert varmepumpe i trappeoppgangen som gjør temperaturen jevn og fin. Solrike og usjenerte uteplasser med god plass til møblement og blomsterkrukker. I tillegg er det en koselig hagestue som er perfekt for å nyte solfylte dager året rundt. Parkering ved siden av seksjonen eller i halvpart av dobbelgarasje. Gangavstand til Andebu sentrum med fasilitetene du trenger i hverdagen.



# Innhold

Velkommen .....	4
Bilder .....	8
Om eiendommen .....	20
Egenerklæring .....	28
Forbrukerinformasjon .....	83
Budskjema .....	84



Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

# Velkommen inn!



Svært romslig stue/kjøkken med mange møbleringsmuligheter eller et tredje soverom om ønskelig.





Moderne innredning med god plass til matlaging og sosiale sammenkomster!

Mitsubishi varmepumpe fra 2022 montert i trappeoppgang for behagelig innemiljø, i tillegg til balansert ventilasjon.





Solrik tomt med mange soner. Balkong med utgang fra 2. etasje er på 9m2.







# 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: 85 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 93 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

1. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Vindfang, Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Utvendig bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m<sup>2</sup>

2. etasje

9 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

275 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av 4 teiger på hhv:

- 254,20 m<sup>2</sup> (tomt tilhørende seksjonen)

- 20,8 m<sup>2</sup> (halvpart av garasje)

- 86,3 m<sup>2</sup> (hovedteig/ felles innkjørsel)

- 129,9 m<sup>2</sup> (tomt under tomannsbolig)

Oppgitt tomtestørrelse er arealer tilhørende seksjonen.

### Beliggenhet

Boligen har en flott beliggenhet i blindvei i et veletablert boligfelt som hovedsaklig er bestående av tomannsboliger og 4mannsboliger. Det er gang/sykkelvei til skole, barnehage og Andebu sentrum og kollektivtrafikk.

Beliggenheten gjør at du med få skritt kommer til fine turstier, akebakker, fotballbaner, Andebus bootcamp, skiløyper m.m, og flotte badeplasser for både store og små er innenfor sykkelavstand. Andebu sentrum har det meste du trenger av sentrumsfasiliteter som Aktiv Eiendomsmegling, Andebu Sparebank, restaurant i Herredshuset, kafeer, matbutikker, frisører, treningssenter, vinmonopol, bibliotek og bensinstasjon for å nevne noe. Om du har større ærender er det ca 20 minutter å kjøre til Sandefjord sentrum eller Tønsberg sentrum. Torp flyplass ligger også ca 20 minutter fra Andebu, og det er kun 10 minutter til E18.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Møyland og Gravdal

### Skolekrets

Andebu barne- og ungdomsskole

### Bygningssakkyndig

Espen Grelland

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Frittliggende tomannsbolig oppført i trekonstruksjon med plate på mark. Boligen er på 2 etasjer. Det er på siden av boligen en frittliggende dobbeltgarasje, delt med naboseksjonen. Parkering på egen grunn og i garasje. Eier har bodd i boligen siden 2018 og har utført jevnlig vedlikehold og oppgradering i perioden. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Spm 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Monterte opp en godkjent koblingsboks til lampett, over speil.

### Innhold

Romfordeling:

Areal 1. etasje:

Vindfang 3,05 m<sup>2</sup>

Hall 5,33 m<sup>2</sup>

Sov 7,81 m<sup>2</sup>

Sov 12,18 m<sup>2</sup>

Bad 7,18 m<sup>2</sup>

Bod 3,63 m<sup>2</sup>

Utvendige boder: 4 m<sup>2</sup> (BRA-e)

Areal 2. etasje:

Stue/kjøkken 43 m<sup>2</sup>

Arealangivelser er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 27.07.2024 av Espen Grelland.

### Standard

Velkommen til denne fine halvparten av tomannsboligen, perfekt beliggende i et rolig boligfelt i Andebu. Denne boligen kombinerer moderne bekvemmeligheter med flotte uteområder, og er ideell for både par og familier.

Boligen går over to etasjer med to solrike uteplasser, i tillegg til egen hagestue. På balkongen i 2 etasje kan du nyte solfylte dager og fine kvelder med utsikt over hagen. Det er 2 romslige soverom med mulighet for å etablere et tredje soverom, tilpasset dine behov og ønsker i 1. etasje. I 1. etasje finner du også badet som er flislagt og inneholder innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Opp i 2. etasje finner du kjøkkenet som er designet for funksjonalitet og stil. Moderne innredning med integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og mikroovn. Det er god plass til matlaging og sosiale sammenkomster. Kjøkkenet og stue er i åpen løsning med god plass til ulike møbleringsløsninger. Det er mulighet for et tredje soverom om ønskelig.

Eiendommen har en velholdt hage som gir gode muligheter for uteaktiviteter, lek og avslapning med familien. I hagen er det en flott hagestue som utvider boligens oppholdsareal, perfekt for å nyte solfylte dager året rundt. Det følger med en praktisk garasjeplass som sikrer trygg oppbevaring av bil og verktøy. I tillegg er det parkering utenfor boligen. Boligen har en delvis skjermet beliggenhet som gir både ro og privatliv, samtidig som du er nært de fasilitetene Andebu har å tilby. Her finner du

barnehager, skoler og nærbutikk innen kort avstand. Dette hjemmet er perfekt for deg som ønsker en praktisk og lettstelt bolig. Velkommen til en hyggelig visning!

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

Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak:  
Innvendig > Overflater -2: har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parkettgulv bør behandles.  
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:  
Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre. Anlegg er nytt i 2012.  
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. 2012  
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent I eiers tid er arbeid utført av autorisert firma.  
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja

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

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

Inntak og sikringsskap  
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? Ja. Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte. Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

Utvendig> Balkonger, terrasser og rom under balkonger:  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig> Innvendige trapper:  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tomteforhold> Terrengforhold:  
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.  
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Forhold som har fått TG3:  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.  
Det mangler snøfanger på en liten del av taket.  
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.  
Det må påregnes oppgradering av utvendig snøfangere.

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

**TV/Internett/Bredbånd**  
Fiber.

**Parkering**  
I innkjørsel og halvpart av dobbel garasje

**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.

Denne seksjonen og naboseksjonen deler på kostnad for brøyting. Eier har hatt fast avtale med en som brøyter hele nabolaget (pris varierer fra år til år).  
Seksjonene har hver sin forsikring.

**Energi**  
**Oppvarming**  
Varmepumpe Mitsubitshi 2022.

**Økonomi**  
**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 3 200 000

**Kommunale avgifter**  
Kr 13 213

**Kommunale avgifter år**  
2024

### Info kommunale avgifter

Faktura sendes i 12 terminer.

Kommunale avgifter omfatter renovasjon, vann og avløp.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i kommunens registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med.

### Formuesverdi primær

Kr 754 206

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 865 983

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk

50/100

### Felleskostnader inkluderer

Sameiet er ikke organisert og har ingen felleskostnader, vedtekter eller lignende. Innkjørsel er felles tomt for de 2 seksjonene. Seksjonene har avtalt seg i mellom når det må gjøres noe.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 210, seksjonsnummer 2 i Sandefjord kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

12.07.2012 - Dokumentnr: 572598 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 50/100

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tomannsboligen, datert 22.08.2012

Det foreligger innvendige og utvendige tegninger av tomannsbolig, datert 15.08.2011.

Det foreligger udaterte innvendige, utvendige og snitt-tegninger av dobbel garasje.

Det foreligger ingen tegninger eller ferdigattest til garasje/hagestue. Kjøper overtar ansvar og risiko for søknad og godkjenning av dette.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.08.2012.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

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

### Regulerings og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (21.09.2023) er avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

### Reguleringsplan:

Eiendommen ligger i et regulert område med eldre reguleringsplan med planID 20080017 plannavn Felt B14- Skjeggerød (09.09.2008) hvor reguleringsformålet er frittliggende småhusbebyggelse.

### Adgang til utleie

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

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeistring 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**

Overtakelsekan skje umiddelbart.

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. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
78 750 ,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 150 000,00))

97 890,- (Omkostninger totalt)

3 247 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 97 890

#### **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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket utgifter ifm utført arbeid. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

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

#### **Salgsoppgavedato**

08.08.2024

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311240037	
Selger 1 navn	
Cecilie Gravdal	
Gateadresse	
Skjeggerødtoppen 16	
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	6110700

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært 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
- 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

Initialer selger: CG

2

Document reference: 1311240037

Document reference: 1311240037

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311240037

Document reference: 1311240037



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilie Gravdal	256bf100a93f694879f17ca4 ac053ebba7bc260c	04.08.2024 21:21:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311240037

- 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>



Attestert kopi av dok.nr. 2012/572598/200  
Uthentet 2024-07-02 11:46

### Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601285570  
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing		Navn		Adresse	
Organisasjonsnr	964952078	Navn	ANDEBU KOMMUNE	Adresse	Andebu sentrum 1, 3158 ANDEBU
Rekvirent(er) av forretning		Navn		Bruksenhet	
Fødselsdato/Orgnr	993076775	Navn	ANDEBU BOLIGUTVIKLING AS	Adresse	Halumveien 123, 3158 ANDEBU
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert					
Knr	Gnr	Bnr	Snr	Formålkode	Tilleggsareal bygning
0719	16	210	1	Boligseksjon	Ja
Eksklusivt utareal					
Ja					
Nye seksjoner					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode
0719	16	210	0	1	Boligseksjon
0719	16	210	0	2	Boligseksjon
Tilleggsareal bygning					
Ja					
Eksklusivt utareal					
Ja					

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 572598 Tinglyst: 12.07.2012  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Begjæring om <sup>1)</sup>  Oppdeling i eierseksjoner  resekksjonering

Rekvirentens navn <b>ANDERBU BOLIGUTVIKLING AS</b>	Plass for tinglysingsstempel
Adresse <b>HALVHVEIEN 123</b>	
Postnr.   Poststed <b>3158 ANDERBU</b>	
(Under-)organisasjonsnr./Fdselsnr.   Ref. nr. <b>993 076 775</b>	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.   Snr.
0719	ANDERBU KOMMUNE	16	210	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
136362 39551	Kjell Mathias Solberg	1/1

3. Begjæring													
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.													
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal		
1	B	50	86	13				25					
2	B	50	86	14				26					
3				15				27					
4				16				28					
5				17				29					
6				18				30					
7				19				31					
8				20				32					
9				21				33					
10				22				34					
11				23				35					
12				24				36					
Sum tellere:				100	= nevner:				100				

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	
27-10-12 L. Hlynsø	

Dato 14/15-2012	Rekvirentens underskrift <i>[Signature]</i>
--------------------	--

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålsjenslig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved resekksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato Andebu 15-2012	Hjemmelshaver (§§ 7, og 12) / Styret (§ 13) <i>[Signature]</i>	Ektefelle/registrert partner (Ved resekksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebreven reduseres)

Dato 14/15-2012	Rekvirentens underskrift <i>[Signature]</i>
--------------------	--

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering**

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sied, dato: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

Beføring er foretatt

(Målebrevkart) for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) Natrikkelutskrift

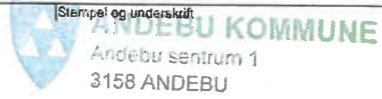
Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festn.	Snr.	Kommune
16	210			0719 Andebu kommune

Dato: 27/6-2012

Stempel og underskrift:  
  
 Signatur: *L. Hlynn*

- Noter:**
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og planlegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
  - 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
  - 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
  - 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
  - 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
  - 6) Selt B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
  - 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
  - 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameieelets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
  - 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.



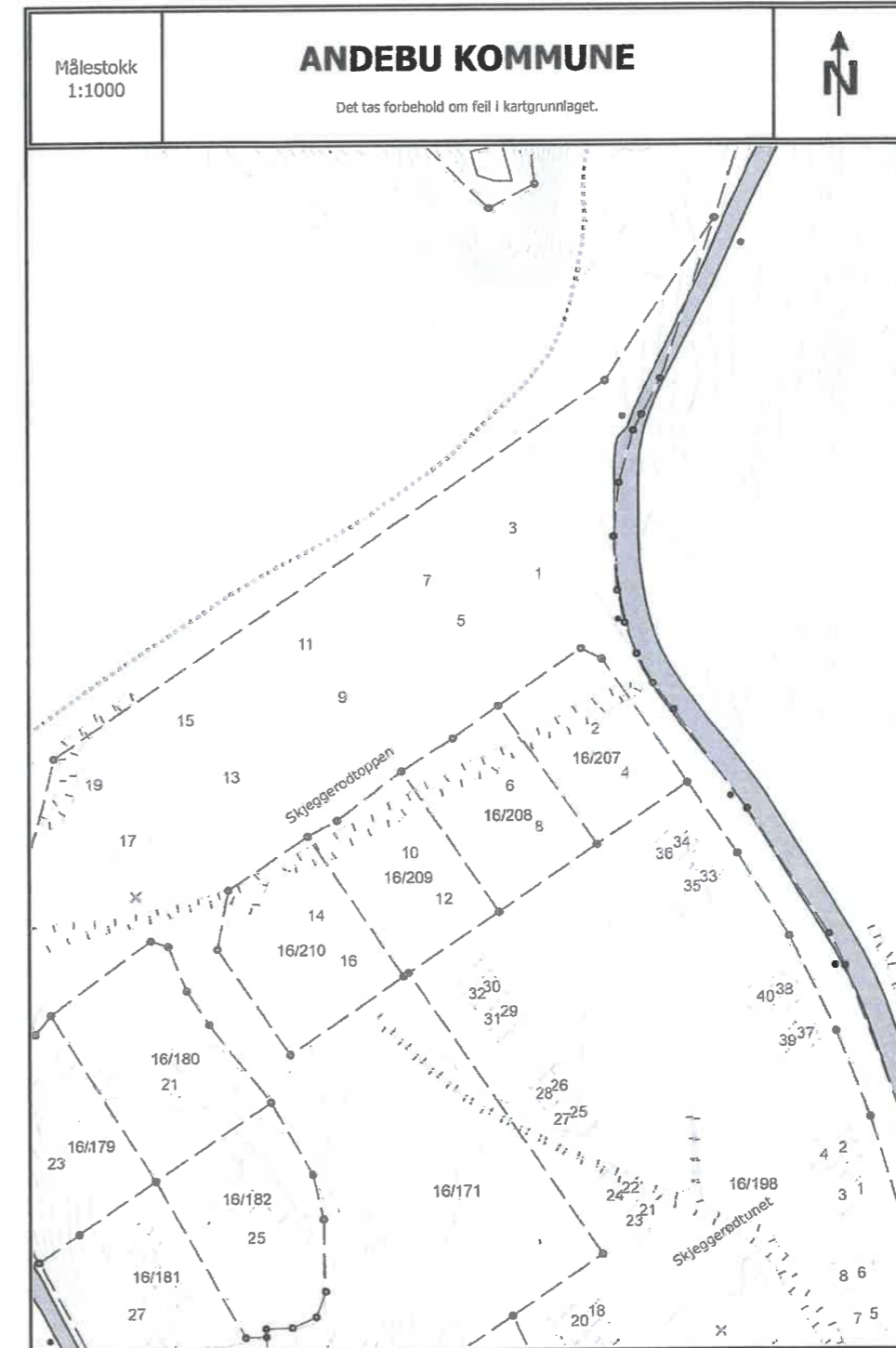
Dato: 14/5-2012

Rekvirentens underskrift: *[Signature]*

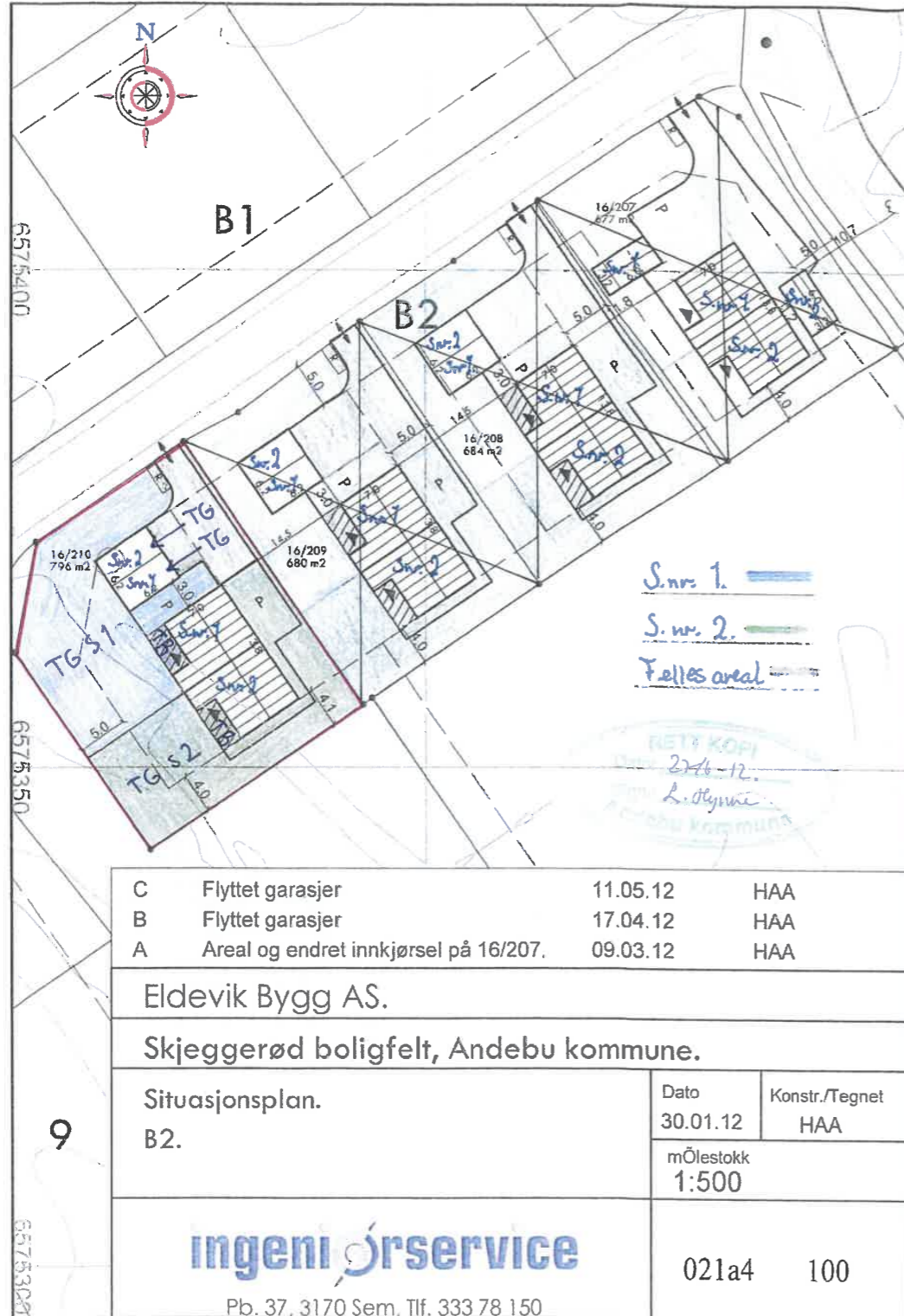
Nr 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo S-1999/10-2005 RF

Utskrift

Page 1 of 1

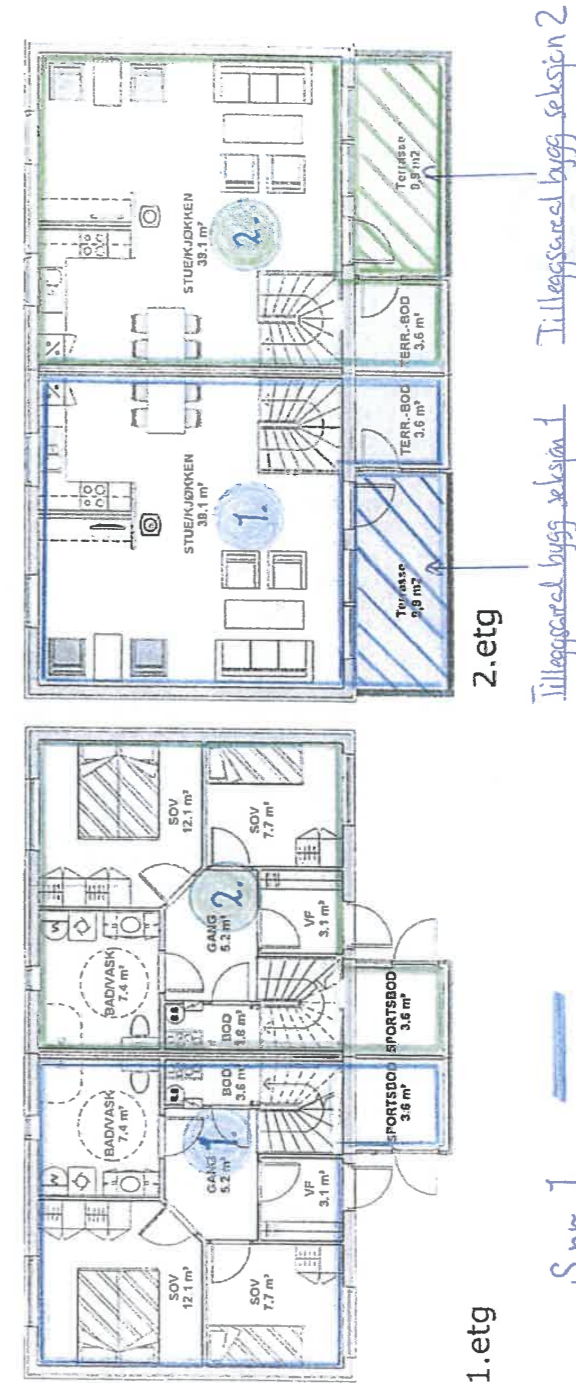


16/210 Vedlegg 1 av 4



C	Flyttet garasjer	11.05.12	HAA
B	Flyttet garasjer	17.04.12	HAA
A	Areal og endret innkjørsel på 16/207.	09.03.12	HAA
Eldevik Bygg AS.			
Skjeggerød boligfelt, Andebu kommune.			
9	Situasjonsplan. B2.	Dato	Konstr./Tegnet
		30.01.12	HAA
		mÅlestokk	
		1:500	
ingeniørservice		021a4	100
Pb. 37, 3170 Sem, Tlf. 333 78 150			

