



aktiv.

Hammeren 1B, 3158 ANDEBU

**Lekker ny, innflyttingsklar
tomannsbolig fra 2025 med
carport, stor veranda og moderne
løsninger.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 21 350,-
Total ink omk.: Kr 3 321 350,-
Selger: Robert Henriksen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2025
BRA-i/BRA Total 85/90 kvm
Tomtstr.: 795.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 280, bnr. 101
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1311250108

Lekker ny, innflyttingsklar tomannsbolig fra 2025 med carport, stor veranda og moderne løsninger.

Velkommen til denne splitter nye og moderne tomannsbolig som ble ferdigstilt i 2025! Boligen har carport og to flotte uteplasser, en stor veranda på ca. 25 m² over carporten og en platting på ca. 12 m² med utgang fra stue.

Hammeren 1B ligger fredelig til i naturskjønne omgivelser i Høyjord. Her får du en fin kombinasjon av landlig ro og gode hverdagsfasiliteter like i nærheten. Lys og moderne innvendig standard med laminat og fliser, stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer, samt bad og vaskerom med varmekabler. Boligen har 3 gode soverom. Et perfekt hjem for barnefamilier eller deg som ønsker et trygt og rolig bomiljø.

Velkommen til visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	83
Byggtegninger	86
Situasjonskart	99
Ledningskart V/A	101
Eiendomskart	102
Planopplysninger	104
Reguleringsbestemmelser	108
Reguleringsplanforslag	111
kommunekart	112
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 m² Bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, stue/kjøkken, vaskerom, entré

BRA-e: 5 m² sportbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

- Veranda over carport er bygget større en hva tegningen sier. Det foreligger ferdigattest.

Boligene har følgende rominndeling:

- Entre 3,8 m²
- Gang 5,5 m²
- Bad 4,9 m²
- Vaskerom 4,7 m²
- Kjøkken / Stue 31,7m²
- Bod 3,0 m²
- Hovedsoverom 12,0m²
- Soverom 7,8 m²
- Soverom 7,2 m²
- Utv. Sportsbod 5,0 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

795.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel, terrasse platting.

Tomtegrensene er markert som nøyaktig.

Tomten er felles for Hammeren 1A og Hammeren 1B. Det er ikke delt inn eget utomhusareal til seksjonen.

Beliggenhet

Hammeren 1 har en fredelig og attraktiv beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Høyjord. Her får du en flott kombinasjon av landlig ro og gode hverdagsfasiliteter innen kort rekkevidde. Eiendommen ligger i et trivelig nabolag med lite trafikk, perfekt for barnefamilier eller for deg som ønsker et trygt og rolig bomiljø.

Fra eiendommen er det kort vei til skole og barnehage, og du finner flotte friområder, turstier og skog like i nærheten – ideelt for deg som liker friluftsliv, trening eller en rolig søndagstur. Andebu sentrum og Revetal sentrum ligger kun en kort kjøretur unna og byr på dagligvarebutikker, helsetjenester, bibliotek, bank og øvrige servicetilbud.

Området har god adkomst til hovedveier som gjør det enkelt å pendle til Sandefjord, Tønsberg eller andre nærliggende byer.

Dette er et sted hvor du kan nyte naturen og stillheten i grønne omgivelser, samtidig som du har alt du trenger i hverdagen innen kort avstand.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Høyjord barnehage (3-5 år) ca. 2.3 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 9.2 km

Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) ca. 2.1 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 11.5 km

Re videregående skole ca. 13.9 km

Gjennestad videregående skole ca. 23.2 km

Skolekrets

Høyjord skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Høyjord (Linje 124) ca. 0.3 km

Tog: Stokke stasjon ca. 25 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 27 min med bil

Fly: Oslo Gardermoen ca. 1 t 44 min med bil

Bygningssakkyndig

Jarle Lidal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Ny tomannsbolig fra 2025. Boligene er oppført på ringmur med yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Taket er tekket med dobbelkrumet takstein. Vinduer er i malt tre med 3-lags glass, og bygningen har malt hovedytterdør, boddør og balkongskyvedør i tre. Boligene er tilknyttet carport med veranda på taket.

Tomannsbolig 1B - Byggeår: 2025

UTVENDIG

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besiktiget fra veranda. Vindusbrett og pipe er utstyrt med beslag i metall. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt/lakkert stål. Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, malt hovedytterdør og boddør, samt skyvebalkongdør i malt tre. Utearealene består av veranda på ca. 25 m² over carport og platting på ca. 12 m² med adkomst fra stue. Terrassebord og bjelker er utført i trykkipregnert tre, med stående rekkverk på verandaen. Utvendig trapp fra terreng opp til veranda over carport er oppført i impregnert treverk, med inntrinn av stål.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad

Flislagt bad fra byggeår, levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Vegger er flislagt, og himling er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31 mm. Det er synlig membran i

plastsluk. Dokumentasjon foreligger gjennom ferdigattest, hvor det forutsettes at kontrollerklæring er innsendt for utstedelse. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Ventilasjon er balansert. Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under 5 år gammelt og dokumentert oppført av fagkyndige.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår, levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Vegger er kledd med malte plater, og himling er malt. Gulvet er flislagt med oppkant/sokkel og elektriske varmekabler. Det er synlig membran i plastsluk. Dokumentasjon foreligger gjennom ferdigattest, hvor det forutsettes at kontrollerklæring er innsendt for utstedelse. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er balansert. Hulltaking er ikke foretatt, da vaskerommet er under 5 år gammelt og dokumentert oppført av fagkyndige.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Bygningen har ringmur av isolerte element. Tomten er opparbeidet med grus og treplattung. Utvendige avløpsrør er av plast og installert i 2025. Tilknytning er til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og installert i 2025, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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:

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fukt ømfintlige materialer i våtsoner. Våtsonen er definert til 1 meter til siden fra dusjen
- Det er en dør i våtsonen ved vasken. Våtsonen er definert til 0,5 meter til siden fra vasken, i henhold til forskriftene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.
- Våtrommet fungerer med dette avviket, men dør i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Overflater Gulv

ETASJE > BAD

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32. Det er påvist tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk til underkant terskel ved dør. Dokumentasjon på membran ved terskel til dør ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Boligen har krav til tilgjengelighet, og det anbefales å vurdere tiltak for å redusere høyden på dørterskelen. Forholdet kan omfattes av reklamasjonsrett og bør tas opp med utbygger.

Overflater vegger og himling - VASKEROM

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

På våtrom stilles det krav til materialbruk i våtsoner. Området rundt vask regnes som våtsone, men her er det benyttet en veggplate som ikke er godkjent for bruk i slike områder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dagens løsning med bruk av materialer som ikke er egnet for våtsoner fungerer per i dag, men bør betraktes som en midlertidig løsning. Det anbefales utbedring for å sikre langvarig fuktsikring. Forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skader over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Det er påvist tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk til underkant terskel ved dør. Dokumentasjon på membran ved terskel til dør ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik i forhold til krav til høyde på dørterskel til badet. Terskelen er målt til 29-30 mm uten skråskåren kant. I henhold til TEK17 skal 'trinnfri' flate ha maks 25 mm terskelhøyde. Terskel eller nivåforskjell mellom 20 og 25 mm anses som trinnfri dersom den har en skråskåren kant med maksimum 45 graders helling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Boligen har krav til tilgjengelighet, og det anbefales å vurdere tiltak for å redusere høyden på dørterskelen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen TG 3

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18/9-2025 av teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Murer M&M Kristensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

- Leiligheten er nytt bygg så nytt bad og vaskerom.

2,2 Er arbeidet byggemeldt?

- Ny Leilighet

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

- Rørlegger Terjesen

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

- Elektriker Ekspert

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

- Ny leilighet så nytt anlegg

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
-Tømrer Henriksens Bygg AS

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

Innhold

Boligen går over 1 etasje og inneholder følgende rom som; Bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, stue/kjøkken, vaskerom, entré
Carport med sportsbod.

Standard

Velkommen til denne splitter nye tomannsboligen, ferdigstilt i 2025! Boligen kombinerer moderne standard med funksjonelle løsninger, og passer perfekt for deg som ønsker en lettstelt og energieffektiv bolig. Med god planløsning, og praktiske fasiliteter får du et hjem som er enkelt å trives i og alt på et plan.

Det gjøres oppmerksom på at Hammeren 1B er nybygg og selges uten garanti §12 bustadoppføringslova. Eiendommen selges etter avhendingslova. Salget faller ikke inn under plikten til å stille garanti.

Eiendommen har fått godkjent vedtak for seksjonering - seksjonering blir sendt for tinglysning etter klagefristen har gått ut om 3 uker fra 25.09.2025. Overtagelse kan ikke finne sted før seksjonering er tinglyst.

Her får du to flotte uteplasser: en stor veranda på ca. 25 m² over carporten og en platting på ca. 12 m² med adkomst fra stuen - perfekt for både rolige stunder og sosiale sammenkomster. Utvendig trapp i impregnert tre gir enkel tilgang til verandaen.

Innvendig holder boligen en moderne og lys standard med laminat og fliser på gulv, samt malte plater på vegger og i tak. Boligen har vedovn med isolert stålpipeline, som gir en lun og god varme på kalde dager.

Stilrent kjøkken med glatte fronter og benkeplate i laminat. Her finner du kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilasjonen ivaretas av kjøkkenventilator med kullfilter.

Flislagt bad med elektriske varmekabler i gulv og moderne innredning. Rommet er utstyrt med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Balansert ventilasjon sikrer et godt inneklima. Badet er oppført av fagkyndige og har dokumentert kvalitet.

Eget vaskerom med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Her finner du veggmontert toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Praktisk løsning som kombinerer

vaskerom og ekstra toalett.

Dette er en helt ny og moderne bolig med praktiske løsninger, god kvalitet og gjennomtenkte detaljer. Med carport, veranda, platting og energieffektive løsninger får du en bolig som både er komfortabel og lett å vedlikeholde - klar for innflytting!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i carport og ellers på eiendommen.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

4610106

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn ellers elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad og vaskerom.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

Kommunale avgifter

Kr 11 093

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Det gjøres oppmerksom på at oppgitt sum for kommunale avgifter ikke inkluderer renovasjon og feiinf - kommunale avgifter vil da øke ved innflytting og bestilling av renovasjon/feiing.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Sameiet

Sameienavn

Henriksen

Om sameiet

Sameiet består av to seksjoner. Sameiet er ikke registrert i Brønnøysundregistrert. Det er laget vedtekter som eier av seksjon 1 og 2 må sette seg inn i og signere.

Vedtekter:

Eiendommen Hammeren 1A og 1B i Sandefjord kommune ligger i sameie mellom eierne av de 2 - to- eierseksjonene som er oppført på eiendommen. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på hver enkelt seksjons bruksareal. Som bruksareal i denne sammenheng regnes boligens innvendige gulvflate med tillegg av boder og garasje. Terrasser regnes ikke inn i boligens bruksareal. Sameiet skal ledes av de 2- to - sameierne i fellesskap, samtidig som de utad kun kan forplikte sameiet i fellesskap. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakt, skjøte fra opprettelse av sameiet August 2025 , oppdelingsbegjæring og vedtekter/Leiligheter ordensregler er bindende for sameierne.

§2 – Disposisjon over seksjon

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter eventuelt andre

utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt. Man hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Iht lov om Eierseksjoner er det lovbestemt panterett tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden i hver enkelt seksjon til fordel for sameiet for sameierens forpliktelser overfor sameiet. Utleie av seksjon kan ikke foretas uten godkjennelse fra sameierne. Sameierne kan avbryte en framleiekontrakt ved mislighold av vedtekter/Leiligheter ordensregler/leiekontrakt. Salg av seksjonene skal ikke skje uten at den andre seksjonseier i rimelig god tid blir informert om salgsplanene. Den enkelte samaier har for øvrig full råderett over sin seksjon.

§3 – Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet på fellesledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med boligenhetens sikringsboks. Utgangsdørene til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Vannskader eller andre skader som oppstår ved skjødesløshet må dekkes av seksjonseier. Øvrig ytre vedlikehold: Maling – seksjonseierne har ansvar for sin del av utvendige vegger. Man kommer til felles enighet vedr fargevalg. Parkeringsplass/vei: Leilighetene skal brukes sin del innkjørsel til sin leilighet til sin carport . Dette innebærer også snømåking. Tomten er felles og det er naturlig å bruke uteplassen på sin del av huset ,og man skal ikke sette ting eller parkere på den andre leiligheten Øvrige kostnader som gjelder fellesareal/anlegg/installasjoner som tjener til felles bruk for sameierne fordeles iht sin sameiebrøk. Sameier brøken utgjør totalt 166. For seksjon 1 – en utgjør dette da 83 og 83 for seksjon 2 – to.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

§4 – Forandringer i boligen

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra hverandre gjøre bygningsmessige

forandringer

vedrørende boligen eller sette opp tv-antenne/parabol, boder, markiser og lignende.

§5 – Forsikring

Hver seksjon må tegne sin egen innboforsikring. Bygningsforsikring tegnes av sameiet og fordeles mellom sameierne iht sameier brøken.

§6 – Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan

vedkommende, med minst 6 – seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke

pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, jf.

Eierseksjonloven §26. Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseier eller personer han

er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, hus

ordensregler og vedtak fattet av sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har

gitt adgang til boenheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke

betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

§7 – Vedtektsendringer

Boligsameiets vedtekter/hus ordensregler skal reforhandles ved eierskifte.

§8 - Ro

Det skal være alminnelig nattero mellom kl 2300-0700. I dette tidsrommet skal det vises særlig

aktsomhet ved bruk av feks stereoanlegg, radio, TV, vaskemaskiner og oppvaskmaskiner.

Støy som banking, boring og støyende hagearbeid bør unngås etter kl2100 og må ikke utføres på

søndager og helligdager.

Ved arrangering av fester eller støyende sammenkomster og støyvoldende arbeider må naboer

varsles. Med nabovarsel tilsidesetter man dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

§9 - Diverse

Der disse vedtektene eller spesielle bestemmelser ikke er ut fyllende gjelder Lov om Eierseksjoner.

Sameievedtektene for Hammeren 1A og 1B ble godkjent av sameierne i konstituerende sameier.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det foreligger ikke styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 280, bruksnummer 101, seksjonsnummer 2 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/280/101:

06.06.2012 - Dokumentnr: 445215 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:280 Bnr:99

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

Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyst avtale om ansvar for drift og vedlikehold sammen med gbnr 80/101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Hammeren 1A og 1B datert 25/8-2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.08.2025.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Id: 20220010

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.09.2023

Delarealer: 795 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Områdenavn: B

Delareal: 795 m

KPHensynsonenavn: H310

KPFare: Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Id: 20100022

Navn: Høyjord østre B24

Plantype: Detaljregulering

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 21.06.2011

Delarealer: 795 m

Formål: Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

For nærmere beskrivelse se vedlagt reguleringsplan.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt ...(SETT INN DATO). Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf.

avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

20 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

21 350 (Omkostninger totalt)

37 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

40 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 321 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 337 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 340 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Ved kjøp av nyoppført bolig kan det gis fritak for dokumentavgift, men dette gjelder kun for selve bygningen ikke for tomten. Dokumentavgiften beregnes da kun av tomteverdien. For å få fritaket må boligen være ny og ikke tidligere tatt i bruk.

Det er beregnet dokumentavgift av estimert tomteverdi kr 800 000,-.

Det er viktig å være klar over at det er kjøper som bærer risikoen dersom Skatteetaten skulle vurdere at vilkårene for fritak likevel ikke er oppfylt. I slike tilfeller kan det bli krav om dokumentavgift av hele kjøpesummen.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 21 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

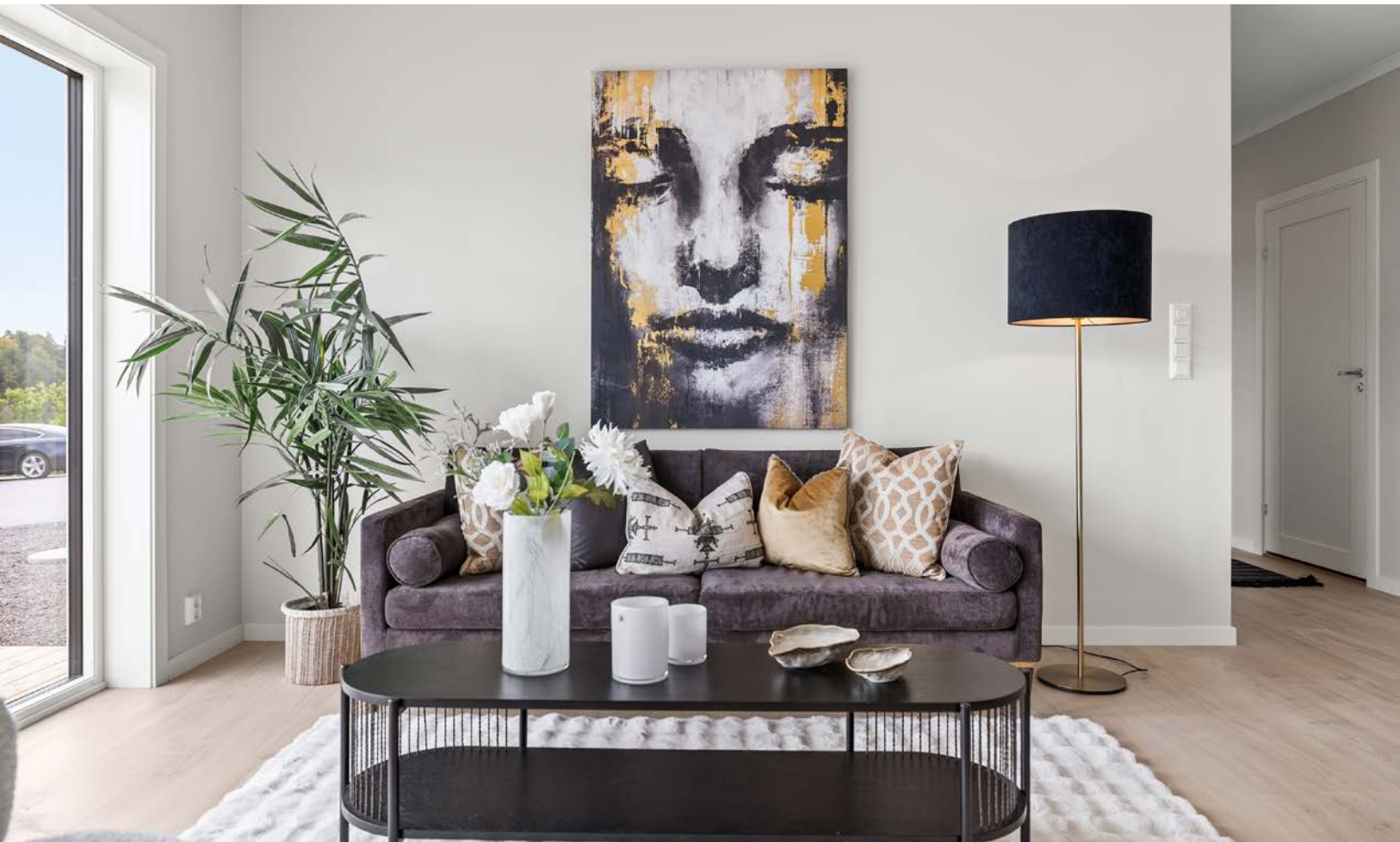
Oppdragstaker

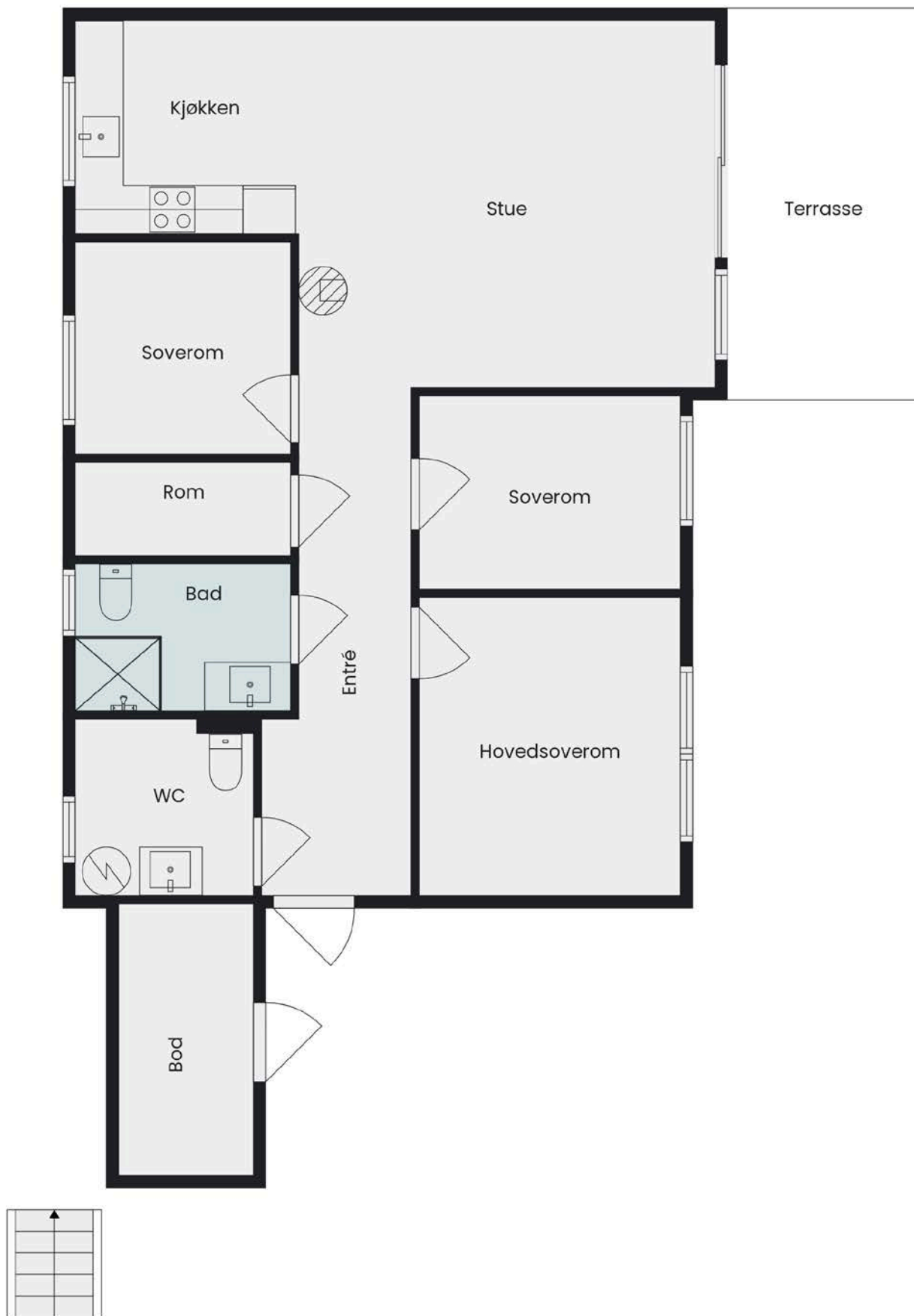
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

25.09.2025











Boligen har vedovn med isolert stålppe, som gir en lun og god varme på kalde dager.





Stilrent kjøkken med glatte fronter og benkeplate i laminat. Her finner du kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Ventilasjonen ivaretas av kjøkkenventilator med kullfilter.

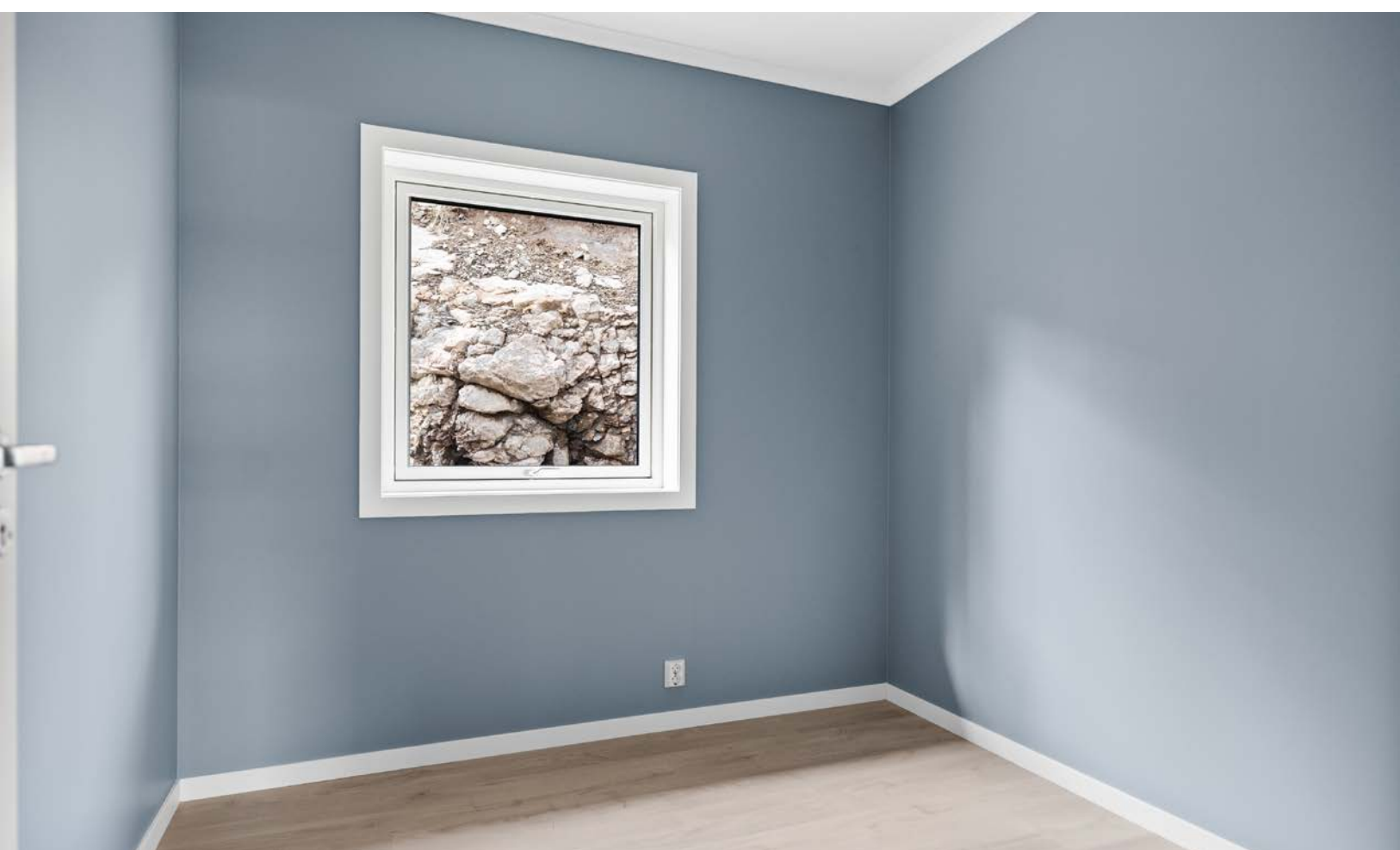




















Vedlegg

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig 1A

 Hammeren 1A og B, 3158 ANDEBU

 SANDEFJORD kommune

gnr. 280, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 18.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 22568-1027

Referansenummer: YW1587

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingeniør: Jarle Lidal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Lidal Takst AS

NTIF-takstingeniør – for en tryggere bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Takstingeniører som er medlemmer av Norges Takstingeniørers Forening (NTIF), tilbyr ikke bare høy faglig kompetanse, men også ekstra trygghet gjennom kvalitetssikring og ansvarsforsikring.

NTIF-medlemmer er utdannede takstmenn med dokumentert erfaring og forpliktelser til etiske retningslinjer. De har tilgang til en av bransjens beste profesjonsansvarsforsikringer, noe som gir ekstra sikkerhet dersom det skulle oppstå feil i takstrapporten.

I tillegg får NTIFs medlemmer jevnlig faglig oppdatering og kurs, slik at de alltid er oppdatert på gjeldende lover og praksis.

Å velge en takstingeniør fra NTIF er å velge en tryggere og mer forutsigbar bolighandel.

NTIF – faglig kvalitet og sikkerhet du kan stole på.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støtemurer • 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ny tomannsbolig fra 2025. Boligene er oppført på ringmur med yttervegger i bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Taket er tekket med dobbelkrummet takstein. Vinduer er i malt tre med 3-lags glass, og bygningen har malt hovedytterdør, boddør og balkongskyvedør i tre. Boligene er tilknyttet carport med veranda på taket.

Boligene har følgende rominndeling:

- Entre 3,8 m²
- Gang 5,5 m²
- Bad 4,9 m²
- Vaskerom 4,7 m²
- Kjøkken / Stue 31,7 m²
- Bod 3,0 m²
- Hovedsoverom 12,0 m²
- Soverom 7,8 m²
- Soverom 7,2 m²

- Utv. Sportsbod 5,0 m²

NB: Avvik knyttet til rommenes lovliggheit omtales separat under punktet «Lovliggheit».

Tomannsbolig 1B - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besikktiget fra veranda. Vindusbrett og pipe er utstyrt med beslag i metall. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt/lakkert stål. Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, malt hovedytterdør og boddør, samt skyvebalkongdør i malt tre. Utearealene består av veranda på ca. 25 m² over carport og platting på ca. 12 m² med adkomst fra stue. Terrassebord og bjelker er utført i trykkimpregnert tre, med stående rekkverk på verandaen. Utvendig trapp fra terreng opp til veranda over carport er oppført i impregnert treverk, med inntrinn av stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har isolert stålpipes og vedovn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Flislagt bad fra byggeår, levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Vegger er flislagt, og himling er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31 mm. Det er synlig membran i plastsluk. Dokumentasjon foreligger gjennom

ferdigattest, hvor det forutsettes at kontrollerklæring er innsendt for utstedelse.

Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Ventilasjon er balansert. Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under 5 år gammelt og dokumentert oppført av fagkyndige.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår, levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Vegger er kledd med malte plater, og himling er malt. Gulvet er flislagt med oppkant/sokkel og elektriske varmekabler. Det er synlig membran i plastsluk. Dokumentasjon foreligger gjennom ferdigattest, hvor det forutsettes at kontrollerklæring er innsendt for utstedelse.

Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er balansert. Hulltaking er ikke foretatt, da vaskerommet er under 5 år gammelt og dokumentert oppført av fagkyndige.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Bygningen har ringmur av isolerte element. Tomten er opparbeidet med grus og treplattung. Utvendige avløpsrør er av plast og installert i 2025. Tilknytning er til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og installert i 2025, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tomannsbolig 1A - Byggeår: 2025

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er besikktiget fra veranda. Vindusbrett og pipe er utstyrt med beslag i metall. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt/lakkert stål. Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, malt hovedytterdør og boddør, samt skyvebalkongdør i malt tre. Utearealene består av veranda på ca. 25 m² over carport og platting på ca. 12 m² med adkomst fra stue. Terrassebord og bjelker

Beskrivelse av eiendommen

er utført i trykkimpregnert tre, med stående rekkverk på verandaen.
Utvendig trapp fra terreng opp til veranda over carport er oppført i impregnert treverk, med inntrinn av stål.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Flislagt bad fra byggeår, levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Vegger er flislagt, og himling er malt. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31 mm. Det er synlig membran i plasts luk. Dokumentasjon foreligger gjennom ferdigattest, hvor det forutsettes at kontrollerklæring er innsendt for utstedelse.

Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger. Ventilasjon er balansert. Hulltaking er ikke foretatt, da badet er under 5 år gammelt og dokumentert oppført av fagkyndige.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår, levert av utbygger med uavhengig kontroll i prosjektet. Vegger er kledd med malte plater, og himling er malt. Gulvet er flislagt med oppkant/sokkel og elektriske varmekabler. Det er synlig membran i plasts luk. Dokumentasjon foreligger gjennom ferdigattest, hvor det forutsettes at kontrollerklæring er innsendt for utstedelse.

Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er balansert. Hulltaking er ikke foretatt, da vaskerommet er under 5 år gammelt og dokumentert oppført av fagkyndige.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørs kap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bygningen har ringmur av isolerte element.
Forstøtningsmur er av larvikitt
Tomten er opparbeidet med grus og treplattung.

Utvendige avløpsrør er av plast og installert i 2025. Tilknytning er til offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og installert i 2025, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig 1A

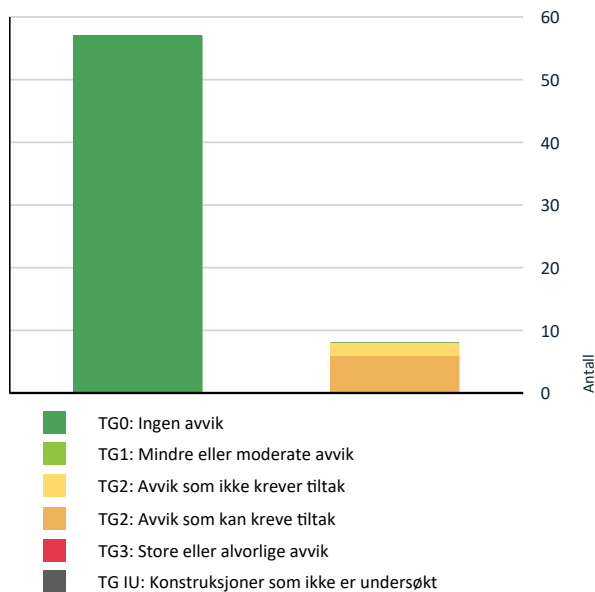
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Veranda over carport er bygget større en hva tegningen sier.
Det foreligger ferdigattest

Tomannsbolig 1B

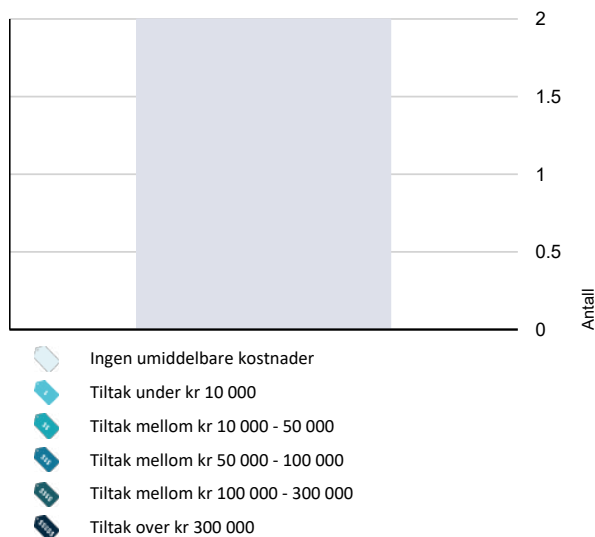
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Veranda over carport er bygget større en hva tegningen sier.
Det foreligger ferdigattest

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig 1A

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tomannsbolig 1B

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke fra Enova

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

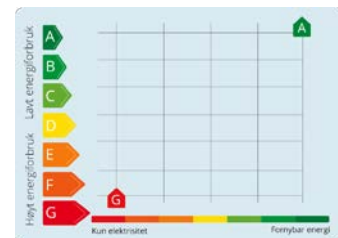
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG 1A



Byggeår
2025

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktet fra veranda

Nedløp og beslag

Vindusbrett og pipe har beslag i metall. Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og boddør, samt skyvebalkongdør i malt tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca 25 m² over carport og platting på ca 12 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på veranda.

Tilstandsrapport

📌 TG 0 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra terreng opp til veranda over carport. Trappen er oppført i impregneret treverk, med inntrinn av stål.

INNENDIG

📌 TG 0 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

📌 TG 0 Radon

Bygget er oppført etter Tek 17 og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det betyr at bygge skal ha radonsperre.

📌 TG 0 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

📌 TG 0 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med flislagt gulv og sokkel, samt vegger oppført med plater. Rommet er oppført i byggets byggeår, levert av utbygger med uavhengig kontroll som en del av prosjektet. Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17)

ETASJE > VASKEROM

📌 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

På våtrom stilles det krav til materialbruk i våtsoner. Området rundt vask regnes som våtsone, men her er det benyttet en veggplate som ikke er godkjent for bruk i slike områder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dagens løsning med bruk av materialer som ikke er egnet for våtsoner fungerer per i dag, men bør betraktes som en midlertidig løsning. Det anbefales utbedring for å sikre langvarig fuktsikring. Forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skader over tid.

Tilstandsrapport



Det er uegnede materialer i våtsoner.

ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23.

Det er påvist tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk til underkant terskel ved dør. Dokumentasjon på membran ved terskel til dør ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

-Det er påvist avvik i forhold til krav til høyde på dørterskel til badet. Terskelen er målt til 29-30 mm uten skråskåren kant. I henhold til TEK17 skal 'trinnfri' flate ha maks 25 mm terskelhøyde. Terskel eller nivåforskjell mellom 20 og 25 mm anses som trinnfri dersom den har en skråskåren kant med maksimum 45 graders helling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Boligen har krav til tilgjengelighet, og det anbefales å vurdere tiltak for å redusere høyden på dørterskelen.



For høy terskel

ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

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

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da er badet under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

ETASJE > BAD

Generell

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

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. Våtsonen er definert til 1 meter til siden fra dusjen
- Det er en dør i våtsonen ved vasken. Våtsonen er definert til 0,5 meter til siden fra vasken, i henhold til forskriftene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.
- Våtrommet fungerer med dette avviket, men dør i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone



Dør i våtsone

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 31.

Det er påvist tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk til underkant terskel ved dør. Dokumentasjon på membran ved terskel til dør ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

-Det er påvist avvik i forhold til krav til høyde på dørterskel til badet. Terskelen er målt til 29-30 mm uten skråskåren kant. I henhold til TEK17 skal 'trinnfri' flate ha maks 25 mm terskelhøyde. Terskel eller nivåforskjell mellom 20 og 25 mm anses som trinnfri dersom den har en skråskåren kant med maksimum 45 graders helling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Boligen har krav til tilgjengelighet, og det anbefales å vurdere tiltak for å redusere høyden på dørterskelen.



For høy terskel

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

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

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

🕒 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

🕒 TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da er badet under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

🕒 TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk

ETASJE > STUE/KJØKKEN

🕒 TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Tilstandsrapport

! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur av isolerte element.

! TG 0 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av larvikitt

! TG 0 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med grus og treplattning.

Det informeres om at søyler og trappevanger til trapp ligger noe lavt i terrenget. Dersom det i fremtiden etableres asfalt eller belegningsstein, anbefales det enten å senke terrenget ved å fjerne fyllmasser, eller å heve søylefundamentene, slik at nødvendig klaring mot terreng opprettholdes.

! TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TOMANNSBOLIG 1B



Byggeår
2025

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

UTVENDIG

! TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra veranda

! TG 0 Nedløp og beslag

Vindusbrett og pipe har beslag i metall. Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål.

! TG 0 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og boddør, samt skyvebalkongdør i malt tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca 25 m² over carport og platting på ca 12 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnet tre. Stående rekkverk på veranda.

Utvendige trapper

Utvendig trapp fra terreng opp til veranda over carport. Trappen er oppført i impregnet treverk, med inntrekk av stål.

INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Radon

Bygget er oppført etter Tek 17 og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det betyr at bygge skal ha radonsperre.

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

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

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. Våtsonen er definert til 1 meter til siden fra dusjen
- Det er en dør i våtsonen ved vasken. Våtsonen er definert til 0,5 meter til siden fra vasken, i henhold til forskriftene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.
- Våtrommet fungerer med dette avviket, men dør i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.



Vindu i våtsone



Dør i våtsone

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32.

Det er påvist tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk til underkant terskel ved dør. Dokumentasjon på membran ved terskel til dør ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Boligen har krav til tilgjengelighet, og det anbefales å vurdere tiltak for å redusere høyden på dørterskelen. Forholdet kan omfattes av reklamasjonsrett og bør tas opp med utbygger.

Tilstandsrapport



For høy terskel

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da er badet under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med flislagt gulv og sokkel, samt vegger oppført med plater. Rommet er oppført i byggets byggeår, levert av utbygger med uavhengig kontroll som en del av prosjektet. Dokumentasjon er en del av ferdigattesten når denne utstedes på boligen. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17)

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

På våtrom stilles det krav til materialbruk i våtsoner. Området rundt vask regnes som våtsone, men her er det benyttet en veggplate som ikke er godkjent for bruk i slike områder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dagens løsning med bruk av materialer som ikke er egnet for våtsoner fungerer per i dag, men bør betraktes som en midlertidig løsning. Det anbefales utbedring for å sikre langvarig fuktsikring. Forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skader over tid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er uegnede materialer i våtsoner.

ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Det er påvist tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk til underkant terskel ved dør. Dokumentasjon på membran ved terskel til dør ligger i at det er utført ferdigattest og under denne prosess må det foreligge kontrollerklæring, for at ferdigattest kan utstedes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

-Det er påvist avvik i forhold til krav til høyde på dørterskel til badet. Terskelen er målt til 29-30 mm uten skråskåren kant. I henhold til TEK17 skal 'trinnfri' flate ha maks 25 mm terskelhøyde. Terskel eller nivåforskjell mellom 20 og 25 mm anses som trinnfri dersom den har en skråskåren kant med maksimum 45 graders helling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Boligen har krav til tilgjengelighet, og det anbefales å vurdere tiltak for å redusere høyden på dørterskelen.



For høy terskel

ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

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

Tilstandsrapport

ferdigattest kan utstedes.



ETASJE > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

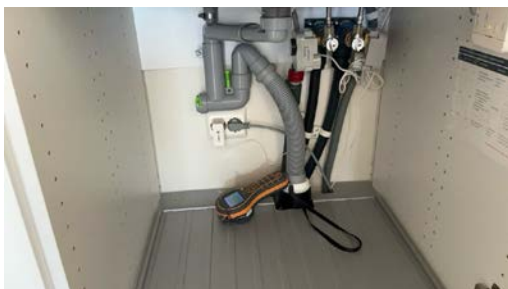
Hulltaking er ikke foretatt, da er badet under 5 år gammelt og dokumentert utført av fagfolk.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

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

! TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod, totalt 14 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TILG 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.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Tilstandsrapport

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur av isolerte element.

TG 0 Terrenghorhold

Tomten er opparbeidet med grus og treplattning.

Det informeres om at søyler og trappevanger til trapp ligger noe lavt i terrenget. Dersom det i fremtiden etableres asfalt eller belegningsstein, anbefales det enten å senke terrenget ved å fjerne fyllmasser, eller å heve søylefundamentene, slik at nødvendig klaring mot terreng opprettholdes.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2025. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2025. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

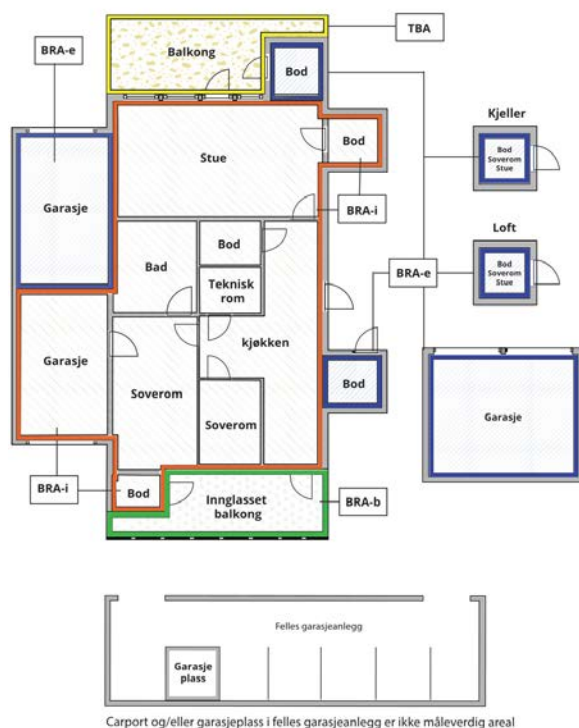
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert 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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 1A

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	85	5		90	37
SUM	85	5			37
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bad, bod, entré	Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Veranda over carport er bygget større enn hva tegningen sier.

Det foreligger ferdigattest

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:

Tomannsbolig 1B

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	85	5		90	37
SUM	85	5			37
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, stue/kjøkken, vaskerom, entré	Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Veranda over carport er bygget større enn hva tegningen sier.

Det foreligger ferdigattest

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig 1A	82	8
Tomannsbolig 1B	82	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2025	Jarle Lidal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	280	101		0	795.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hammeren 1 B

Hjemmelshaver

Henriksen Robert

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
620 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	18.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

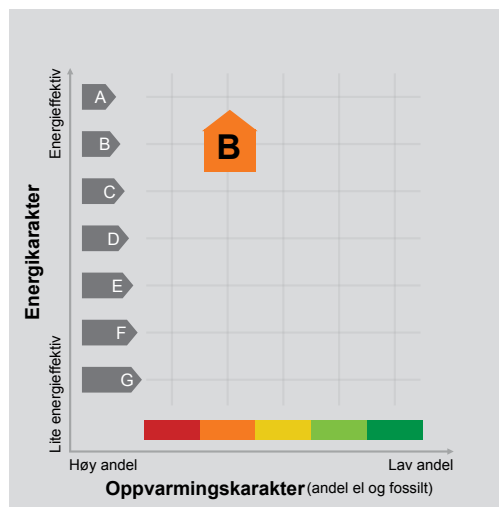
veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Adresse	Hammeren 1A
Postnummer	3158
Sted	ANDEBU
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	280
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301367875
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170417
Dato	18.09.2025



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

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

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

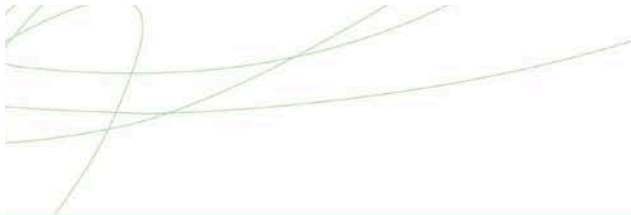
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Luft kort og effektivt

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 2025
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 90
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

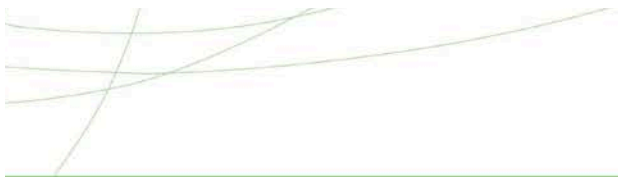
Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250108	

Selger 1 navn
Robert Henriksen

Gateadresse	
Hammeren 1B	

Poststed	Postnr
ANDEBU	3158

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1311250108

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RH

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Murer
Arbeid utført av	M&M Kristensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Leiligheten er nytt bygg så nytt bad og vaskerom
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny Leilighet
-------------	--------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger
Arbeid utført av	Rørlegger Terjesen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektriker
Arbeid utført av	Ekspert

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ny leilighet så nytt anlegg
-------------	-----------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250108

14 Kjenner du til om ufraglærte 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tømrer
Arbeid utført av	Henriksens Bygg AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tilstandsrapport
-------------	------------------

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250108

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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250108

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Henriksen	95685a4c524b1fae2f2c2c 7972af03e3d97c01d6	23.09.2025 20:49:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250108

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Hammeren 1B - Nabolaget Høyjord - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Høyjord Linje 124	4 min 0.3 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	25 min 25 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min
Oslo Gardermoen	1 t 44 min

Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) 105 elever, 8 klasser	3 min 2.1 km
Signo grunn- og videregående skole (1-1... 11 elever, 6 klasser	9 min 9.1 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	12 min 11.5 km
Re videregående skole 600 elever	15 min 13.9 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	22 min 23.2 km

«Stille og fredelig. Koselige naboer. Fin skole»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

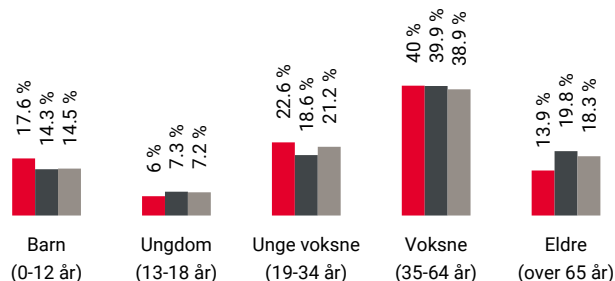
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Høyjord barnehage (3-5 år) 37 barn	3 min 2.3 km
Vivestad barnehage (1-5 år) 21 barn	7 min 8 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	9 min 9.2 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	11 min
Meny Andebu PostNord	11 min 11.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Haugarbanen idrettsanlegg	11 min
	Fotball, friidrett	1 km
	Høyjord Skole	3 min
	Aktivitetshall, ballspill	2.1 km
	Treningssenteret Andebu	11 min
	Revetal Treningssenter	13 min

Boligmasse



86% enebolig
14% annet

Varer/Tjenester



Andebu Senter

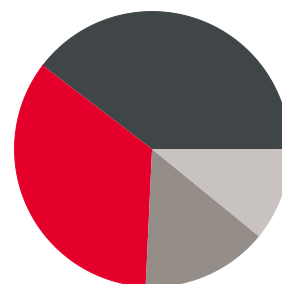
11 min



Gokstad Apotek, Andebu

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



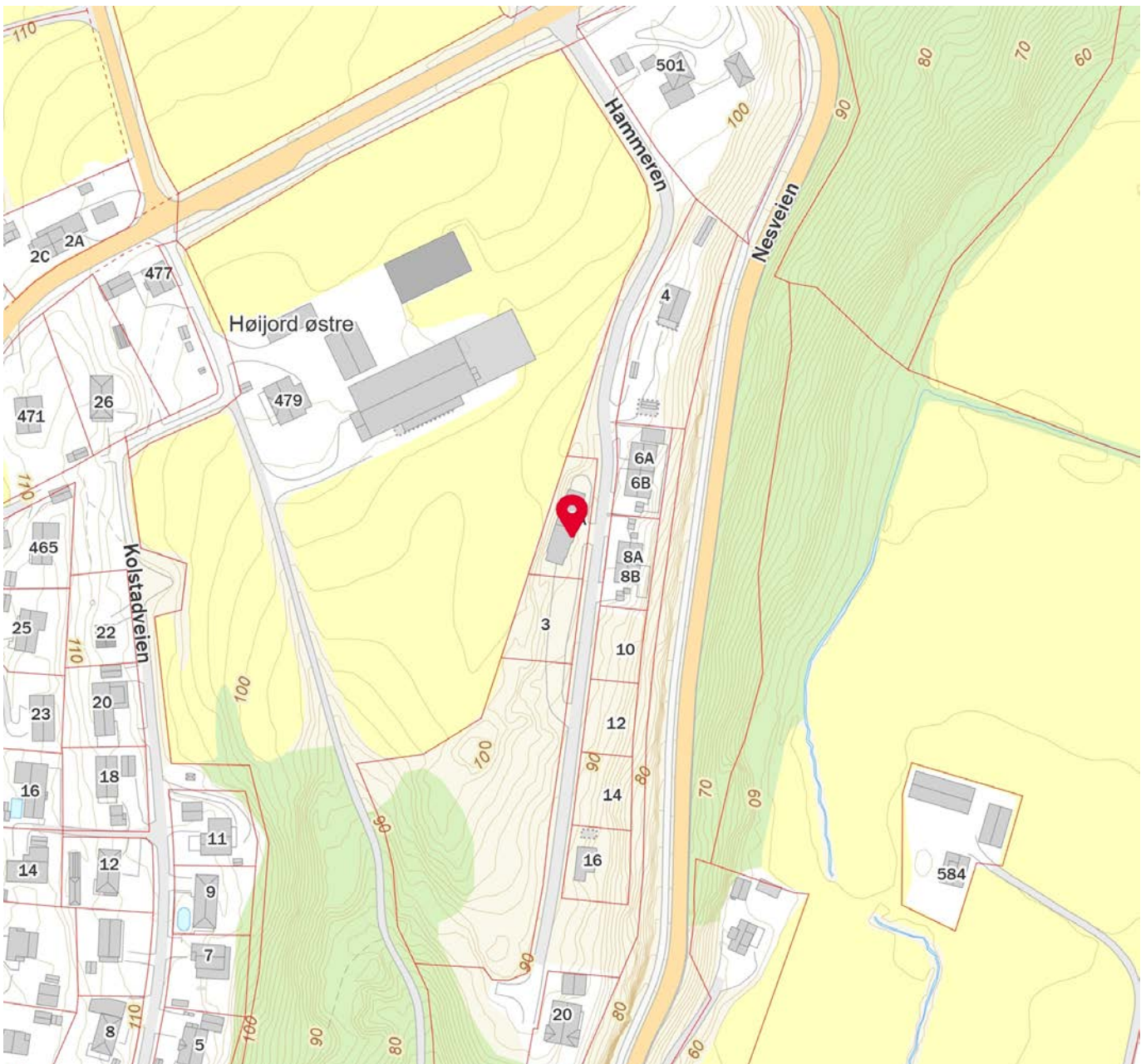
0%

43%

Høyjord
 Sandefjord kommune
 Norge

Sivilstand

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



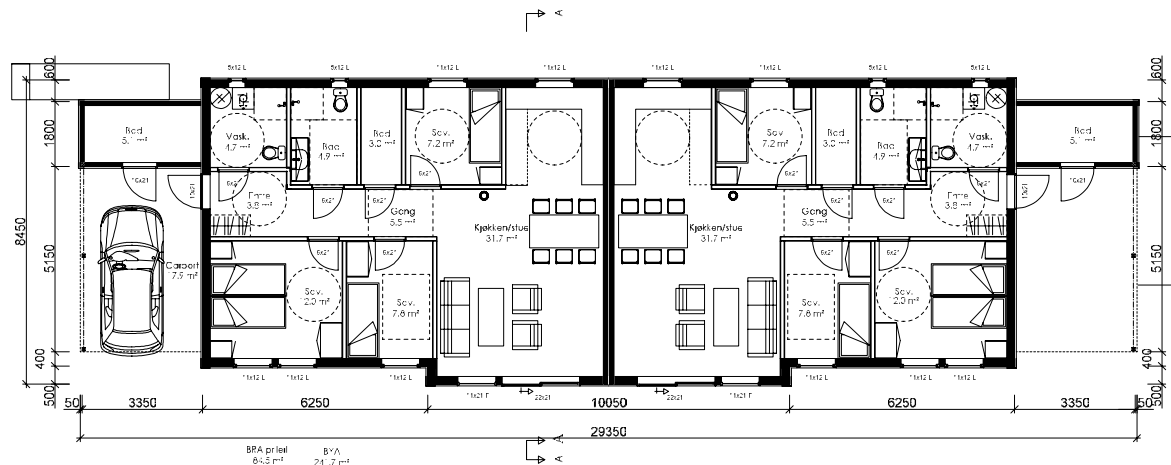


C 20.08.2024 Endelig højderegel og højderegel WH
 B 07.08.2024 Yderligere til ændringer i TT
 A 05.07.2024 Stat. nye højder

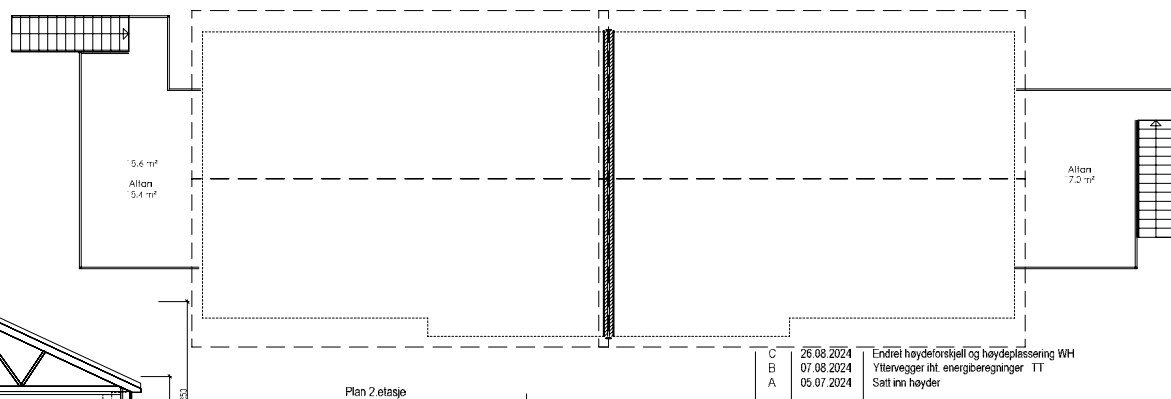
RELEV: 15A130 100/000

	Robert Henriksen	
	Hæmmeren 1	
Kommune:	Sandefjord	Type: Fasadef
Elev:	284	Blø: 101
Dato:	16.04.2024	Side: 11/11
		Blø: 11/11
		Side: 11/11

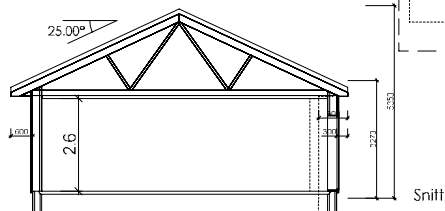
Plan 1. etasje



Plan 2



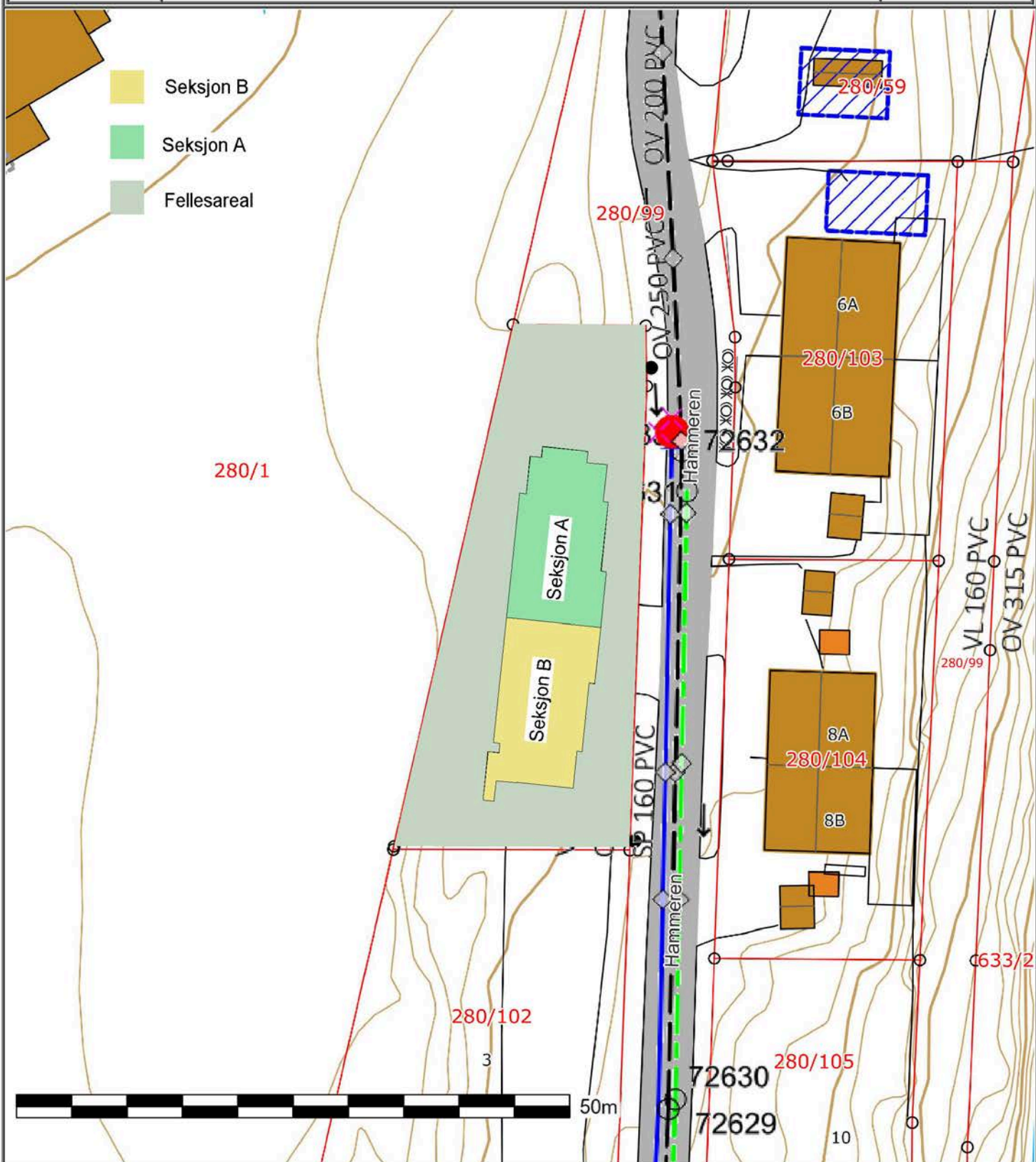
Plan 2 etasje



RE-V. 26.08.2024 Endret høydeforskjell og høydeplassering WH
07.08.2024 Yttervegger iht. energiberegninger TT
05.07.2024 Satt inn høyder
DATO KORR.

	Tilfusksh: Robert Henriksen	
	Adresse: Hamneren 1	
Kommune: Sandefjord Gnr.: 280 Bnr.: 101 Date: 30.05.2024 Sign.: WH	Egen.: Planer og snitt	
	Mål: 1:100 i A3	Saksnr.: 4119

	Eiendom:	Gnr: 280	Bnr: 101	Fnr: 0	Snr: 0	
		Adresse: Hammeren 1, 3158 ANDEBU				
	Hj.haver/Fester:	ROBERT HENRIKSEN				
SANDEFJORD KOMMUNE	Dato: 26.08.2025 Seksjonering TT					Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i

**VEDTEKTER og ORDENSREGLER FOR SAMEIET Hammeren 1A og 1B.
GNR.280, BNR. 101 I Sandefjord KOMMUNE**

§1 – Innledning

Eiendommen Hammeren 1A og 1B i Sandefjord Kommune ligger i sameie mellom eierne av de 2 – to- eierseksjonene som er oppført på eiendommen. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på hver enkelt seksjons bruksareal. Som bruksareal i denne sammenheng regnes boligens innvendige gulvflate med tillegg av boder og garasje. Terrasser regnes ikke inn i boligens bruksareal.

Sameiet skal ledes av de 2 – to – sameierne i fellesskap, samtidig som de utad kun kan forplikte sameiet i fellesskap.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakt, skjøte fra opprettelse av sameiet August 2025 , oppdelingsbegjæring og vedtekter/Leiligheter ordensregler er bindende for sameierne.

§2 – Disposisjon over seksjon

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt. Man hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser. Iht lov om Eierseksjoner er det lovbestemt panterett tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden i hver enkelt seksjon til fordel for sameiet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten godkjennelse fra sameierne. Sameierne kan avbryte en framleiekontrakt ved mislighold av vedtekter/Leiligheter ordensregler/leiekontrakt.

Salg av seksjonene skal ikke skje uten at den andre seksjonseier i rimelig god tid blir informert om salgsplanene. Den enkelte samaier har for øvrig full råderett over sin seksjon.

§3 – Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet på fellesledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med boligenhetens sikringsboks. Utgangsdørene til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Vannskader eller andre skader som oppstår ved skjodesløshet må dekkes av seksjonseier.

Øvrig ytre vedlikehold: Maling – seksjonseierne har ansvar for sin del av utvendige vegger. Man kommer til felles enighet vedr fargevalg.

Parkeringsplass/vei: Leilighetene skal brukes sin del innkjørsel til sin leilighet til sin carport . Dette innebærer også snømåking.

Tomten er felles og det er natulig å bruke uteplassen på sin del av huset ,og man skal ikke sette ting eller parkere på den andre leiligheten

Øvrige kostnader som gjelder fellesareal/anlegg/installasjoner som tjener til felles bruk for sameierne fordeles iht sin sameiebrøk. Sameier brøken utgjør totalt 166. For seksjon 1 – en utgjør dette da 83 og 83 for seksjon 2 – to.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

§4 – Forandringer i boligen

Sameierne må ikke uten godkjenning fra hverandre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen eller sette opp tv-antenne/parabol, boder, markiser og lignende.

§5 – Forsikring

Hver seksjon må tegne sin egen innboforsikring. Bygningsforsikring tegnes av sameiet og fordeles mellom sameierne iht sameier brøken.

§6 – Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende, med minst 6 – seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, jf. Eierseksjonloven §26. Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseier eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, hus ordensregler og vedtak fattet av sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til boenheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

§7 – Vedtektsendringer

Boligsameiets vedtekter/hus ordensregler skal reforhandles ved eierskifte.

§8 - Ro

Det skal være alminnelig nattemellom kl 2300-0700. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av feks stereoanlegg, radio, TV, vaskemaskiner og oppvaskmaskiner.

Støy som banking, boring og støyende hagearbeid bør unngås etter kl2100 og må ikke utføres på søndager og helligdager.

Ved arrangering av fester eller støyende sammenkomster og støyvoldende arbeider må naboer varsles. Med nabovarsel tilsidesetter man dog ikke det alminnelige hensyn til naboene.

§9 - Diverse

Der disse vedtektene eller spesielle bestemmelser ikke er ut fyllende gjelder Lov om Eierseksjoner.

Sameievedtektene for Hammeren 1A og 1B ble godkjent av sameierne i konstituerende sameier Møte dato August 2025

Nøtterøy xx.xx.xx

Robert Henriksen

Robert Henriksen

Eier seksjon 1

Eier seksjon 2

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn A-Tre konsult as v/Tom Tellfsen	Fødselsnr./Org.nr. 980333183	E-postadresse tom@a-tre.no	
Adresse Sæheimsveien 25	Postnummer 3170	Poststed Sem	Telefonnummer 92012928

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. 3907	Kommunens navn Sandefjord	Gårdsnr. 280	Bruksnr. 101	Festenr.
--------------------	------------------------------	-----------------	-----------------	----------

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
	Robert Henriksen	1/2
	Robert Henriksen	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal												
	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal							
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:			2	Nevner =			2												

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☐	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver ROBERT HENRIKSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
Dato	Underskrift	Stempel		

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------



Sandefjord kommune

Grunnkart

Eiendom: 280/101
Adresse: Hammeren 1A
Utskriftsdato: 05.09.2025
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. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



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.

Erklæring om ansvar for drift og vedlikehold

Opplysninger om rekvirent (innsender):

Navn: Andebu kommune. Adresse: Andebu sentrum 1. Postnr: 3158 Poststed: Andebu

Org.nr: 964952078

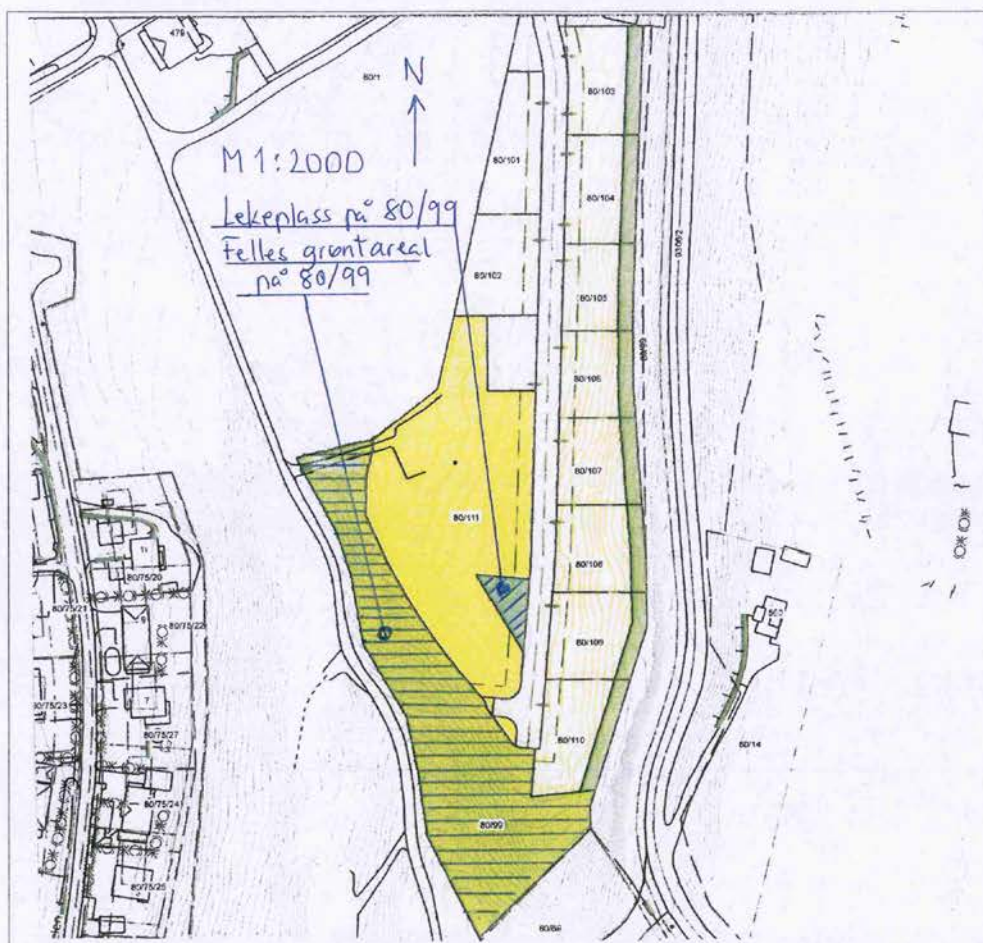
Rettighetshaver - eiendom

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

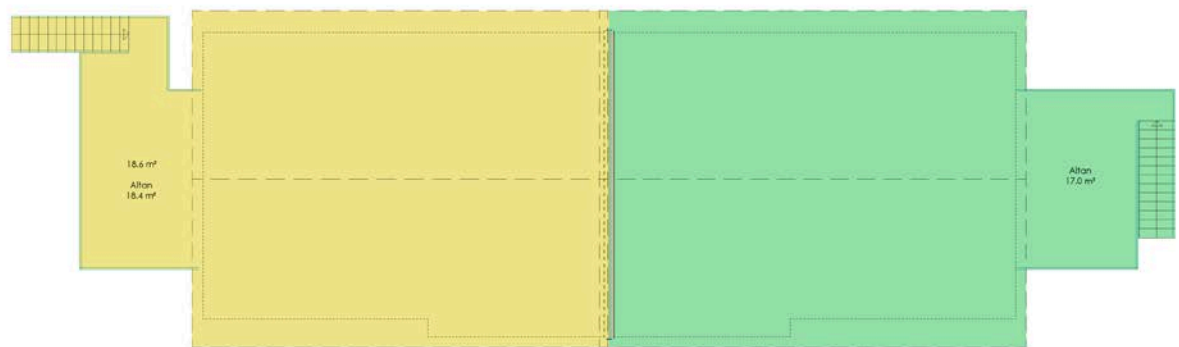
Beskrivelse av ansvaret

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

Referanse: Delingsvedtak i Andebu kommune 29.2.2012. Se kart nedenfor.



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



Loftplan

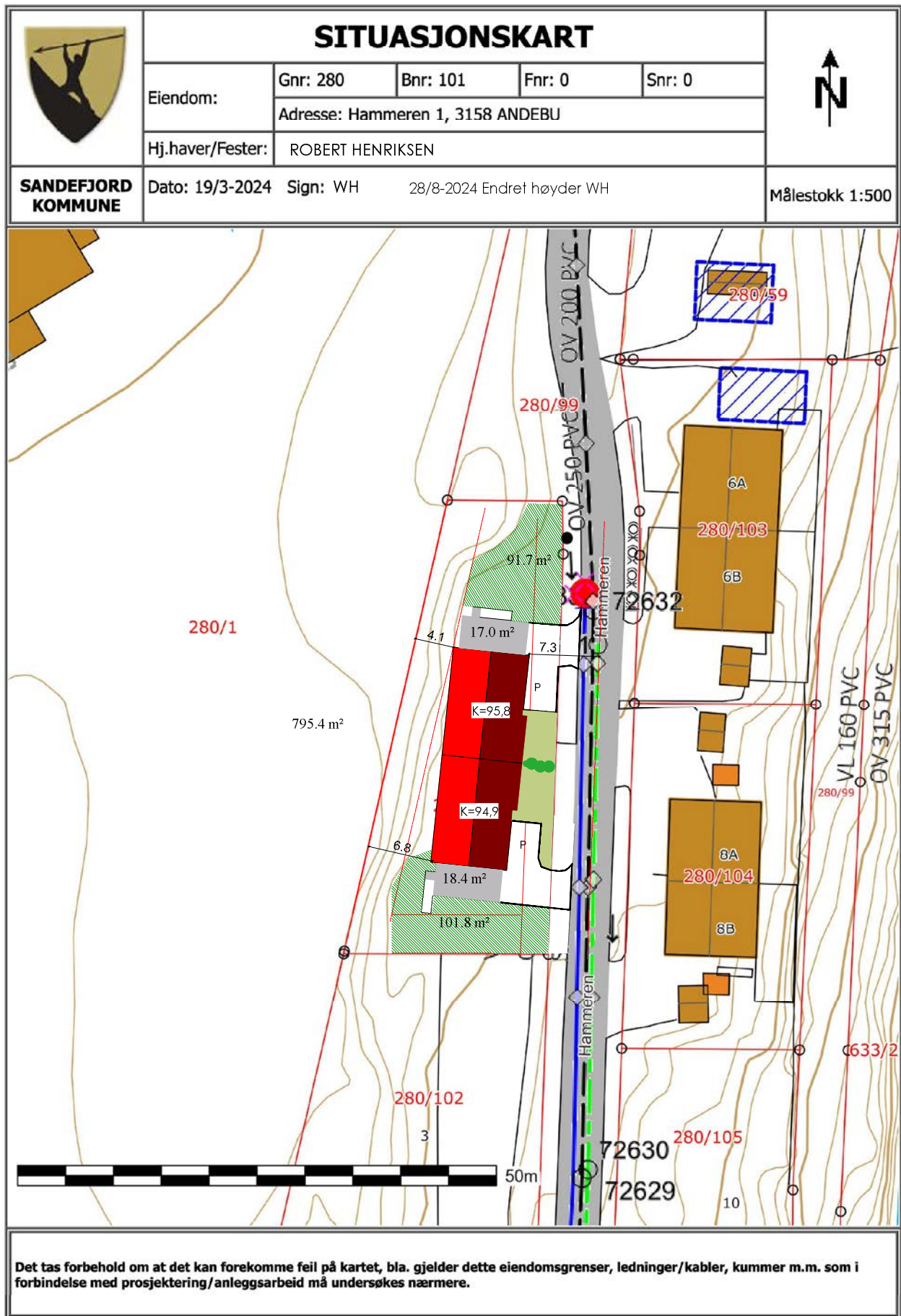
Seksjon B

Seksjon A

D 26.08.2025 Seksjonering TT
C 26.08.2024 Endret høydeforskjell og høydeplassering WH

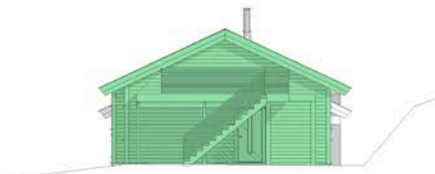
REV. DATO KORR.

Tilsksh: Robert Henriksen		Tegn: Planer	
Adresse: Hamneren 1		Saksnr.: 4119	
Kommune: Sandefjord		Sign: WH	
Gnr: 280 Bnr: 101		Mål: 1:100 i A3	
Dato: 30.05.2024		Kontroll: Sign:	

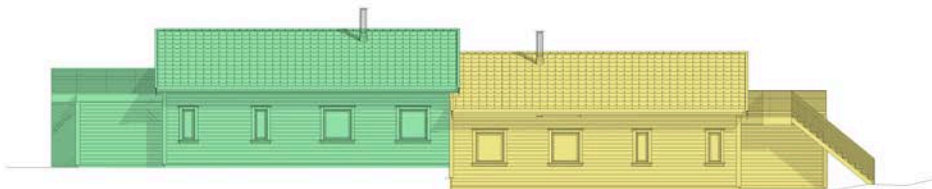




Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot vest

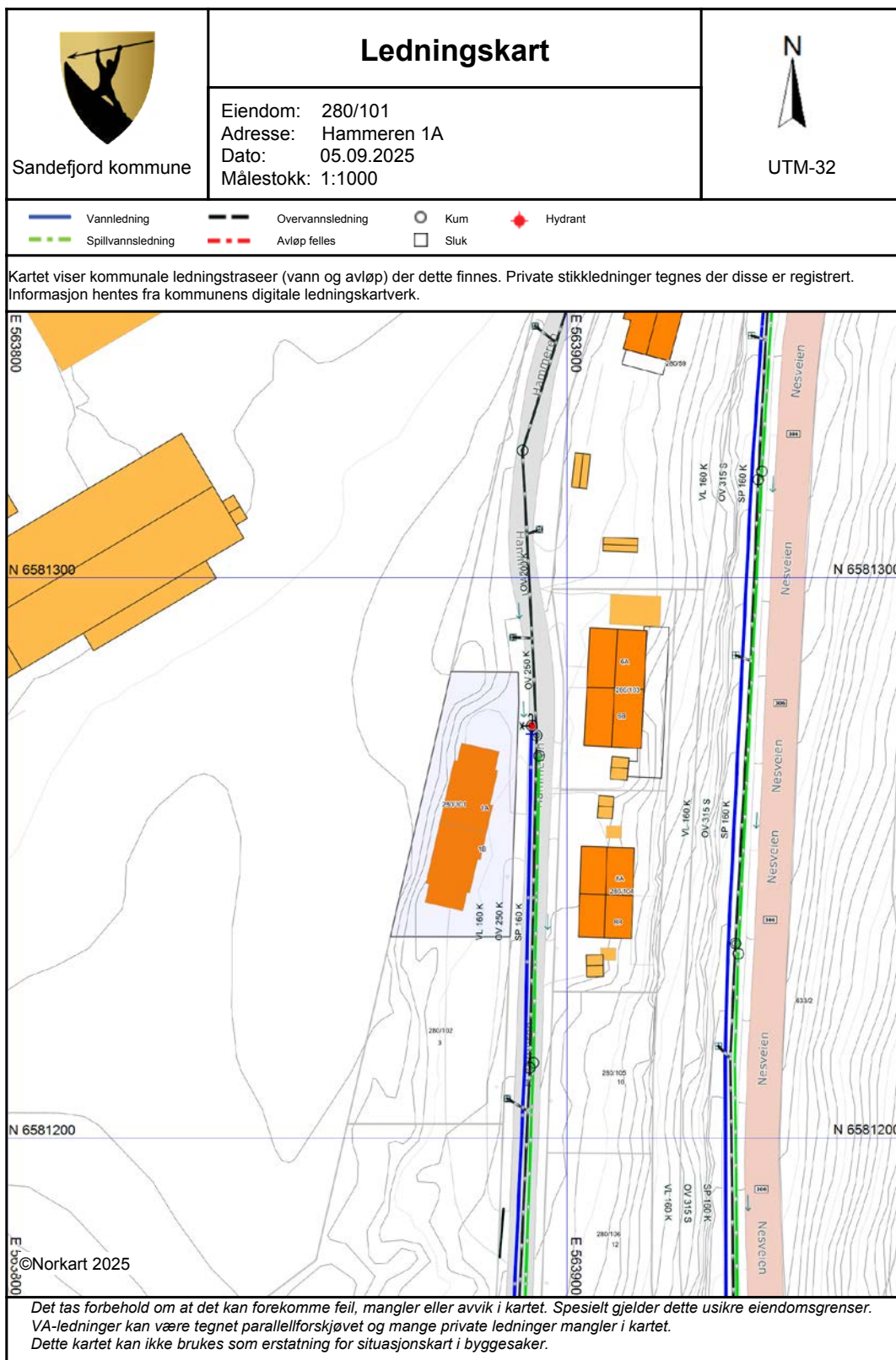


Fasade mot syd

■ Seksjon B

■ Seksjon A

D	26.08.2025	Seksjonering TT
C	26.08.2024	Endret heisplan og heisplanering WH
B	07.08.2024	Yttervegger og energibegreper TT
A	05.07.2024	Sett inn høyder
REV	04/2024	KJH/RE
Tilbuds: Robert Henriksen		
Adress: Hamneren 1		
Kommune: Sandefjord		
Omr: 280		Tegn: Fasader
Blst: 101		Skala: 1:100 / A2
Dato: 16.04.2024		Side: 4119
Sign:		Kontroll: Sign:





Eiendomskart for eiendom 3907 - 280/101//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	795,40 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6581259,57	Øst	563880,01	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6581283,26	563879,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,25	
2	6581283,16	563891,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,99	
3	6581277,7	563891,46	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,46	
4	6581235,88	563889,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,85	
5	6581235,94	563868,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,36	
6	6581236,22	563868,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,29	



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 05.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	280	Bruksnr.	101	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hammeren 1A, 3158 ANDEBU								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	795 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	795 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Navn	Høyjord østre B24
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2011
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/saksfremlegg/20100002_S.pdf - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/planbeskriv/20100002_B.pdf - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/regbest/20100002_R.pdf - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/20100002_G.pdf
Delarealer	Delareal 795 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

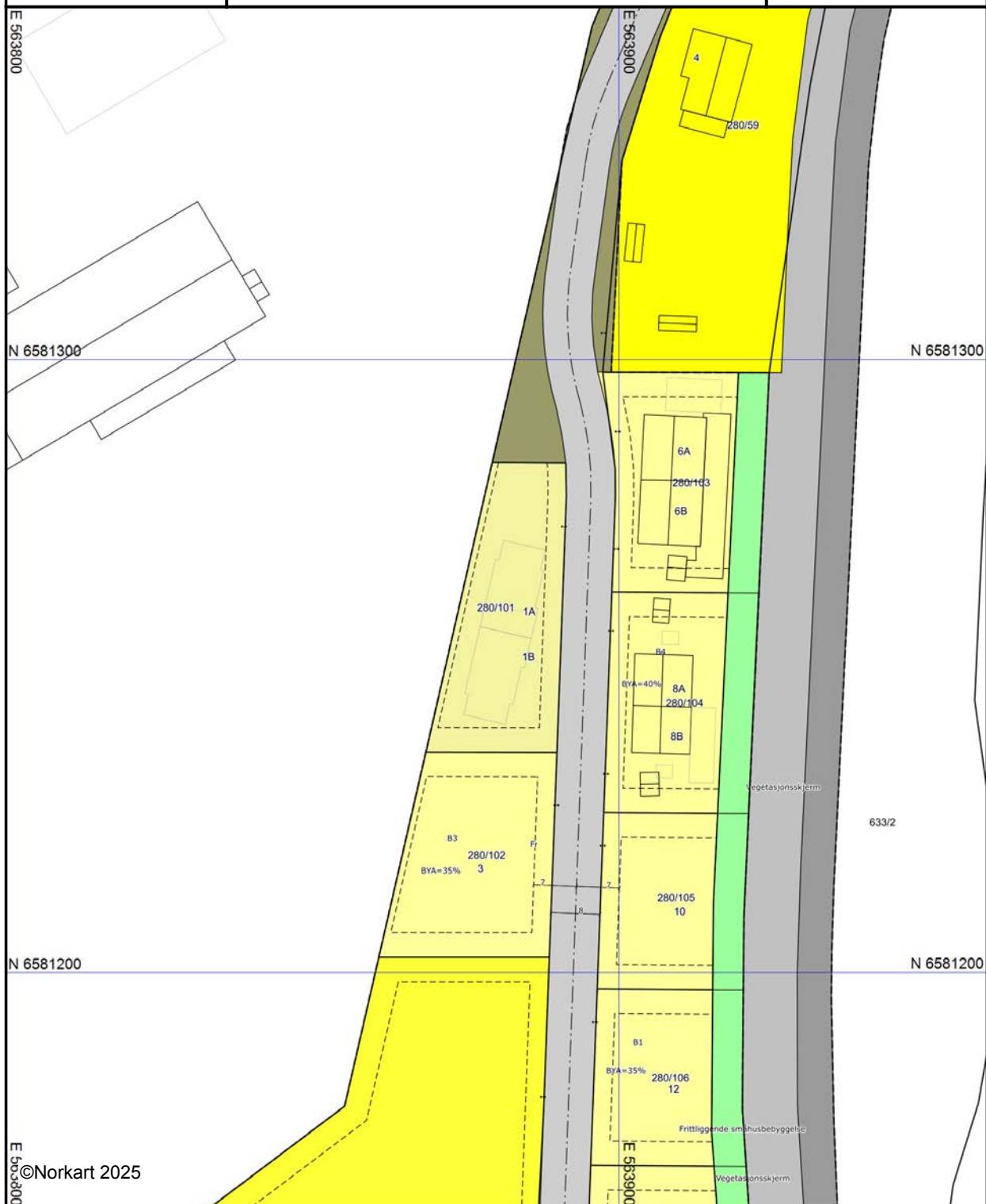


Sandefjord kommune

Eiendom: 280/101
Adresse: Hammeren 1A
Utskriftsdato: 05.09.2025
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.

 SANDEFJORD KOMMUNE	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 25/139672
---	--

Ansvarlig søker: A-Tre Konsult AS Sæheimsveien 25 3170 SEM	Tiltakshaver: Robert Henriksen Snarrønningveien 13A 3140 NØTTERØY
--	---

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Hammeren 1A og B	Gårdsnr. 280	Bruksnr. 101	Festenr. 0	Seksjonsnr.
-------------------------------------	------------------------	------------------------	----------------------	--------------------

Tiltakets/byggets art:

Tomannsbolig vertikaldelt med bygningsnummer 301367877 og 301367875 i henhold til vedtak av 5.7.2024.

Vedtaksdato 25.08.2025	Saksnr 24/24351
----------------------------------	---------------------------

Dato for søknad om ferdigattest: 20.08.2025
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken. Behandlingsgebyr etter gebyrforskriftens § 5.5 kr 1920 for ferdigattest sendes tiltakshaver.

Sted Sande Fjord	Dato 25.08.2025	Underskrift Jørn Engebretsen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
----------------------------	---------------------------	---

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GB/NR 80/2 OG
DELER AV GB/NR 81/1, HØYJORD ØSTRE B24 I ANDEBU KOMMUNE.
PLAN DATERT 01.06.2011 – PLANID 20100002**

Mindre endring av bestemmelser og kart: 10.03.2015

Kort beskrivelse: Tilrettelegge for høyere utnyttning av planområdet, endre byggegrense samt
og endre reguleringsbestemmelsene

§ 1 PLANENS HENSIKT, GENERELT:

Hensikten med reguleringsplanen er å:

- Tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse i tråd med kommuneplan for Andebu kommune 2007 -2020 datert 13.02.2007.
- Tilpasse den nye bebyggelsen til eksisterende bebyggelse, samt topografi og vegetasjon.

1.1 Planområdet er regulert til:

Bebyggelse og anlegg (PBL §§ 12-5, pkt 1 og 12-7):

- **B1** Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse / eneboliger.
- **B2** Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse - rekke- eller kjedehus samt 4 eller 6-mannsboliger
- **B3 og B4** Boligbebyggelse – tomannsboliger
- Felles Lekeareal.

1.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt 2):

- Kjøreveg, offentlig vei
- Gang/Sykkelvei
- Annen veigrunn - grøntareal.

1.3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt 3):

- Vegetasjonsskjerm/buffersone

1.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål:

- Friluftsmål.

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER:

2.1 Utforming (PBL § 12-7, pkt 1)

Det skal legges spesiell vekt på tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon. Bebyggelsen skal gis en struktur og form som følger terrenget og som framstår som tilbaketrukket og dempet i uttrykket. Farger og materialbruk skal harmonere med vegetasjon og naturfarger på stedet for å dempe fjernvirkningen av bebyggelsen.

2.2 Plassering (PBL § 12-7, pkt 2)

Mindre bygninger, f eks garasje/carport tillates oppført med inntil BRA 50 m2. Garasjer kan oppføres 1m fra eiendomsgrenser. Det skal være minimum 5m avstand fra avkjørsel til bygning i innkjøringsretning.

2.3 Parkering (PBL § 12-7 pkt. 7)

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav 1 skal være i garasje eller tilsvarende.

2.4 Felles lekeareal

For hele området skal det opparbeides et område for lek og opphold som skal sikres for allmenn bruk. Arealet skal være i samsvar med kommunens regler og bestemmelser.

2.5 Friluftsmål

Innenfor regulert friluftsmål tillates det opparbeidelse av balløkke. Det tillates oppført mindre byggverk som feks. gapahuk eller lignende som enkelt kan fjernes igjen. Det tillates ikke støpte plattinger eller annen form for faststøpte installasjoner.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 B1 er regulert til områder for boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor områdene skal det bygges eneboliger.

1. Hele boligen skal plasseres innenfor byggegrense, vist i plankart
2. Innenfor tomta tillates BYA 35 %, inkl 18 m² parkeringsareal pr boenhet
3. Maks gesimshøyde for boligen tillates inntil 7 meter og for garasjen 2,6 m over gjennomsnittlig terreng.
4. Bebyggelsen kan ha saltak/pulttak med takvinkel på 0-45 grader.

3.2 B2 er regulert til boligområde for konsentrert småhusbebyggelse – Det tillates oppført rekke- eller kjedehus samt 4 eller 6-mannsboliger

Det skal utarbeides en illustrasjonsplan som skal inneholde følgende:

- Planlagte eiendomsgrenser og eksisterende eiendomsgrenser.
- Bebyggelse
- Eksisterende og planlagt terreng
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer.
- Adkomst
- Interne private veier
- Parkering
- Vegetasjon
- Uteoppholdsplass
- Lek
- felles renovasjons-/redskapsbod og postkassevegg

1. Innenfor området B2 tillates 35% BYA
2. Maks gesimshøyde for boligen tillates inntil 7 meter og for garasjen 2,6 m over gjennomsnittlig terreng.
3. Bebyggelsen kan ha saltak/pulttak med takvinkel på 0-45 grader.
4. For området B2 skal det opparbeides et område for lek og opphold som skal sikres for allmenn bruk. Arealet skal være i samsvar med kommunens regler og bestemmelser.

3.3 B3 er regulert til boligområde for konsentrert småhusbebyggelse – vertikalt bolig med garasjer.

1. Det tillates å bygge vertikaldelt 2-mannsbolig med garasje tilknyttet boligen. Garasjen kan være frittliggende og tillates oppført ihht til fellesbestemmelsen § 2.2.

2. Hele boligen skal plasseres innenfor byggegrense, vist i plankart
3. Innenfor tomte tillates BYA 35 %, inkl 18 m² parkeringsareal pr boenhet
- 4 Maksimal gesimshøyde for boligen tillates inntil 7 meter og for garasjen 2,6 m over gjennomsnittlig terreng.
5. Bebyggelsen kan ha saltak/pulttak med takvinkel på 0-45 grader.

3.4 B4 er regulert til boligområde for konsentrert småhusbebyggelse – vertikalt bolig med garasjer.

1. Det tillates å bygge vertikaldelt 2-mannsbolig med garasje tilknyttet boligen. Garasjen kan også være frittliggende og kan oppføres ihht til fellesbestemmelsen § 2.2.
2. Hele boligen skal plasseres innenfor byggegrense, vist i plankart
3. Innenfor tomte tillates BYA 40 %, inkl 18 m² parkeringsareal pr boenhet
- 4 Maksimal /gesimshøyde for boligen tillates inntil 7 meter og for garasjen 2,6 m over gjennomsnittlig terreng.
6. Bebyggelsen kan ha saltak/pulttak med takvinkel på 0-45 grader.

§ 4 Adkomstvei (Offentlig vei)

Adkomstveien inn til boligområdet skal opparbeides ihht Andebu kommunes normer og regler. Regulert bredde er 8 meter.

§ 5 BESTEMMELSER I SIKRINGSSONEN

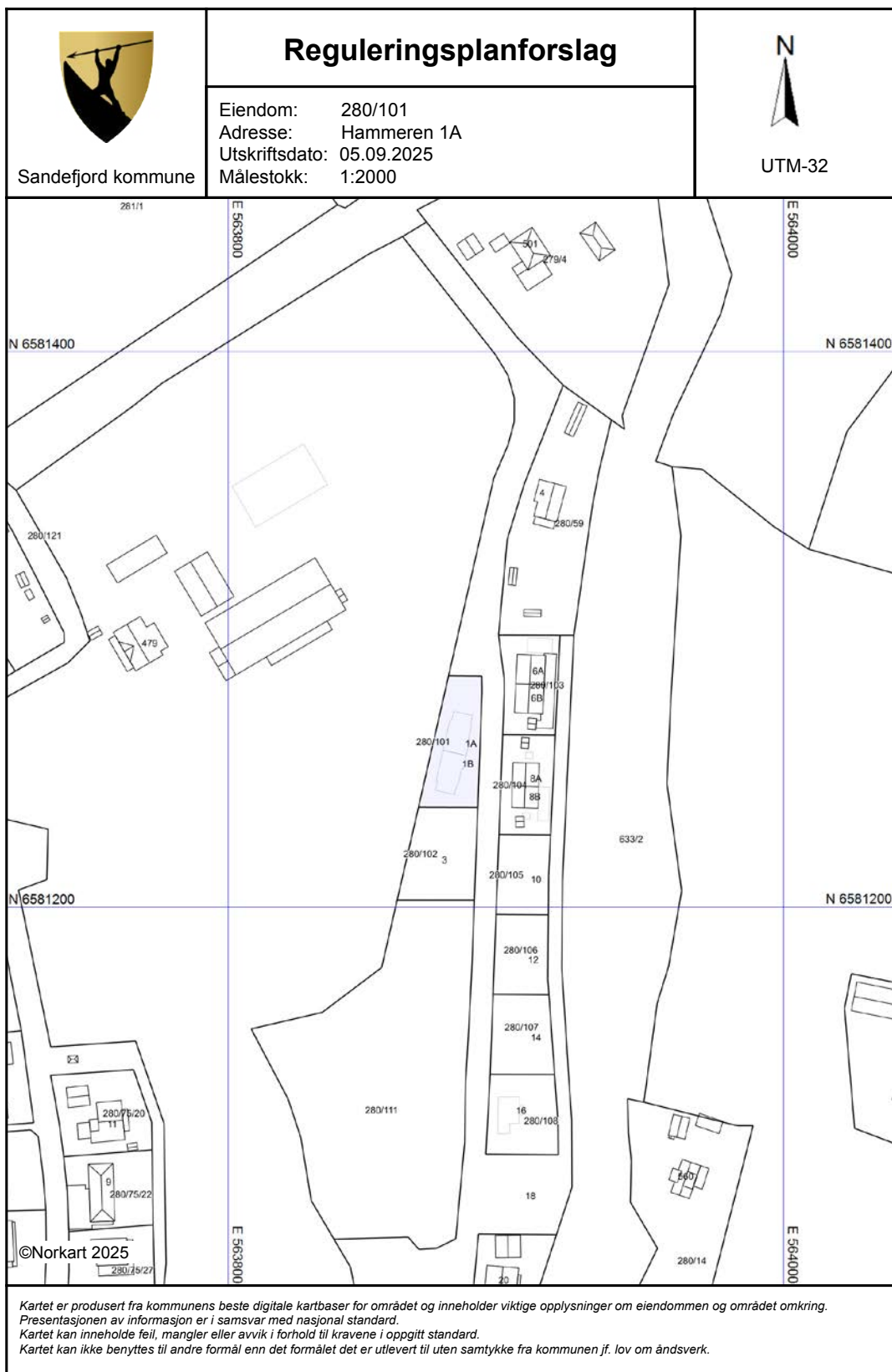
Frisiktsone.

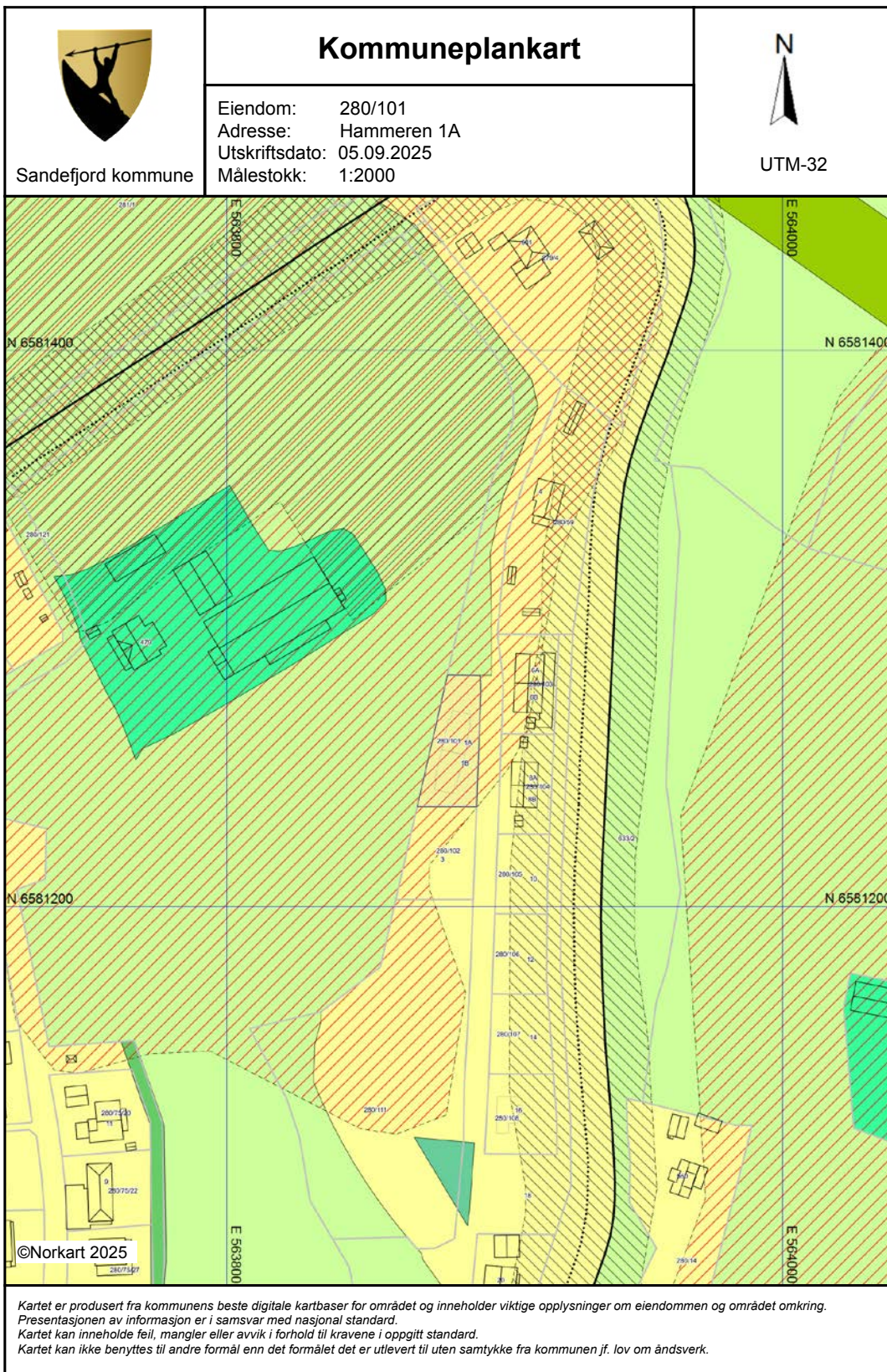
Frisiktsone fra felles kjørevege mot Fv.306. Frisiktstrekanthkjørevege skal være 10x70, gang- og sykkelsti skal være 4x30.

Det tillates ikke beplantning i frisiktsonen som overstiger 0,5m veinivå.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7 pkt. 10)

Før det fremmes rammesøknad for området **B2** skal det foreligge godkjent illustrasjonsplan i hht § 3.2. Planen skal behandles og godkjennes av kommunens planavdeling.







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hamneren 1B
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre