



aktiv.

Ospeveien 11, 3158 ANDEBU

**Flott og romslig familiebolig med
skjermet beliggenhet, dobbel
garasje og solrik veranda i
barnevennlige omgivelser.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 640,-
Total ink omk.: Kr 4 972 640,-
Selger: Ida Elisabeth Skott Nilsen
Bjørn Nilsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 155/200 kvm
Tomtstr.: 923.3 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 218, bnr. 69
Oppdragsnr.: 1311250088

Flott og romslig familiebolig med skjermet beliggenhet, dobbel garasje og solrik veranda.

Velkommen til en innbydende bolig med skjermet beliggenhet.

Eiendommen byr på privat hage bak hekk, svært gode solforhold og en romslig, solrik veranda med plass til flere soner. Stor innkjøring med rikelig parkering samt dobbel garasje med lagringsloft som er isolert, samt el-bil lader på husvegg.

Inne får du entré/hall med skyvedørsgarderobe, stue med peis og varmepumpe, og et påbygget kjøkken med god skaplass, kjøkkenøy/bar og plass til stor spisestue (utgang til veranda). I tillegg finner du et stort helfliset bad m/utgang til hage, hovedsoverom, vaskerom, bod, gang og en hyggelig entré.

Opp i boligens 2. etasje finner du TV-stue, 2 soverom og bad med badekar og dusjmuligheter. Det er og kneloft med gode lagringsmuligheter 3 steder.

Perfekt for barnefamilier eller par!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	62
Matrikkelrapport	67
Grunnkart	70
Ledningskart	71
Reguleringsbestemmelser og kart	72
Ferdigattester	78
Byggemeldte tegninger	81
Energiattest	86
Nabolagsprofil	93
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 155 kvm

BRA - e: 45 kvm

BRA totalt: 200 kvm

TBA: 66 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 109 kvm Entre, gang med trapp, bad, vaskerom, soverom 1, bod, stue, kjøkken og spisestue.

2. etasje

BRA-i: 46 kvm Soverom 2, soverom 3, TV-stue og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

66 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 kvm **Ikke målbare arealer**

Ved måling 1,9 m i skråtak på bad 2.etasje, måles det 50 cm inn til vegg (over 60 cm i dusjsone). For målbart areal skal det være minst 60 cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

923.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Solrik tomt beliggende i etablert boligområde med kort vei til skole, butikker og turområder. Eiendommen ligger vestvendt og skjermet mot innsyn fra andre eiendommer. Det er plener, terrasser og asfaltert oppkjørsel til inngangsparti og

garasje.

Beregnet areal og historisk oppgitt areal avviker. Historisk oppgitt areal er 915,2 m². Tomtegrenser er oppmålt og notert som "nøyaktig" hos kommunen.

Beliggenhet

Populær og sentral beliggenhet i Andebu. Eiendommen har en flott beliggenhet i et etablert, attraktivt og barnevennlig boligstrøk i utkanten av Andebu sentrum. Nærhet til barnehage, skoler, friareal og flotte tur -og friluftsområder sommer som vinter. Stort fellesareal og lekeplass mellom Ospeveien og Rogneveien. Gangavstand til bademuligheter i Askjemvannet og Kulerødvannet om sommeren og kort vei til til skiløyper om vinteren.

Ospeveien 11 kombinerer en landlig og naturnær livsstil i rolige omgivelser med enkel tilgang til byens fasiliteter. Det er kort vei til Sandefjord og Tønsberg, som byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og gode kollektivforbindelser. Torp flyplass ligger ca. 20 minutter unna, og det er omtrent 10 minutter til E18.

Andebu sentrum har de fleste daglige servicetilbud, blant annet bank, eiendomsmegler, kaféer, dagligvarebutikker, frisører, treningssenter, blomsterbutikk, apotek, Vinmonopolet, bibliotek og bensinstasjon.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Etablert boligområde med eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 2.3 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 3.4 km

Skoler:

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 1.8 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.9 km

Gjennestad videregående skole ca. 16.8 km

Wang Toppidrett Tønsberg 21 min med bil

Skolekrets

Andebu

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

Granheimveien (Linje 124) ca. 1.3 km

Sandefjord lufthavn Torp 20 min med bil
Tønsberg stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 15.3 km

Bygningssakkyndig

Lars Tangerås

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Om byggemetoden:

Bolig i 2 etasjer uten kjeller. Grunnmuren består av isolerte ringmurselementer og støpt gulv på mark. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon og utvendig kledd med liggende kledningsbord. Saltak tekket med betongtakstein.

Overordnet faglig vurdering av eiendommen:

Bolig som fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det er gjort vesentlige utbedringer etter byggeår. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Radon:

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke oppført med radonsperre. Det anbefales radonmåling.

Branntekniske forhold:

Boligen har røykvarslere, brannslukningsapparat og fastmontert brannstige på yttervegg. Siste offentlig tilsyn fra Sandefjord brann og redning var 11.09.2024.

Beskrivelse av innvendige overflater (vegger, tak og gulv):

GULV:

1. etasje: Keramiske fliser på bad, entre og gang. Vinylbelegg på vaskerom. Laminat i øvrige rom.

2. etasje: Vinylbelegg på bad. Laminat i øvrige rom.

VEGGER:

1. etasje: Keramiske fliser på bad. Malt trepanel i entre og gang. Tapetserte og malte slette flater i øvrige rom.

2. etasje: Våtromsplater på bad. Tapetserte og malte slette flater i øvrige rom.

HIMLING:

1. etasje: Malt trepanel på kjøkken og spisestue. Takess i øvrige rom.

2. etasje: Takess i alle rom.

Vesentlige endringer etter byggeår:

Ifølge eier er følgende endringer gjort etter byggeår:

2005: Byggeår

2011: Ny dobbeltgarasje
2019: Tilbygg og modernisering av kjøkken
2024: Nytt dusjkabinett bad 1. etasje
2024: Nytt badekar bad 2. etasje.
2024 og 2025: Nesten alle overflater i boligen er malt eller tapetsert
2024 og 2025: Innvendig overflatebehandlet alle dører og vinduer i boligen
2025: Nytt 1-greps blandebatteri på kjøkken
2025: Utvendig overflatebehandling av bolig og garasje med 2 strøk
2025: Tak på bolig og garasje ble vasket og impregnert
2025: Rengjøring og full service på ventilasjonsanlegget
2025: Montert håndløper i trappa mellom etasjene
2025: Nye skyvedørsgarderober i gangen
2025: Nye utelamper
2025: Ny garasjeport med automatisk åpner

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

Forhold som har fått TG2:

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):

Undertaket antas å være i fra 2005. Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein. Saltak tekkes med betongtakstein fra byggeår. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt/overflatebehandlet stål fra byggeår. Ifølge eier er taket vasket og impregnert i 2025. Taket ble visuelt undersøkt fra bakkeplan og delvis fra kryploft og kneloft. Deler av taket mangler snøfangere, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet. Det må monteres snøfangere for å oppfylle krav ved byggeår.

Merknader: Forventet levetid for betongtakstein er 30-50 år. Forventet levetid for takrenner og nedløp er 25-35 år.

Bad 1. etasje - Overflate vegger og himling:

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr. Bad fra byggeår med keramiske fliser på veggene og malte takess i himling. Innredning med slette fronter, høyskap, 2 porselen servanter med 1-greps blandebatteri, speil med lys over servantene, vegghengt WC og dusjkabinett. Badet har balansert ventilasjon og tilluft under dør. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det ble satt inn nytt dusjkabinett i 2024, noe som gjør at badet normalt ikke er utsatt for direkte vann på overflatene. Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler på veggene uten nevneverdige fuktverdier.

Bad 1. etasje - Overflate gulv:

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader. Bad fra byggeår med støpt gulv, varmekabler og keramiske fliser over membran. Det er avdekket at høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Høydeforskjellen er ca. 4 mm og gulvet er tilnærmet flatt. Det ble satt inn nytt dusjkabinett i 2024, noe som gjør at badet normalt ikke er utsatt for direkte vann på overflatene. Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler på gulvet uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Fuger har en forventet levetid på 20 -30 år.

Bad 1. etasje - Membran, tettesjiktet og sluk:

Membranen er fra 2005. Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Bad med plastsluk og membran fra byggeår med ukjent utførelse. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS3) i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller avvik.

Merknader: Det er viktig å merke seg at membranen er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Forventet levetid for membran er 20-30 år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at membranen ikke er kontrollerbar, fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne typen destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandsanalyse for eierskifterapport.

Bad 2. etasje - Overflate gulv:

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist flekker eller andre skader. Bad fra byggeår med varmekabler og vinylbelegg på gulv. Lokalfall på gulv er ikke tilfredsstillende. Det ble satt inn nytt badekar i 2024, noe som gjør at badet normalt ikke er utsatt for direkte vann på overflatene. Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler på gulvet uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Vinylbelegg har en forventet levetid på 25 år

Bad 2. etasje - Membran, tettesjiktet og sluk:

Membranen er fra 2005. Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er

fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Bad med varmekabler, plastsluk og vinylbelegg som membran fra byggeår. Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS3) i tilstøtende rom som er kneløftet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier.

Merknader: Vinylbelegget har en forventet levetid på 25 år.

Vaskerom 1. etasje - Membran, tettesjiktet og sluk:

Membranen er fra 2005. Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Vaskerom med varmekabler, plastsluk og vinylbelegg som membran fra byggeår. Det er foretatt hulltaking på vaskerommet med egnet instrument (Protimeter MMS3). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller avvik.

Merknader: Vinylbelegget har en forventet levetid på 25 år.

VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005. Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende. Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Det er WC med innebygget systerne. Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC. Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC. Vegghengt WC på bad i 1. etasje uten tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Gulvmontert WC på bad 2. etasje. Innvendig vannrørapplegg består av plastrør (rør-i-rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert på vaskerom. Innvendig avløpsrør av plast. Avløpsrør ble kontrollert og fungerte bra på befaringsdagen. Stoppekransen plassert i vaskerom ble funksjonstestet uten avvik. VVS anlegget er ellers ikke kontrollert for feil og mangler under befaringen. Det er på generelt grunnlag anbefalt at VVS rørapplegg kontrolleres av rørlegger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledningene er ikke merket. Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes i rørfordelerskapet.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann- og avløpsrør er 50 år.

VVS - Varmtvannsbereder:

Varmtvannsbereder er fra 2005. Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Berederens plassering er tilfredsstillende. Berederen er lekkasjesikret. Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår, plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling. Det anbefales å montere varmtvannsberederen til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt. Det ble ikke registrert lekkasjer eller funksjonssvikt på befaringsdagen.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet levetid på 20 år.

Varmtvannsberedere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt å bygge om anlegget, men det er viktig at man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

For mer informasjon se vedlagte eierskifterapport avholdt 20.11.2025 av Lars Tangerås teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Bad 2. etg. satt inn badekar, ny dusj armatur satt inn av Rørleggergutta, foliert vegger, malt gulv, lister og tak. Bad 1. etg, satt inn nytt dusjkabinett utført av VVS Rørleggern. Arbeid utført av: Rørleggergutta AS, VVSRørleggern, sem.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Nei.

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: Rens på ventilasjonsanlegg. Arbeid utført av Ergotek.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Nøtterøy elektriske byttet føler og termostat i yttergang. Pec satte opp 2 nye stikkontakter på soverom 1. etg. Og to nye i stua.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Beskrivelse: Easee lader.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Widars service har vasket, malt hus og vinduer samt garasjen to strøk. Takfornyern har vasket og impregnert tak på hus og garasje, samt byttet ut ødelagte takstein. Arbeid utført av Widars Service, Takfornyern.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

1. etasje: Entre, gang med trapp, bad, vaskerom, soverom 1, bod, stue, kjøkken og spisestue.

2. etasje: Soverom 2, soverom 3, TV-stue og bad.

I tillegg medfølger det frittstående dobbelgarasje.

Standard

Velkommen til Ospeveien 11 i Andebu – en familievennlig bolig med en herlig, skjermet beliggenhet. Her bor dere tilbaketrukket og fredelig, med hagen trygt rammet inn av hekk og flotte solforhold som gjør uterommet til et naturlig samlingspunkt fra tidlig vår til sen høst.

Allerede ved ankomst møter dere en romslig innkjøring med rikelig plass til biloppstilling, i tillegg til en stor dobbel garasje. Her får dere også ekstra lagringsplass på det isolerte loftet – perfekt til sesongutstyr, sportsutstyr og alt som “bare må” ha en egen plass. Det er montert el-bil lader på husveggen.

Innenfor døren ønskes dere velkommen av en praktisk entré med god plass til sko og yttertøy, før dere kommer videre inn i hallen med stor skyvedørsgarderobe – en skikkelig hverdagshelt for barnefamilier og par som liker orden i gangen.

Stuen ligger innbydende til bak doble skyvedører i glass, og her er det god plass til både sofagruppe og ekstra lenestoler ved peisen – et naturlig “kosehjørne” på kjølige kvelder. Varmepumpen i stuen bidrar til behagelig temperatur og god komfort året rundt.

Kjøkkenet er virkelig et av boligens store høydepunkter. Det er bygget på og oppleves ekstra romslig, med god plass til stor spisestue – her kan hele vennegjengen samles, eller familien nyte lange frokoster i helgene. Legg spesielt merke til takhøyden som gir en luftig og eksklusiv følelse, og som virkelig kler en flott lysekrone over spiseplassen. I tillegg er det nye plissegardiner i de store skråvinduene her. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en stor og solrik veranda – perfekt for grilling, utemiddag og late sommerdager. Her er det i tillegg en stor og elektrisk markise med fjernkontroll. Kjøkkenet har rikelig med skaplass, dekorative glassfronter med lys i skapene, samt en praktisk kjøkkenøy med kokeplate og barløsning – ideelt for både lekser, kaffekopper og småprat mens middagen lages.

I 1. etasje finner dere et stort, helfliset bad med stort dusjkabinett, dobbel servant og vegghengt toalett, med egen utgang direkte til hagen – svært praktisk i hverdagen, enten man kommer inn fra hagen, en løpetur eller en aktiv dag ute, og gjør det enkelt å henge opp klesvask på tørkestativet rett utenfor.

Hovedsoverommet ligger også i 1. etasje, med masse garderobeplass – perfekt for dere som ønsker en praktisk planløsning med soverom på samme nivå som de viktigste oppholdsrommene. I tillegg får dere et funksjonelt vaskerom med benkeplass og hyller som gjør klesvasken litt enklere å håndtere.

I 2. etasje møter dere en koselig TV-stue - et supert ekstra oppholdsrom som passer like godt til barne-TV og gaming som til rolige kvelder med serie og pledd. Her oppe er det også et lite bad med badekar, toalett og servant. Badet har fått en oppfriskning med folie på veggene, og er et praktisk supplement for familien. Videre finner dere to soverom i denne etasjen – perfekt som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom. Boligen har og sentralstøvsuger for en praktisk hverdag.

Ospeveien 11 byr på en gjennomtenkt bolig med gode rom, fine uterom og smarte løsninger for en aktiv hverdag – enten dere er en barnefamilie som ønsker trygge

rammer og god plass, eller et par som vil ha det romslig, skjermet og komfortabelt. Her er det lett å føle seg hjemme.

Innbo og løsøre

Lamper i gang og entré medfølger ikke handelen.

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

Biloppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Frittstående dobbelgarasje fra 2011 på 45 m² med betong på gulvet. Veggene i garasjen er 10 cm uisolert bindingsverk av tre, vindtett duk og utvendig kledd med liggende bordkledning. Garasjen har saltakkonstruksjon, undertak av sutakplater, utvendig tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Ny garasjeport med automatisk åpner fra 2025. Innvendig trapp opp til isolert loft med takhøyde 1,86 m, dvs. ikke måleverdig. Deler av loftet er innredet med laminat på gulv og malte panelplater på vegg og i himling. Ikke målbart areal (21m²) i loftetasjen da takhøyden er 1,86 m. Det er montert el-bil lader på husveggen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Eika, polisenummer 7546090

Diverse

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)

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

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen har varmekabler i hele 1. etasje, samt bad i 2. etasje Ellers er det varmepumpe, peisovn og balansert ventilasjon for et godt innemiljø.

Det var sist tilsyn 25.01.2024 og feiing i 11.09.2024. Det ble ikke registrert avvik eller anmerkninger.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 850 000

Omkostninger kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

122 640 (Omkostninger totalt)
139 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
142 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 972 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 989 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 992 340 (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.

Kommunale avgifter

Kr 15 058 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 300 051 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 200 202 for år 2023

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 218, bruksnummer 69 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:

3907/218/69:

26.08.2025 - Dokumentnr: 994547 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmegling AS

Org.nr: 996 525 341

Elektronisk innsendt

26.05.2000 - Dokumentnr: 9000159 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:218 Bnr:49

Opprinnelig dok nr 6291/2000 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 999199 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:218 Bnr:69

01.01.2024 - Dokumentnr: 458681 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:218 Bnr:69

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på Ospeveien 11 datert 20.12.2005

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg datert 22.05.2024

Det er utstedt ferdigattest for garasje datert 19.04.2024

Det foreligger byggemeldte tegninger for bolig datert 18.03.2005.

Det foreligger byggemeldte tegninger for garasje datert 28.07.2011.

Det foreligger byggemeldte tegninger for tilbygg datert 27.02.2018.

Ferdigattester og tegninger ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.12.2005.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Eiendommen har ikke vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANER:

Id: 20220010. Navn: Kommuneplanens arealdel 2023.

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Arealbruk: Blå/grønnstruktur - framtidig og boligbebyggelse - nåværende

REGULERINGPLANER:

Id: 19960012. Navn: Askjemområdet sør.

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 29.10.1996

Bestemmelser:

- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/25_G.pdf

- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/regbest/25_R.pdf

Formål: Felles avkjørsel, kjørevei, park og frittliggende boligbebyggelse.

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 000,- (kr 4 000,- helg). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

02.02.2026































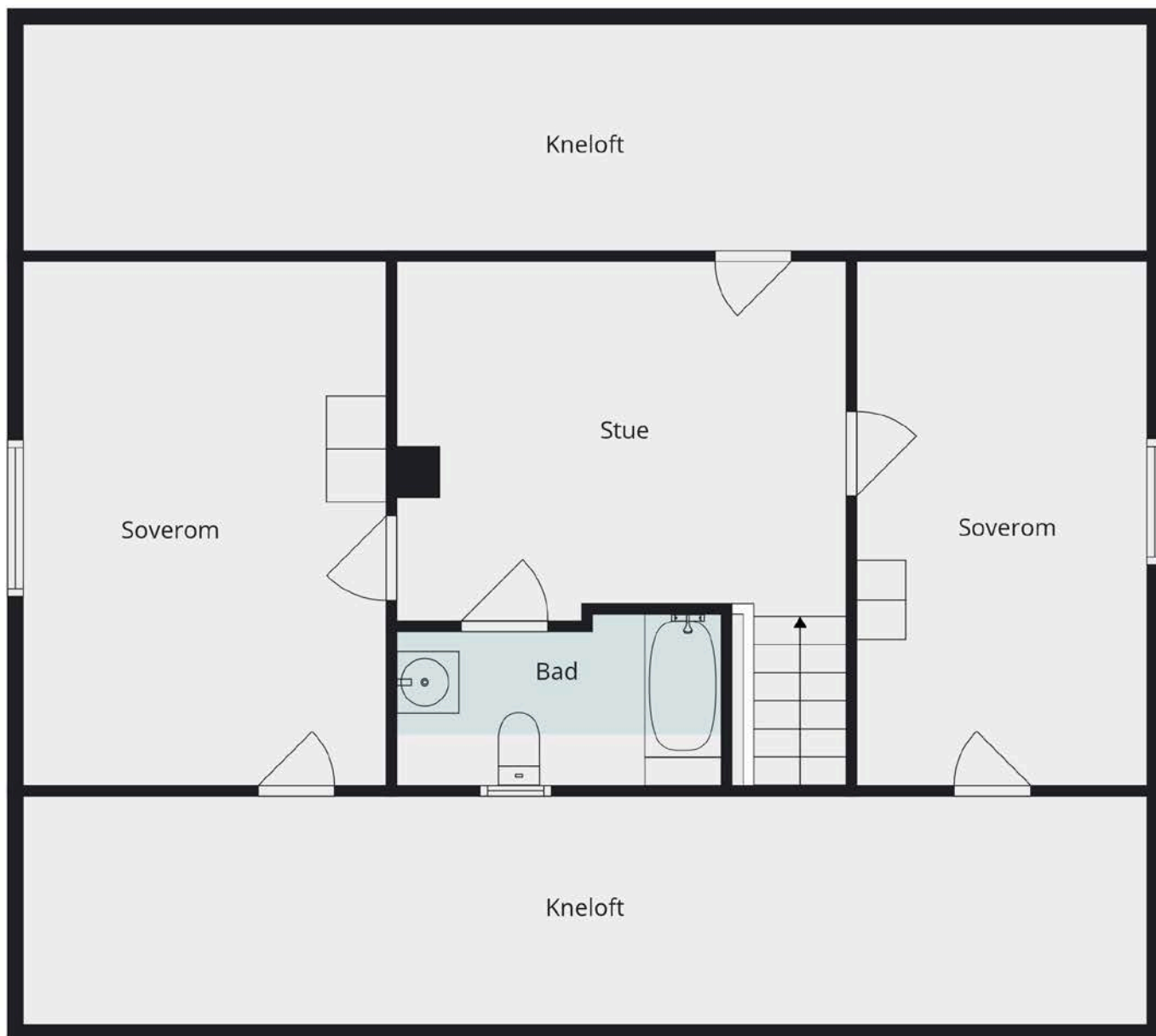
















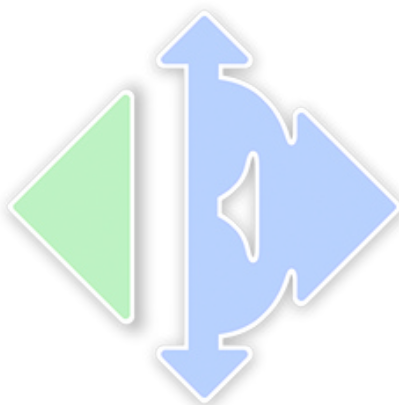






Vedlegg

Enebolig
Ospeveien 11
3158 Andebu



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
13	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Lars Tangerås

Dato: 20/11/2025

Frognerhagen Nord 17

Skien 3715

91675735

tangeraslars@outlook.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:218, Bnr: 69
Hjemmelshaver:	Ida Skott Nilsen og Bjørn Nilsen
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	923 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligformål
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt
Forsikringsforhold:	Eika
Ligningsverdi:	Ikke fremlagt
Byggeår:	2005

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.11.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys.
Oppdragsgiver:	Ida Skott Nilsen og Bjørn Nilsen
Tilstede under befaringen:	Ida Skott Nilsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Solrik tomt beliggende i etablert boligområde med kort vei til skole, butikker og turområder. Eiendommen ligger vestvendt og skjermet mot innsyn fra andre eiendommer. Det er plener, terrasser og asfaltert oppkjørsel til inngangsparti og garasje.

OM BYGGEMETODEN:

Bolig i 2 etasjer uten kjeller. Grunnmuren består av isolerte ringmurselementer og støpt gulv på mark. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon og utvendig kledd med liggende kledningsbord. Saltak teknet med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Bolig som fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det er gjort vesentlige utbedringer etter byggeår. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler i hele 1. etasje og bad 2. etasje, varmepumpe, peisovn.

RADON:

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke oppført med radonsperre.

Det anbefales radonmåling.

BRANNTTEKNISKE FORHOLD:

Boligen har røykvarslere, brannslukningsapparat og fastmontert brannstige på yttervegg.

Siste offentlig tilsyn fra Sandefjord brann og redning var 11.09.2024.

DOKUMENTKONTROLL:

Grunnbokutskrift uthentet 11.11.2025

Egenerklæringsskjema signert 29.08.2025.

Salgsoppgave mai 2024

Tilstandsanalyse datert 08.05.2024.

Ferdigattest bolig datert 20.12.2005.

Ferdigattest garasje datert 19.04.2024.

Tegninger bolig datert 18.03.2005

Tegninger garasje datert 28.07.2011

Tegninger tilbygg 27.02.2018

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

1. etasje: Keramiske fliser på bad, entre og gang. Vinylbelegg på vaskerom. Laminat i øvrige rom.

2. etasje: Vinylbelegg på bad. Laminat i øvrige rom.

VEGGER:

1. etasje: Keramiske fliser på bad. Malt trepanel i entre og gang. Tapetserte og malte slette flater i øvrige rom.

2. etasje: Våtromsplater på bad. Tapetserte og malte slette flater i øvrige rom.

HIMLING:

1. etasje: Malt trepanel på kjøkken og spisestue. Takess i øvrige rom.

2. etasje: Takess i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ifølge eier er følgende endringer gjort etter byggeår:

2005: Byggeår

2011: Ny dobbeltgarasje

2019: Tilbygg og modernisering av kjøkken

2024: Nytt dusjkabinett bad 1. etasje

2024: Nytt badekar bad 2. etasje.

2024 og 2025: Nesten alle overflater i boligen er malt eller tapetsert

2024 og 2025: Innvendig overflatebehandlet alle dører og vinduer i boligen

2025: Nytt 1-greps blandebatteri på kjøkken

2025: Utvendig overflatebehandling av bolig og garasje med 2 strøk

2025: Tak på bolig og garasje ble vasket og impregneret.

2025: Rengjøring og full service på ventilasjonsanlegget

2025: Montert håndløper i trappa mellom etasjene

2025: Nye skyvedørsgarderober i gangen

2025: Nye utelamper

2025: Ny garasjeport med automatisk åpner

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	109			66		
2. etasje	46					
SUM BYGNING	155			66		
SUM BRA	155					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		45				
SUM BYGNING		45				
SUM BRA	45					

BRA-i:

1. etasje: Entre, gang med trapp, bad, vaskerom, soverom 1, bod, stue, kjøkken, spisestue.
2. etasje: Soverom 2, soverom 3, TV-stue, bad.

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er målt med laser PT-Line P100.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående dobbelgarasje fra 2011 på 45 m2 med betong på gulvet. Veggene i garasjen er 10 cm uisolert bindingsverk av tre, vindtett duk og utvendig kledd med liggende bordkledning. Garasjen har saltakkkonstruksjon, undertak av sutakplater, utvendig tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Ny garasjeport med automatisk åpner fra 2025. Innvendig trapp opp til loft med takhøyde 1,86 m, dvs. ikke måleverdig. Deler av loftet er innredet med laminat på gulv og malte panelplater på vegg og i himling. Det er montert el-bil lader.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Lars Tangerås

Sivilingeniør og sertifisert takstmann

20/11/2025

Lars Tangerås

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Byggegrunn er ukjent, men det antas at boligen står på stabil grunn, da det på befaringen ikke ble registrert noen unormale skjevheter/setninger. Grunnmuren består av isolerte ringmurselementer. Det er støpt gulv på mark. Trolig drenering i plast, men det er begrenset krav til dreneringen da det ikke er konstruksjoner under bakkenivå.

Merknader: Normal tid før reparasjon av plass-støpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40-80 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Tomten er flat rundt bygningene og med noe fall fra bygningene.

Merknader: Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket, dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overflatevann.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår og med isolasjon og liggende ytterkledning. Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning og montert musebånd. Boligen ble utvendig overflatebehandlet med 2 strøk i 2025. Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder. Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter ved den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader: Ytterkledning har en forventet levetid på 40–60 år

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Ifølge eier malte trevinduer og terrasseskyvedør med 2-lags isolerglass fra 2018 på tilbygget. Øvrige vinduer fra byggeår. Isolert, formpresset ytterdør med glassfelt ved inngangsparti og isolert formpresset ytterdør uten glass på bad, begge fra byggeår. Vinduene, ytterdører og terrassedører i boligen ble visuelt undersøkt og kontrollert med stikkprøver, ingen vesentlige avvik.

Merknader:

©mstr.no

7/15

www.bmtf.no

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
 Det er påvist ventilering/lufting.

Saltak tekket med betongtakstein fra byggeår. Pipe og kanaler over tak med beslag. Ifølge eier er taket vasket og impregneret i 2025. Taket ble visuelt undersøkt fra bakkeplan og delvis fra kryploft og kneloft. Det er god lufting av takkonstruksjonen. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det ble ikke registrert nedbøyninger eller skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2005
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Saltak tekket med betongtakstein fra byggeår. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt/overflatebehandlet stål fra byggeår. Ifølge eier er taket vasket og impregneret i 2025. Taket ble visuelt undersøkt fra bakkeplan og delvis fra kryploft og kneloft. Deler av taket mangler snøfangere, noe som var et krav på byggemeldingstidspunktet. Det må monteres snøfangere for å oppfylle krav ved byggeår.

Merknader: Forventet levetid for betongtakstein er 30-50 år.
 Forventet levetid for takrenner og nedløp er 25-35 år.

5. Loft**TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
 Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
 Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
 Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kryploft med begrenset tilgjengelighet og adkomst via innvendig loftluke i TV-stue i 2. etasje. Loftet er isolert med mineralull og det er god lufting.
 Det er også kneloft i 2. etasje i boligen som var delvis tilgjengelig på befaringsdagen.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasse på 45 m2 fra 2019, med utgang fra spisestue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre og med liggende spilerekkverk. Terrassen er delvis overbygd og har elektrisk markise og terrassevarmer.
 Platting på 21 m2 ved inngangsparti. Støpt platting tekket med flis.

Merknader:**7. Våtrom**

©mstr.no

7.1 Bad 1. etasje**TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Bad fra byggeår med keramiske fliser på veggene og malte takess i himling. Innredning med slette fronter, høyskap, 2 porselen servanter med 1-greps blandebatteri, speil med lys over servantene, vegghengt WC og dusjkabinett. Badet har balansert ventilasjon og tilluft under dør. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne. Det ble satt inn nytt dusjkabinett i 2024, noe som gjør at badet normalt ikke er utsatt for direkte vann på overflatene. Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler på veggene uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad fra byggeår med støpt gulv, varmekabler og keramiske fliser over membran.
 Det er avdekket at høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 Høydeforskjellen er ca. 4 mm og gulvet er tilnærmet flatt. Det ble satt inn nytt dusjkabinett i 2024, noe som gjør at badet normalt ikke er utsatt for direkte vann på overflatene. Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler på gulvet uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Fuger har en forventet levetid på 20 -30 år.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Bad med plastsluk og membran fra byggeår med ukjent utførelse. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS3) i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller avvik.

Merknader: Det er viktig å merke seg at membranen er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Forventet levetid for membran er 20-30 år.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at membranen ikke er kontrollerbar, fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne typen destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandsanalyse for eierskifterapport.

7.2 Bad 2. etasje**TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra byggeår med baderomsplater på veggene og takess i himling. Servant med 1-greps blandebatteri, gulvmontert WC, badekar og speil med lys over servant. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Det ble satt inn nytt badekar i 2024, noe som gjør at badet normalt ikke er utsatt for direkte vann på overflatene. Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler på veggene uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad fra byggeår med varmekabler og vinylbelegg på gulv. Lokalfall på gulv er ikke tilfredsstillende. Det ble satt inn nytt badekar i 2024, noe som gjør at badet normalt ikke er utsatt for direkte vann på overflatene. Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler på gulvet uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Vinylbelegg har en forventet levetid på 25 år.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2005

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bad med varmekabler, plastsluk og vinylbelegg som membran fra byggeår. Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS3) i tilstøtende rom som er kneløftet. Det ble ikke registrert forhøyede verdier.

Merknader: Vinylbelegget har en forventet levetid på 25 år.

7.3 Vaskerom 1. etasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Vaskerom fra byggeår med tapet på vegger og takess i himling. Vegghengt utslagsvask i stål med 1-greps blandebatteri, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Vaskerommet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler på gulvet uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vaskerom fra byggeår med støpt gulv, varmekabler og vinylbelegg som membran.
 Det er tilstrekkelig fall mot sluk. Det ble foretatt overflatesøk med fuktmåler på gulvet uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vaskerom med varmekabler, plastsluk og vinylbelegg som membran fra byggeår. Det er foretatt hulltaking på vaskerommet med egnet instrument (Protimeter MMS3). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller avvik.

Merknader: Vinylbelegget har en forventet levetid på 25 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken som er modernisert i 2019 med slette fronter og benkeplater i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med 1-greps blandeblender. Det er integrert oppvaskmaskin, steke-/dampovn, mikro-/stekeovn, platetopp og mekanisk avtrekk. Frittstående kjøll/frys. Det er montert waterstop system og komfyrvakt. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning. Ved stikkprøvekontroll med fuktmåler på erfaringsmessig utsatte steder, ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.

Merknader: Det er krav til komfyrvakt for kjøkken nyere enn 2010.

9. Rom under terreng

9.1 Rom under terreng

Ingen 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**10. VVS**

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2005

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

Vegghengt WC på bad i 1. etasje uten tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Gulvmontert WC på bad 2. etasje. Innvendig vannrørøpplegg består av plastrør (rør-i-rør) og det er besikket i rørfordelerskap, plassert på vaskerom. Innvendig avløpsrør av plast. Avløpsrør ble kontrollert og fungerte bra på befaringsdagen. Stoppekransen plassert i vaskerom ble funksjonstestet uten avvik. VVS anlegget er ellers ikke kontrollert for feil og mangler under befaringen. Det er på generelt grunnlag anbefalt at VVS rørøpplegg kontrolleres av rørlegger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledningene er ikke merket. Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes i rørfordelerskapet.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann- og avløpsrør er 50 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår, plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling. Det anbefales å montere varmtvannsberederen til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt. Det ble ikke registrert lekkasjer eller funksjonssvikt på befaringsdagen.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet levetid på 20 år.

Varmtvannsberedere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt å bygge om anlegget, men det er viktig at man jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2021

Varmepumpe montert i 2021, plassert i stue.

Merknader:**TG 1** 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2005
Det var sist inspisert i 2025
Det var rengjort i 2025
Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår, med ventilasjonsanlegg plassert på vaskerom. Ifølge eier er det utført hovedservice på anlegget i 2025 og filter byttes jevnlig. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken. Det er ikke observert fuktmerker eller åpenbare symptom på mangelfull ventilasjon i boligen.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2005
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gangen i 1. etasje. El-anlegget er opprinnelig fra byggeår, men det er utført arbeider på el-anlegget ifm. oppføring av tilbygget og moderniseringen av kjøkken. Det foreligger samsvarserklæring.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Godkjente tegninger for garasje har dør på langside, men ytterdør er ved siden av garasjeport.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmåling.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet alder og manglende snøfangere på deler av taket.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet alder og ikke tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet alder og ikke tilstrekkelig fall på badegulvet.
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet alder og begrenset gjenstående forventet levertid på membran.
7.2.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet alder på vinylbelegget og ikke tilstrekkelig lokalfall på gulv.
7.2.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet alder på membranen.
7.3.3	Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet alder på membran.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene på bad i 1. etasje og at rørkursene på rør-i-rør ikke var merket i rørfordelerskapet.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes grunnet alder varmtvannsberederen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250088	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Nilsen	Ida Elisabeth Skott Nilsen
Gateadresse	
Ospeveien 11	
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	7546090

Document reference: 1311250088

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad 2. etg. satt inn badekar, ny dusj armatur satt inn av Rørleggergutta, foliert vegger, malt gulv, lister og tak. Bad 1. etg. satt inn nytt dusjkabinett utført av VVS Rørleggern
Arbeid utført av	Rørleggergutta AS, VVSRørleggern, sem

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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	Rens på ventilasjonsanlegg
Arbeid utført av	Ergotek

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	Nøtterøy elektriske byttet føler og termostat i yttergang. Pec satte opp 2 nye stikkontakter på soverom 1. etg. Og to nye i stua.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Easee lader
-------------	-------------

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250088

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

Widars service har vasket, malt hus og vinduer samt garasjen to strøk. Takfornyern har vasket og impregnert tak på hus og garasje, samt byttet ut ødelagte takstein

Arbeid utført av

Widars Service, Takfornyern

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250088

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 1311250088

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Nilsen	57ffcde520661ec638b66f dba9ed59a111b709fe	19.01.2026 18:47:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Skott Nilsen	3ce141f04ea16adec950dd f398bfe5c616bb4f01	19.01.2026 10:23:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250088

- 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>

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	923.3
Etablert dato	23.05.2000	Historisk oppgitt areal	915,2
Oppdatert dato	09.07.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	218/69
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	218/69
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			218/69
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning				218/49, 218/69

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6573765.25	567994.62	0	Ja	923.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSEN IDA E SKOTT F090665*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ospeveien 11 3158 3158 ANDEBU	Bosatt (B)
NILSEN BJØRN F110260*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ospeveien 11 3158 3158 ANDEBU	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ospeveien 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3158 ANDEBU	Kirkesogn	04090401 Andebu
Grunnkrets	1304 Askjem	Tettsted	2612 Andebu
Valgkrets	1 Nord vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	18838680		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.12.2005
2	18838680	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	22.05.2024
3	300268477		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	19.04.2024

1: Bygning 18838680: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.12.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	156
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	156
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	23
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	23
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	23
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.05.2005	23.05.2005
Igangsettingstillatelse	12.05.2005	23.05.2005
Tatt i bruk	15.12.2005	15.12.2005
Data fra bygningsendring overført	28.05.2024	28.05.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ospeveien 11	H0101	218/69	156	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	115	0	115	23	0	23

2: Bygningsendring 18838680-1: Tilbygg, Ferdigattest 22.05.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	23
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	23
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	23
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	23
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
----------------	------	----------

Igangsettingstillatelse	23.04.2018	28.05.2024
Ferdigattest	22.05.2024	28.05.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ospeveien 11	H0101	218/69	23	0	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	23	0	23	23	0	23

3: Bygning 300268477: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 19.04.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	47
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	31.08.2011	28.12.2011
Tatt i bruk	01.01.2015	05.10.2017
Ferdigattest	19.04.2024	22.04.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	218/69	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0







Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 07.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	218	Bruksnr.	69	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ospeveien 11, 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.

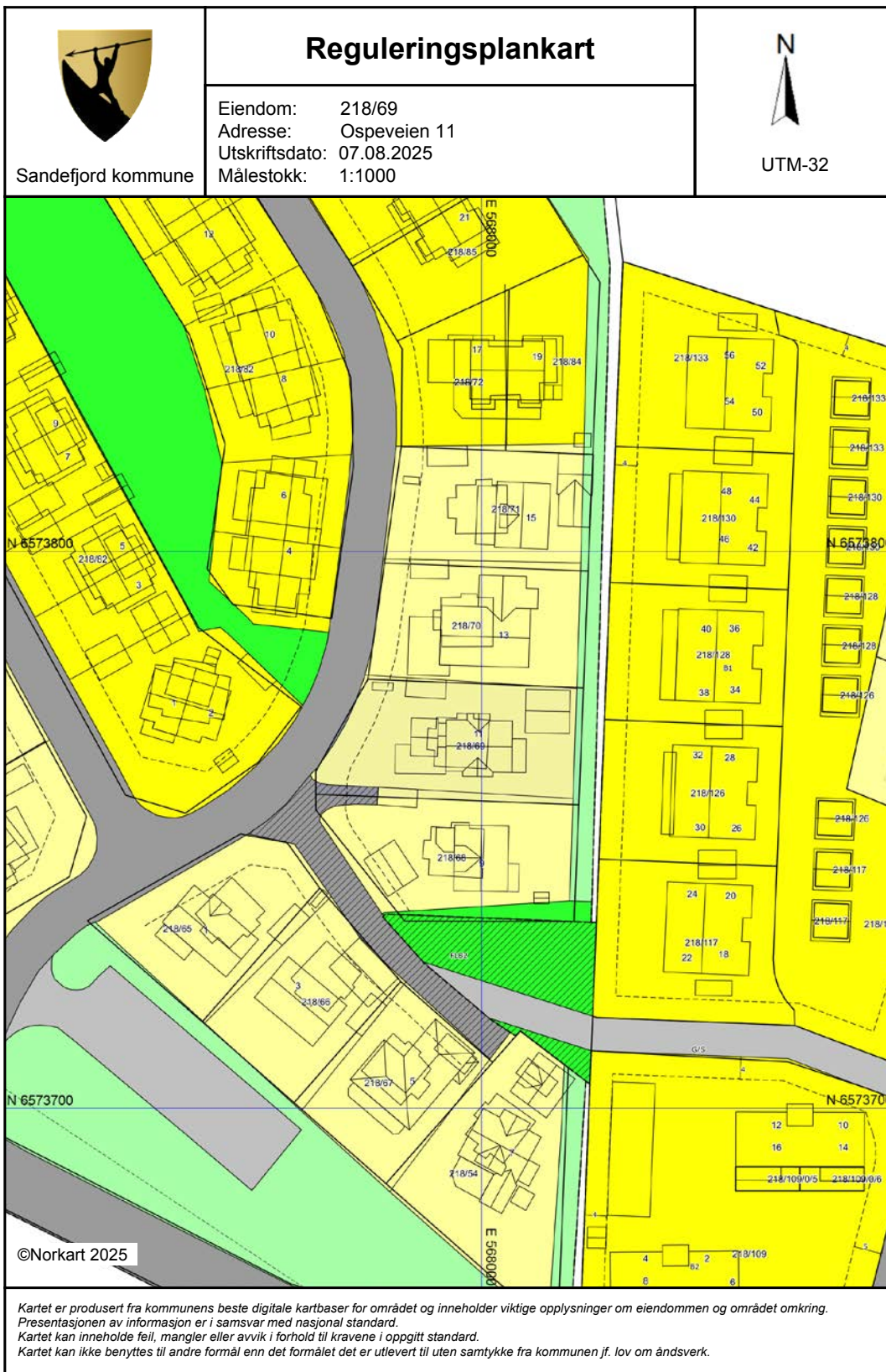
Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	25 m ²	
	Arealbruk	Blå/grønnstruktur, Framtidig	
	Områdenavn	G	
	Delareal	899 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	B	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19960012
----	----------

Navn	Askjemområdet sør		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	29.10.1996		
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/25_G.pdf - http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/regbest/25_R.pdf		
Delarealer	Delareal	20 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	
	Delareal	4 m ²	
	Formål	Kjørevei	
	Delareal	25 m ²	
	Formål	Park	
	Delareal	875 m ²	
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse	





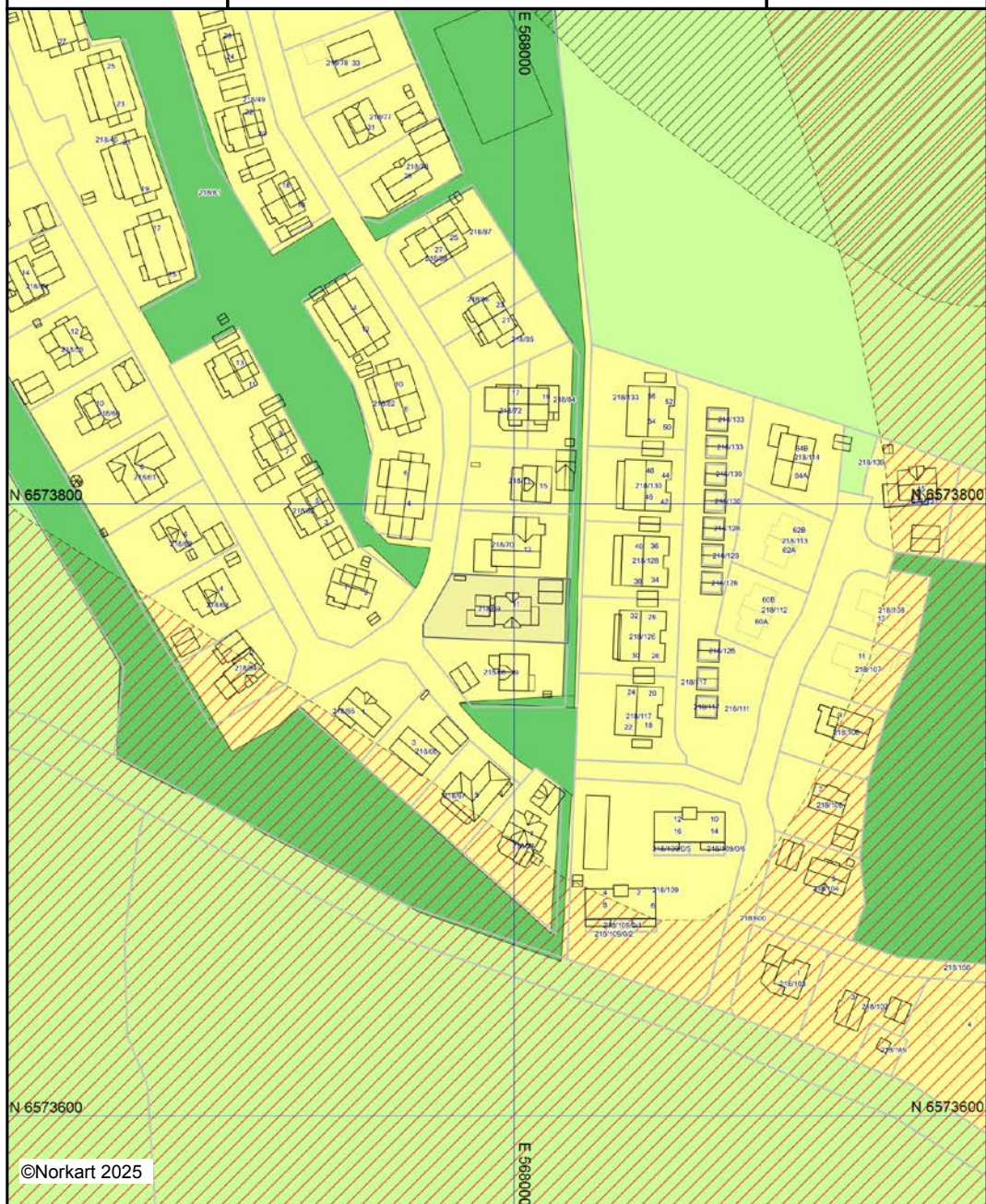
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 218/69
Adresse: Ospeveien 11
Utskriftsdato: 07.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 218/69
Adresse: Ospeveien 11
Utskriftsdato: 07.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 11-7, nr.1)

	Boligbebyggelse, náv.		Boligbebyggelse, framt.
	Fritidsbebyggelse, náv.		Fritidsbebyggelse, framt.
	Sentrumsformål, náv.		
	Forretninger, náv.		Forretninger, framt.
	Tjenesteyting, náv.		Tjenesteyting, framt.
	Råstoffutvinning, náv.		
	Næringsvirksomhet, náv.		Næringsvirksomhet, framt.
	Idrettsanlegg, náv.		
	Andre typer beb., anl., náv.		Andre typer beb., anl., framt.
	Uteoppholdsareal, náv.		
	Grav- og urnelund, náv.		
	Komb. beb. og anl. form., náv.		Komb. beb. og anl. form., framt.
			Fritids- og turistformål, framt.

----- Skipsled N

———— Bane N			
..... Sykkelveg N	 Sykkelveg F		
..... Gang-/sykkelveg (tunnel) N	 Gang-/sykkelveg (tunnel) F		
..... Gang- sykkelveg N	 Gang-/sykkelveg F		
..... Gang- sykkelveg (bru) N	 Gang- sykkelveg (bru) F		
———— Adkomstveg N	———— Adkomstveg F	Hensynssoner	
..... Adkomstveg (tunnel) N			Kp Sikringssone
———— Samleveg N	———— Samleveg F		Kp Faresone
--- Samleveg (tunnel) N	--- Samleveg (tunnel) F		Kp Støysone
--- Samleveg (bru) N			Kp Infrastruktursone
———— Hovedveg N	———— Hovedveg F		Kp Angitt hensynssone
———— Hovedveg (tunnel) N	--- Hovedveg (bru) F		Kp Båndleggingsssone
———— Hovedveg (bru) N	———— Fjernveg F		Kp Gjennomføringsssone
———— Fjernveg N			Kp Detalieringssone
--- Fjernveg (tunnel) N			
--- Fjernveg (bru) N			

LINJESYMBOLER

	Bane, náv.	- - - -	Byggegrense
	Samf.anl., tekn. infrastr., areal, náv.	- - - -	Forbudsgrense sjø
	Parkeringsplasser, náv.	- · - · -	Midtlinje vassdrag
	Trase for tekn. infrastr., náv.		KpGrense
	Kollektivknutepunkt, náv.		KpArealformalGrense
	Tekn. infr. og samf. anl., náv.		KpBestemmelseGrense
	Hovednett for sykkel, náv.	- - - -	Overføringsanl., energi N
	Havn, náv.		Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPBA

 Park, năv.

	Blågrønnstruktur, nåv.		Blågrønnstruktur, framt.
	Naturområde, nåv.		Naturområde, framt.
	Friområde, nåv.		Friområde, framt.

LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv.

LNRF, tiltak for stedb. næring, nåv. LNRF, tiltak for stedb. næring, framtd.

☐ Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.

	Sjø og vassdr., småbåthavn, náv.		Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
	Sjø og vassdr., naturomr., náv.		Sjø og vassdr., friluftsomr., framt.
	Sjø og vassdr., friluftsomr., náv.		Sjø og vassdr., fiske, framt.
	Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, náv.		Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt.
	Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., náv.		

Kommune ANDEBU KOMMUNE Andebu sentrum 1 3158 ANDEBU	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 05/00514		Løpenr 10572/05	
	Eiendom/byggested Ospeveien 11, 3158 ANDEBU			
	Gnr 18	Bnr 69	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Anders Jensen A/S Vesterøyveien 2 3235 SANDEFJORD	Tiltakshaver (navn og adresse) Susann B. og Magnar Almenning Ospeveien 11 3158 ANDEBU
--	--

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
☐ Rammetillatelse etter søknad	
☐ Igangsettingstillatelse etter søknad	
☒ Enkle tiltak	13.04.2005

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Enebolig		
Vedtak fattet av Enebolig	Vedtak dato 11.05.2005	Saksnr 037/05
Dato sluttkontroll 27.10.2005	Kontrollansvarlig Anders Jensen A/S	
Merknader		

Underskrift	
Sted Andebu	Dato 20.12.2005
 ANDEBU KOMMUNE TEKNISK ETAT AREAL, BYGG OG EIENDOMMER 3158 ANDEBU <i>Gunnbjørn Tangen</i> Gunnbjørn Tangen virksomhetsleder	

Kopi til	
Susann B. og Magnar Almenning	

 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: 24/73571
---	---

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver: Jan Tore Rui-Haugerød Ospeveien 11 3158 ANDEBU
------------------	---

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Ospeveien 11	Gårdsnr. 218	Bruksnr. 69	Festenr.	Seksjonsnr.
--------------------------	-----------------	----------------	----------	-------------

Tiltakets/byggets art:

Tilbygg i henhold til vedtak av 23.4.2018.

Vedtaksdato 22.05.2024	Saksnr 18/11108
---------------------------	--------------------

Dato for søknad om ferdigattest: tirsdag 21. mai 2024
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted Sandefjord	Dato 22.05.2024	Underskrift Jørn Engebretsen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
--------------------	--------------------	--

 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: 24/58591
---	---

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver: Jan Tore Haugerød Ospeveien 11 3158 ANDEBU
------------------	---

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Ospeveien 11	Gårdsnr. 218	Bruksnr. 69	Festenr.	Seksjonsnr.
--------------------------	-----------------	----------------	----------	-------------

Tiltakets/byggets art:

Garasje oppført i 2011.

Vedtaksdato 19.04.2024	Saksnr 24/14001
---------------------------	--------------------

Dato for mottatt søknad om ferdigattest: torsdag 18. april 2024
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).
Merknader: Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted Sandefjord	Dato 19.04.2024	Underskrift Jørn Engebretsen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
--------------------	--------------------	--



UGLAND INDUSTRIER AS
er tilknyttet
TÅNØSTADKONTROLLEN
for fremstilling av takstoler og andre
trekonstruksjoner med spikerplater



NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT

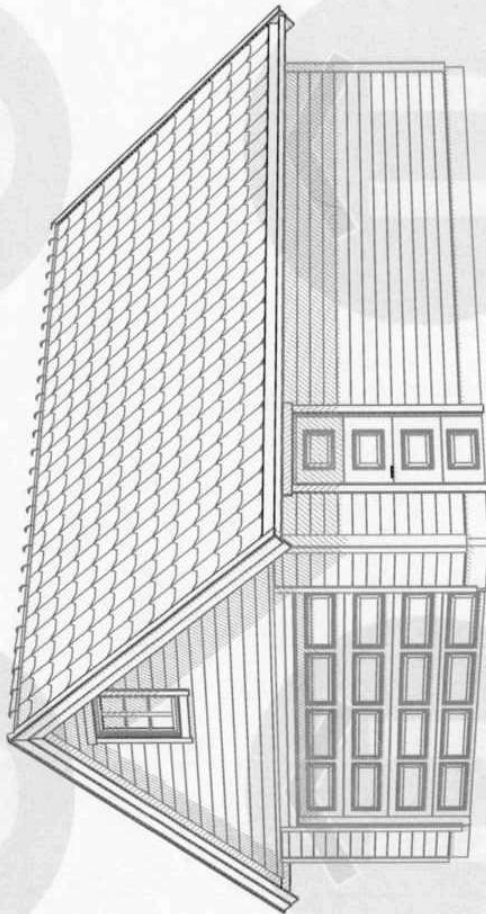
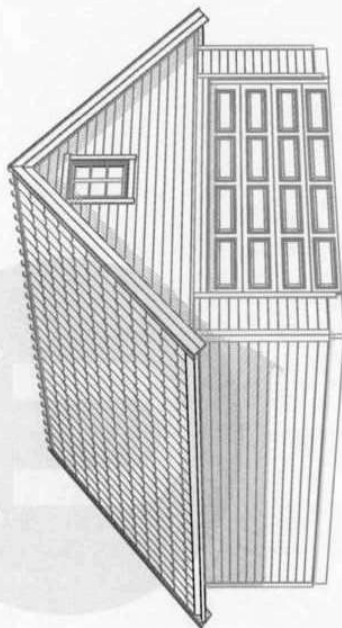
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra
DATA DESIGN SYSTEM



**GRIMSTAD®
GARASJENE**

NB! IKKE for byggemelding...

$7,2 \times 6,5 m = 46,8 m^2$



UGLAND
INDUSTRIER

Tele: 37 25 75 00
Fax: 37 25 75 01

www.garasjer.no

Kunde Nr. : 724373

Jan Tore Haugeroed

PERSPEKTIV

TYPE N-5, SPESIAL LIGGENDE 650 x 730 cm - 38°

SKALA: 1:

TEGNET AV:

dp

GOOKJENT AV:

TEGNINGS
NR. :

72431501

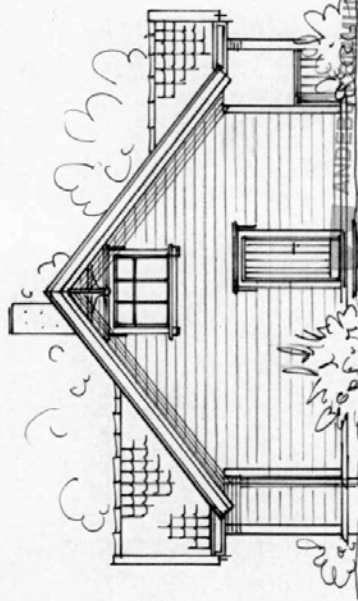
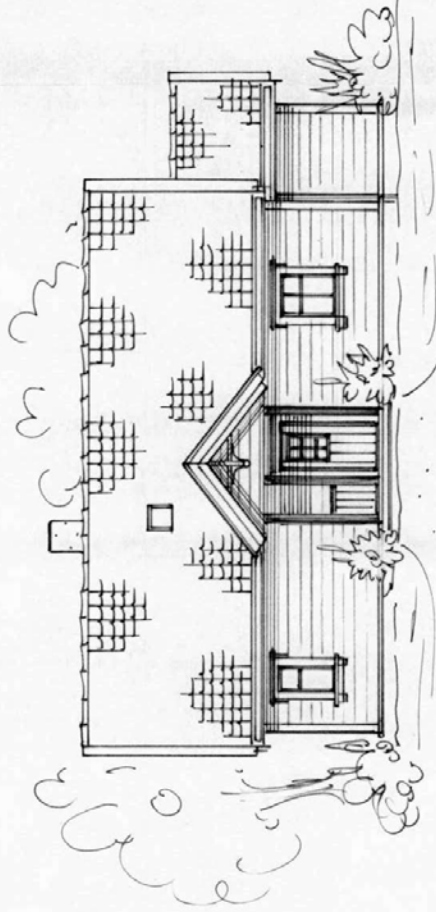
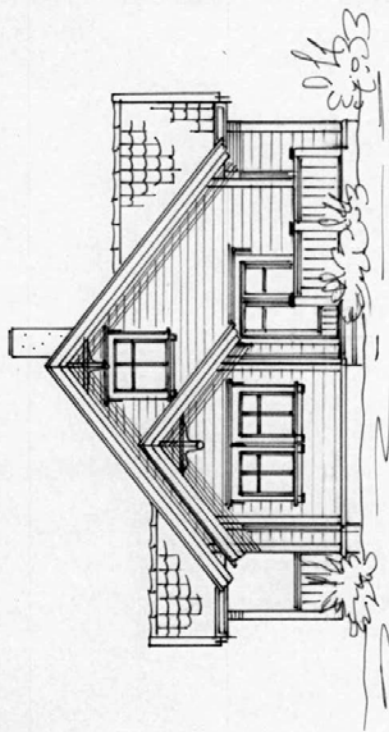
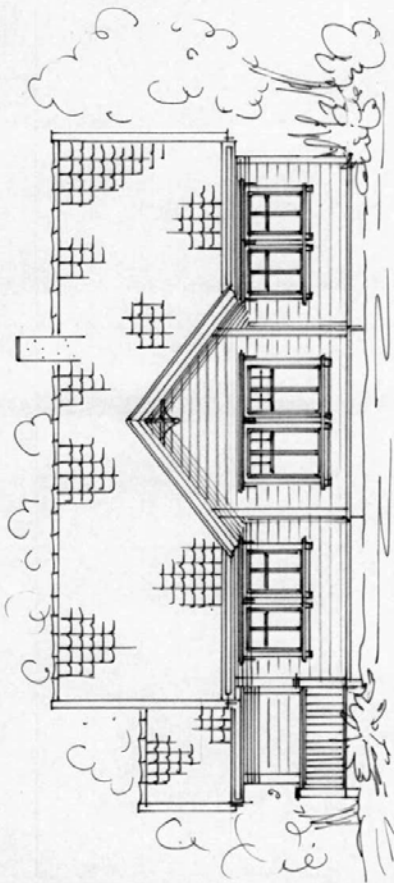
DATO:

2011-07-28

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

8.4

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



AREAL	BRA	BA	BYA
2. ETG.	41,1 m ²		
1. ETG.	91,9 m ²		
KJELLER/ETG	—		
SUM	133,0 m ²		98,4 m ²

ANMERKNINGER

- Arealer i iht. NS3940 og husbankens regler.
- Areal i hvert rom angitt med romareal/ysareal.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

MESTERHUS

REV.	DATE	REVISJON	TEGNER

TEGNSHAPER: SUSAN BRÅVOLD ALMEVANG OG
HAGANAR ALMEVANG
BYGGEPASS: OSPEVEIEN 11
KOMMUNE: ANDEBU

PROJEKT: GABUR 18/69

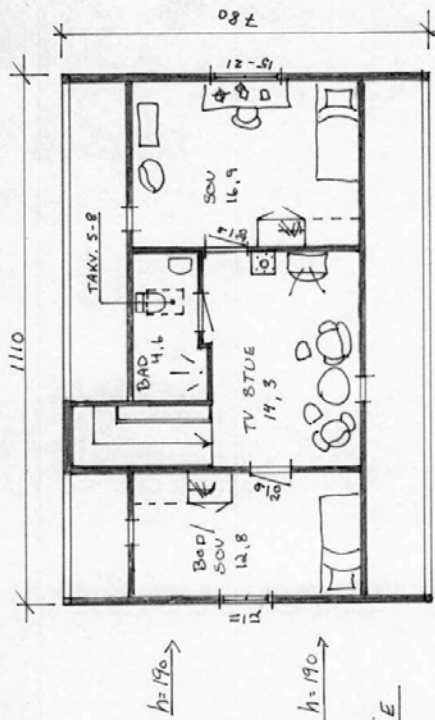
PROJEKT: NYBYGG G

DATE: 18.03.05
SIGN: H-G

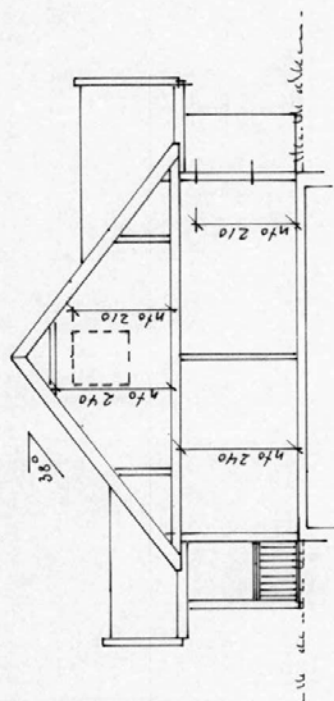
TEGNER: FABADER
MÅL: 1:100

PROJEKT NR:

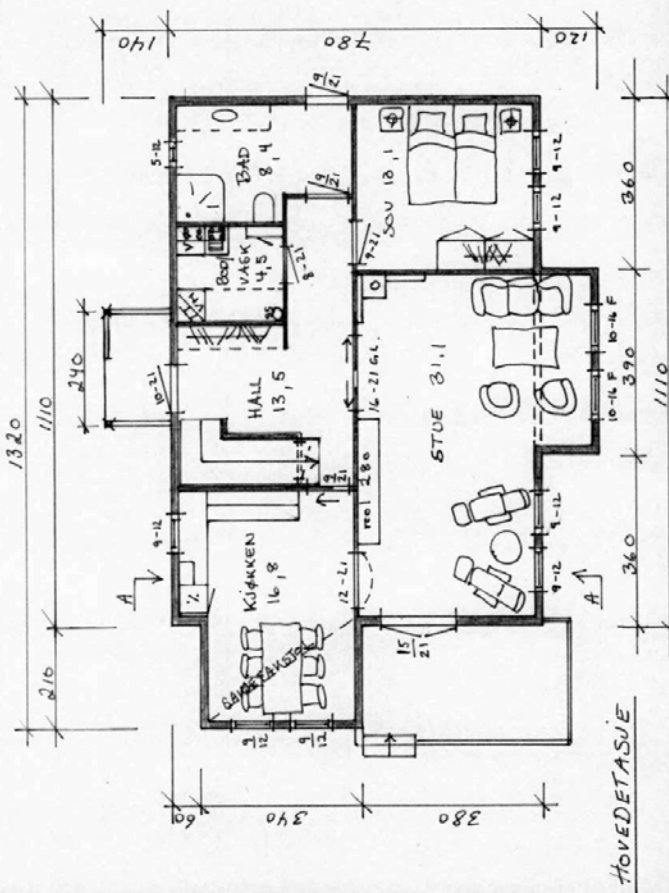
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighedshaver ikke medvirker i.



TOPPET ASJE



SWITT A - A



HOVEDTASJE



ANDERLUK KOMMUNE
T. 111
A. 111 OG EIENDOMMER
3156 ANDERLUK

AREAL	BRA	BA	BYA
2. ETG.	41.1 m ²		
1. ETG.	91.9 m ²		
KILLERUETG	—		
SUM	133.0 m ²		98.4 m ²

ANMERKUNGEN:

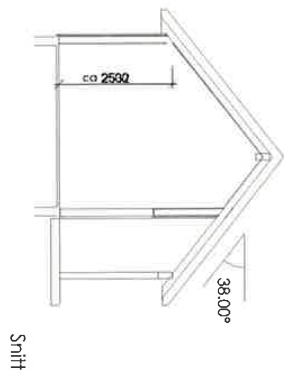
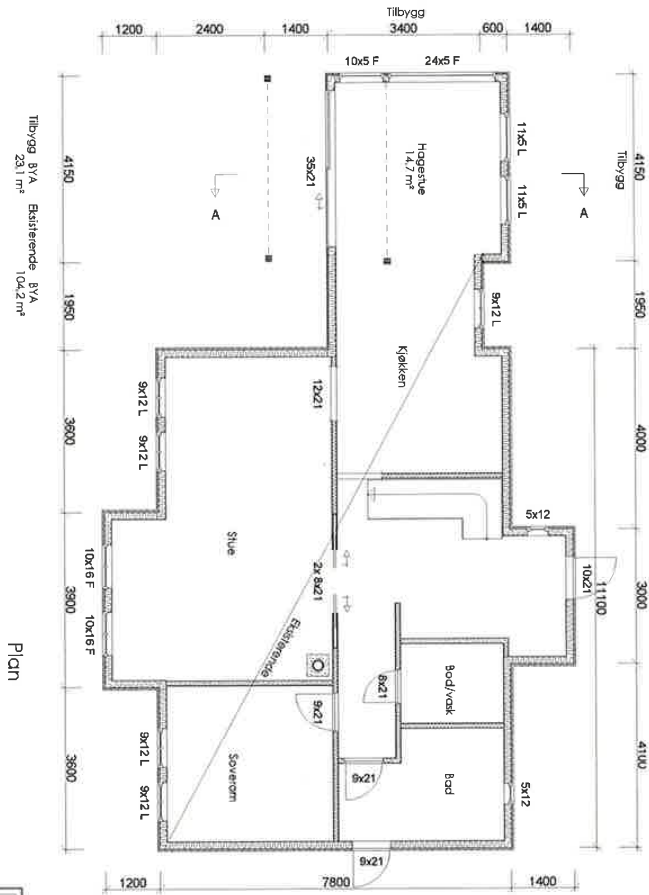
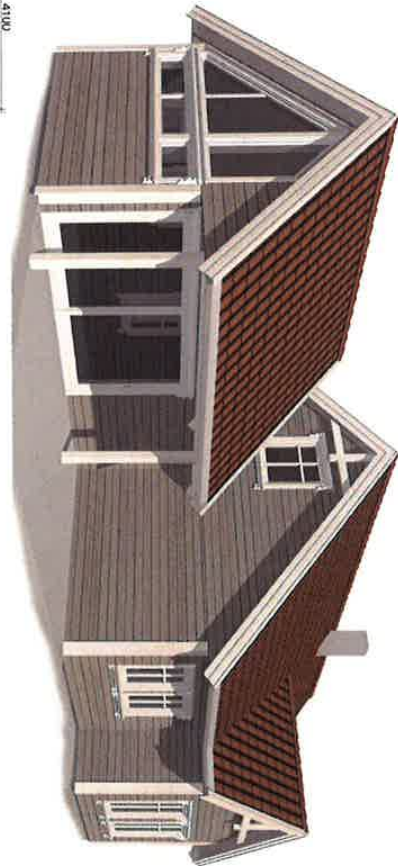
- Arealer i hhrt NS3940 og husbankens regler.
Areal i hvert rum angitt med romareal/hysareal.
 $L = \text{LIMTRE} / S = \text{STÅLDRAGER}$
Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning
kun inkludert hvis angitt i kontrakt.

[illegible]

MESTERHUS

TELEFONNR. 3054	TELEFONNR. 3054
ETTERNAVER SUSAN BRÄVOLD ALMEUNING	ETTERNAVER SUSAN BRÄVOLD ALMEUNING
MAGNAR ALMEUNING	MAGNAR ALMEUNING
BYGGELASSE	BYGGELASSE
OSPREVEIEN 11	OSPREVEIEN 11
KOMMUNE	KOMMUNE
ÅNDEBU	ÅNDEBU
G.B.N.R. 18/69	G.B.N.R. 18/69

TECH. INHOUD:	PLAYER - SNITT		VAL:	1:100
PROJECT:	NYBYGG			
ARKITECT:	DATE:	SIGN:	PROJECT NR:	
	18.03.05	# G		



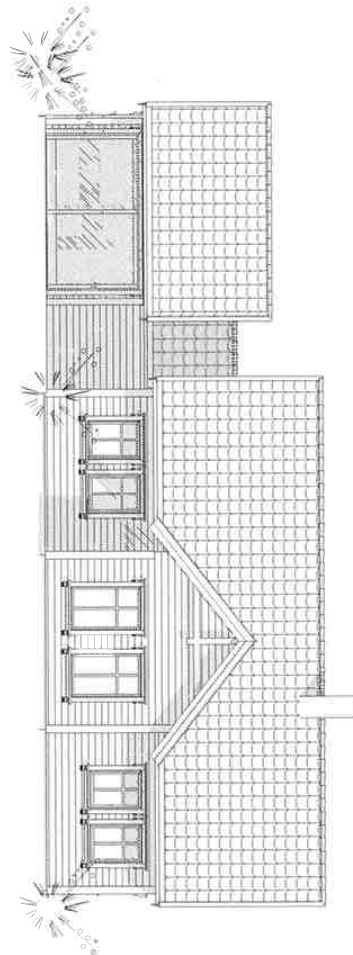
Plan

Snitt

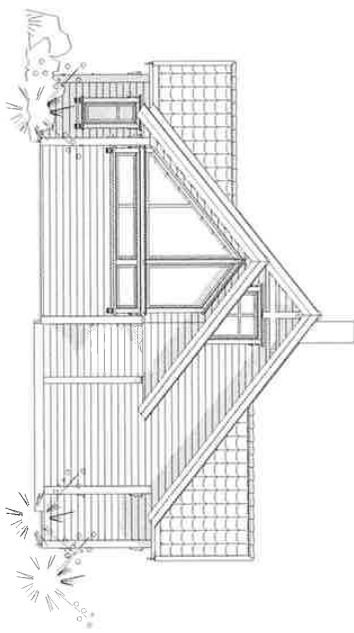
		Hagestue tilbygg		REV.	DATE	KORR.
Tiltaksb.:		Jan Tore og Bjørg Tone Rui-Haugerød				
Adresse:		Ospeveien 11				
Kommune:		Sandefjord				
Gnr.		218	Bnr.	69		
Dato:		27.02.2018	Sign.	WH		
Tegner:		Plan og snitt				
Mål:		100	Skala:		7104	
Kontroll:		Sign.:				
Et tegningen er vedlagt i tillegg til oppdragsbrevet						

© tegningen er beskyttet i henhold til bygningsloven

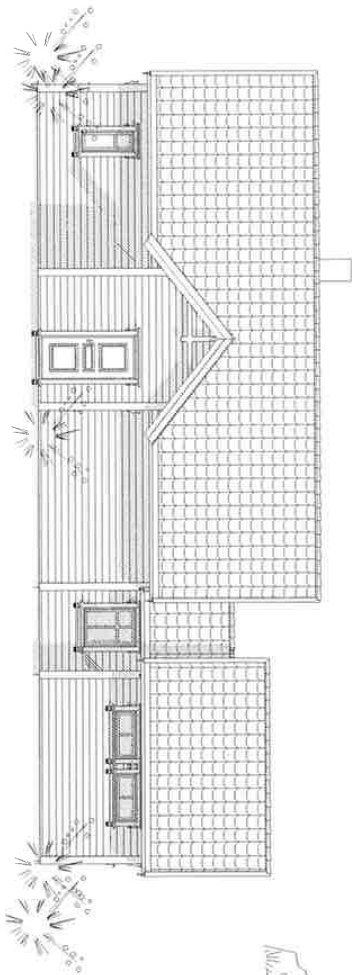
Fasade mot syd



Fasade mot vest



Fasade mot nord



Hagesstue tilbygg

REV. DATO KORR.

Tilskick: Jan Tore og Bjørg Tone Rui-Haugerød

Adresse: Ospeveien 11

Kommune: Sandefjord

Gr: 218 Bnr: 69

Dato: 27.02.2018 Sign: WH

Tegn: Faserder

Mål: 100

Saken: 7104

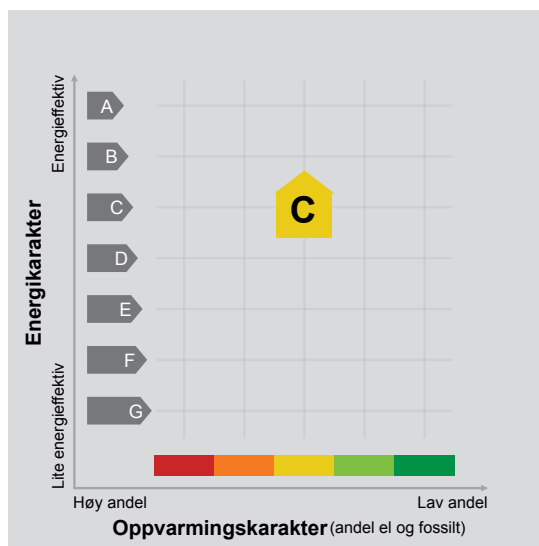
Sign:



© Tegningene er beskyttet i henhold til bygningsloven

ENERGIATTEST

Adresse	Ospeveien 11
Postnummer	3158
Sted	ANDEBU
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18838680
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5f03e5ef-71e9-429b-8cb0-0b8fc70c564a
Dato	10.05.2024



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

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

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

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

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

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tiltak utendørs

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	155
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ospeveien 11
Postnummer: 3158
Sted: ANDEBU
Kommune: Sandefjord
Bolignummer: H0101
Dato: 10.05.2024 6:31:03
Energimerkenummer: 5f03e5ef-71e9-429b-8cb0-0b8fc70c564a

Kommunennummer: 3907
Gårdsnummer: 218
Bruksnummer: 69
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 18838680

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 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: 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Nabolagsprofil

Ospeveien 11 - Nabolaget Andebu - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Granheimveien Linje 124	14 min 🚶 1.3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	20 min 🚗
🚉 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	22 min 🚗 15.3 km

Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	21 min 🚶 1.9 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	16 min 🚗 16.8 km
Wang Toppidrett Tønsberg	21 min 🚗

«5.generasjon her. Trenger ikke si mer!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

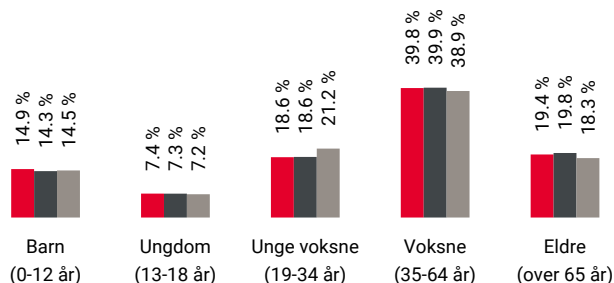
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Andebu	2 731	1 276
Sandefjord kommune	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vesterått barnehage (1-2 år) 24 barn	16 min 🚶 1.5 km
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	4 min 🚗 2.3 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	5 min 🚗 3.4 km

Dagligvare

Kiwi Andebu	16 min 🚶
Meny Andebu PostNord	18 min 🚶 1.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Gateparkering

Lett 95/100



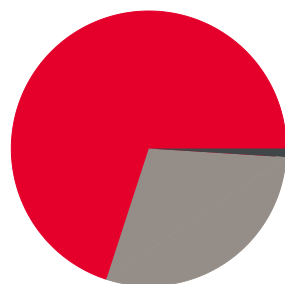
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

⚽ Andebu ungdomsskole	20 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1.8 km	
⚽ H-Glass Arena	21 min	🚶
Fotball, friidrett	1.9 km	
🚴 Treningscenteret Andebu	18 min	🚶
🚴 Sporty24 Sem	14 min	🚗

Boligmasse



70% enebolig
1% blokk
29% annet

«Alle som bor der er vennlige, hjelpsomme og omtenkssomme :)»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Andebu Senter

18 min 🚶



Gokstad Apotek, Andebu

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
39% 6-12 år
17% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



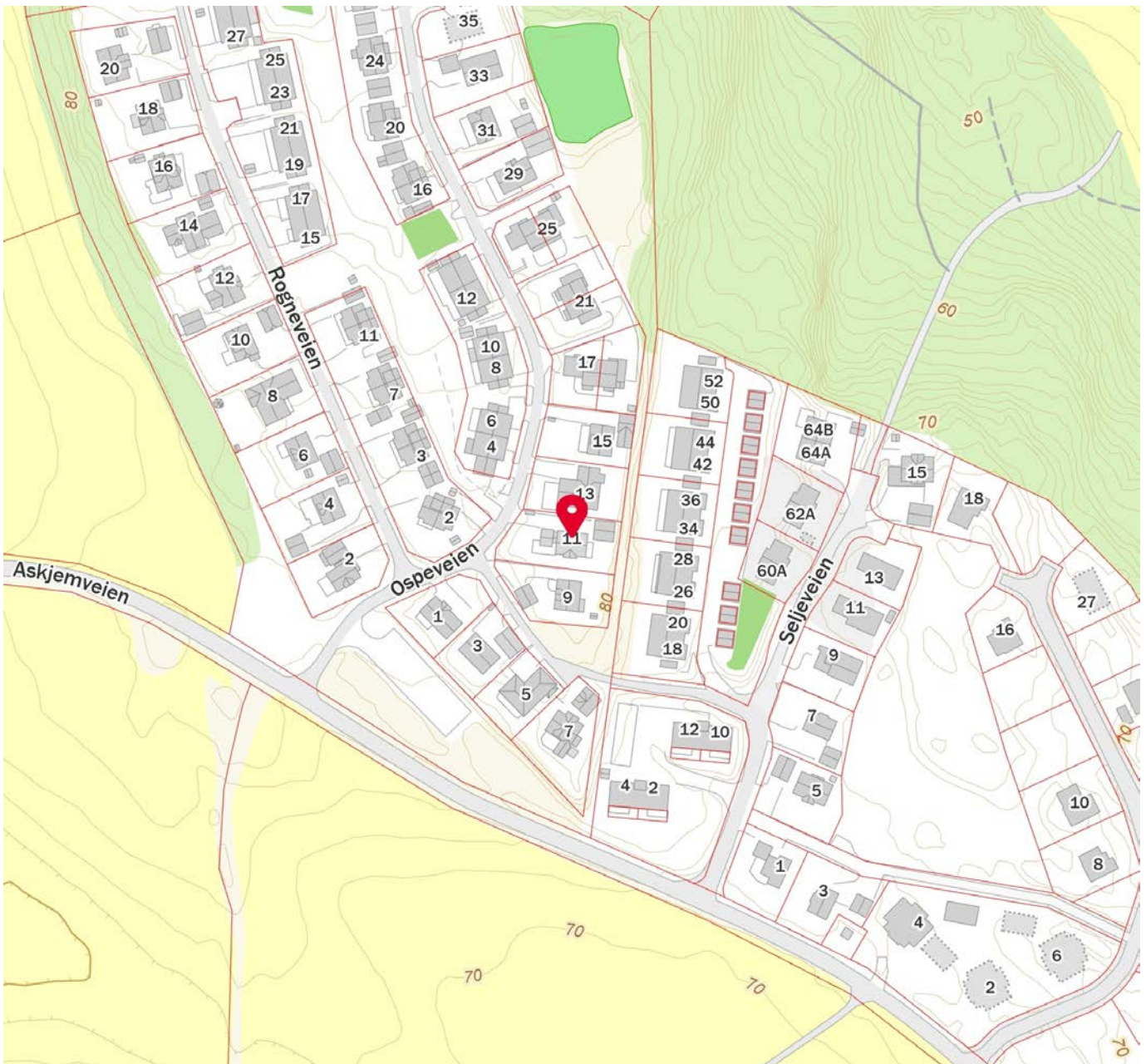
0%

44%

Andebu
Sandefjord kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Ospeveien 11
3158 ANDEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i 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