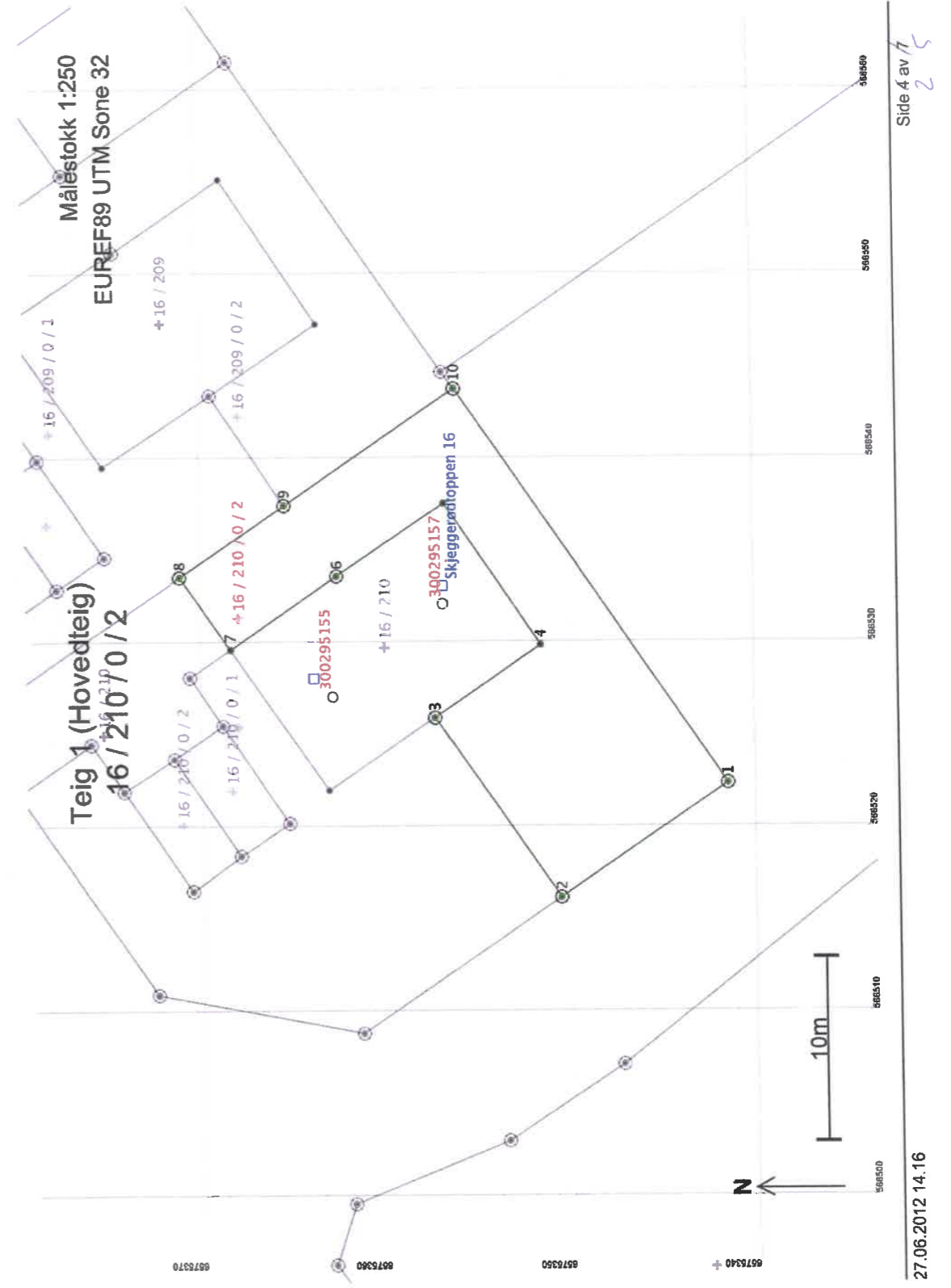
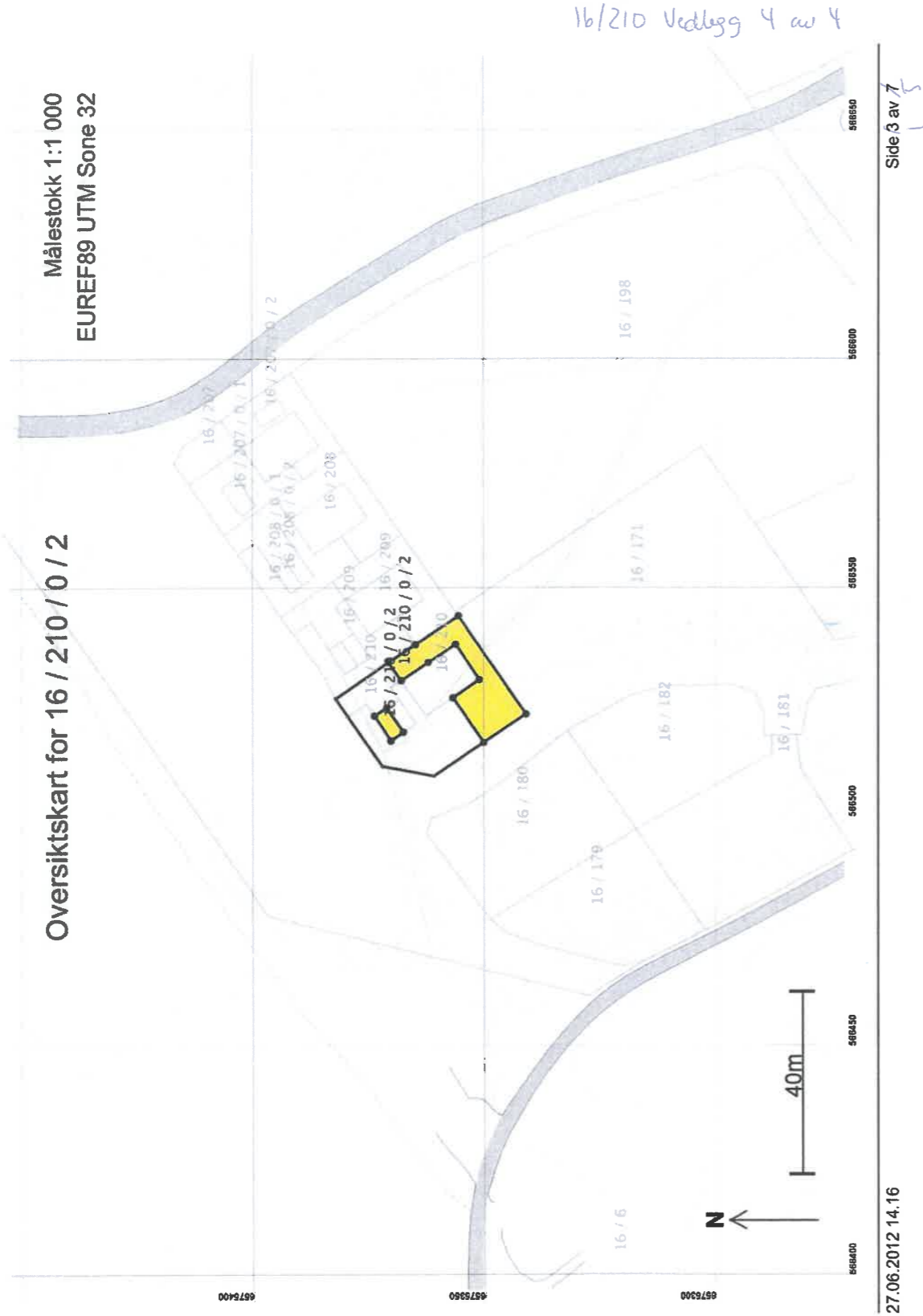
16/210 Vedlegg 2 av 4

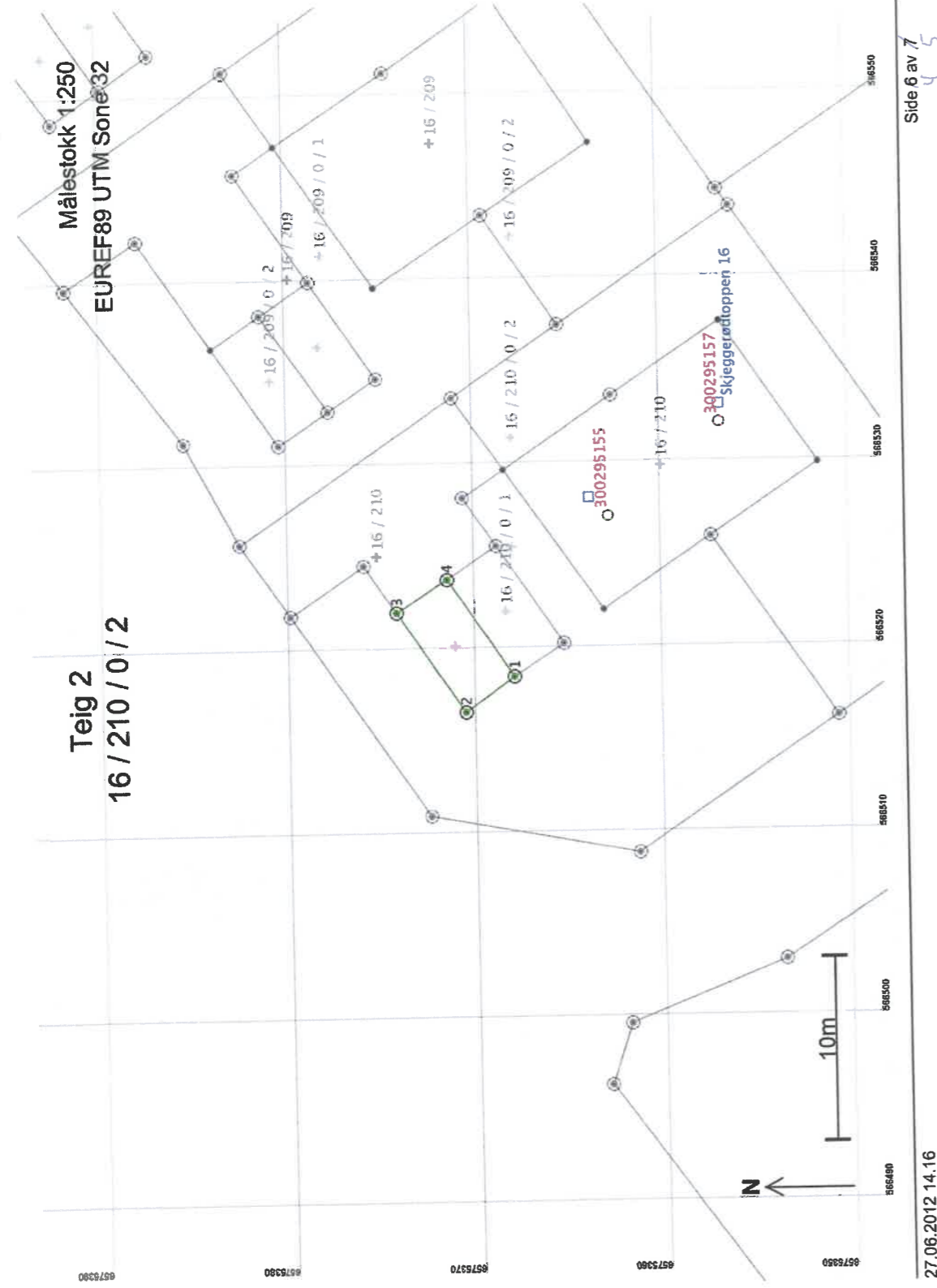


Plantegning Gr. 16 Bnr. 210 s.nr 1 og 2  
i Andebu Kommune.

Tilleggsareal bygg seksjon 1  
Tilleggsareal bygg seksjon 2

NETT KOPI  
27/6-12  
L. Olynné





**Areal og koordinater**

Arealmerknad:

Areal: 254,2  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6575368 Øst: 566531

**Grensepunkt / Grenselinje**

**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsett i / Grensepunkttype / Lengde Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6575341,71	566522,28	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6575350,79	566516,09	10,99 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6575357,48	566525,84	11,82 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6575351,76	566529,77	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6575356,91	566537,45	6,94 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
6	6575362,74	566533,51	Ikke spesifisert Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
7	6575368,54	566529,54	9,25 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
8	6575371,26	566533,46	Ikke spesifisert Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
9	6575365,56	566537,35	7,04 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
10	6575356,30	566543,67	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,03 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			Ikke spesifisert Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,77 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,90 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			11,21 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			25,89 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig  
Skjeggerødtoppen 16, 3158 ANDEBU  
SANDEFJORD kommune  
# gnr. 216, bnr. 210, snr. 2



Sum areal alle bygg: BRA: 128 m<sup>2</sup> BRA-i: 85 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.07.2024    Rapportdato: 09.08.2024    Oppdragsnr.: 12325-1318    Referansenummer: E08936  
Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS    Sertifisert Takstingeniør: Espen Grelland    Vår ref: Charlotte Skjelbred / Aktiv



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



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

### Rapportansvarlig

Espen Grelland

espen@vestfold-takst.no  
990 18 917



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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende tomannsbolig oppført i trekonstruksjon med plate på mark.

Eiendommen ligger sentralt til i Andebu, med kort avstand til barnehage, skoler og fritidsaktiviteter.

Boligen er på 2 etasjer. Det er på siden av boligen en frittliggende dobbeltgarasje, delt med naboseksjon.

Parkering på egen grunn og i garasje.

Eier har bodd i boligen siden 2018 og har utført jevnlig vedlikehold og oppgradering i perioden.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god.

Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

### Tomannsbolig - Byggeår: 2012

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er besiktiget fra bakkenivå.

Tak er tekket med betongstein.

Undertaket er av ukjent type.

Taktekket har normal kvalitet, ref til alder / levetid. Påregnes regelmessig ettersyn / evt vedlikehold.

Vindskiene og gesimsen må påregnes regelmessig vedlikehold.

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

Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål.

Beslag på vindusbrett og islekter.

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

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt liggende trepanel.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Boligens tak består av saltak, laget av prefabrikkerte w-takstoler i treverk.

Konstruksjonen er fra byggeår

Undertaket består av ukjent type da det ikke er inspeksjonsmulighet.

Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår.

Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Standard inngangsdør av tre.

Terrassedør av tre med glassfelt. I terrassedør er det laget en katteluke.

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

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Terrasse av treverk ut fra 2 etasje.

Terrassen har et gulvareal på ca. 9 m<sup>2</sup>

Det er en trekonstruksjon, tekket med gulvbord av imp/behandlet treverk.

Gulvet er beiset i 2024

Rekkverk av tre med spiler.

#### INNVENDIG

1 etg.

På vegg består overflate av malte flater. Vegger i vindfang er malt i 2019, vegg i hall er malt i 2024.

Vegger på stort soverom er malt i 2024.

I himling ligger det malte takplater og malte flater.

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

2 etg

På vegg består overflate av malte mdf flater.

Overflater er malt i 2019 og i 2024.

I himling ligger det malte flater. Himling er malt i 2019

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

1 etg.

Overflate på gulv består av parkettgulv og keramiske fliser. Det er undervarme under fliser.

2 etg

Overflate på gulv består av parkettgulv.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

I boligen er det et betongdekke i 1 etasje.

Mellom 1 og 2.etg er det et standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.

I 1.etg ble det målt 10 mm høydeavvik.

I 2.etg ble det målt 13 mm høydeavvik.

Det er ikke målt vesentlig rettningsavvik utover det standarden tillater.

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

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

Boligen skal være utstyrt med radonsperre mot grunn, i henhold til at bygget er bygget etter TEK10.

Dokumentasjonen er en del av ferdigattesten.

Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk på en side, ikke håndlist. I boligen er det montert lyse, pent behandlede dører.

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

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

Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.

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

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Flislagt bad med varmekabler i gulv.

Flislagt bad med uavhengig kontroll i prosjektet.

Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.

Overflate på vegg består av keramiske fliser.

I himling ligger malt flate, det er stedvis innfelte downlights

Det er pene overflater, montert inn i 2012

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

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

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Betonggulv med varme og fliser, nedsenket våtsone.

Det er målt 39 mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.

Stedvis flatt gulv utenfor våtsonen.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

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

Det er synlig membran i sluk og dokumentasjon ligger i at det er utført ferdigattest og under

denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

På badet er det montert en innredning med integrert servant, et toalett med innebygget

sisterne, dusjvegger og det er opplegg for vaskemaskin.

Innredning og servant er skiftet etter befaring.

Det er foretatt av autorisert firma og det er sendt dokumentasjon av utført arbeid

Boligen har balansert ventilasjon.

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og bod.

Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

På kjøkkenet er det montert en innredning av ukjent merke.  
Innredningen er pent behandlet, malt i etterkant.  
Det ble registrert litt bruksmerker.  
Det er foliert benkeplate, og det er en nedsenket oppvaskkum i stål og en induksjonstopp.  
Hvitevarer er integrerte og det er plass til en komfyr og en oppvaskmaskin. Kjøleskap er frittstående og er ikke montert.  
Det er demping på de fleste skap og skuffer.  
Mellom under og overskap er det montert en spruteplate.  
Over induksjonstoppen er det montert en takhengt avtrekksvifte.  
Det er ikke kontrollert hvor utlufting er ført.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er standard rør i rør system i boligen.  
Rørfordelerskap er på tekn-vaskerom.  
Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.  
Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.  
Det anbefales på generelt grunnlag at vvs røropplegg og installasjoner har en regelmessig kontroll/sjekk.  
Det er ballansert ventilasjon i boligen.  
Motor/enhet er plassert i garasje.  
Anlegg fungerte ved befaring og er ikke nærmere kontrollert.  
Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

Det er montert inn en varmepumpe av merke Mitsubishi. Varmepumpen er fra 2022  
Det er montert en Oso varmtvannsbereider, denne er fra byggeår. Bereider er på 200L  
Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.  
Anlegg er nytt i 2012.  
Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser.  
Boligen har plate på mark, og innegulv ligger høyere en terreng ute.  
Som en del av det normale vedlikeholdet bør det påregnes gjennomspyling av drenerør.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.  
Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.  
Boligen ligger på en flat tomt uten fare for utglidninger eller flom.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

### Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegger rundt tidligere soverom i 2 etg er fjernet.

### Garasje

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

Tegning er mottatt av kommunen.

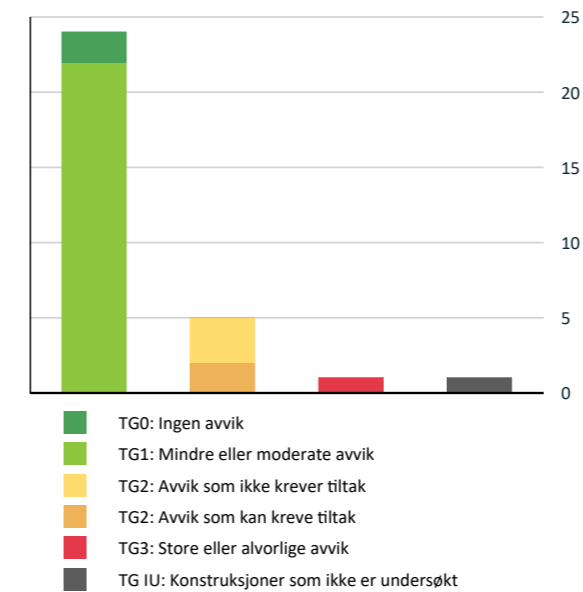
### Utestue

- Det foreligger ikke tegninger

Utestue er ikke byggemeldt.

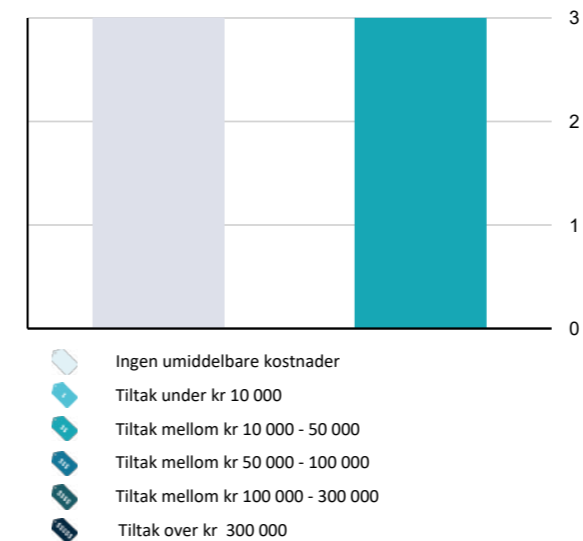
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.  
Eier har eiet boligen/leiligheten siden 2011. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

### Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
2012

### Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi

### Anvendelse

Boligen er bebodd av eier.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak er besiktiget fra bakkenivå.  
Tak er tekket med betongstein.  
Undertaket er av ukjent type.

Taktekket har normal kvalitet, ref til alder / levetid. Påregnes regelmessig ettersyn / evt vedlikehold.  
Vindskiene og gesimsen må påregnes regelmessig vedlikehold.  
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

### Nedløp og beslag

Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål.  
Beslag på vindusbrett og islekter.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfanger på en liten del av taket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må påregnes oppgradering av utvendig snøfangere.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt liggende trepanel.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år  
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligens tak består av saltak, laget av prefabrikerte w-takstoler i treverk. Konstruksjonen er fra byggeår  
Undertaket består av ukjent type da det ikke er inspeksjonsmulighet.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Vinduer

Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår.  
Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.  
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

### Dører

Standard inngangsdør av tre.  
Terrassedør av tre med glassfelt. I terrassedør er det laget en katteluke.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av treverk ut fra 2 etasje.  
Terrassen har et gulvareal på ca. 9 m<sup>2</sup>  
Det er en trekonstruksjon, tekket med gulvbord av imp/behandlet treverk.  
Gulvet er beiset i 2024  
Rekkverk av tre med spiler.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## INNVEDIG

### Overflater

1 etg.  
På vegg består overflate av malte flater. Vegger i vindfang er malt i 2019, vegg i hall er malt i 2024. Vegger på stort soverom er malt i 2024.  
I himling ligger det malte takplater og malte flater.

2 etg  
På vegg består overflate av malte mdf flater. Overflater er malt i 2019 og i 2024.  
I himling ligger det malte flater. Himling er malt i 2019

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.  
Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.  
Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.  
Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

### Overflater - 2

1 etg.  
Overflate på gulv består av parkettgulv og keramiske fliser. Det er undervarme under fliser.

2 etg  
Overflate på gulv består av parkettgulv.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.  
Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkettgulv bør behandles

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Etasjeskille/gulv mot grunn

I boligen er det et betongdekke i 1 etasje.  
Mellom 1 og 2.etg er det et standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.

I 1.etg ble det målt 10 mm høydeavvik.  
I 2.etg ble det målt 13 mm høydeavvik.

Det er ikke målt vesentlig rettningsavvik utover det standarden tillater.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.  
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

### Radon

Boligen skal være styrt med radonspærre mot grunn, i henhold til at bygget er bygget etter TEK10.  
Dokumentasjonen er en del av ferdigattesten.

Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.



### Innvendige trapper

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.  
Det er montert rekkverk på en side, ikke håndlist.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Innvendige dører

## Tilstandsrapport

I boligen er det montert lyse, pent behandlede dører.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.  
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

### VÅTROM

#### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv.  
Flislagt bad med uavhengig kontroll i prosjektet. Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen.



#### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

##### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

Overflate på vegg består av keramiske fliser.  
I himling ligger malt flate, det er stedvis innfelte downlights  
Det er pene overflater, montert inn i 2012

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.  
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

#### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

##### 1 TO 1 Overflater Gulv

Betonggulv med varme og fliser, nedsenket våtsone.  
Det er målt 39 mm fall fra topp flis ved dør og topp sluk, min krav er 25mm.  
Stedvis flatt gulv utenfor våtsonen.

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

#### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

##### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



#### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

##### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

På badet er det montert en innredning med integrert servant, et toalett med innebygget susterne, dusjvegger og det er opplegg for vaskemaskin.  
Innredning og servant er skiftet etter befaring.  
Det er foretatt av autorisert firma og det er sendt dokumentasjon av utført arbeid

## Tilstandsrapport

#### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

##### 1 TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

#### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

##### 1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og bod.  
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone.



### KJØKKEN

#### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### 1 TO 1 Overflater og innredning

På kjøkkenet er det montert en innredning av ukjent merke.  
Innredningen er pent behandlet, malt i etterkant. Det ble registrert litt bruksmerker.  
Det er foliert benkeplate, og det er en nedsenket oppvaskkum i stål og en induksjonstopp.  
Hvitevarer er integrerte og det er plass til en komfyr og en oppvaskmaskin. Kjøleskap er frittstående og er ikke montert.  
Det er demping på de fleste skap og skuffer. Mellom under og overskap er det montert en spruteplate.



#### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### 1 TO 1 Avtrekk

Over induksjonstoppen er det montert en takhengt avtrekksvifte.  
Det er ikke kontrollert hvor utlufting er ført.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### 1 TO 1 Vannledninger

Det er standard rør i rør system i boligen. Rørfordelingskap er på teknisk vaskerom.  
Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.



##### 1 TO 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.  
Det anbefales på generelt grunnlag at vvs røropplegg og installasjoner har en regelmessig kontroll/sjekk.

##### 1 TO 1 Ventilasjon

## Tilstandsrapport

Det er ballansert ventilasjon i boligen. Motor/enhet er plassert i garasje. Anlegg fungerte ved befaring og er ikke nærmere kontrollert. Regelmessig bytte av filter er noe som må påregnes, min 1 gang pr år.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert inn en varmepumpe av merke Mitsubishi. Varmepumpen er fra 2022

### TG 1 Varmtvannstank

Det er montert en Oso varmtvannsbereider, denne er fra byggeår. Bereider er på 200L

### TG 2 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.*

Både skjult og åpent el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre. Anlegg er nytt i 2012.

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.  
**2012**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent I eiers tid er arbeid utført av autorisert firma.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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?  
**Ja Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte. Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.**

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## Tilstandsrapport

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

### TG 1 Drenering

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

Boligen har plate på mark, og innegulv ligger høyere en terreng ute. Som en del av det normale vedlikeholdet bør det påregnes gjennomspyling av drenerør.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.  
Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

### TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger på en flat tomt uten fare for utglidninger eller flom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Parkering og lagring.

#### Byggeår

2017

#### Kommentar

#### Standard

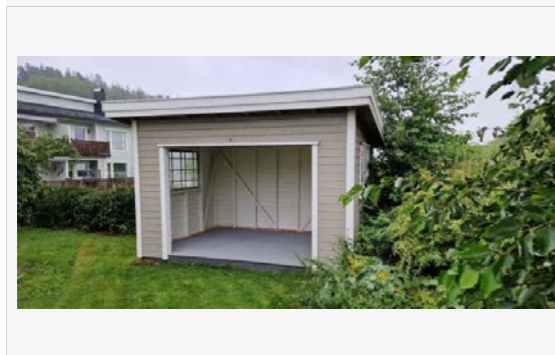
#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Garasjen er fundamentert med støpt dekke. Vegger av tre/ bindingsverk, uisolert og utvendig kledd med panel. Saltak, tekket med takstein. Renner og nedløp av plastbelagt stål.

Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger kan påregnes over tid. Bygg er beskrevet i enkelhet.

### Utestue



#### Anvendelse

Fritid

#### Byggeår

2021

#### Kommentar

Bygget er ikke byggemeldt i kommunen

#### Standard

#### Vedlikehold

## 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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

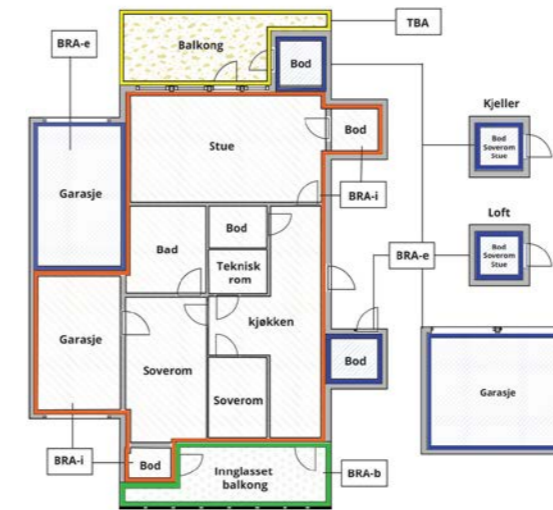
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

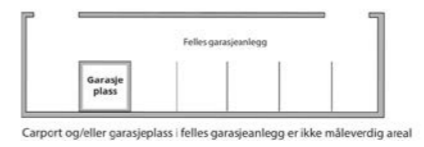
**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Tomannsbolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	42	4		46	9	1	47
2 Etasje	43	4		47	9		47
<b>SUM</b>	<b>85</b>	<b>8</b>			<b>18</b>	<b>1</b>	<b>94</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>93</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Bod	Utvendig Bod	
2 Etasje	Stue/kjøkken	Utvendig Bod	

#### Kommentar

Vindfang 3,05 m<sup>2</sup>  
Hall 5,33 m<sup>2</sup>  
Sov 7,81 m<sup>2</sup>  
Sov 12,18 m<sup>2</sup>  
Bad 7,18 m<sup>2</sup>  
Bod 3,63 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken 43 m<sup>2</sup>

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Vegger rundt tidligere soverom i 2 etg er fjernet.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Garasje

#### 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)		
Etasje		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Tegning er mottatt av kommunen.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Utestue

#### 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)		
Etasje		11		11	
<b>SUM</b>		<b>11</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:* Utestue er ikke byggemeldt.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bygget er oppført i 2021

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig	81	4
Garasje	0	24
Utestue	0	11

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2024	Espen Grelland	Takstingeniør
	Cecilie Gravdal	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	216	210		2	275 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Skjeggerødtoppen 16

#### Hjemmelshaver

Gravdal Cecilie

#### Kommentar

Ideell andel av felles tomt.

#### Eierandel

50 / 100

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i bygning oppført i 2 etasjer med 2 boenheter. Eiendommen ligger fint til i et rolig og etablert boligområde med kort gange til Andebu sentrum. Fine uteområder til felles bruk. Gangavstand til barnehage, skole, butikker, etc. Kort vei til turterreng / -veier. God bussforbindelse til Tønsberg sentrum. Kort adkomst, ca 10 min kjøring til påkjøring til E-18 og 20 min kjøring til Tønsberg sentrum.

#### Adkomstvei

Stikkvei fra offentlig vei er privat. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for denne.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Reg plan fremlegges av megler

#### Om tomten

Eiendommen er pent opparbeidet med felles gruset adkomst, parkering og gårdsplass. Det er anlagt plen og fint uteområde.

#### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

### Siste hjemmelsovergang

År

2018

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportensammendrag 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

Norsk takst, 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](#)

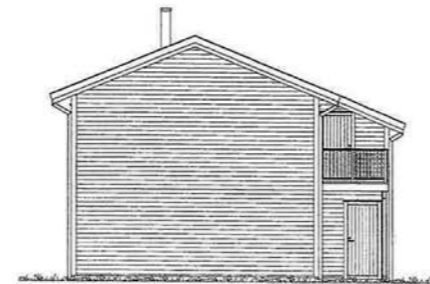
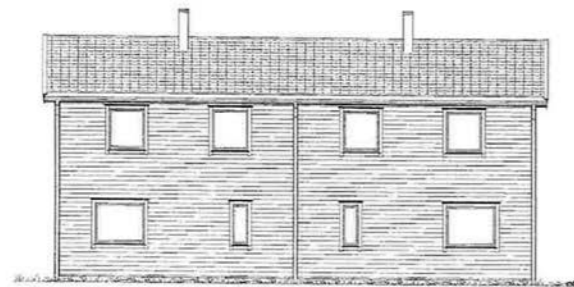
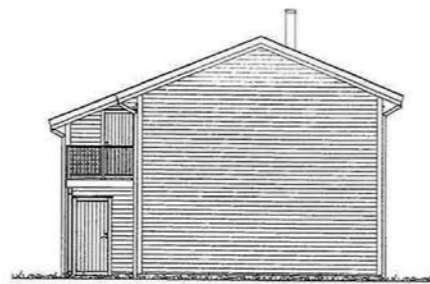
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 bolig-omsetningen. 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/E08936>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



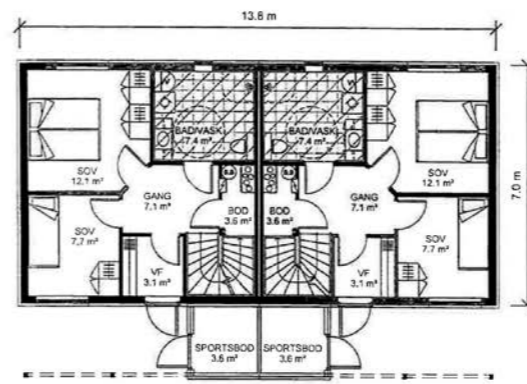
**Unikus**

SKISSEPROSJEKT

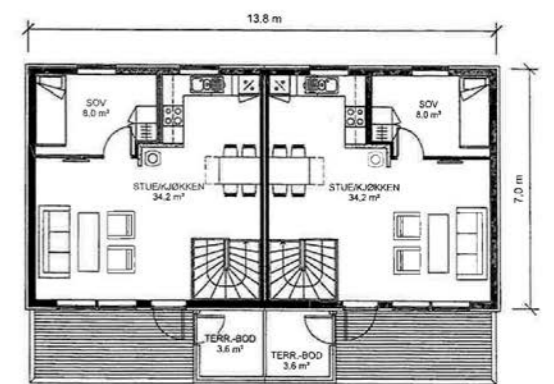
PROSJEKT: HEBE-Alt (TEK10)

TEGNERHOLD: Fasader

MALETTID: 1:100  
 DATO: 15.08.2011  
 PROSJEKT NR: 11082  
 TEGNER: 9.2  
 BYGGHJERNE: RNV



1.Etg



2.Etg

**Unikus**

SKISSEPROSJEKT

PROSJEKT: HEBE-Alt (TEK10)

TEGNERHOLD: Plan

MALETTID: 1:100  
 DATO: 15.08.2011  
 PROSJEKT NR: 11082  
 TEGNER: 9.1  
 BYGGHJERNE: RNV



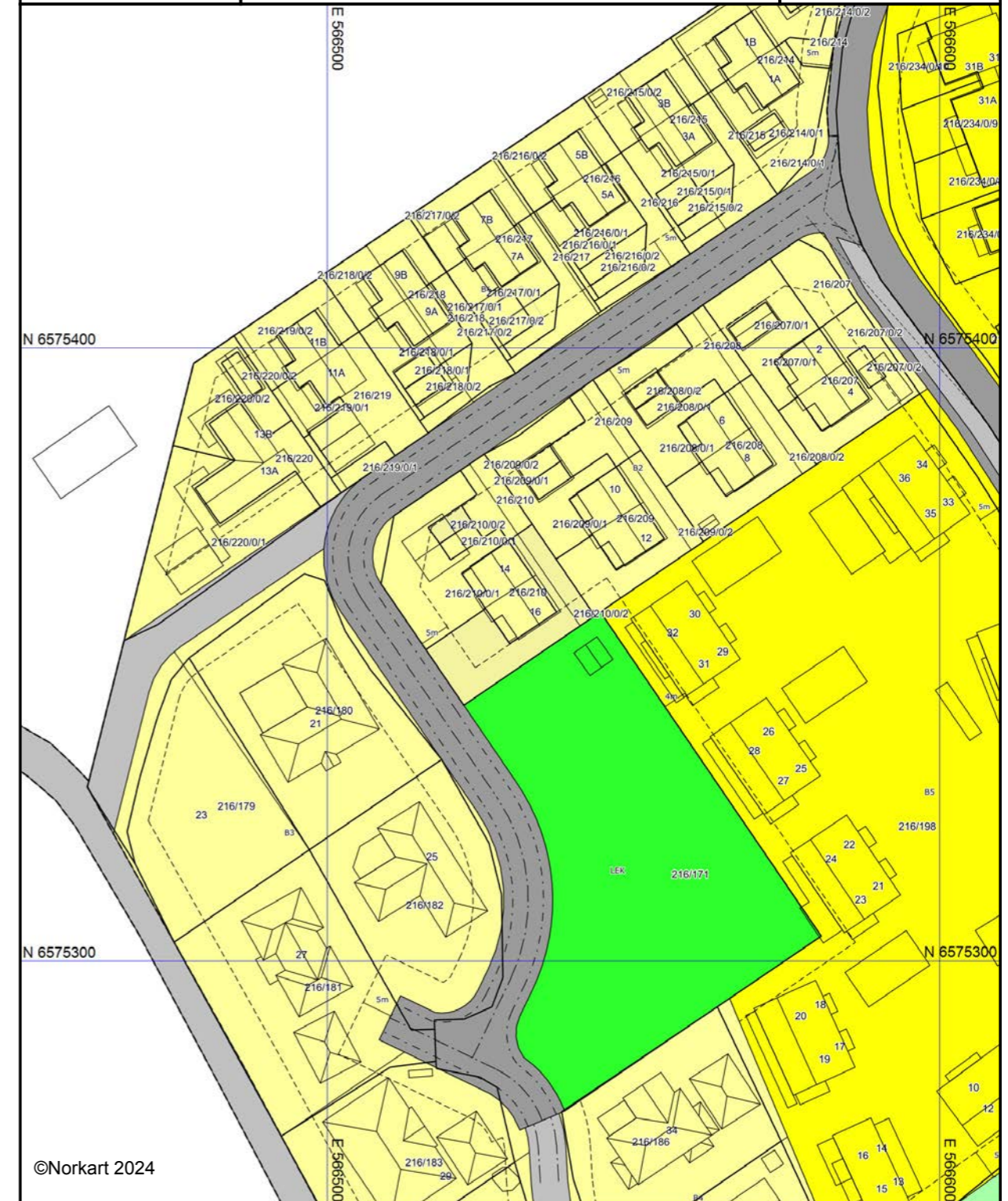
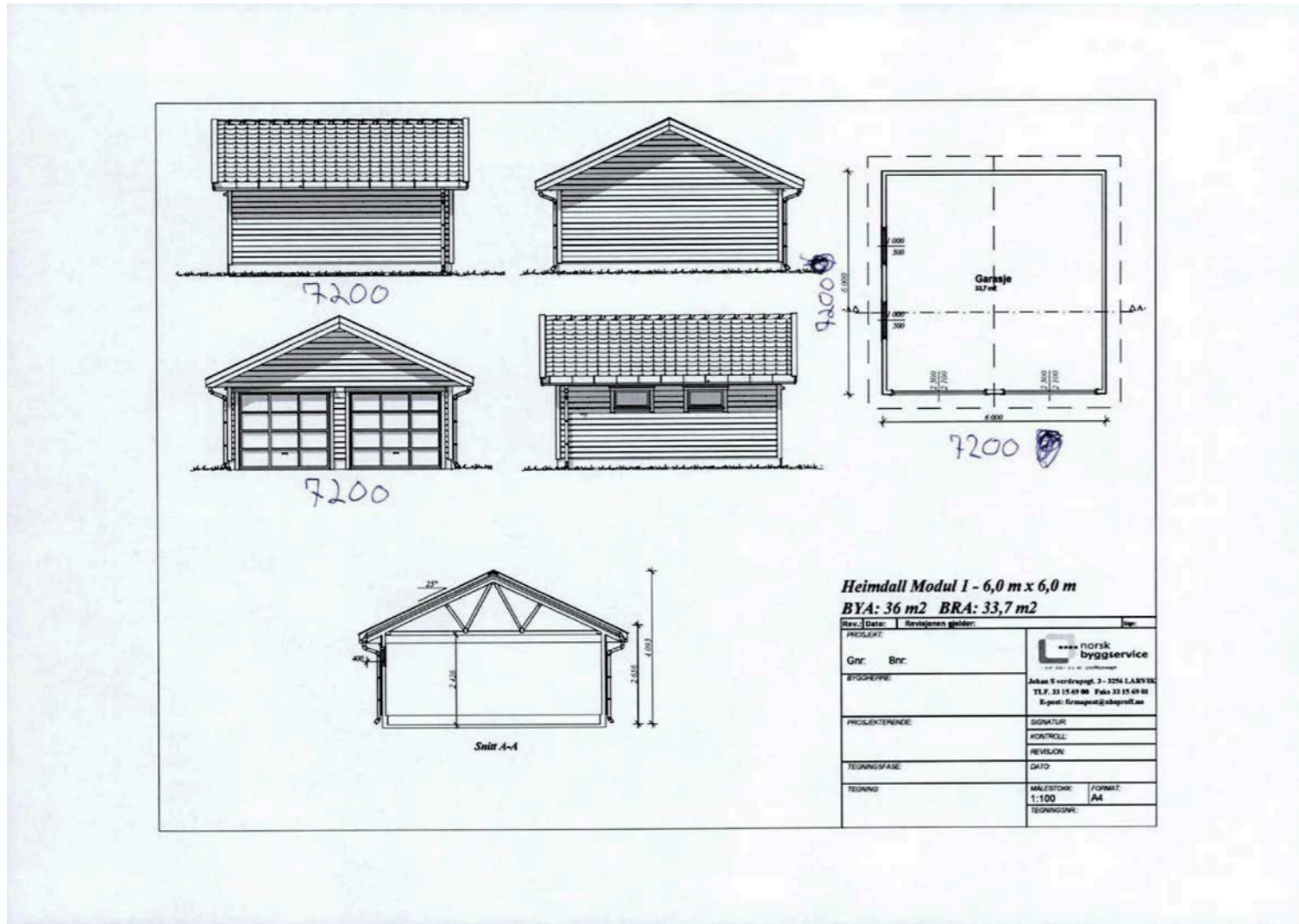
# Reguleringsplankart



Sandefjord kommune

Eiendom: 216/210/0/2  
Adresse: Skjeggerødtoppen 16  
Utskriftsdato: 01.07.2024  
Målestokk: 1:1000

UTM-32



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



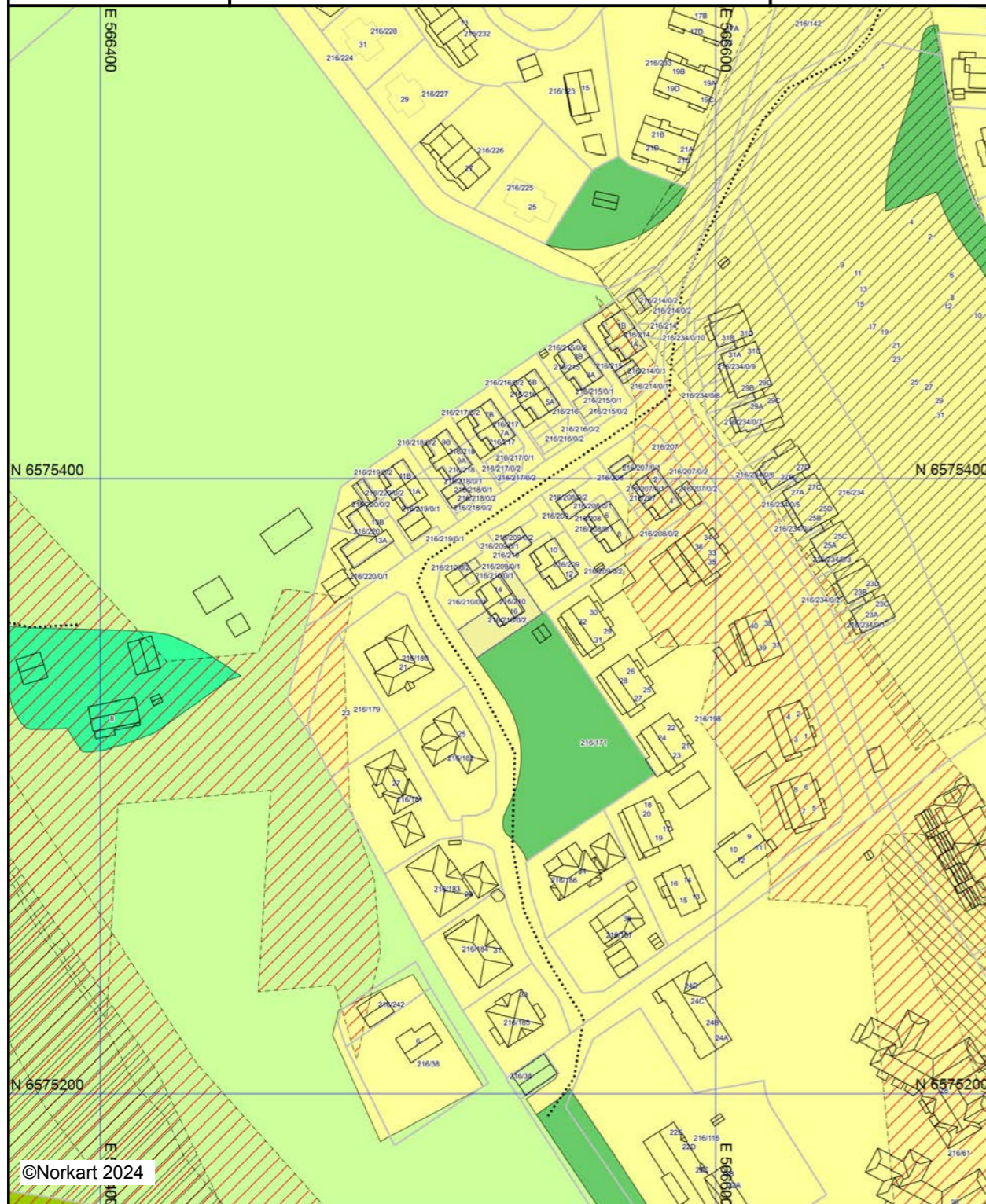
# Kommuneplankart

Eiendom: 216/210/0/2  
 Adresse: Skjeggerødtoppen 16  
 Utskriftsdato: 01.07.2024  
 Målestokk: 1:2000



UTM-32

Sandefjord kommune



©Norkart 2024

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

## ANDEBU KOMMUNE REGULERINGSPLAN FOR FELT B14 (SKJEGGERØD) REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartet datert: 01.02.2008  
 Revidert: sist rev. 09.09.08  
 Kommunestyrets vedtak: 09.09.08 sak 096/08

### § 1

Området for reguleringsplanen er avgrenset på plankartet. Området er i medhold av plan- og bygningslovens § 25 avsatt til:

#### § 25, 1. ledd nr. 1 BYGGEOMRÅDER

- Boliger, frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg
- Boliger, konsentrert småhusbebyggelse

#### § 25, 1. ledd nr. 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjørvevei

#### § 25, 1. ledd nr. 4 FRIOMRÅDER

- Turvei
- Anlegg for lek

### § 2 GENERELT

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

Før byggemodning av feltet starter opp skal friskt etter gjeldende normer være etablert i krysset mellom Skjeggerødveien og RV 307.

### § 3 BYGGEOMRÅDER

Ved oppføring av bygg for boligformål skal sikring mot utslipp av radon til inneluft være gjennomført. Sikring mot radonutslipp kan utelates i de tilfellene det er dokumentert at det ikke er risiko for utslipp av radon over fastsatte grenseverdier.

Krav til parkeringsdekning for byggearealer og opparbeidelse av de i plankartet avsatte felles lekeareal skal være i henhold til Andebu kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 69 nr. 3.

Eldevik Bygg AS  
Broen 5 D

3170 SEM

**a) Boliger, frittliggende småhusbebyggelse, feltene B1-B4**

Innenfor områdene kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, %-BYA = 30%.

Bygninger kan oppføres med maks totalhøyde 7,5 m.

**b) Boliger, konsentrert bebyggelse, felt B5**

Det kan oppføres konsentrert bebyggelse, %-BYA = 30%.

Bygninger kan oppføres med maks totalhøyde 7,5 m. Mindre bygningselement for tekniske installasjoner som piper, heisoppbygg, ventilasjonsoppbygg o.l. kan overskride totalhøyden.

Før det enkelte felt kan bebygges skal det foreligge godkjent illustrasjonsplan som viser:

- Plassering av bygninger, inkl. bygninger som tenkes etablert i senere byggetrinn.
- Parkeringsplasser i henhold til kommunens bestemmelser i vedtekt eller kommuneplan.
- Plassering av lekeplasser i hht kommunens bestemmelser i vedtekt eller kommuneplan.
- Plassering av avfallsbeholdere, felles postkassestativ o.l.
- Disponering av de øvrige arealene i feltet, inkludert vegetasjon som skal bevares, oppholdsarealer og ny beplantning.

§ 6 FRIOMRÅDER

**a) Anlegg for lek**

Innenfor området kan oppføres små bygg og anlegg for barns lek.

**b) Turvei**

I områdene kan det opparbeides turstier og veier. Der det er vist på plankartet kan turveien opparbeides som adkomst for enkelttomter. Slik opparbeidelse skal ikke være til hinder for allmenhetens bruk.

Reg.bestemmelsene er justert etter teknisk utvalg sitt vedtak nr. 037/08.

Andebu kommune 09.10.2008

  
Ole Sverre Lund  
rådmann

**Ferdigattest - Skjeggerødtoppen 14 og 16, gbnr. 16/210 seksjon 1 og 2.**

Ferdigattest er gitt for			
ARKIVSaksnr 12/241	JournalpostID 12/9733		
Eiendom/byggested Skjeggerødtoppen 14 – 16, 3158 Andebu			
Bygningsnummer 300295155 og 300295157			
<b>Gnr. 16</b>	<b>Bnr. 210</b>	<b>Festenr</b>	<b>Seksjonsnr. 1 og 2</b>
Vedtak om tillatelse til tiltak er fattet av:  Bygningssjefen på delegasjon – rammetillatelse - igangsettingstillatelse	Vedtak dato  20.02.2012 27.04.2012	Delegert saksnr: 017/12 049/12	
Dokumentasjon for ferdigattest			datert
Anmodning om ferdigattest og kontrollertklæring fra ansvarlig søker/kontrollerende Eldevik Bygg AS			15.08.2012
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: <b>Tomannsbolig</b>			
Nødvendig dokumentasjon for ferdigattest foreligger. I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest.			
Merknader			

Med hilsen

Inger Moe  
avdelingsingeniør



# Grunnkart

Eiendom: 216/210/0/2  
 Adresse: Skjeggerødtoppen 16  
 Utskriftsdato: 01.07.2024  
 Målestokk: 1:1000



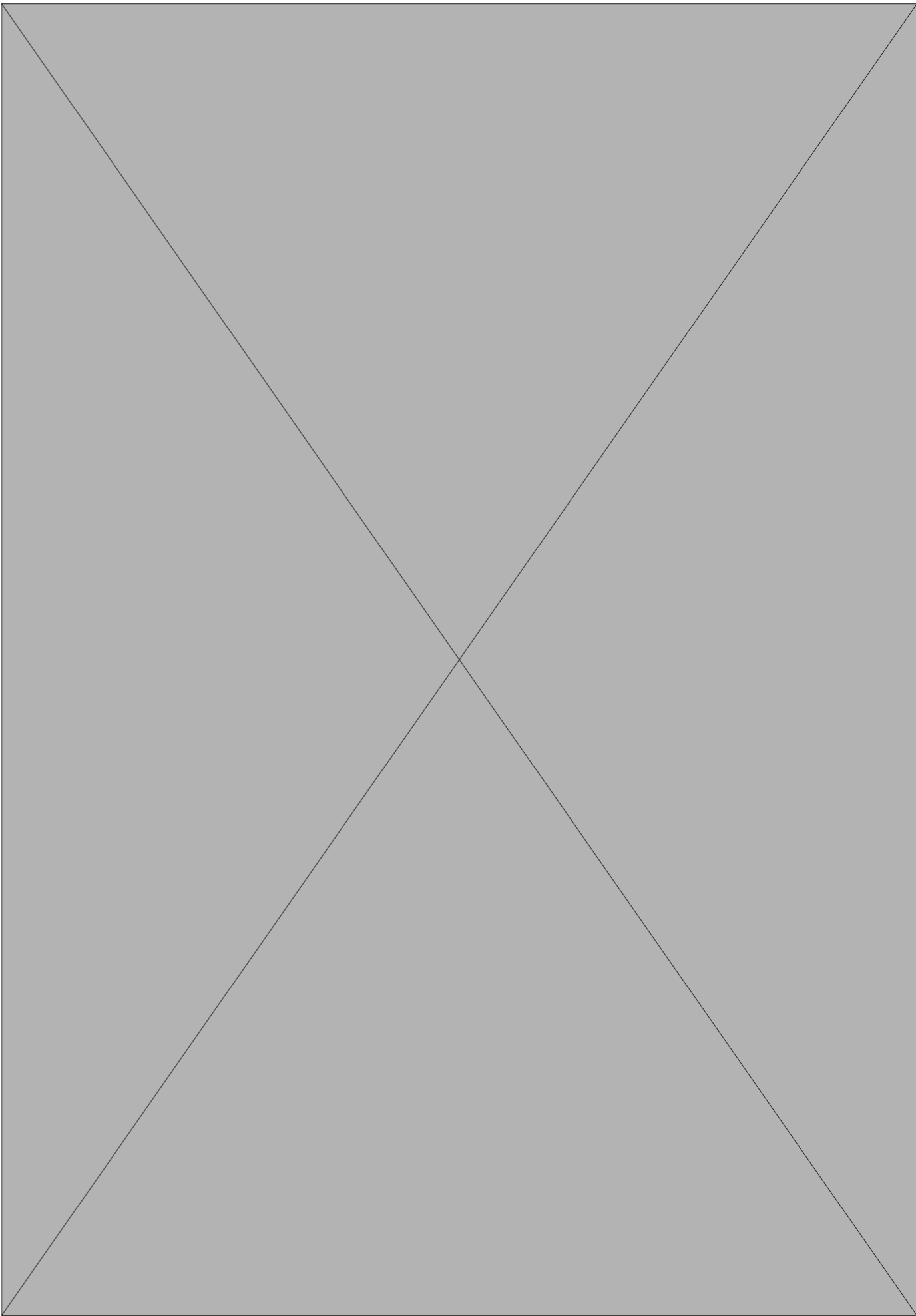
UTM-32

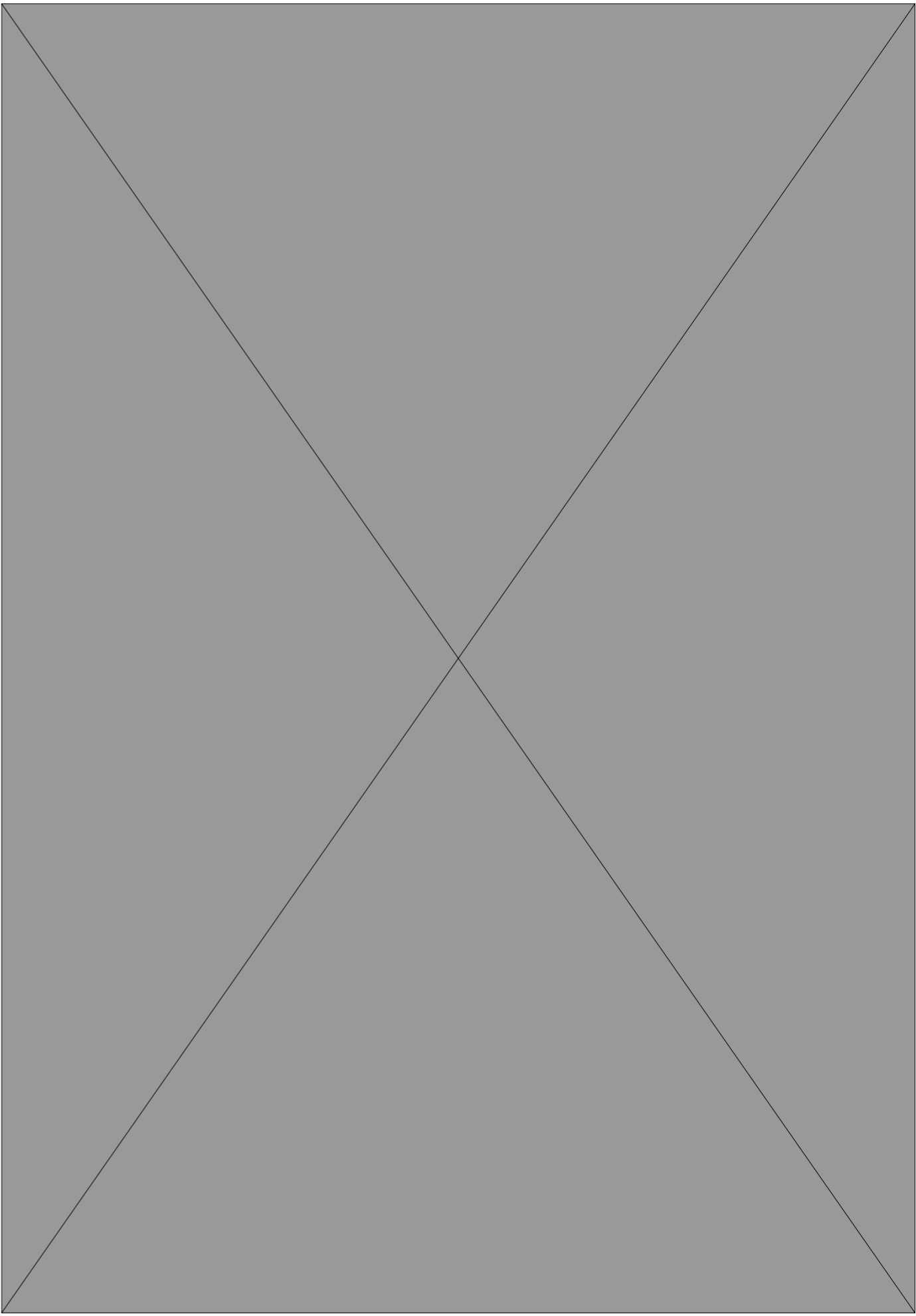
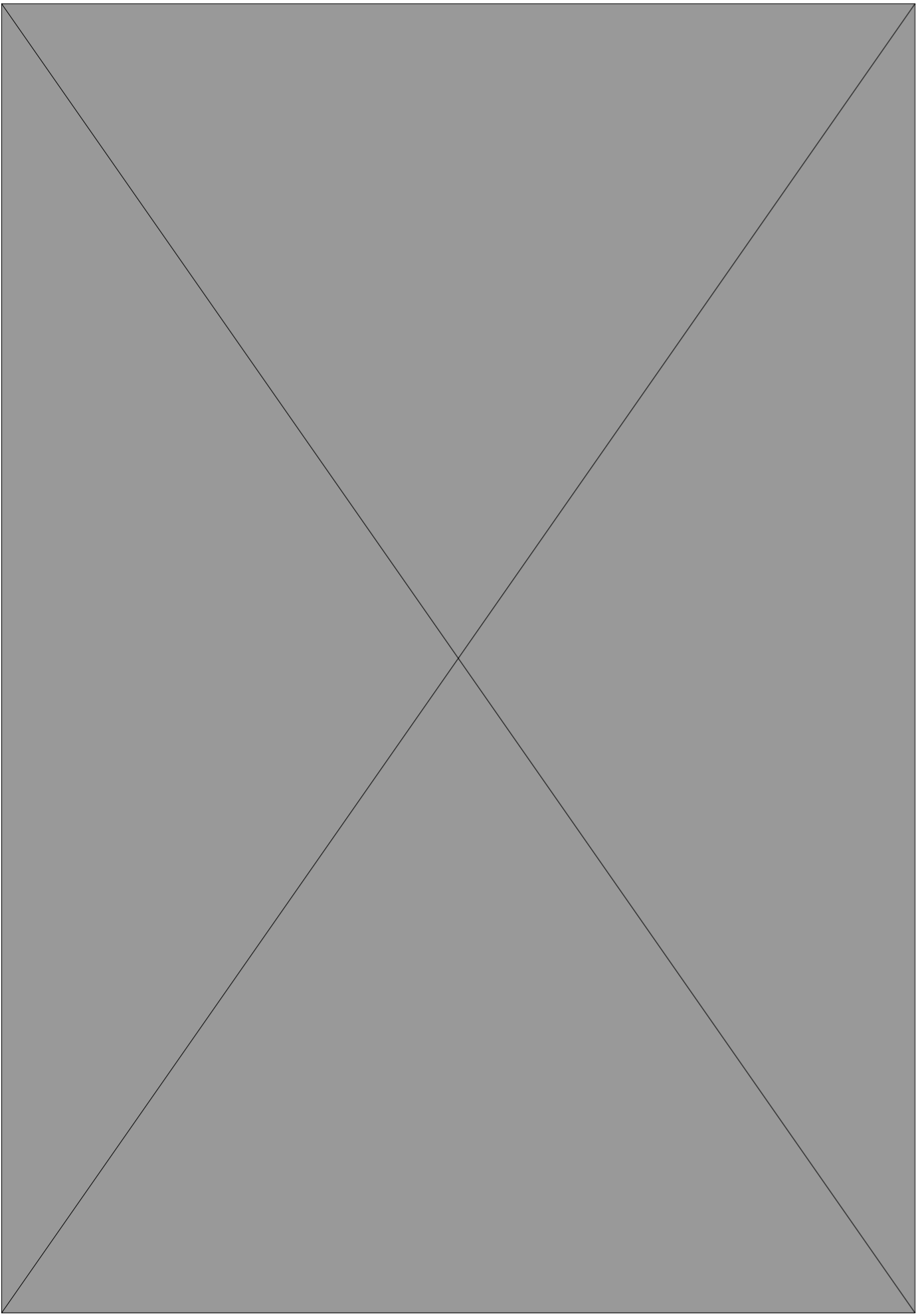
- |   |  |                        |                      |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet  | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant    | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet            | Hjelpelinje punktteste |                      |



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.  
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.
3. 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.  
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.
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.  
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

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
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.

For eiendommen:

**Adresse:** Skjeggerødtoppen 16  
3158 ANDEBU

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu  
**Saksbehandler:** Charlotte Skjelbred

**Oppdragsnummer:** 1311240037

**Telefon:** 938 47 947  
**E-post:** charlotte.skjelbred@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 08.08.2024

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon