

aktiv.

Nesveien 133, 3158 ANDEBU

**Rålekkert atriumhus i Andebu.  
Fullspekket med tekniske  
løsninger. Motstrømsbasseng, dbl  
garasje, solrikt, vannbåren varme.**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

## Kaia Hostvedt Dahle

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

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 206 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 406 240,-  
**Selger:** Tom Kaare Frigstad

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 238/284 kvm  
**Tomtstr.:** 1798.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 291, bnr. 34  
**Oppdragsnr.:** 1311240085

# Rålekkert atriumhus på landlig tomt i Andebu. Fullspekket med tekniske løsninger.

Velkommen til dette helt særegne huset i Høyjord i Andebu. Boligen er bygget i 2021 og er stappfullt med nyttige og gøyale installasjoner. Stor jacuzzi med motstrømsanlegg i atriumet midt i huset, integrerte høyttalere, alt av lys og varmestyring via app, eksklusive dusjløsninger, vannbåren varme og balansert ventilasjon mm.

Store glassfasader mot utsikt, hage og inn til atriumet. Rommene har svært gode størrelser og de 4 soverommene har alle plass til dobbeltseng mm. Det er i tillegg en tv-stue/gjesterom. To store bad, hvorav hovedbadet har dobbel dusj og egen inngang fra hovedsoverommet. Stort vaskerom med direkte utgang. Dobbelt garasje med rom på loftet.

En liten boligannonse er ikke nok til å beskrive og rose dette huset fullverdig. Dette må ses!

Velkommen til visning!



# Innhold

Velkommen . . . . .	2
Bilder . . . . .	4
Plantegning . . . . .	28
Om eiendommen . . . . .	32
Nabolagsprofil . . . . .	44
Egenerklæring . . . . .	51
Kommuneplankart . . . . .	81
Forbrukerinformasjon . . . . .	94
Budskjema . . . . .	95



Denne eneboligen må oppleves!

# Særpreget enebolig!

Vel innenfor døren møtes du av den store gangen og med imponerende inntrykk av boligen gjennom glassflater, atriumet og utsyn bak til hagen. Gangen har fliset gulv med varme, store skyvedørgarderobes på hver side, og allikevel rikelig med gulvplass. Gangen strekker seg rundt atriumet i begge retninger. På andre siden finner man stue, spisestue, kjøkken som strekker seg i hele

husets bredde. Her er det uendelige møbleringsmuligheter og boltreplass for en barnefamilie. Utgansdør til terrassen finner du ut fra alle sonene; stuen, spisestuen og kjøkkenet. Alle rom har brede bord av eikeparkett, slette malte flater på vegger og i tak hvor det er downlights i alle oppholdsrommene. Fra spisestuen har man også inngang til atriumet

hvor man finner den store jacuzzien med motstrømsanlegg. I atriumet er det varme i det flisete gulvet. I tillegg er det sluk og avløpsrør herfra og ut til terrenget.

Lekker kjøkkeninnredning med store flater og godt med lagring i skuffer og skap. Integreerte hvitevarer med kjøleskap, fryseskap, vinskap, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr. Legg merke til belysningen under benkeplate og ned mot gulv.



# Allrommene

Med 2,70 takhøyde og åpne rom på tvers av hele boligen har man god boltreplass for en barnefamilie. Vannbåren varme gir en lun og jevn temperatur. Derom man ønsker vedovn er det klargjort for å kunne montere dette. Boligen er perfekt utformet for en aktiv familie, men også universelt utformet på ett plan.



Spisestue med utgang til terrassen og hagen, men også til atriumet. Legg merke til det vakre treet på bortsiden av hagen.







Kjøkkenet har rikelig med integrerte hvitevarer; kjøl- og fryseskap, ovn, ovn/micro, kaffemaskin, vinskap, koketopp med integrert avtrekksvifte, oppvaskmaskin, sentralstøvsuger, ledlys under benkeplate og automatisk åpner for søppelskuff.

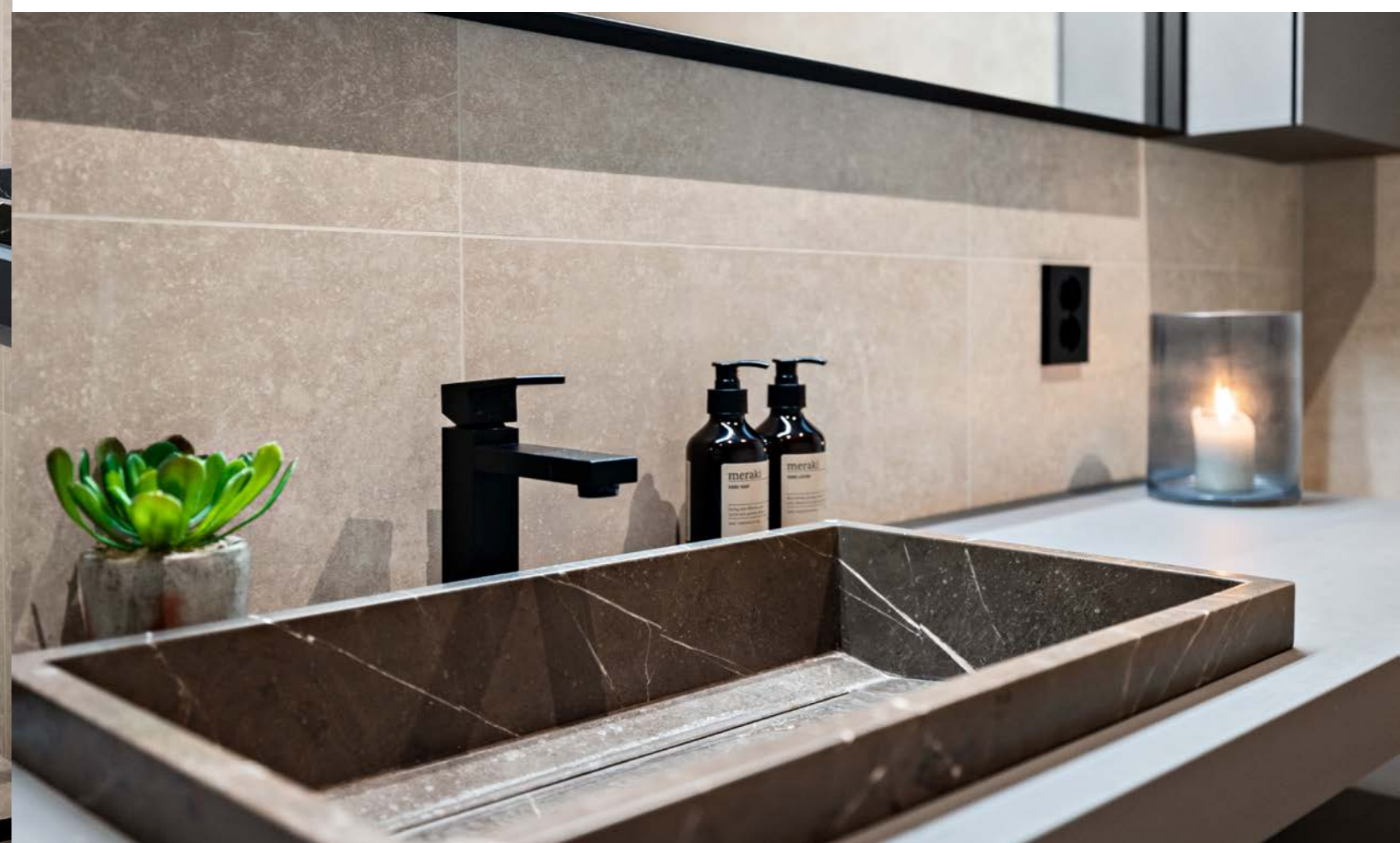






Hovedbadet har fliser med parkettmønster på gulv og flisede vegger. Dobbel dusj med integrerte dusjhoder og høyttalere med belysning er fra Grohe spa. Lyd og lys styres fra app. Dusjhoder med regn og fossefall samt hånd holdt dusj ved siden.



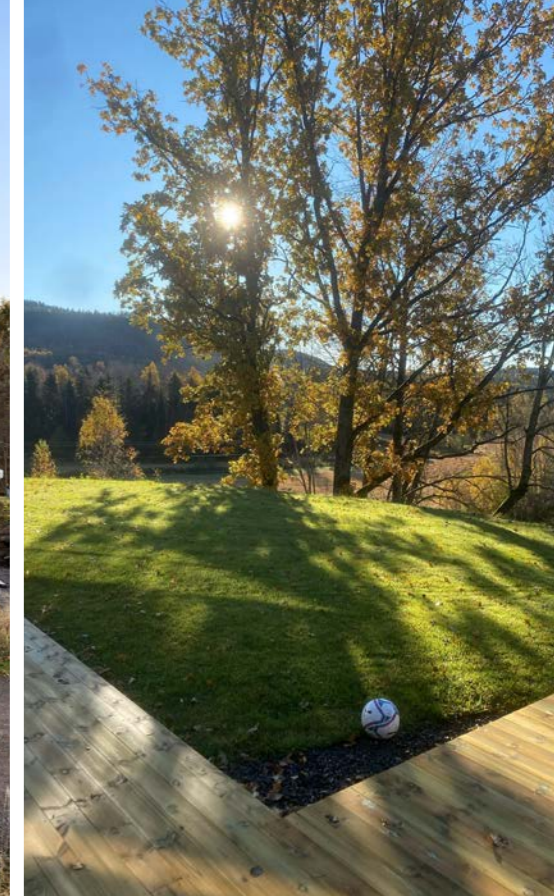






Walk-in garderobe ifm hovedsoverrommet.

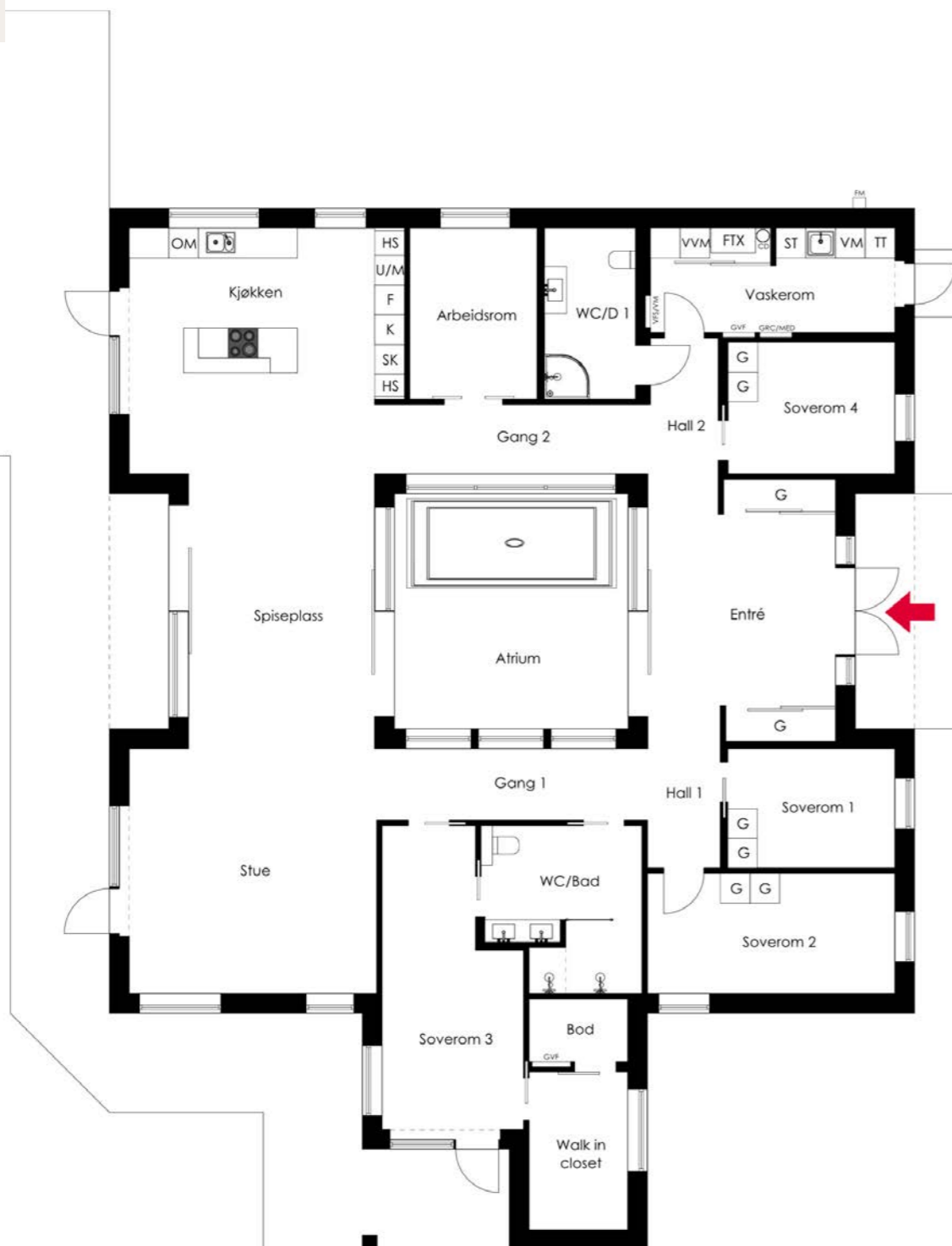






# Plantegning

1. etasje




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

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

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

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

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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 238 m<sup>2</sup>

BRA - e: 46 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 284 m<sup>2</sup>

TBA: 123 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 238 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

123 m<sup>2</sup> terrasse

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Garasjen har 28 kvm på loft som ikke er målbart areal. Takhøyde på midten på garasjeloft er ca 1,86m og ikke målbart. GUA er inkludert boder.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1798.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Idyllisk beliggenhet med utsikt over nærområdene med jorder og åser. Her bor man tilnærmet usjenert til og har sol fra morgen til kveld. Eiendommen har

opparbeidet plenareal og er omkranset av flotte skulpturelle trær. Det er anlagt ledetråd for robotklipper. Robotklipperen følger med salget. Det gjøres oppmerksom på at eiketrær kan være fredet.

### Beliggenhet

Nesveien 133 ligger i Høyjord i Andebu, Sandefjord kommune. Her bor man landlig og usjenert til med fantastisk utsikt, solforhold og ro og stillhet. Boligen ligger nesten i enden av en blindgate med kun noen få naboer.

Rett utenfor døren finner du flotte turområder, kort vei til badevann, skiløyper og aktiviteter som freesbeegolf på Håskén, gocart, rallybane og skytebane på Håskén. preparerte skiløyper vinterstid både opp mot Høyjord og ned til Andebu, samt fine løyper fra Gravidal til Re.

Høyjord barneskole er i underkant av 6 km unna og skolebussen går langs Nesveien. Andebu Ungdomsskole finner man i Andebu sentrum, mens videregående trinn har flere alternativer i Sandefjord. Butikker, apotek, vinmonopol, blomsterbutikk, frisør, bank, megler, kafe, bibliotek, treningssenter mm, finner du i Andebu Sentrum. Rikelig med servicetilbud i Re som også er en liten kjøretur unna. Sandefjord og Tønsberg er innen en halvtimes kjøretur hvor man finner rikelig med servicetilbud, kafeer, restauranter, sjø og rekreasjonstilbud.

### Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og landbruk.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Høyjord barnehage (3-5 år) ca 5.8 km

Vesteråt barnehage (1-2 år) ca 8.6 km

Møyland barnehage (2-5 år) ca 9,9 km

Skole:

Høyjord skole (1-7 kl.) ca 5.6 km

Signo grunn- og videregående skole ca 6.9 km

Andebu skole (1-7 kl.) ca 10.4 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 9.3 km

Re videregående skole ca. 16.7 km

Gjennestad videregående skole ca 22,3 km

### Skolekrets

Høyjord barneskole.

Andebu ungdomsskole.

### Offentlig kommunikasjon

Buss - Kleppan Nesveien (Linje 124) ca 0.2 km

Tog - Stokke stasjon (Linje RE11, RX11) ca 24 km

Fly - Sandefjord lufthavn Torp ca 30 min med bil

Fly - Oslo Gardermoen ca 1 t 54 min med bil

### Bygningssakkyndig

Jon Nyvoll

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig i fra 2021.

Meget pent brukt. Boligens tilstand anses som ny, noen mindre bruks merker kan forekomme.

Det kan likevel påberegnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til

beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

### UTVENDIG

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner og nedløp består av stål. Vannet føres i rør og videre til terreng. Vannet i fra atrium føres

til fylling utenfor plen. Veggene har bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Konstruksjonen er gjenbygget og ikke mulig å besiktige. Eier har åpnet kontraksjonen og vist undertegnede foto av loftet, Ingen tegn til fukt eller

noen problemer. Trevinduer med utvendig aluminiums bekledning og 3-lags isolerglass. Malt hoveddør og skyvebalkongdør av tre med utvendig aluminiums bekledning og 3-lags isolerglass.

Terrasse bygget på bakken med bjelker og gulvbord av trykkimpregnerte materialer. Terrasse utenfor et soverom og i atirum er bygget opp med tykke fliser som står på føtter. Det er lagt elektriske varmekabler i atirum.

### INNVENDIG

Det er laminat på gulver (fliser i entre), sparklede og malt gips på vegger og sparklede og malte gips plater i himlingen.

Betonggulv mot grunn. Antar at det er isolert etter byggekravet på byggetidspunktet. Retningsavvik er kontrollert. Det er generelt

mindre retningsavvik / lokale svanker i gulvene innenfor +/- 4 mm på de fleste gulv - normalt i hht. alder. Bygget er oppført etter TEK 17, ferdigattest foreligger. Det er ikke montert pipe eller ildsted, det er vekslet ut i takstoler klart for å montere pipe. Slette hvite innedører.

## VÅTROM

### Bad

Bad med dusjdører, innebygd wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Ferdigattest som dokumentasjon. Malte plater i himling, fliser på vegger. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35. Slukmansjett, synlig festet under klemring. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt i konstruksjonen, det ble målt : Wt% 9,7%.

### Bad 2

Bad med dusjvegg, innebygd wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Ferdigattest som dokumentasjon. Malte plater i himling, fliser på vegger. Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme. Sluk i gulv av plast. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg. Det er balansert ventilasjon. Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt i konstruksjonen, det ble målt : Wt% 10,0%.

### Vaskerom

Vaskerom utslagskum og avsatt plass til vaskemaskin. Ferdigattest som dokumentasjon. Malte plater i himling og på vegger. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 37 mm. Sokkelkant på vegger. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent

utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

### KJØKKEN

Keo kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskaf, kaffemaskin, micro m/stekeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Platetopp med integrert ventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Skap for rør-i-rør systemer er plassert på vaskerommet. Stoppekran er plassert i det skapet nede ved gulvet.. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil og mangler. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger. Innvendig avløp av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen. Antatt normal levetid for plast rør er 25-50 år. Ventilasjonsanlegg plassert i skap på vaskerommet. Type NIBE som samkjører med gulvvarmen. Det er luft til vann varmpumpe installert. Anlegget er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringsstidspunktet. Regelmessig bytte av filter er noe som må påberegnes, min 1 gang pr. år. Spør eventuelt eier om når filter sist ble byttet. Boligen varmes opp av strøm. Det er luft til vann varmpumpe som varmer opp både ventilasjonen og vannbåren varme. Det er installert appstyring som styrer varme i boligen og kan styre at strømforbruket etter når strømmen er rimeligst på døgnet. Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte

normalt

på befaringsstidspunkt. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter + varmvannstank i Nibe system. Det er integrert et dyrt høyttaler anlegg i boligen. Bowers & wilkings. Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringsstidspunkt. Vannbåren gulvvarme i gulver bortsett ifra på soverom, bod og walking closet, opplyst av eier. Rørskap plassert på vaskerom. Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringsstidspunkt. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet. (Det lokale el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Boligen har røykvarsler og pulverapparat.

### TOMTEFORHOLD

Grunnundersøkelse er ikke foretatt, det er ikke mottatt noen dokumentasjon på byggegrunn. Det er støpt plate på mark uten kjeller. Når det er denne løsningen er det ofte ikke lagt noe drenering, bortsett ifra drenerende masser. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. 4 naboer med felles borrevann. Det er ikke tatt noe prøver av vannet de siste årene. Det er installert kalkrenseanlegg i boligen. eiendommen har eget Biovac renseanlegg, hjernene ble byttet i våres og siste service var okt. 2024.

Garasje: byggeår 2013

Garasje oppført på gulv av betong med oppkant. Vegger av bindingsverk kledd med liggende kledning. Selv bærende takkonstruksjon tekket med dobbelkrum

betongtakstein. Renner og nedløp av plastbelagt stål. 2 stk Leddport av lakkert stål/aluminium med el.motor. Betonggulvet er tilnærmet flatt Ved mye regn kan det samle seg enkelte små dammer. Loftet er innredet til en stue og 2 boder, tak høyden er akkurat under 1,9m og ikke målbart. Trapp opp til loftet er ikke etter dagens forskrifter, Tg 3 på trapp. Det mangler snøfangere etter dagens forskrifter Tg3. Eier har isolert og kled vegger og himling i garasjedelen, ved mye vann i fra biler etc. er det viktig med god lufting for å få ut fuktig luft.

### Lovlighet

#### Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det er ferdig attest 08.11.2021

#### Garasje

• Det foreligger ikke tegninger. Garasjen er tegnet inn på kommune kart.

### Sammendrag selgers egenerklæring

- vært kontroll på vannbåren varme toalett.  
- Under bygging var det en del skjeve lettvegger som ble rettet opp og gjort om.  
- utbedring på tak luften spalte etter ferdigstillelse. Og kontroll av tak innvendig, alt ok.

### Innhold

1.etg.: Stue/spisestue med åpen løsning til kjøkken - alle med utgang til terrasse. 2 bad, 4 soverom, tv-stue, vaskerom, walk-in garderobe, bod, hall og gang. Dobbelt garasje med rom på loft.

### Standard

Velkommen til dette helt særegne huset i Høyjord i Andebu. Boligen er bygget i 2021 og er stappfullt med nyttige og gøyale installasjoner.

I oppkjørselen er det rikelig med parkeringsmuligheter i tillegg til en stor, isolert dobbel garasje.

Ved inngangsdøren er det en fin platting som er fliset og takoverbygg som skjermer noe for vær og vind. Dobbelt inngangsdør med frosted glass på hver side. Legg merke til kledningen i forskjellige bredder. Dette er en påkostning som gir mer liv i uttrykket.

Vel innenfor døren møtes du av den store gangen og med imponerende inntrykk av boligen gjennom glassflater, atriumet og utsyn bak til hagen. Gangen har fliset gulv med varme, store skyvedørsgarderober på hver side, og allikevel rikelig med gulvplass. Gangen strekker seg rundt atriumet i begge retninger. På andre siden finner man stue, spisestue, kjøkken som strekker seg i hele husets bredde. Her er det uendelige møbleringsmuligheter og boltreplass for en barnefamilie. Utgangsdør til terrassen finner du ut fra alle sonene; stuen, spisestuen og kjøkkenet. Alle rom har brede bord, lyse av laminat fra Grande boulevard, slette malte flater på vegger og i tak hvor det er downlights i alle oppholdsrommene. Fra spisestuen har man også inngang til atriumet hvor man finner den store jacuzzien med motstrømsanlegg. I atriumet er det varmekabler i gulvet under flisene som står på føtter. I tillegg er det sluk og avløpsrør herfra og ut til terreng. Siden avløpsrøret ligger relativt dypt i bakken, informerer selger om at det nesten fungerer som jordvarme på dette røret og snøen i atriumet smelter derfor raskt og renner unna når man skuffer det ned i

tilgangsrommet til jacuzzien.

Lekker kjøkkeninnredning med store flater og godt med lagring i skuffer og skap. Integrerte hvitevarer med kjøleskap, frysenskap, vinskapp, oppvaskmaskin, platetopp og komfyr. Legg merke til belysningnen under benkeplate og ned mot gulv. Det ene rommet ved kjøkkenet er innredet som en ekstra tv-stue og er også markert med dette på originale tegninger. Dette egner seg også som ett soverom dersom man har behov for ett soverom til.

Hovedbadet er delikat innredet med fliser på gulv og vegg. Flisene på gulvet har tremønster. Dobbelt servant med innredning. Vegghengt toalett og god plass til en benk eller ekstra skaplass. Den doble dusjen har to eksklusive blandebatterier fra tak. her kan man styre flere innstillinger og belysning via en app. Fra dette badet er det adkomst både via gangen og fra hovedsoverommet. Fliser og servant fra Bella Tønsberg.

Hovedsoverommet har god plass til seng og kanskje en stol ved terrassedøren. Her er det utgang til terrassen som strekker seg rundt boligen. I tilknytning til hovedsoverommet er det en stor walk-in garderobe med integrert skapløsning. I tillegg finner man en bod på innsiden. Det er fint mulighet til å innrede dette til garderobeplass også. Bad nr to er også helflisset med lysere fliser og varme i gulv. Dusj med samme eksklusive dusjløsning, vegghengt toalett og enkel servant. Fliser og servant fra Bella Tønsberg. De tre barnerommene er av god størrelse og har alle plass til dobbeltseng om man ønsker. De er i dag innredet med enkelsenger og rikelig med lekeplass for barn.

Vaskerommet er alle barnefamiliers drøm. Her er det direkte inngang utenfra, stor

skyvedørsgarderobe og masse skaplass. Legg merke til at det er integrert skittentøyskurver inne skapet/skuffen under vasken. varme i det flisede gulvet.

Dobbelt garasje med rom på loftet. Isolert dobbel garasje.

### Innbo og løsøre

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

Eier har laget en liste over hva som medfølger salget og ikke. Her er det i tillegg en liste over diverse utstyr og fasiliteter: Motstrømsbasseng medfølger. Alt av varslinger og temperatur etc kan styres via app på tlf også når man er bortreist. Surround In walls høyttalere B&W 5 stk. Følger med forsterker til wifi. Det er trådløs wifi nå, men det er lagt opp bredbånd ved vei som man kan kople seg til om ønskelig. Robot gressklipper medfølger. Panelovn i garasje oppe og nede. Garasjen er isolert og innredet oppe til bruks rom (ikke godkjent oppholdsrom), i tillegg er det 2 stk boder oppe. Lys inne i garasjen slår seg på ved bevegelses sensor Arbeidsbenk i garasje med oppbevarings skap som følger med om ønskelig.

Belysning har SG smart funksjon. Man kan forhånds

innstille forskjellige belysninger i huset. Dimme og slå av/ på osv via app.

Vannbåren varmesystem Roth touchline. Kan styres via app

Vannbåren varme Luft til Vann Nibe. Med smart system som bruker strøm for oppvarming når det er billigst strøm i døgnet. Oppdaterer seg selv. Kan også styres via app som gjør at du kan enkelt følge med å justere. Tatt service i uke 43. 2024. Dette er i alle rom med unntak av soverom

Balansert ventilasjon.  
2 varmtvannsberedere  
Akkumulator

Utebelysning går via døgn ur/ Hus, garasje.

Integrerte Dusj hoder og høyttalere belysning er fra Grohe spa. Lyd og lys styres fra app. Dusj hoder med regn og fossefall samt håndholdt dusj ved siden.

Kun høyttalere og belysning Hoved bad.

Integrert lys baderom speil

Baderomsinnredning gjestebad med marmor vask kjøpt hos Bella bad og design Tønsberg. Alt av fliser er også kjøpt hos Bella i Tønsberg.

KEO kjøkken underleverandør til Crown (kvalitetskjøkken) med integrerte hvitevarer, ovn, mikro og ovn, kaffemaskin, frys og kjøleskap. Oppvaskmaskin, skuff i skuff og automatisk skuffe for søppel ved bevegelse. Det er også integrert belysning som kan justeres i farge og dimmes.

Det er direkte uttak wifi i vegg på TV/Gjesterom, stue og alle soverom. Rikelig med stikkontakter.

#### Walk in

Store innredet garderobeskap i gang. Baderomsinnredning med plass til maskin og tørketrommel. Skotørker på vegg medfølger.

Tak lampe fra Louis Poulsen medfølger ikke.

#### Hvitevarer

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

#### Parkering

Rikelig med parkering i egen oppkjørsel samt dobbel garasje.

#### Forsikringsselskap

Eika

#### Polisenummer

6611936

#### Diverse

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

Selger har hatt en reklamasjonssak mot utbygger. Iflg eier er alle forholdene avklart og utbedret. For mer info, kontakt megler.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Luft til vann varmepumpe. Vannbåren varme. Varmekabler utendørs i gulv i atrium.

Det er klargjort for pipe til ovn/peis i taket + strøm om man ønsker/trenger vifte til evt åpen peis.

### Energikarakter

B

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

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

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 200 000

### Kommunale avgifter

Kr 4 704

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr standard -bolig, miljøgebyr, sal, fast gebyr - bolig.

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 291, bruksnummer 34 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:

24.05.2002 - Dokumentnr: 9000125 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0719 Gnr:91 Bnr:4

Opprinnelig dok nr 6303/2002 fra TØNSBERG TINGRETT

01.11.2004 - Dokumentnr: 9002673 - Målebrev Opprinnelig dok nr 15636/2004 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1931013 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0710 Gnr:291 Bnr:34

01.01.2024 - Dokumentnr: 481204 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3804 Gnr:291 Bnr:34

29.12.2004 - Dokumentnr: 9003061 - Bestemmelse om veg Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:291 Bnr:1 Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:291 Bnr:45 Opprinnelig dok nr 18828/2004 fra TØNSBERG TINGRETT Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.2004 - Dokumentnr: 9003061 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:291 Bnr:1 Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:291 Bnr:45 Opprinnelig dok nr 18828/2004 fra TØNSBERG TINGRETT Gjelder denne registerenheten med flere

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08/11-2021 vedr. enebolig. 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. Garasjen er fra 2013 ifm bygging av opprinnelig bolig på eiendommen. Det er ikke mottatt tegninger eller ferdigattest for denne. Forespørsel er sendt kommunen for ytterligere dokumentasjon for denne.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
08.11.2021.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har etablert privat utslipp, minirensanlegg. Dette er godkjent ifølge kommunen.

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Brøyteavtale for veien deles og faktureres etter snømengde. Dersom egen oppkjørsel skal ryddes for snø må dette avtales utenom.

4 naboer med felles borrevann og kostnader for vedlikehold og strøm for denne fordeles mellom eiendommene. Det er ikke tatt noe prøver av vannet de siste årene.

Det er installert kalkrenseanlegg i boligen.

Eiendommen har eget Biovac rensanlegg, "hjernene" ble byttet i våres og siste service var okt. 2024, iflg eier.

#### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplanens arealdel 2023

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delarealer: Delareal1 799 m  
KPHensynsonenavn: H310  
KPFare: Ras- og skredfare  
Delareal: 1 799 m  
Arealbruk: Spredt boligbebyggelse, Framtidig  
Områdenavn: LSB

#### **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

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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 kjøper som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

8 200 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger  
205 000 (Dokumentavgift)  
240 (Panteattest kjøper)  
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

-----  
206 240 (Omkostninger totalt)  
221 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
224 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
8 406 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 421 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 424 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 206 240

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. 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 vederlag stort kr 2900,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

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

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

#### **Salgsoppgavedato**

10.11.2024

# Nabolagsprofil

Nesveien 133

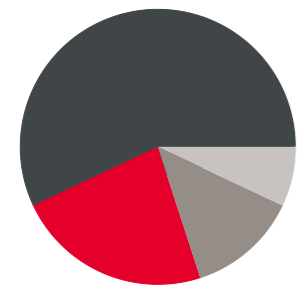
## Offentlig transport

🚗 Kleppan Nesveien Linje 124	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Stokke stasjon Linje RE11, RX11	26 min 🚶 24 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	30 min 🚶
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 54 min 🚶

## Skoler

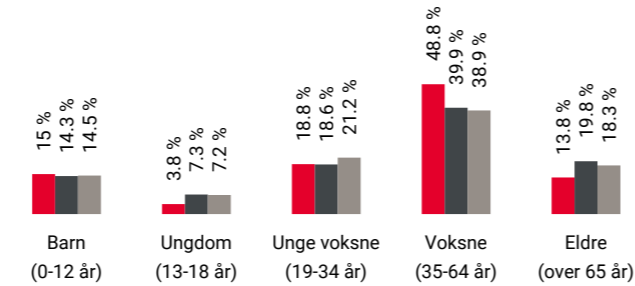
Høyjord skole (1-7 kl.) 110 elever, 8 klasser	8 min 🚶 5.6 km
Signo grunn- og videregående skole (1-...) 12 elever, 7 klasser	10 min 🚶 6.9 km
Andebu skole (1-7 kl.) 284 elever, 16 klasser	11 min 🚶 10.4 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	12 min 🚶 9.3 km
Re videregående skole 600 elever	20 min 🚶 16.7 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	24 min 🚶 22.3 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 57% 6-12 år
- 13% 13-15 år
- 7% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Bøen	157	76
■ Kommune: Sandefjord	64 943	29 732
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

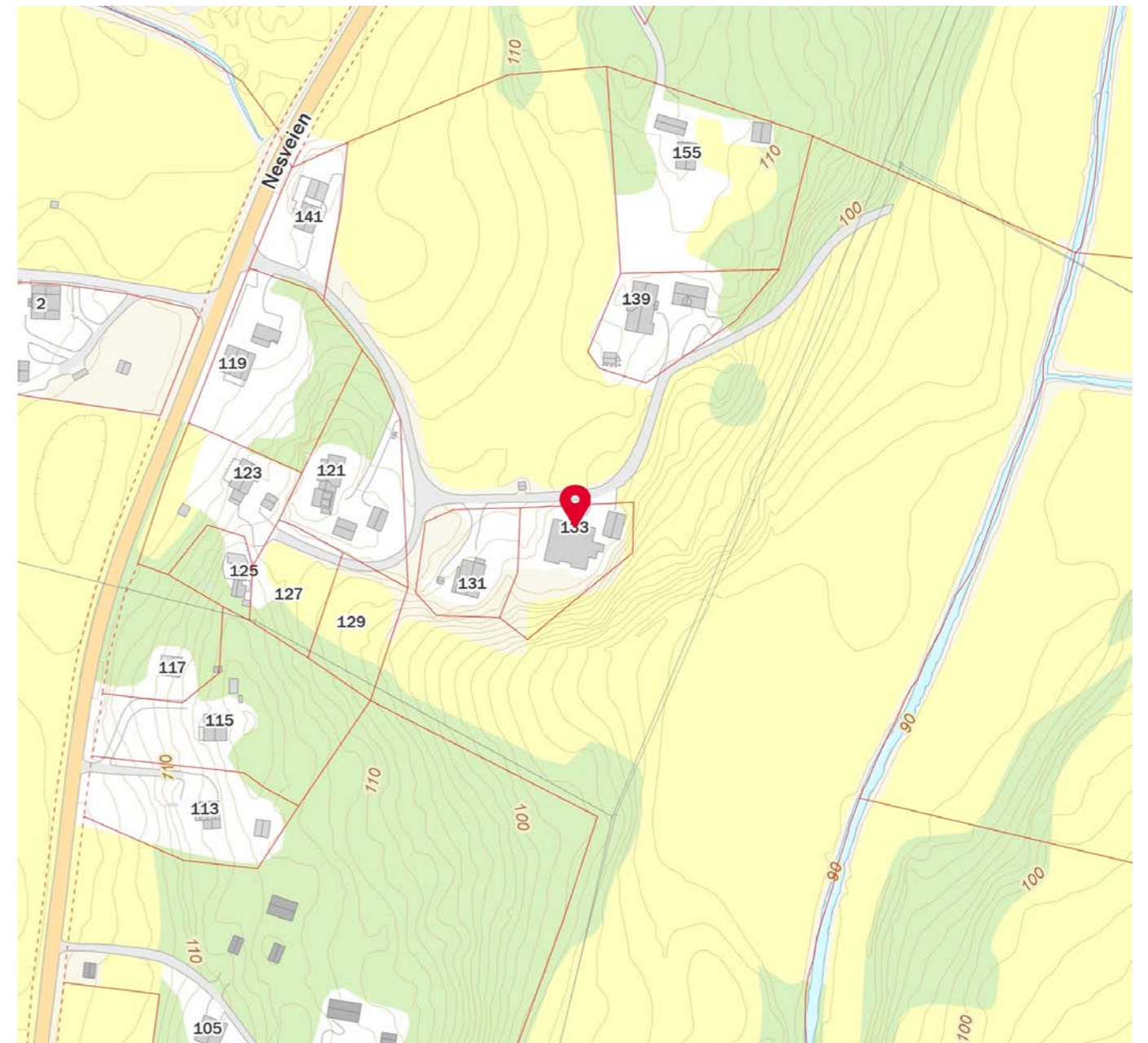
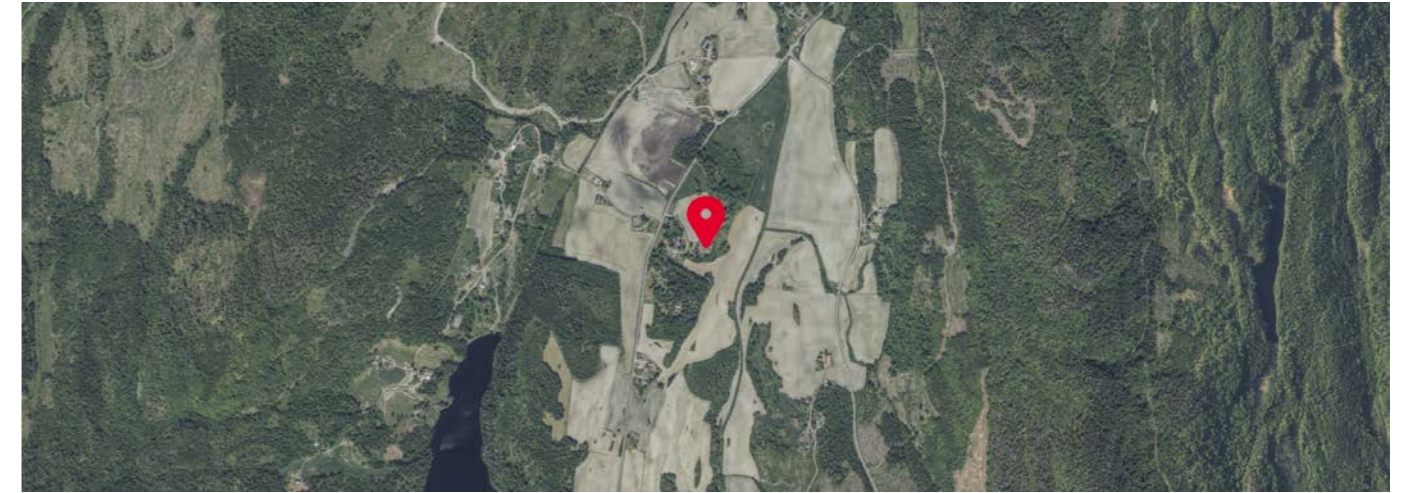
Høyjord barnehage (3-5 år) 37 barn	8 min 🚶 5.8 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	11 min 🚶 8.6 km
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	11 min 🚶 9.9 km

## Dagligvare

Kiwi Andebu	11 min 🚶
Meny Andebu PostNord	12 min 🚶 9.1 km

## Sport

🏆 Haugarbanen idrettsanlegg Fotball, friidrett	4 min 🚶 3.3 km
🏆 Høyjord Skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 5.6 km
🏃 Treningscenteret Andebu	12 min 🚶
🏃 Revetal Treningscenter	18 min 🚶



# Andebu

I 2017 ble Andebu kommune slått sammen med Stokke og Sandefjord kommune til en storkommune - Sandefjord.

Kommunen ble opprettet i 1838 i forbindelse med gjennomføringen av formannskapslovene av 1837 med Andebu prestegjeld, med soknene Andebu, Kodal og Høyjord.

Andebu kirke og prestegjeldet er blant historikere kjent for å ha Norges eldste, bevarte kirkebok, fra 1623. I kommunen finnes også Vestfolds eneste bevarte stavkirke, Høyjord stavkirke.

I Andebu finnes det mange industribedrifter, men kommunen var først og fremst en jord- og

skogbrukskommune.

I sentrum finner man i dag dagligvarebutikker, kafe, frisør, vinmonopol, apotek, treningssenter, bank og megler for å nevne noe.

Velkommen til Bygda!



## Gokart utleie i Andebu

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

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

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





# Håskan Diskogolfbane

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

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

Kilder: andebunmu.no og sandefjordfrisbee.net



# Badetur til Løkedalsfossen



Løkedalsfossen er et idyllisk fossefall med kulp under perfekt for en deilig badetur på varme sommerdager. Kulpen ligger kun 2km nord for Trollsvannstua i Andebus dype skoger.

Stien og veien inn er lettgått og barnevennlig, og er godt merket og skiltet hele veien frem. Parker ved den store parkeringa ved sydenden av veien. Herfra må du gå forbi Trollsvannstua, og vi anbefaler stien på vestsiden av vannet for å komme nærmere naturen. Alternativt kan man også gå grusveien på østsiden av vannet. Fra Trollsvannstua fortsetter grusveien nordover langs vannet i 1 km til før den stopper og du dreier vest forbi Hestedalsmyr. Litt etter du har dreid vest går det av en sti til høyre som kryser en bekk. Følg bekken inn til kulpen og Løkedalsfossen.

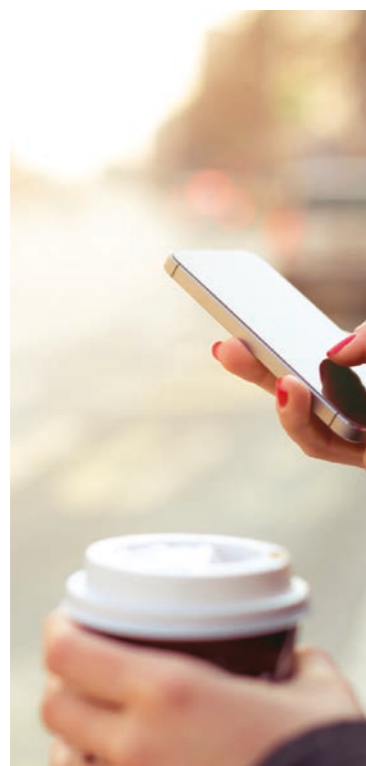
Turen er totalt 4 km én vei fra parkeringen. Hver søndag har Trollsvannstua åpen vaffelservering, noe vi anbefaler for store og små!

Tekst er hentet fra: <https://ut.no/turforslag/1112155553/badetur-til-lkedalsfossen>  
Bilde er hentet fra: <http://hjelmervik.blogspot.com/2013/05/trollsvann-11-mai-2013.html>

# Re-torvet



Re-torvet ligger midt i hjertet av Vestfold, enten du er på vei hjem eller til hytta. Re-torvet har blant annet en veldig populær MENY-butikk, 650 gratis parkeringsplasser, bank, vinmonopol, post m.m.



Bildene er hentet fra Google

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311240085	
Selger 1 navn	
Tom Kaare Frigstad	
Gateadresse	
Nesveien 133	
Poststed	Postnr
ANDEBU	3158
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	6611936

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TKF

Document reference: 1311240085

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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


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

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

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

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

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Kåre Frigstaf	746ab61f29b5d671d859e53 730603b5d9d0dacc2	29.10.2024 11:53:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311240085

Document reference: 1311240085

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



## Norsk takst

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



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

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

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

## TØNSBERG TAKSERING AS

Tønsberg taksering as startet opp i 2023 med takseringstjenester. Hovedsakelig tilstandsrapporter på boliger og fritidseiendommer. Hovedvekt er på tilstandsrapporter ved salg. Oppdragsområde er hovedsakelig i Tønsberg kommune og gamle Vestfold fylke.

Tønsberg taksering as har kontor på Revetal, midt i Vestfold. Foreløpig er det ingen flere ansatte en eier.

Jon (eier) startet byggmester bedrift i 1990 og var daglig leder der frem til 2013. Jon tok tilleggsutdanning på Fagskolen Telemark og ble (fagskole) bygg ingeniør 2014-2016. Jon har jobbet som lærer en periode på Fagskolen Telemark. Jon har også vært eiendomsutbygger for flere leilighets prosjekter.

Firmaet har lang erfaring i bygge bransjen, både i tradisjonelle byggprosjekter og større entreprenør prosjekter. Både for private, selskaper og det offentlige som byggherrer.

Jon tok utdanning som takst ingeniør i Norsk takst i 2019-2020, og er godkjent for taksering og bolig tilstand etter NS 3600, skadetaksering og skjønn.



Rapportansvarlig

Jon Nyvoll

Uavhengig Takstingeniør

jon@tbg-takst.no

990 82 621



Nesveien 133, 3158 ANDEBU  
Gnr 291 - Bnr 34  
3907 SANDEFJORD

Tønsberg Taksering AS  
Valleåsen 59  
3174 REVETAL



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20833-1136

Befaringsdato: 04.11.2024

Side: 3 av 23

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i fra 2021.

Meget pent brukt. Boligens tilstand anses som ny, noen mindre bruks merker kan forekomme.

Det kan likevel påberegnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

### Enebolig - Byggeår: 2021

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besikket fra taknivå.

Takrenner og nedløp består av stål. Vannet føres i rør og videre til terreng. Vannet i fra atrium føres til fylling utenfor plen.

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

Konstruksjonen er gjenbygget og ikke mulig å besiktige. Eier har åpnet kontraksjonen og vist undertegnede foto av loftet, Ingen tegn til fukt eller noen problemer.

Trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass.

Malt hoveddør og skyvebalkongdør av tre med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass.

Terrasse bygget på bakken med bjelker og gulvbord av trykkimpregnerte materialer.

Terrasse utenfor et soverom og i atirum er bygget opp med tykke fliser som står på føtter. Det er lagt elektriske varmekabler i atirum.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulver (fliser i entre), sparklede og malt gips på vegger og sparklede og malte gips plater i himlingen.

Betonggulv mot grunn. Antar at det er isolert etter byggekravet på byggetidspunktet.

Retningsavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik / lokale svanker i gulvene innenfor +/- 4 mm på de fleste gulv - normalt i hht. alder.

Bygget er oppført etter TEK 17, ferdigattest foreligger.

Det er ikke montert pipe eller ildsted, det er vekslet ut i takstoler klart for å montere pipe. Slette hvite innedører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Bad med dusjdører, innebygd wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Ferdigattest som dokumentasjon.

Malte plater i himling, fliser på vegger.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35.

Slukmansjett, synlig festet under klemring.

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

Det er balansert ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking i tiliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt i konstruksjonen, det ble målt : Wt% 9,7%.

##### Bad 2

Bad med dusjvegg, innebygd wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Ferdigattest som dokumentasjon.

Malte plater i himling, fliser på vegger.

Gulv er tekket med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme. Sluk i gulv av plast.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

Det er balansert ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking i tiliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt i konstruksjonen, det ble målt : Wt% 10,0%.

##### Vaskerom

Vaskerom utslagskum og avsatt plass til vaskemaskin. Ferdigattest som dokumentasjon.

Malte plater i himling og på vegger.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 37 mm.

Sokkelkant på vegger.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

##### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Keo kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskapp, kaffemaskin, micro m/stekeovn, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Platetopp med integrert ventilator med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Skap for rør-i-rør systemer er plassert på vaskerommet. Stoppekran er plassert i det skapet nede ved gulvet. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil og mangler. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

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

Antatt normal levetid for plast rør er 25-50 år. Ventilasjonsanlegg plassert i skap på vaskerommet. Type NIBE som samkjører med gulvvarmen. Det er luft til vann varmepumpe installert.

Anlegget er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunktet.

Regelmessig bytte av filter er noe som må påberegnes, min 1 gang pr. år.

Spør eventuelt eier om når filter sist ble byttet.

Boligen varmes opp av strøm. Det er luft til vann varmepumpe som varmer opp både ventilasjonen og vannbåren varme. Det er installert appstyring som styrer varme i boligen og kan styre at strømforbruket etter når strømmen er rimeligst på døgnet.

Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter + varmvannstank i Nibe system.

Det er integrert et dyrt høyttaler anlegg i boligen. Bowers & wilkings. Begrensede

kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

Vannbåren gulvvarme i gulver bortsett ifra på soverom, bod og walking closet, opplyst av eier. Rørskap plassert på vaskerom.

Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

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

Boligen har røykvarsler og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelse er ikke foretatt, det er ikke mottatt noen dokumentasjon på byggegrunn. Det er støpt plate på mark uten kjeller. Når det er denne løsningen er det ofte ikke lagt noe drenering, bortsett ifra drenerende masser. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. 4 naboer med felles borrevann. Det er ikke tatt noe prøver av vannet de siste årene. Det er installert kalkreanseanlegg i boligen.

Eiendommen har eget Biovac rensesanlegg, hjernene ble byttet i våres og siste service var okt. 2024.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er ferdig attest 08.11.2021

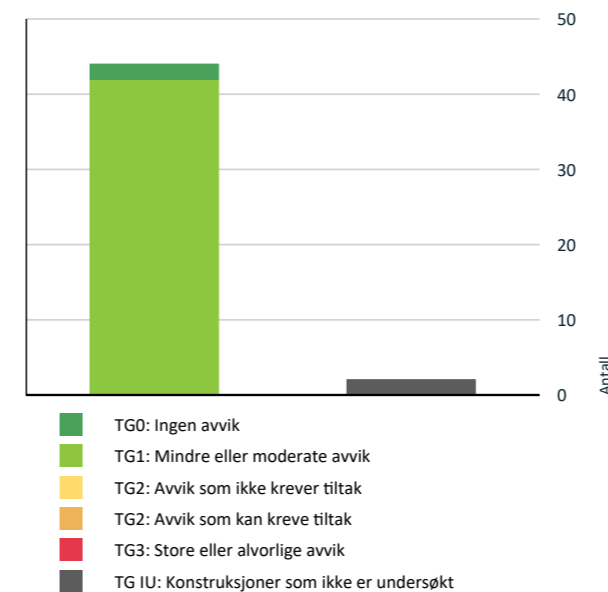
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Garasjen er tegnet inn på kommune kart.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligen. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser ved boligens bruk. Eiendommen er vurdert slik den fremstod på befaringdagen. Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Energiattest fremlegges hos megler.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
2021

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra taknivå.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp består av stål. Vannet føres i rør og videre til terreng. Vannet i fra atrium føres til fylling utenfor plen.

### Veggkonstruksjon

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

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Konstruksjonen er gjenbygget og ikke mulig å besiktige. Eier har åpnet konstruksjonen og vist undertegnede foto av loftet, Ingen tegn til fukt eller noen problemer.

### Vinduer

Trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass.

### Dører

Malt hoveddør og skyvebalkongdør av tre med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygget på bakken med bjelker og gulvbord av trykimpregnerte materialer. Terrasse utenfor et soverom og i atirum er bygget opp med tykke fliser som står på føtter. Det er lagt elektriske varmekabler i atirum.

## INNVEDIG

### Overflater

Det er laminat på gulver (fliser i entre), sparklede og malt gips på vegger og sparklede og malte gips plater i himlingen.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv mot grunn. Antar at det er isolert etter byggekravet på byggetidspunktet. Retningsavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik / lokale svanker i gulvene innenfor +/- 4 mm på de fleste gulv - normalt i hht. alder.

### Radon

Bygget er oppført etter TEK 17, ferdigattest foreligger.

### Pipe og ildsted

Det er ikke montert pipe eller ildsted, det er vekslet ut i takstoler klart for å montere pipe.

### Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Slette hvite innedører.

Slukmansjett, synlig festet under klemring.

## VÅTROM

### 1-ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med dusjdører, innebygd wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Ferdigattest som dokumentasjon.



### 1-ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Malte plater i himling, fliser på vegger.

### 1-ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 35.

### 1-ETASJE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt



### 1-ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

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

### 1-ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 1-ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt i konstruksjonen, det ble målt : Wt% 9,7%. Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen.

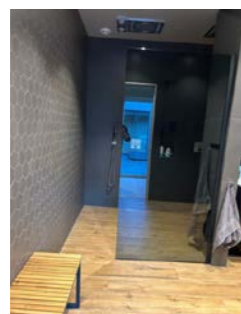


## Tilstandsrapport

### 1-ETASJE > BAD 2

#### Generell

Bad med dusjvegg, innebygd wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Ferdigattest som dokumentasjon.



### 1-ETASJE > BAD 2

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater i himling, fliser på vegger.

### 1-ETASJE > BAD 2

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulv er teknet med keramiske fliser på støpt gulv med gulvvarme. Sluk i gulv av plast.

### 1-ETASJE > BAD 2

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med ukjent utførelse.



### 1-ETASJE > BAD 2

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg.

### 1-ETASJE > BAD 2

#### TG 1 Ventilasjon

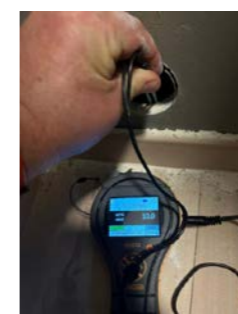
Det er balansert ventilasjon.

### 1-ETASJE > BAD 2

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt i konstruksjonen, det ble målt : Wt% 10,0%. Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen.



### 1-ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom utslagskum og avsatt plass til vaskemaskin. Ferdigattest som dokumentasjon.



### 1-ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater i himling og på vegger.

### 1-ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 37 mm. Sokkelkant på vegger.

### 1-ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### 1-ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

### 1-ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 1-ETASJE > VASKEROM

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ingen dusjing på rommet, mye yttervegg og boligen er under 5 år, det ble ikke tatt hulltaking. Det ble søkt etter fukt men ikke funnet noe antydning til fukt.

## Tilstandsrapport

### KJØKKEN

#### 1-ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 1 Overflater og innredning

Keo kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vinskåp, kaffemaskin, micro m/stekeovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



#### 1-ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TG 1 Avtrekk

Platetopp med integrert ventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 1 Vannledninger

Skap for rør-i-rør systemer er plassert på vaskerommet. Stoppekran er plassert i det skapet nede ved gulvet. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil og mangler. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



##### TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen. Antatt normal levetid for plast rør er 25-50 år.

##### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg plassert i skap på vaskerommet. Type NIBE som samkjører med gulvvarmen. Det er luft til vann varmpumpe installert. Anlegget er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunktet. Regelmessig bytte av filter er noe som må påberegnes, min 1 gang pr. år. Spør eventuelt eier om når filter sist ble byttet.

## Tilstandsrapport



##### TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm. Det er luft til vann varmpumpe som varmer opp både ventilasjonen og vannbåren varme. Det er installert appstyring som styrer varme i boligen og kan styre at strømforbruket etter når strømmen er rimeligst på døgnet. Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

##### TG 1 Varmtvannstank

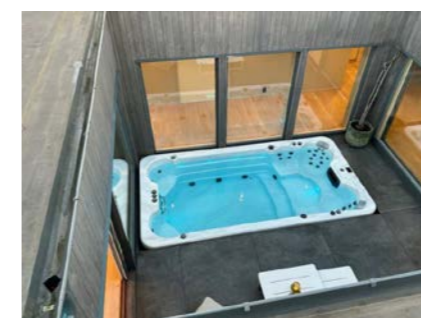
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter + varmtvannstank i Nibe system.

##### TG 1 Andre installasjoner

Det er integrert et dyrt høyttaler anlegg i boligen. Bowers & wilkins. Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

##### TG 1 Andre installasjoner - 2

Motstrømsbasseng i atrium. Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.



##### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i gulv bortsett ifra på soverom, bod og walking closet, opplyst av eier. Rørskap plassert på vaskerom. Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.



##### TG 1 Elektrisk anlegg

## Tilstandsrapport

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

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

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2021 Når boligen var ny.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

- ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
  12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert på vaskerom. Sikringen består av av automatsikringer. Totalt 27 kurser i henhold til kursfortegnelse, 80A hovedsikring.



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

## Tilstandsrapport

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Grunnundersøkelse er ikke foretatt, det er ikke mottatt noen dokumentasjon på byggegrunn.

#### TG I Drenering

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

Det er støpt plate på mark uten kjeller. Når det er denne løsningen er det ofte ikke lagt noe drenering, bortsett ifra drenerende masser.

#### TG I Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

#### TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

4 naboer med felles borrevann. Det er ikke tatt noe prøver av vannet de siste årene. Det er installert kalkreanseanlegg i boligen.

Eiendommen har eget Biovac reanseanlegg, hjernene ble byttet i våres og siste service var okt. 2024.

Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

#### TG I Septiktank

Tømmes av kommunen 1 gang pr. år.  
Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2013

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

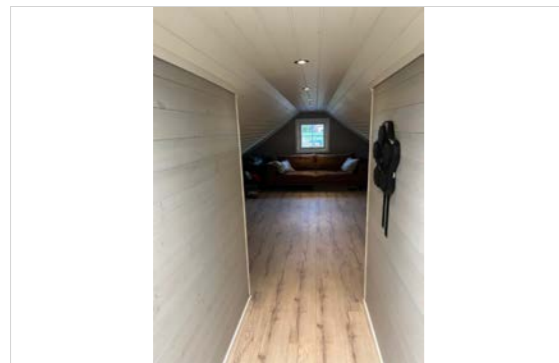
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Garasje oppført på golv av betong med oppkant. Vegger av bindingsverk kledd med liggende kledning. Selvbærende takkonstruksjon teknet med dobbelkrum betongtakstein. Renner og nedløp av plastbelagt stål. 2 stk Leddport av lakkert stål/aluminium med el.motor.

Betonggulvet er tilnærmet flatt Ved mye regn kan det samle seg enkelte små dammer. Loftet er innredet til en stue og 2 boder, tak høyden er akkurat under 1,9m og ikke målbart. Trapp opp til loftet er ikke etter dagens forskrifter, Tg 3 på trapp. Det mangler snøfangere etter dagens forskrifter Tg3.

Eier har isolert og kled vegger og himling i garasjedelen, ved mye vann i fra biler etc. er det viktig med god lufting for å få ut fuktig luft.



Pent innredet loft.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

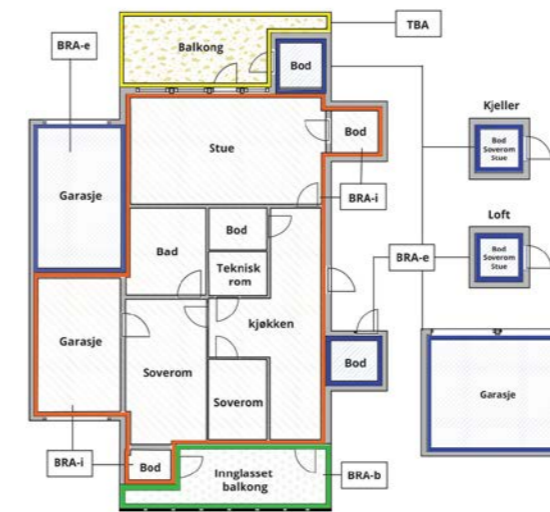
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-Etasje	238			238	123
<b>SUM</b>	<b>238</b>				<b>123</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>238</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-Etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Bad 2, Vaskerom , Walk-in closet , Bod , Entré , Gang , Arbeidsrom		

### Kommentar

Atirum utgjør 25m2

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er ferdig attest 08.11.2021

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Ikke utover at boligen er bygget for under 5 år siden.

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1-Etasje		46		46			46
Loft						28	28
<b>SUM</b>		<b>46</b>				<b>28</b>	<b>74</b>

**SUM BRA** 46

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-Etasje		Garasje	
Loft		Loftstue , Bod , Bod 2	

### Kommentar

Takhøyde på midten på garasjeloft er ca 1,86m og ikke målbart. GUA er inkludert boder.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Garasjen er tegnet inn på kommune kart.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	228	10
Garasje	0	46

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Jon Nyvoll Tom Kaare Frigstad	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	291	34		0	1798.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Nesveien 133

#### Hjemmelshaver

Frigstad Tom Kaare

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse bestående av bolig og landbrukseieendommer.

#### Adkomstvei

Privet frem til offentlig.

#### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat minirensanlegg av typen Biovac. Spillvannet blir biologisk renset og vannet så rent at det tillates ført ut i elven som renner vekk ifra eiendommen. Det er etablert avtale med et firma som tar seg av alt vedlikehold.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til spredt boligbebyggelse i kommuneplanen.

#### Om tomten

Gruset oppkjørsel til inngangsparti. Opparbeidet tomt med plenarealer og beplantning.

#### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Skifteoppgjør

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megler		Gitt informasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede og ga informasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

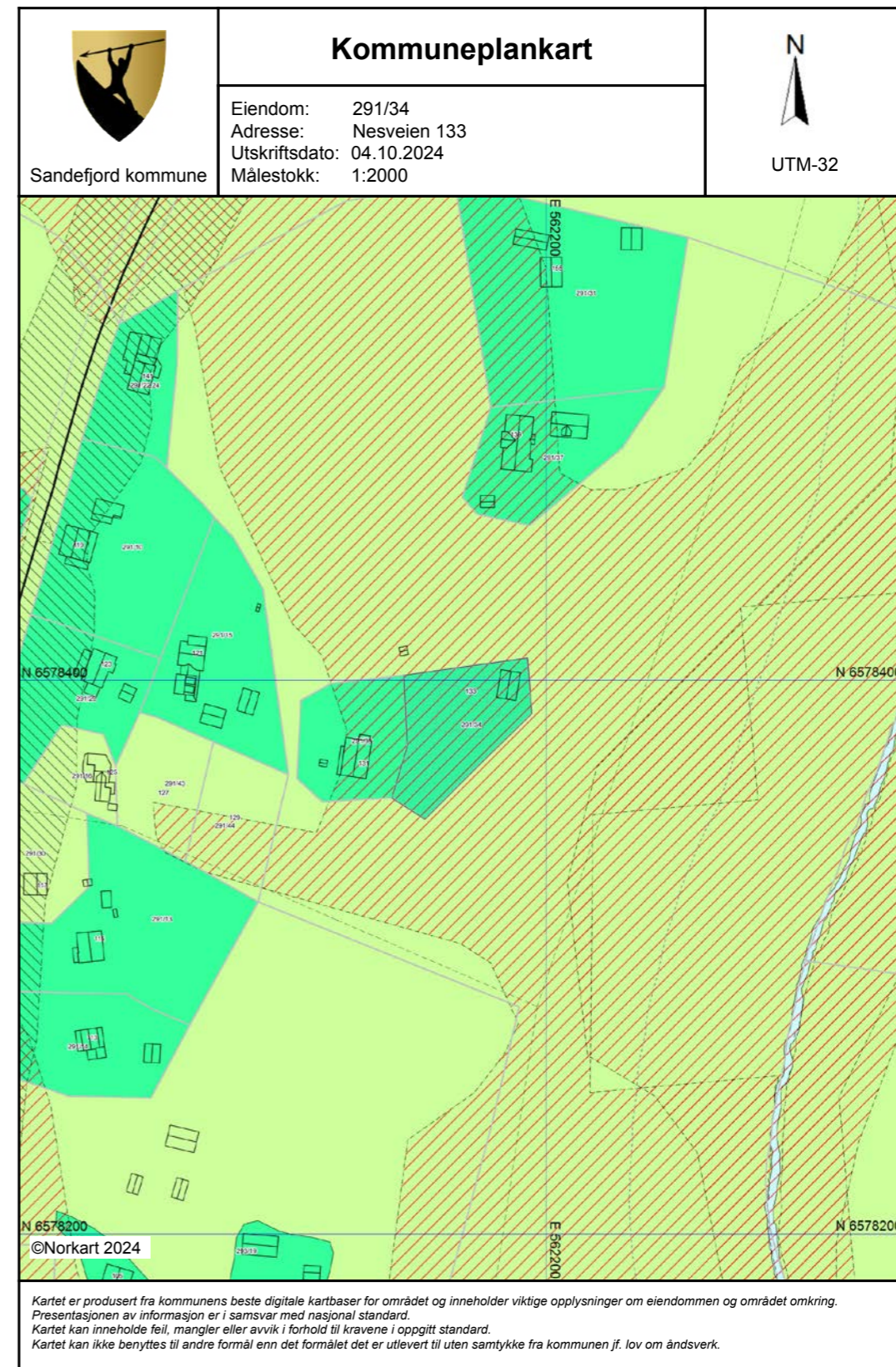
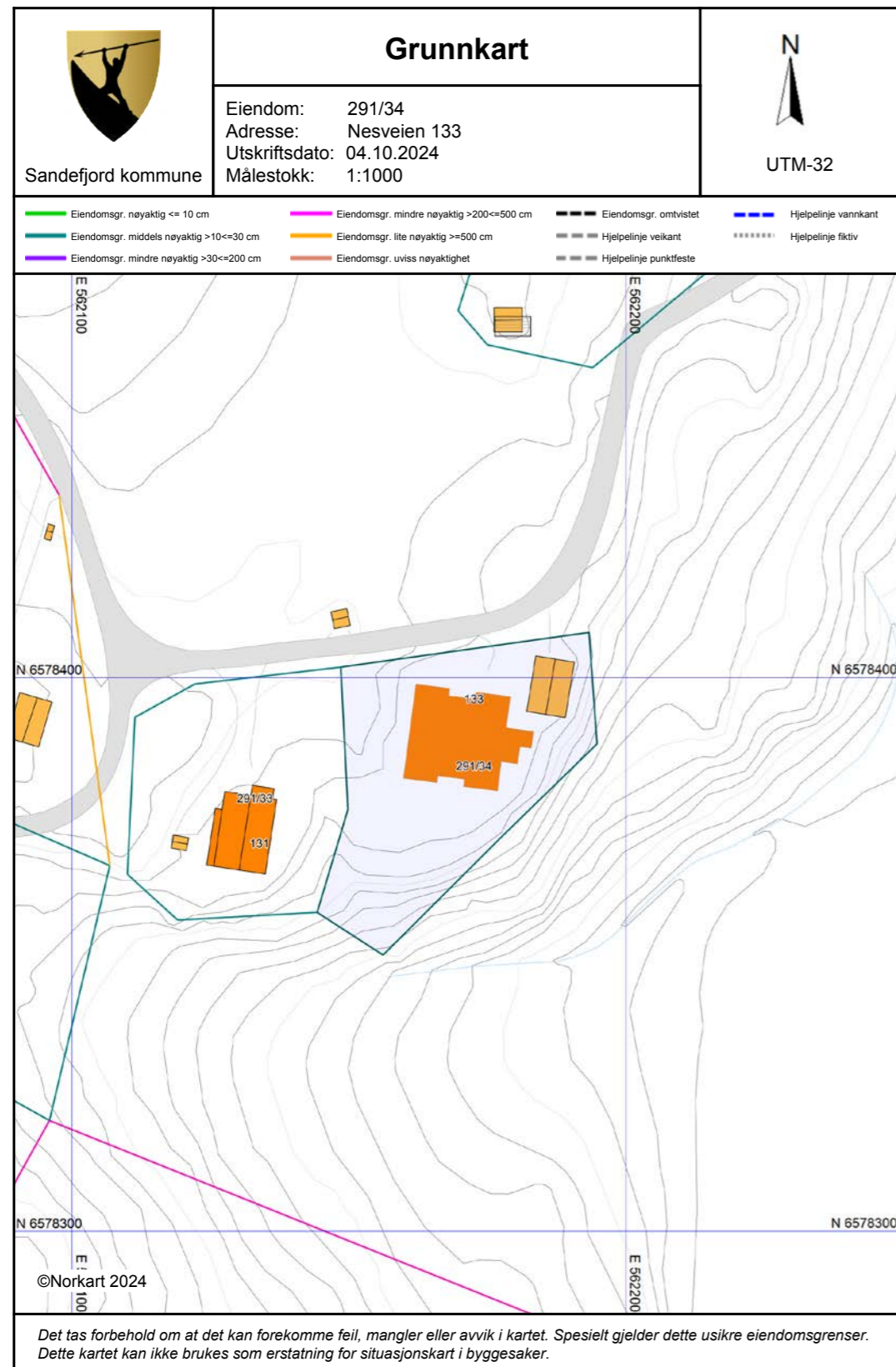
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QH8332>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





**SANDEFJORD KOMMUNE**

**PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL**

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

Boigbebyggelse, nåv.	Boigbebyggelse, framt.
Fritidsbebyggelse, nåv.	Fritidsbebyggelse, framt.
Serieromsformål, nåv.	Forretnings, framt.
Forretnings, nåv.	Tjenesteyting, framt.
Tjenesteyting, nåv.	
Råstoffutvinning, nåv.	Næringsvirksomhet, framt.
Næringsvirksomhet, nåv.	
Idrettsanlegg, nåv.	Andre typer beb., ant., framt.
Andre typer beb., ant., nåv.	
Uteoppholdsareal, nåv.	
Grav- og urnelund, nåv.	
Komb. beb. og ant. form., nåv.	Komb. beb. og ant. form., framt.
	Fritids- og turiformål, framt.

**SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-7, NR.2)**

----- Skipsted N	----- Sykkelveg F	<b>Hensynssoner</b>
----- Bane N	----- Gang-sykkelveg (tunnel) F	
..... Sykkelveg N	----- Gang-sykkelveg F	
..... Gang-sykkelveg (tunnel) N	----- Gang-sykkelveg (bru) F	
..... Gang-sykkelveg N	----- Adkomstveg F	
..... Gang-sykkelveg (bru) N	----- Adkomstveg (tunnel) F	
----- Adkomstveg N	----- Samleveg F	
----- Adkomstveg (tunnel) N	----- Samleveg (tunnel) F	
----- Samleveg N	----- Hovedveg F	
----- Samleveg (tunnel) N	----- Hovedveg (bru) F	
----- Samleveg (bru) N	----- Fjernveg N	Kp Siklingsone Kp Faresone Kp Stasjonsone Kp Infrastruktursone Kp Angitt hensynssone Kp Båndleggingssone Kp Gjennomføringsone Kp Detaljeringssone
----- Hovedveg N	----- Fjernveg (tunnel) N	
----- Hovedveg (tunnel) N	----- Fjernveg (bru) N	
----- Hovedveg (bru) N		
----- Fjernveg N		
----- Fjernveg (tunnel) N		
----- Fjernveg (bru) N		
----- Lufthavn, nåv.		
----- Veg, nåv.		
----- Bane, nåv.		

**LINJESYMBOLER**

----- Byggegrense
----- Forbudsgrænse sje
----- Midtløpe vassdrag
----- Kp Grense
----- Kp AreaformalGrense
----- Kp BestemmelsesGrense
----- Overføringsant. areal N
----- Overføringsant. areal F
----- Langsiktig utviklingsgrense, detaljert til RPBA

**GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)**

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

**LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)**

LNRFF, tiltak for stedb. næring, nåv.	LNRFF, tiltak for stedb. næring, framt.
---------------------------------------	---

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, nr.6)**

Sjø og vassdr., småbåthavn, nåv.	Sjø og vassdr., småbåthavn, framt.
Sjø og vassdr., naturomr., nåv.	Sjø og vassdr., naturomr., framt.
Sjø og vassdr., frituomr., nåv.	Sjø og vassdr., frituomr., framt.
Sjø og vassdr., fiske, nåv.	Sjø og vassdr., fiske, framt.
Komb. form. sje & vassdr. m/u strandsone, nåv.	Komb. form. sje & vassdr. m/u strandsone, framt.
Bruk og vern. sje. vassdr., strands., nåv.	

**GENERELL INFORMATION**

MATERIAL OCH PRODUKTER SOM INTE FINNS UPPTAGET I TILLVERKNINGSORDER (TO) ELLER KONTRAKTSSKRIVEN

PLACERING AV PRODUKTER SOM PÅVERKAR VATTEN, AVLOPP, VENTILATION OCH IMKANAL KAN INTE ÄNDRAS EFTER SLUTSTÄMPLING

OM FÖNSTER PLACERAS I RUM FÖR BAD/DUSCH, KAKLAS FÖNSTERMYGEN ALTERNATIV ANVÄNDS VÅTRUMSMATTA

OM FÖNSTER PLACERAS VID BÄNKSIVA (KÖK/TVÄTT) OCH HAR LÄGRE BRÖSTNINGSHÖJD ÄN 1400 mm, KAKLAS FÖNSTERBÄNKEN

OM FÖNSTER PLACERAS VID BÄNKSIVA (KÖK/TVÄTT) OCH HAR LÄGRE BRÖSTNINGSHÖJD ÄN 900 mm, BLIR DET EN SALNING BAKOM BÄNK

INVÄNDIG TAKHÖJD I BASTU ÄR SOM STANDARD 2150 mm

VINDSLUCKANS PLACERING ÄR ETT FÖRSLAG, DENNA KAN EJ PLACERAS I VÅTA UTRYMMEN (TVÄTT, RUM MED BAD ELLER DUSCH)

STORLEK PÅ EVENTUELL INKLÄDNAD FÖR VENTILATION BESTÄMS EFTER VENTILATIONSPROJEKTERING

**PROJEKTSPECIFIK INFORMATION**

**PRODUKTER:**

**KONSTRUKTION:**  
SKIVBEKLÄDNAD: SPÅN BAKOM GIPS

HUSET LEVERERAS MED FALLANDE PANEL

**INSTALLATIONER:**  
VÄRMEPUMP: F2040 + VVM 320

VENTILATION: FTX

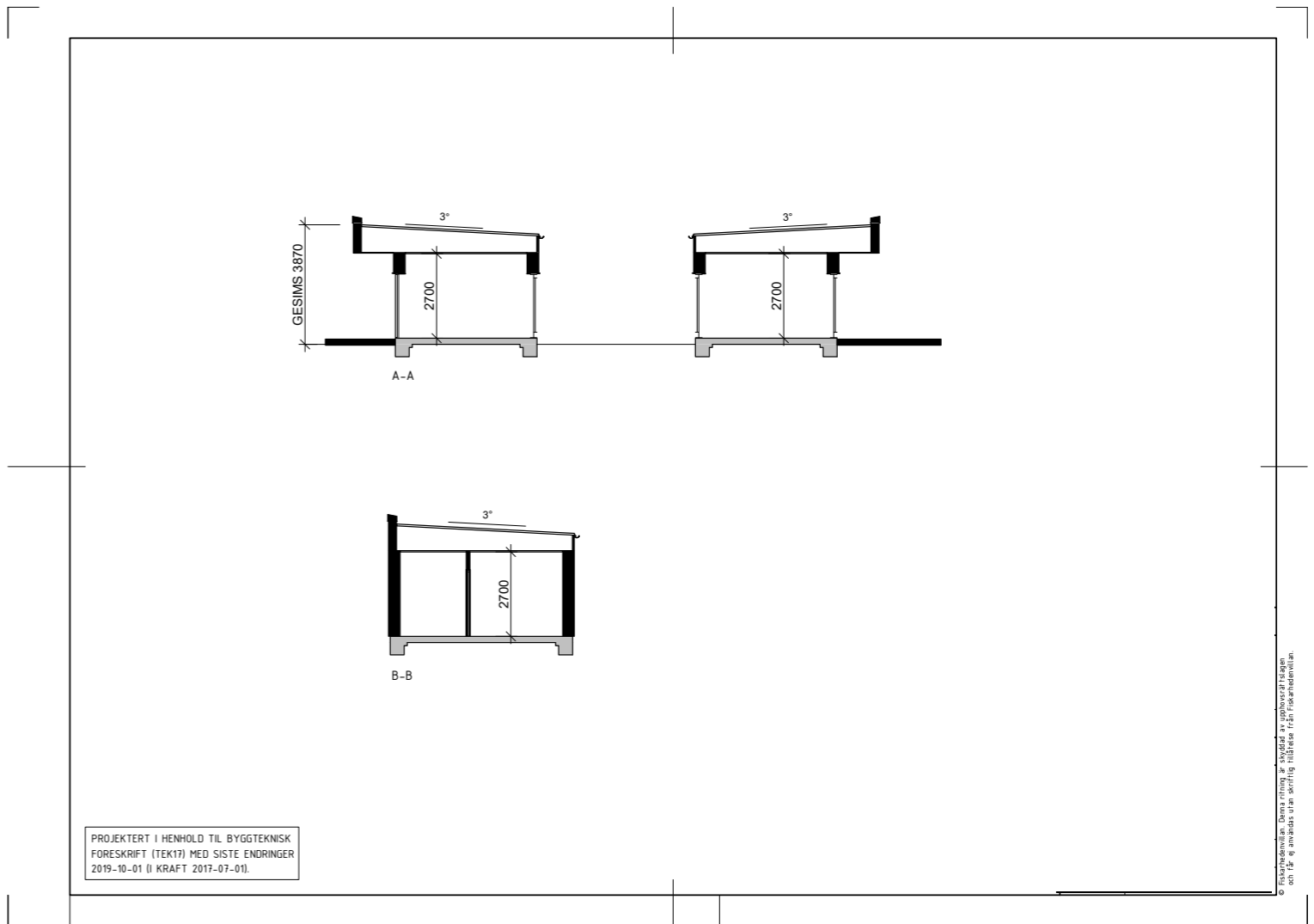
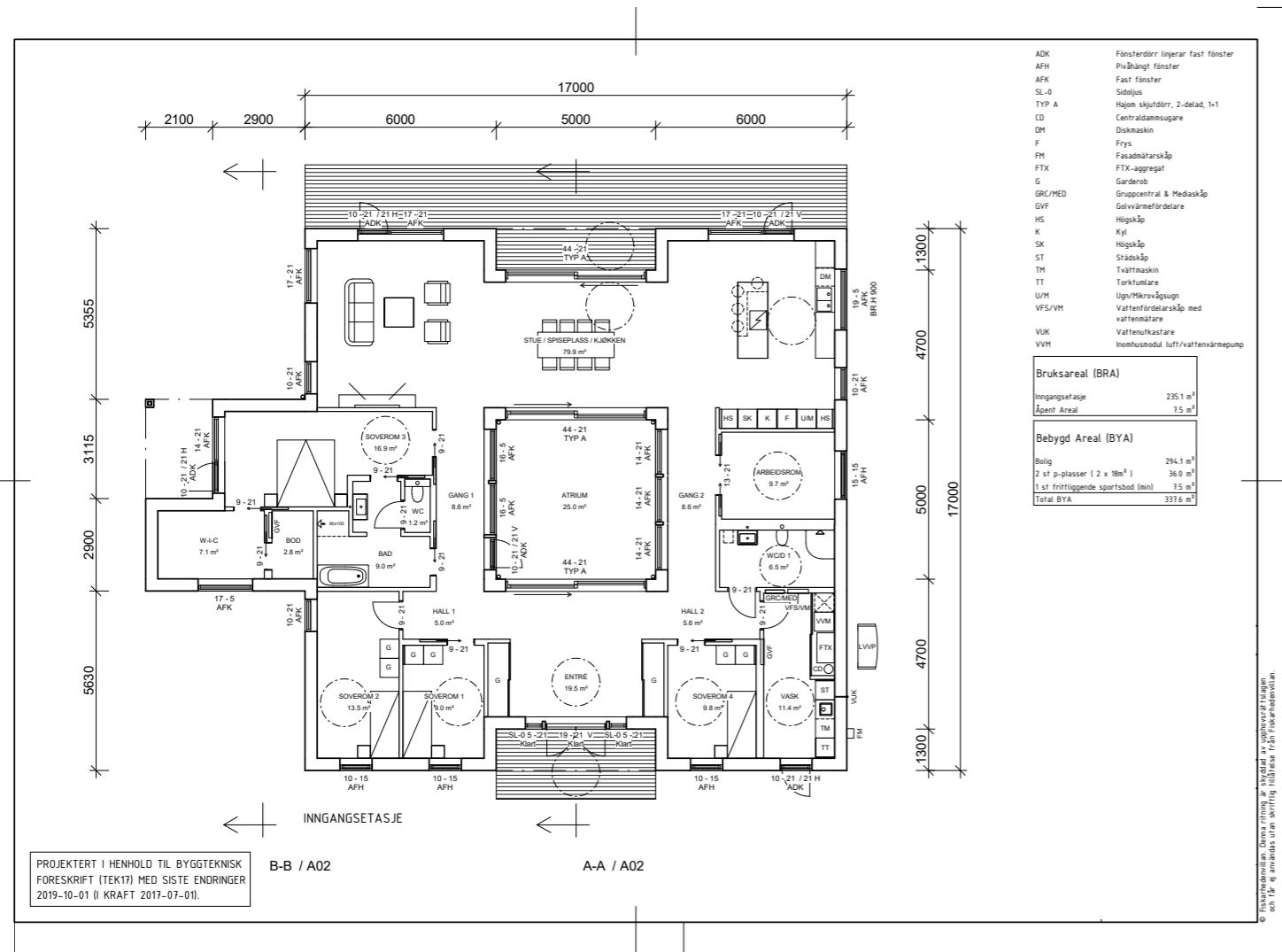
**ÖVRIGT:**

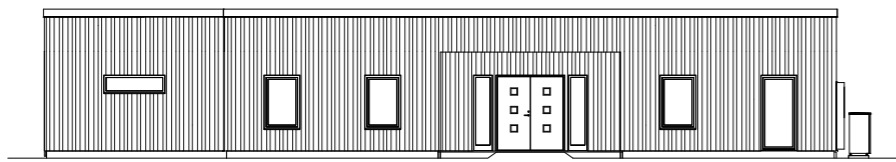
KRAV OM MINIMUM 5 KVM SPORTSBOD, ÄR UPPFYLLT FRISTÄNDE PÅ TOMT

**MATERIAL O PRODUKTER SOM EJ LEVERERAS**

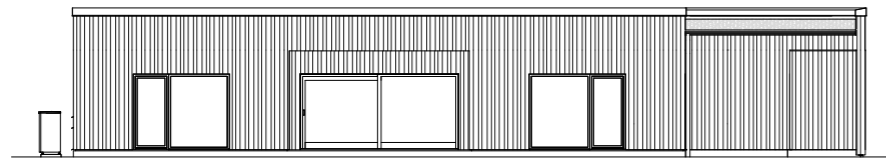
SEDUMTAK

© Bostadsnämnden. Denna ritning är förbehåll för upphovsrättslagen och får ej användas utan skriftlig tillstånd från Bostadsnämnden.





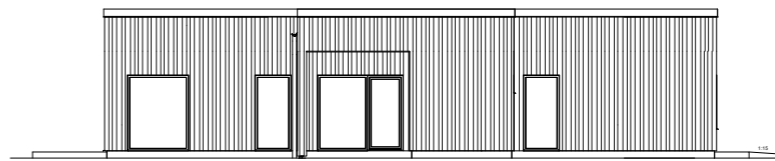
FASADE A



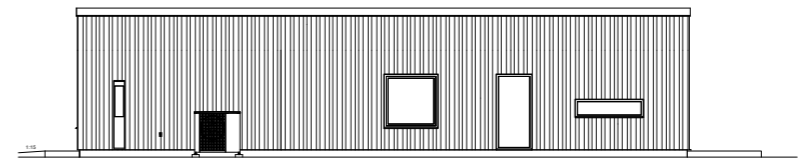
FASADE C

PROJEKTERT I HENHOLD TIL BYGGTEKNISK FORESKRIFT (TEK17) MED SISTE ENDRINGER 2019-10-01 (I KRAFT 2017-07-01).

© Fasadebilderna. Bilderna rymmer avskild av upphovsrettslagen och får ej användas utan skriftlig tillåtelse från Fasadebilderna.



FASADE B



FASADE D

PROJEKTERT I HENHOLD TIL BYGGTEKNISK FORESKRIFT (TEK17) MED SISTE ENDRINGER 2019-10-01 (I KRAFT 2017-07-01).

© Fasadebilderna. Bilderna rymmer avskild av upphovsrettslagen och får ej användas utan skriftlig tillåtelse från Fasadebilderna.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### Egenandel

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

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

### Nytt om tilstandsrapporter

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

#### Arealavvik

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

#### Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

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

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Nesveien 133  
3158 ANDEBU

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

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre