



EIENDOM  
2005



# HEIMDALSASEN 46 - ANDEBU

Heimdalsåsen 46, 3158 Andebu

Prisantydning: kr 4 700 000,- + omk.

Primærrom: 150 kvm

BRA/BTA: 154 kvm / kvm

Eiendomstype: Enebolig



VELKOMMEN TIL  
HEIMDALSASEN 46









## KORT OM EIENDOMMEN

Lekker, nyere enebolig m/3 sov & 2 bad - Sol fra morgen til kveld - Barnevennlig, trygt område - Dobbelgar. m/lader m.m!

Oppdragsnummer 2230197  
Gnr.: 273, Bnr.: 76 i Sandefjord kommune.  
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Heimdalsåsen 46, 3158 Andebu  
Prisantydning 4 700 000,-  
Omkostninger 130 842,-  
Totalpris inkl. omk. 4 830 842,-

P-rom/BRA/BTA 150 kvm/154 kvm/ kvm  
Antall soverom 3  
Tomteareal 976  
Eierform tomt Eiet tomt  
Bolitgtype Enebolig  
Byggeår 2014  
Eierform Selveier







































































































































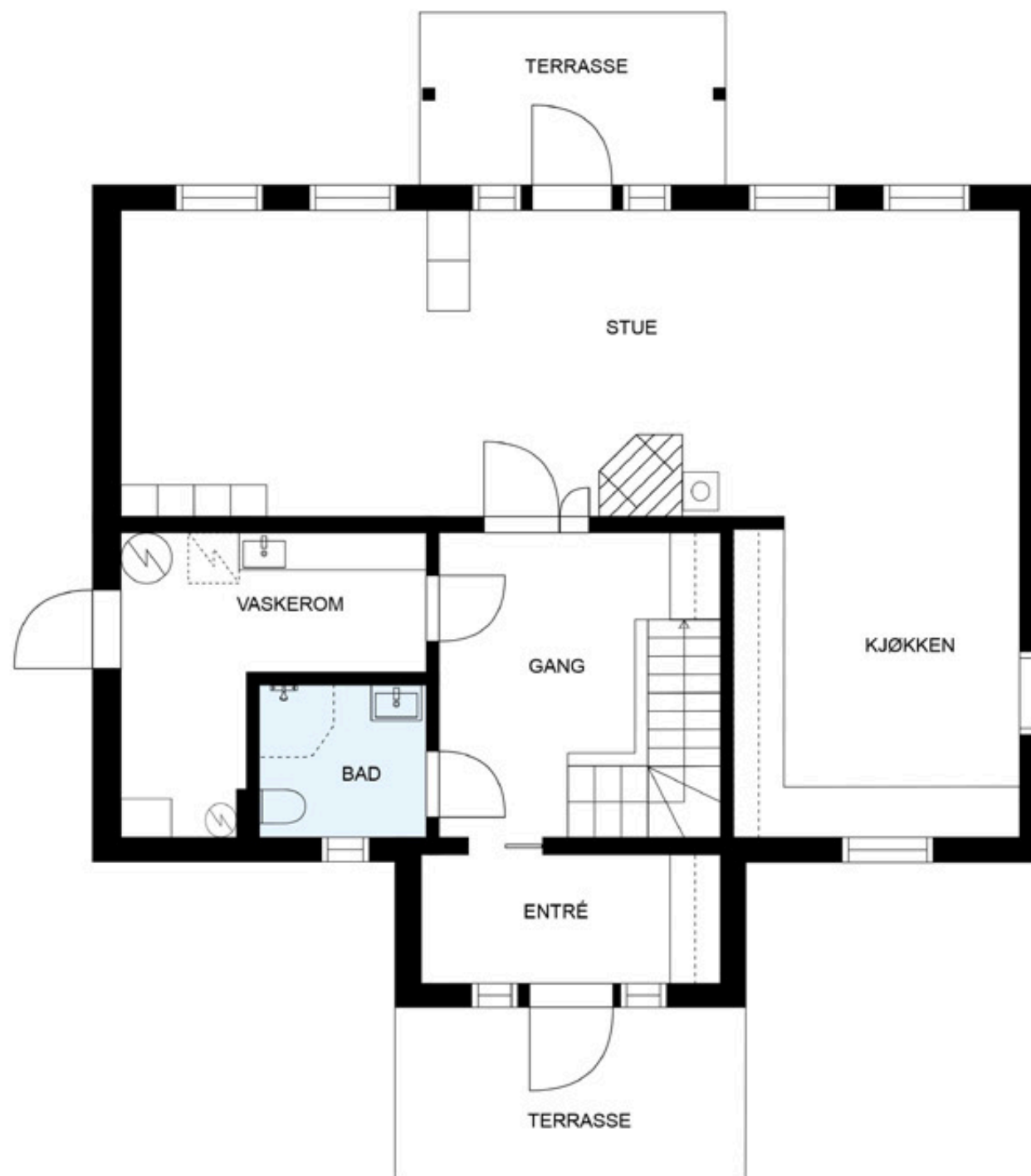




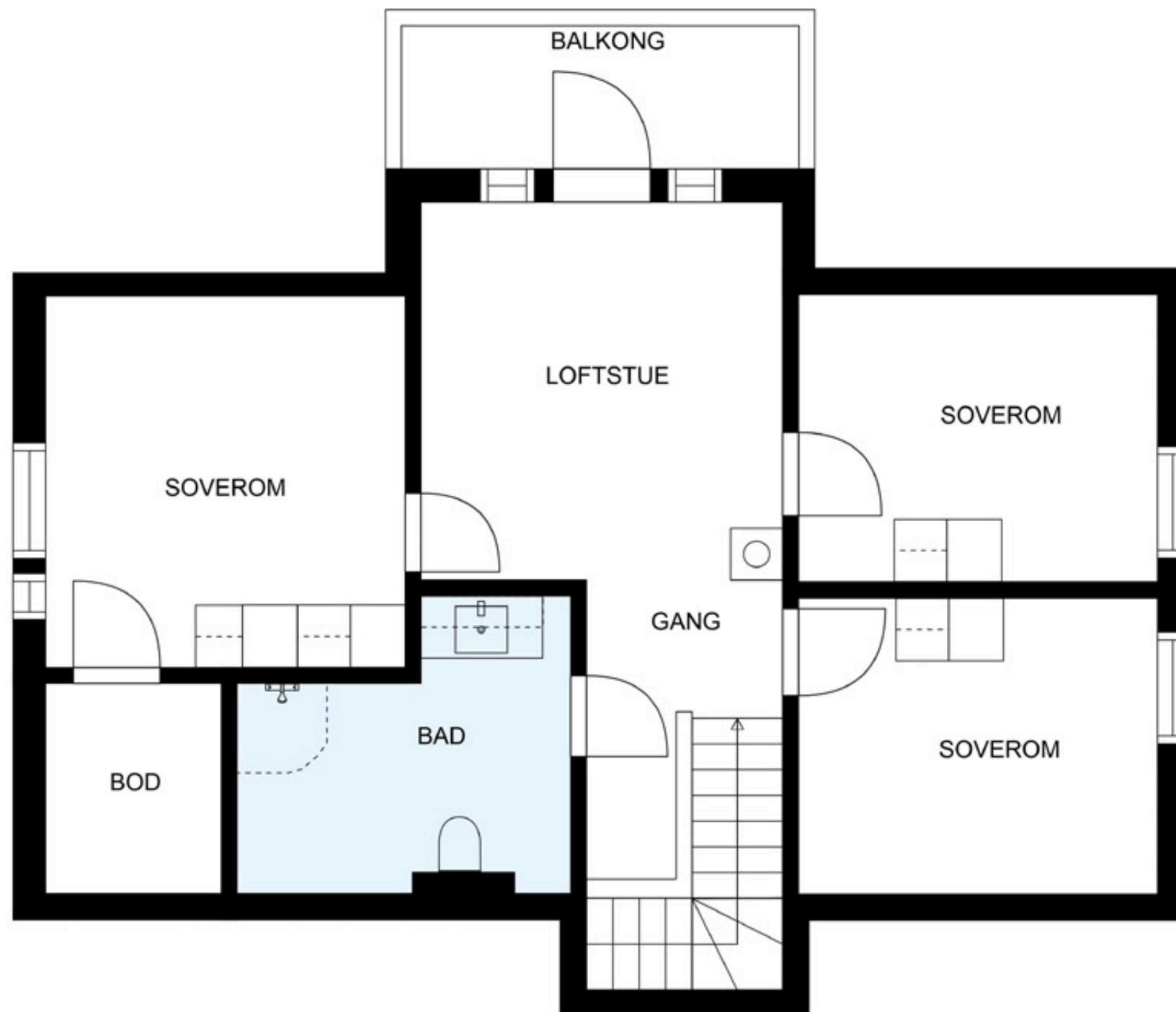














## **OPPDRAKSNUMMER**

2230197

## **TYPE BOLIG**

Enebolig

## **EIER**

Mina Nilsson

Kristoffer Orerød

## **KORT OM EIENDOMMEN**

Velkommen til familievennlige og populære Heimdalsåsen og denne flotte eneboligen!

Her har du et svært flott og trivelig nabolag med lekeplass, fotballøkke, turområder og naturen i umiddelbar nærhet! Gangavstand til skole og barnehage som ligger i samme boligfelt.

Dette er et område du garantert vil trives i!

Kort om boligen:

- Solid og flott enebolig over 2 plan med 3 soverom
  - 2 bad med dusj og vegghengt toalett
  - Stort og svært praktisk vaskerom
  - Varmekaler i hele hovedetasjen
  - Lekre enstavs eikegulv
  - Lyse, luftige og gode rom i hele boligen
  - Balansert ventilasjon
  - Innholdsrikt, praktisk og lekkert kjøkken!
  - Flott dobbelgarasje med el-billader og lagringsloft!
  - Steinlagt gårdsplass og svært lettstelt hagetomt
  - Sol fra morgen til sen kveld!
- m.m.

## **ADRESSE**

Heimdalsåsen 46

3158 Andebu

## **ADKOMST**

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs" skilt fra Z-eiendom, og det vil bli skiltet ved fellesvisning.

## **BELIGGENHET**

Eneboligen ligger i blindvei i et stille og attraktivt boligområde i Heimdalsåsen i Andebu, ca. 9 km nord for Andebu sentrum. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og daglige servicetilbud. Det er kort vei avstand til fotballbane, lysløype, skiløyper, idrettshall og treningssenter m.m. Lekeplass umiddelbart ved boligen!

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Like ved boligen går det sti som fører til Illestadvannet - et populært badevann. Det er ca. 500 meter til vannet og ca. 1,5 km til badestranden. Videre kan utsiktstårnet på Vetan, Askjemvannet, og turstiene i Kodal anbefales. Av severdigheter er f.eks. Høyjord stavkirke verdt et besøk.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. ved dagligvarebutikker i Andebu sentrum. Ønsker du ytterligere servicetilbud har du Re-torvet på Revetal med et rikt og variert utvalg. Videre er det kort vei til Tønsberg, Horten og Sandefjord. Fra Sandefjord sentrum går det også daglige avganger med båt til Strømsstad, noe som gir mulighet for hyggelig grensehandel.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Heimdal og ligger ca. 2 min gange fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 21 min til Tønsberg, 26 min til Sandefjord lufthavn, 28 min til Sandefjord, 29 min til Horten, samt 1 time og 2 min til Oslo.

Eiendommen har gang- og sykkelvei til Høyjord barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Andebu ungdomsskole. Nærmeste videregående skole er Re videregående.

## **TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR**

Enebolig Selveier, oppført i 2014

## **BYGNINGER OG BYGGEMÅTE**

Boligen er oppført i bindingsverk av tre over støpt plate på mark. Fasader er kledd med stående trepanel og taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Boligen har vinduer og ytterdører i tre med 3-lags glass.

Frittstående garasje oppført i bindingsverk over støpt plate på mark. Fasader er kledd med stående trepanel og taket er tekket med betongtakstein. Det er to leddporter med elektrisk åpner. Montert el-bil lader innvendig. Utvendig trapp opp til gulvet loft

## **INNHold**

1.etg.: entré/gang med skyvedørsgarderobe, hall med/trapp, flislagte gulv på bad med dusjhjørne, servantinnredning og vegghengt wc, vaskerom med teknisk utsytr, opplegg til vaskemasking og innredning samt utgang til hagen, stue og kjøkken i vinkel/åpen løsning med doble dører til hagen. 2.etg.: loftstue med utgang til balkong, 3 soverom hvorav ett har walk-in-closet, flislagte gulv på baderom med dusjkabinett, servantinnredning og vegghengt wc. Kneloft. Loft for inspeksjon.

Frittstående dobbelgarasje med eget sikringsskap og elbillader. Gulvet lagringsloft med adkomst via utvendig trapp på sydsiden.

## **ANTALL ROM**

Oppholdsrom: 2, Soverom: 3, Bad: 2

## **AREALER OG FORDELING PER ETASJE**

Primærrom: 150 kvm, Bruksareal: 154 kvm

1.Etasje: 90 / 90 kvm p-rom/BRA  
2.Etasje: 60 / 64 kvm p-rom/BRA

Garasje på 42 kvm BRA grunnflate. Gulvet loft er ikke oppmålt (ikke måleverdig pga. takhøyde).

## **MØBLERING / UTSTYR**

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.

## **STANDARD**

Gjennomgående flott enebolig med normalt god standard fra byggeåret. Boligen fremstår som svært velholdt og bærer preg av forsiktig og pen bruk! Det er en god planløsning i begge etasjer, med bad i begge etasjene og separat, romslig vaskerom.



Overflater oppsummert:  
Gulv: Fliser og parkett/enstavsparkett.  
Vegger: Malte plater og panelplater.  
Himling: Panelplater.

Øvrig teknisk info om boligen (utdrag av tilstandsrapport):  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Stoppekran og fordelerskap er plassert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast.  
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.  
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i vaskerom.  
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer.  
Sikringsskap er plassert i vaskerom.

#### **OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER - FRA TILSTANDSRAPPORT**

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Sammendraget viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3). Se utdypende informasjon i tilstandsrapporten.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;  
- 3 stk tilstandsgrad 0 (TG0) - ingen avvik.  
- 32 stk tilstandsgrad 1 (TG1) - mindre eller moderate avvik.  
- 0 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som ikke krever tiltak.  
- 3 stk tilstandsgrad 2 (TG2) - avvik som kan kreve tiltak, se mer info nedenfor.  
- 1 stk tilstandsgrad 3 (TG3) - store eller alvorlige avvik, se mer info nedenfor.  
- 2 stk tilstandsgrad IU - ikke undersøkt

Elementer hvor TG-2 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer utover normal elde/

slitasje/levetidsbetraktninger som kan kreve tiltak:  
Takkonstruksjon: Det er påvist fuktskjolder i himling utenfor hovedsoverom. Ved fuktmåling var det tørt i området på befaringsdagen. Lufting for kloakk kommer opp i veggen rett ved, og gjennomføringen i diffusjonssperre er ikke tett. Årsak til fukt kan altså skyldes kondens i denne gjennomføringen. Det nevnes også at isolasjon ikke ligger som den skal i et begrenset område av loftet.  
Bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene (gjelder begge bad).

Elementer hvor TG-3 tilstandsgrad er angitt som hovedvurdering, med kommentarer med kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid (evt. funksjonssvikt eller sammenbrudd):  
Balkong: Det er påvist råte i rekkverk.

Det vises forøvrig til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsvurderinger som er del av PDF-salgsoppgave som må leses før inngivelse av bud

#### **OPPVARMING**

Det er montert peisovn i stua. Termostatstyrte varmekabler i alle rom i hovedetasjen, samt på badet i 2.etg.  
For øvrig elektrisk oppvarming.

#### **PARKERING**

Særdeles gode parkeringsmuligheter i egen oppkjørsel, samt i dobbelgarasjen. Elbillader er montert.

#### **AREAL OG EIERFORM**

Areal: 976 kvm, Eierform: Eiet tomt

#### **TOMT OG HAGE**

Svært lettstelt og pent opparbeidet hagetomt med hovedsakelig gressplen rundt boligen, samt bøkehekk mot naboer. Forstøtingsmur mot nabo i øst. Belegningstein i innkjørsel og parkeringsarealer.  
Flotte uteoppholdsarealer og flere fine uteplasser!

#### **TILLIGGENDE FASILITETER**

Innlagt fiber

#### **VEI, VANN OG AVLØP**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst fra privat vei.

#### **REGULERINGSFORHOLD**

Eiendommen er beliggende i område regulert til boligområde, nåværende. Reg plan Heimdalåsen 16E4.  
Ingen igangsatte planleggingsarbeider som vil kunne berøre eiendommen iflg kommunen.

#### **FERDIGATTEST**

Boligen har ferdigattest datert 23.10.2014  
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger på både bolig og garasje, som stemmer med dagens bruk.

Kopi av denne kan fås ved henvendelse til meglerkontoret.  
At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### **PRISANTYDNING**

4 700 000,-

#### **BEREGNET TOTALKOSTNAD**

4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
172,- (Pantattest kjøper)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
117 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 700 000,-))

-----  
130 842,- (Omkostninger totalt)

-----  
4 830 842,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

#### **TAKST / TILSTANDSRAPPORT**



Utført av : Marius Vedvik

### **ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING**

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 17457 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr. 13 070 pr. år

Inkl. vann, avløp, feiing og tilsyn, renovasjon.

### **FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI**

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr. 1 317 776,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr. 4 743 993,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2021.

### **KONSESJON/ODEL**

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

### **TINGLYSTE SERVITUTTER OG RETTIGHETER**

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.

2010/245241-1/200UTBYGGINGSAVTALE

07.04.2010

RETTIGHETSHAVER:SANDEFJORD KOMMUNE

Org.nr: 916882807

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 3804-273/60

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED

FLERE2013/463390-1/200ERKLÆRING/AVTALE

07.06.2013

Rettighetshaver:Knr:3804 Gnr:273 Bnr:60

Bestemmelse om drift og vedlikehold av fellesareal

Bestemmelse om drift og vedlikehold av fellesadkomst

2022/999286-1/200AREALOVERFØRING

08.09.2022 21:00

AREAL OVERFØRT FRA:Knr:3804 Gnr:273 Bnr:60

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

### **OPPGJØR**

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

### **MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):**

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)

Provisjon (forutsatt salgssum: 4 700 000,-) (Kr.47 000)

Tilrettelegging (Kr.12 950)

Kommunale opplysninger (Kr.2 950)

Markedspakke (Kr.17 900)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

### **ANDRE OPPLYSNINGER**

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.

### **BUDGIVNING**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

### **FINANSIERING**

Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

### **OVERTAGELSE**

Avklares i forbindelse med budgivning.

### **LOVANVENDELSE**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake



eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **LOV OM HVITVASKING**

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som

skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

#### **OPPDRAKSANSVARLIG**

Z Eiendom AS  
Postboks 55  
3106 Nøtterøy  
Foretaksregistrert org.nr.: 988024082



## NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



# DOKUMENTER



# HEIMDALSASEN 46

Nabolaget Høyjord - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## OFFENTLIG TRANSPORT

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Sukkeskogen<br>Linje 124       | 8 min<br>0.8 km   |
| Tønsberg stasjon<br>Linje RE11 | 24 min<br>22.5 km |
| Sandefjord lufthavn Torp       | 30 min            |
| Oslo Gardermoen                | 1 t 53 min        |

## SKOLER

|                                                                        |                   |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Høyjord skole (1-7 kl.)<br>111 elever, 7 klasser                       | 21 min<br>1.8 km  |
| Signo grunn- og videregående skole (1-10 kl.)<br>17 elever, 10 klasser | 13 min<br>7.4 km  |
| Andebu ungdomsskole (8-10 kl.)<br>214 elever, 16 klasser               | 12 min<br>9.8 km  |
| Re videregående skole<br>600 elever                                    | 17 min<br>12.8 km |
| Gjennestad videregående skole<br>240 elever, 10 klasser                | 22 min<br>21.7 km |

”

«Stille og fredelig. Koselige naboer. Fin skole»

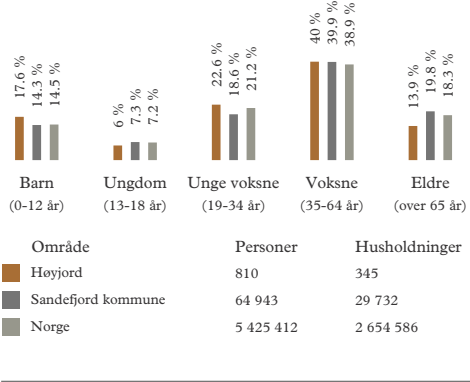
Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET  
Veldig trygt 86/100

KVALITET PÅ SKOLENE  
Veldig bra 76/100

NABOSKAPET  
Godt vennskap 74/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Høyjord barnehage (1-5 år) | 7 min  |
| 41 barn                    | 0.6 km |

## DAGLIGVARE

|             |        |
|-------------|--------|
| Kiwi Andebu | 11 min |
| Meny Andebu | 12 min |
| PostNord    | 9.6 km |

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE  
Nærhet til skog og mark 98/100

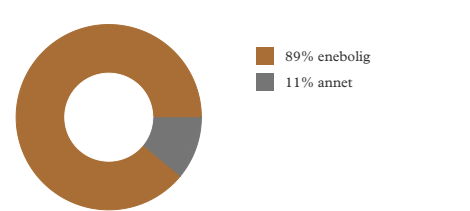
STØYNIVÅET  
Lite støynivå 94/100

TRAFIKK  
Lite trafikk 91/100

## SPORT

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Høyjord Skole<br>Aktivitetshall, ballspill      | 20 min<br>1.7 km |
| Haugarbanen idrettsanlegg<br>Fotball, friidrett | 6 min<br>3.4 km  |
| Treningssenteret Andebu                         | 12 min           |
| Revetal Treningssenter                          | 15 min           |

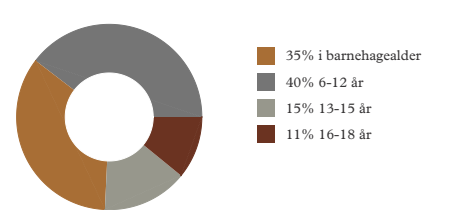
## BOLIGMASSE



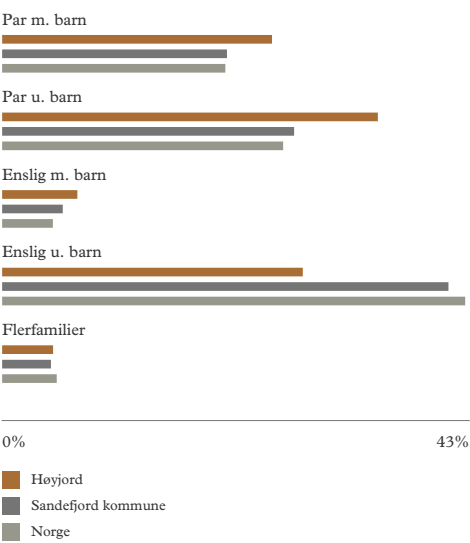
## VARER/TJENESTER

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Andebu Senter          | 12 min |
| Gokstad Apotek, Andebu | 12 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING



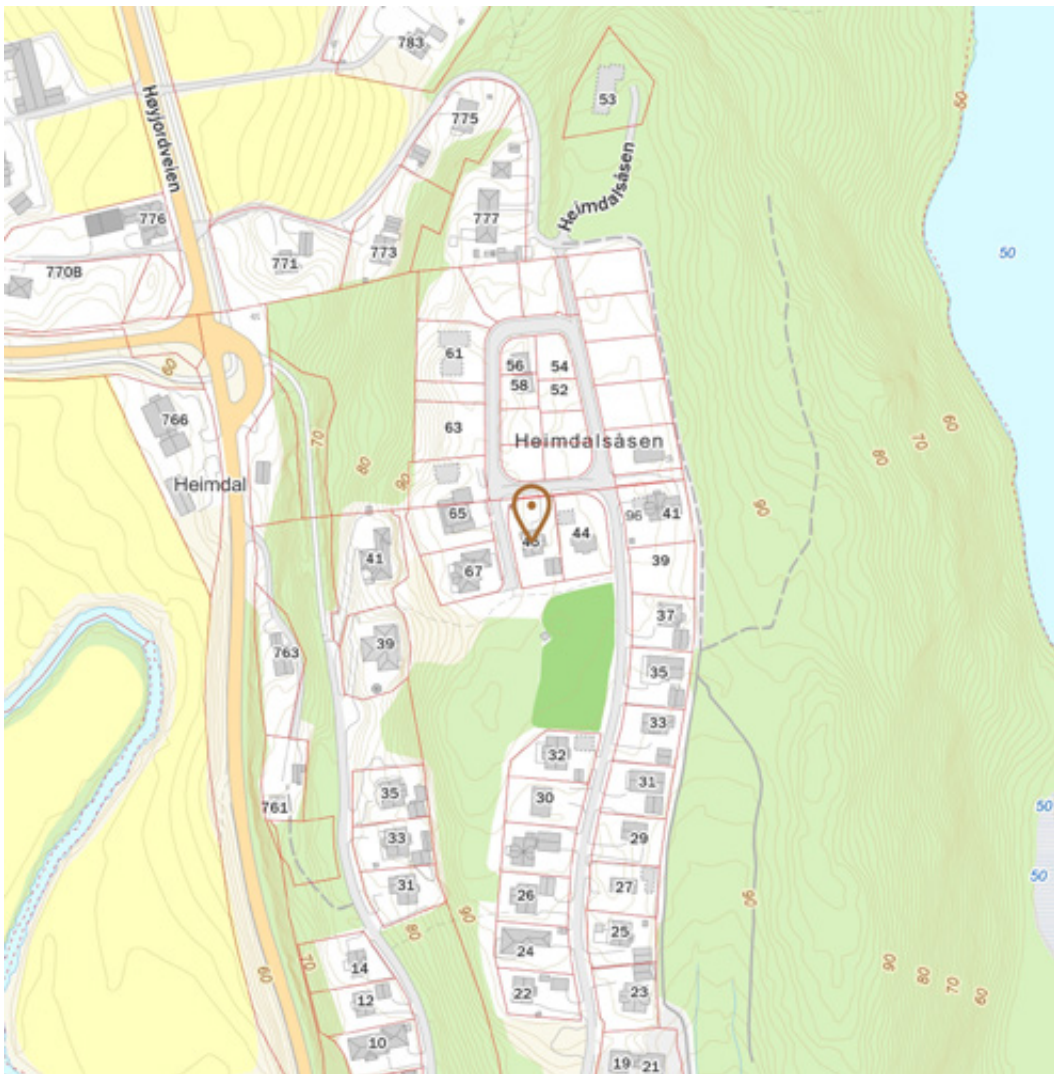
## SIVILSTAND

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



# Tilstandsrapport

Heimdalsåsen 46, 3158 ANDEBU  
SANDEFJORD kommune  
gnr. 273, bnr. 76

Areal (BRA): Enebolig 154 m², Garasje 42 m²



Befaringsdato: 16.05.2023      Rapportdato: 19.05.2023      Oppdragsnr.: 20315-1370      Referansenummer: NW6061

Autorisert foretak: Vedvik Taksering      Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



Gyldig rapport  
19.05.2023  
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.





## Norsk takst

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

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

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

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

## Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



### Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no  
948 60 545



Heimdalsåsen 46, 3158 ANDEBU  
Gnr 273 - Bnr 76  
3804 SANDEFJORD

Vedvik Taksering  
Strandliveien 98  
3160 STOKKE



# 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 fuktsøk.

## 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse 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).

Oppdragsnr.: 20315-1370

Befaringsdato: 16.05.2023

Side: 3 av 16



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**  
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**  
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.





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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



**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.



# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en enebolig og garasje fra 2014.

Det er registrert enkelte avvik som potensielle kjøpere bør sette seg inn i. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

## Enebolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG [Gå til side](#)  
Boligen er oppført i bindingsverk av tre over støpt plate på mark. Fasader er kledd med stående trepanel og taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Boligen har vinduer og ytterdører i tre med 3-lags glass.

INNVENDIG [Gå til side](#)  
Gulv: Fliser og parkett.  
Vegger: Malte plater og panelplater.  
Himling: Panelplater.

VÅTROM [Gå til side](#)  
BAD 1. ETG  
Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er baderomsplater på vegger og panelplater i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Mekanisk avtrekk via boligen ventilasjonsanlegg.

BAD 2. ETG  
Badet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og veggmontert toalett. Det er baderomspanel på vegger og panelplater i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Mekanisk avtrekk via boligen ventilasjonsanlegg.

VASKEROM  
Rommet har opplegg for vaskemaskin og div. teknisk utstyr. Det er baderomsplater på vegger og panelplater i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Mekanisk avtrekk via boligen ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN [Gå til side](#)  
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Integrrert oppvaskmaskin, platetopp, microbølgeovn og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran og fordelerskap er plassert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i vaskerom.

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i vaskerom.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig <a href="#">Gå til side</a> |        |       |       |  |
|--------------------------------------|--------|-------|-------|--|
| ETASJE                               | TOTALT | P-ROM | S-ROM |  |
| 2. etasje                            | 64     | 60    | 4     |  |
| 1. etasje                            | 90     | 90    | 0     |  |
| Sum                                  | 154    | 150   | 4     |  |
| Garasje                              |        |       |       |  |
| ETASJE                               | TOTALT | P-ROM | S-ROM |  |
| 1. etasje                            | 42     | 0     | 42    |  |
| Sum                                  | 42     | 0     | 42    |  |

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

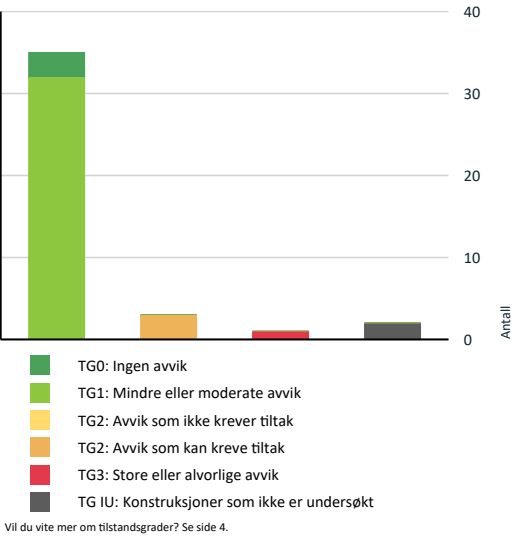
Lovlighet [Gå til side](#)

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

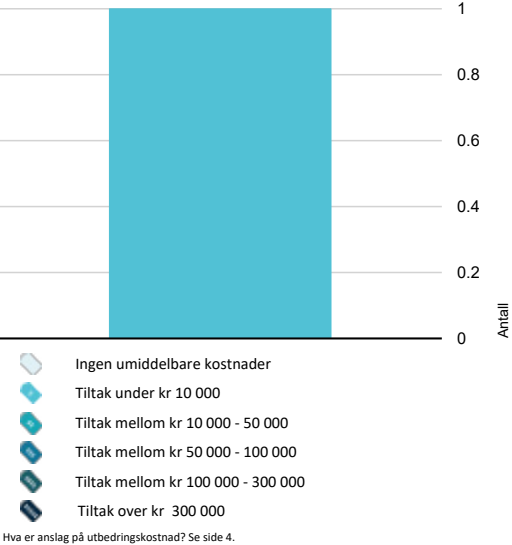


# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Det innebærer bl. annet at det ikke kostnadsestimeres avvik med TG2. Eventuelle tilleggsbygninger er ikke vurdert - kun beskrevet og oppmålt.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
  - Det er avvik:
  - Det er påvist råte i rekkverk.
  - Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad (1. etg)** [Gå til side](#)

- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom** [Gå til side](#)

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
  - Det er avvik:
  - Det er påvist fuktskjolder i himling utenfor hovedsoverom. Ved fuktmåling var det tørt i området på befaringsdagen. Lufting for kloakk kommer opp i veggens rett ved, og gjennomføringen i diffusjonssperre er ikke tett. Årsak til fukt kan altså skyldes kondens i denne gjennomføringen. Det nevnes også at isolasjon ikke ligger som den skal i et begrenset område av loftet.
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad (2. etg)** [Gå til side](#)
  - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad (1. etg)** [Gå til side](#)
  - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

Byggeår  
2014

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Besiktiget fra terrengnivå.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av stående trepanel. Kledningsbordene er ikke skråskjært i nedkant, slik det anbefales av Sintef Byggforsk. Dette er imidlertid ikke noe krav.

### Takkonstruksjon/Loft

Prefabrikkerte takstoler med undertak av sutakplater. Lufting i raft.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i himling utenfor hovedsoverom. Ved fuktmåling var det tørt i området på befaringsdagen. Lufting for kloakk kommer opp i veggens rett ved, og gjennomføringen i diffusjonssperre er ikke tett. Årsak til fukt kan altså skyldes kondens i denne gjennomføringen. Det nevnes også at isolasjon ikke ligger som den skal i et begrenset område av loftet.

### Tiltak

- Tiltak:
- Tape overgangen mellom plast og rør. Legge isolasjon på plass.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### Dører

Ytterdører i tre med 3-lags glass.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i trekonstruksjoner over støpte fundamenter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist råte i rekkverk.

### Tiltak

- Tiltak:
- Konstruksjonsdeler med råte må skiftes.
- Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNENDIG

### Overflater

Gulv: Fliser og parkett.  
Vegger: Malte plater og panelplater.  
Himling: Panelplater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv på grunn er av betong.

### Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

### Pipe og ildsted

Boligen har en pusset elementpipe og en lukket peisovn i stuen.

### Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Innvendige dører

Boligen har formpressede fyllingsdører med profilert overflate.

## VÅTROM



# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD (2. ETG)

### Overflater vegger og himling

Det er baderomspanel på vegger og panelplater i himling.

### Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 30mm fall fra dør til sluk.

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med servant, dusjkabinett og veggmontert toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

#### Tiltak

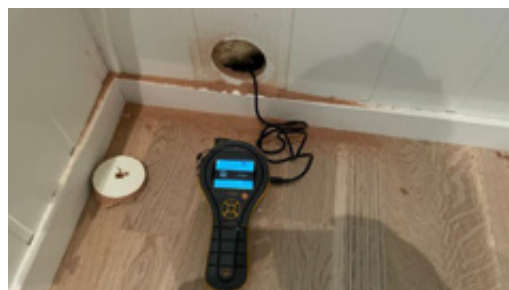
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via boligen ventilasjonsanlegg.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## 1. ETASJE > BAD (1. ETG)

### Overflater vegger og himling

Det er baderomspanel på vegger og panelplater i himling.

### Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 30mm fall fra dør til sluk.

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



# Tilstandsrapport

### Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

#### Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via boligen ventilasjonsanlegg.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Det er baderomspanel på vegger og panelplater i himling.

### Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 25 mm fall fra dør til sluk.

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og div. teknisk utstyr.

### Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via boligen ventilasjonsanlegg.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Integrrert oppvaskmaskin, platetopp, microbølgeovn og stekeovn.

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran og fordelskap er plassert i vaskerom.

### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i vaskerom.



# Tilstandsrapport

Varmtvannstank

1 TD 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Elektrisk anlegg

1 TD 0

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

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

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i vaskerom.

- 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**
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2022 Montert el-bil lader i garasjen.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- 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**

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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**

Branntekniske forhold

1 TD 0

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

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering

Det blir som regel ikke lagt drenering ved plate på mark. Det settes ingen tilstandsgrad.

Grunnmur og fundamenter

1 TD 1

Grunnmur av isolerte ringmurselementer. Utført som "plate på mark".

Terrengforhold

1 TD 0

Tilnærmet flat tomt.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført i bindingsverk over støpt plate på mark. Fasader er kledd med stående trepanel og taket er tekket med betongtakstein. Det er to leddporter med elektrisk åpner. Montert el-bil lader innvendig. Utvendig trapp opp til gulvet loft (ikke måleverdig pga. takhøyde).





# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)  
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Enebolig

| Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |        |       |       |                                                      |                       |
|-------------------------------|--------|-------|-------|------------------------------------------------------|-----------------------|
| Etasje                        | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                  | Sekundærareal (S-ROM) |
| 2. etasje                     | 64     | 60    | 4     | Stue , Bad (2. etg), Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3 | Bod                   |
| 1. etasje                     | 90     | 90    | 0     | Entré , Gang , Bad (1. etg), Vaskerom , Stue/kjøkken |                       |
| Sum                           | 154    | 150   | 4     |                                                      |                       |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### 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:*

## Garasje

| Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |        |       |       |                     |                       |
|-------------------------------|--------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
| Etasje                        | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje                     | 42     | 0     | 42    |                     | Garasje               |
| Sum                           | 42     | 0     | 42    |                     |                       |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*



Heimdalsåsen 46, 3158 ANDEBU  
Gnr 273 - Bnr 76  
3804 SANDEFJORD

Vedvik Taksering  
Strandliveien 98  
3160 STOKKE



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

# Befarings - og eiendomsopplysninger

| Befaring                        |                   |      |               |      |          |                         |            |
|---------------------------------|-------------------|------|---------------|------|----------|-------------------------|------------|
| Dato                            | Til stede         |      | Rolle         |      |          |                         |            |
| 16.5.2023                       | Marius Vedvik     |      | Takstingeniør |      |          |                         |            |
|                                 | Kristoffer Orerød |      | Kunde         |      |          |                         |            |
| Matrikkeldata                   |                   |      |               |      |          |                         |            |
| Kommune                         | gnr.              | bnr. | fnr.          | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
| 3804 SANDEFJORD                 | 273               | 76   |               | 0    | 973.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| Adresse                         |                   |      |               |      |          |                         |            |
| Heimdalsåsen 46                 |                   |      |               |      |          |                         |            |
| Hjemmelshaver                   |                   |      |               |      |          |                         |            |
| Orerød Kristoffer, Nilsson Mina |                   |      |               |      |          |                         |            |

| Siste hjemmelsovergang |      |
|------------------------|------|
| Kjøpesum               | År   |
| 500 000                | 2013 |

# Kilder og vedlegg

| Dokumenter    |      |           |  |                  |       |         |
|---------------|------|-----------|--|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse   | Dato | Kommentar |  | Status           | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring |      |           |  | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |

Oppdragsnr.: 20315-1370

Befaringsdato: 16.05.2023

Side: 14 av 16

Heimdalsåsen 46, 3158 ANDEBU  
Gnr 273 - Bnr 76  
3804 SANDEFJORD

Vedvik Taksering  
Strandliveien 98  
3160 STOKKE



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•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 Rapportsammendrag 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 bruker 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 dampspærren 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.

Oppdragsnr.: 20315-1370

Befaringsdato: 16.05.2023

Side: 15 av 16



# 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernklæring/)

## 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/personvernklæring/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/NW6061>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                         |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                         |
| Z Eiendom AS                                                        |                         |
| Oppdragsnr.                                                         |                         |
| 2230197                                                             |                         |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn           |
| Mina Nilsson                                                        | Kristoffer Orerød       |
| Gateadresse                                                         |                         |
| Heimdalsåsen 46                                                     |                         |
| 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 eiendommen?                                           |                         |
| År                                                                  | 2014                    |
| Hvor lenge har du bodd i boligen?                                   |                         |
| Antall år                                                           | 8                       |
| Antall måneder                                                      | 6                       |
| 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                                                  | Watercircles Forsikring |
| Polise/avtalnr.                                                     | 1228428                 |

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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
- 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

Document reference: 2230197

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

Document reference: 2230197



Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 2230197

E-Signing validated

secured by nets

|                |                                          |                            |                                               |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
| Mina Nilsson   | f2777d5957be9013a399844e47a371ff754d5661 | 15.05.2023<br>12:54:00 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

|                   |                                          |                            |                                               |
|-------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
| Kristoffer Orerød | b25c9f256f3159e9ca9bf661dbeba6d344b78996 | 15.05.2023<br>12:53:08 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 2230197

- 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>



7639

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tilstandshaver:

Mina Nilsson og Kristoffer Oersted

Byggeplass (Gnr./Bnr.):

Heimsdalveien, 3158 Andebu

73/76

Akrnr.:

503 Plan 1. etasje

Tilbud nr.

13-0220

Prosj. nr.

PN 0224

Hustype:

Soleng

A Adresse

20.08.2013 kj

Målestokk 1 : 100

Dato:

06.08.2013

Sign.:

kj

E-nr.:

E3-92

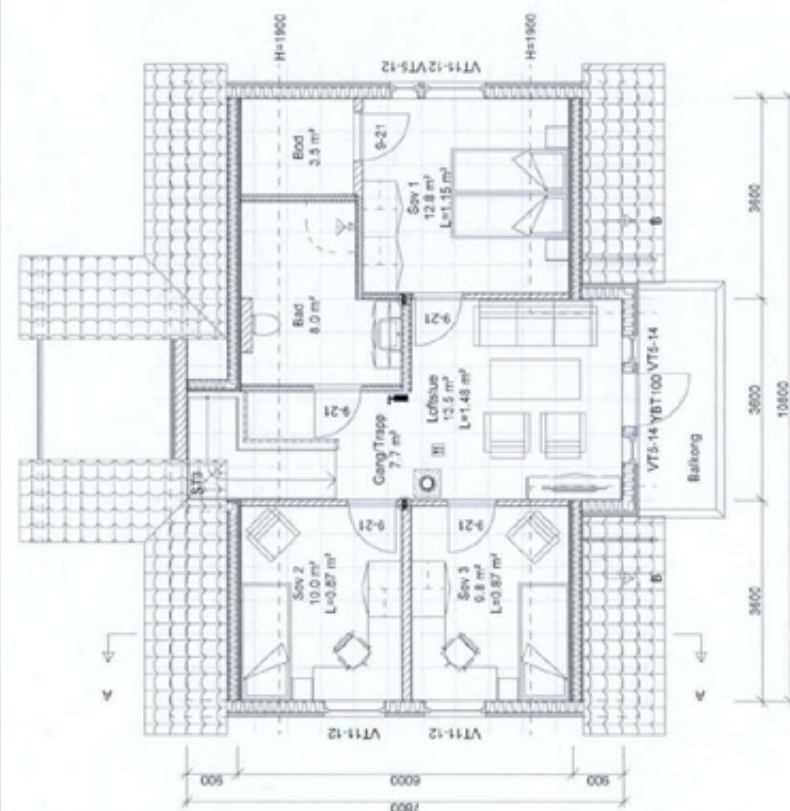
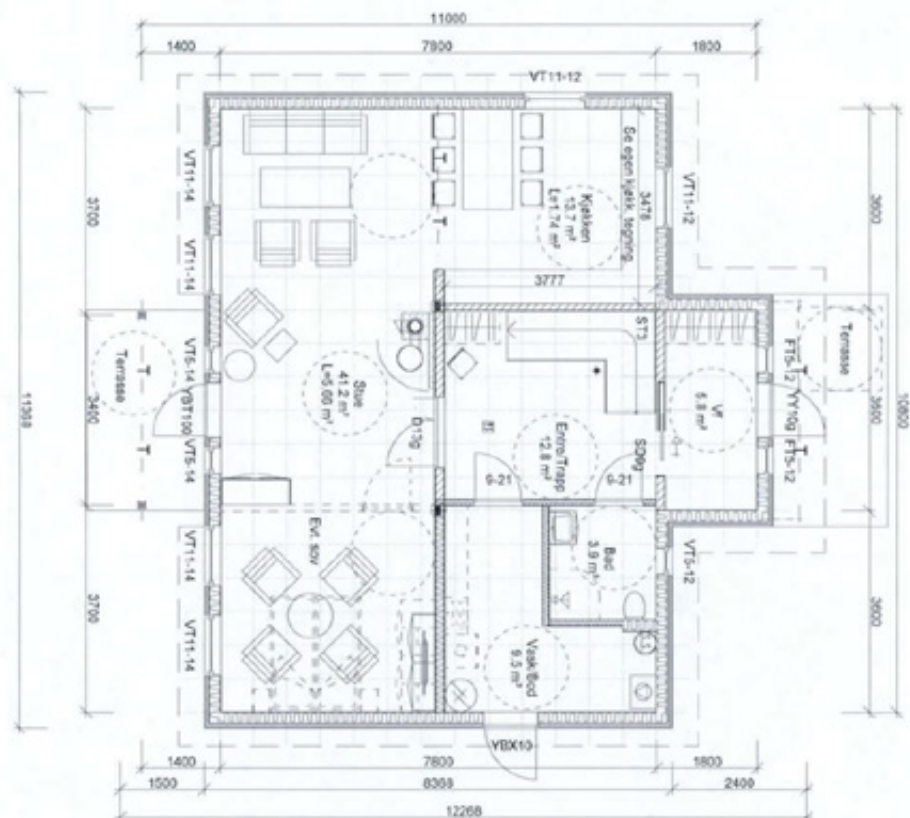


Tegn nr.:

6191

Rev.:

A



7639

Denne tegning tilhører Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilstandshaver:

Mina Nilsson og Kristoffer Oersted

Byggeplass (Gnr./Bnr.):

Heimsdalveien, 3158 Andebu

Hustype:

Soleng

A Adresse

20.08.2013 kj

Dato:

06.08.2013

Sign.:

kj

E-nr.:

E3-92

Tegn nr.:

6191

Rev.:

A

Målestokk

1 : 100

73/76

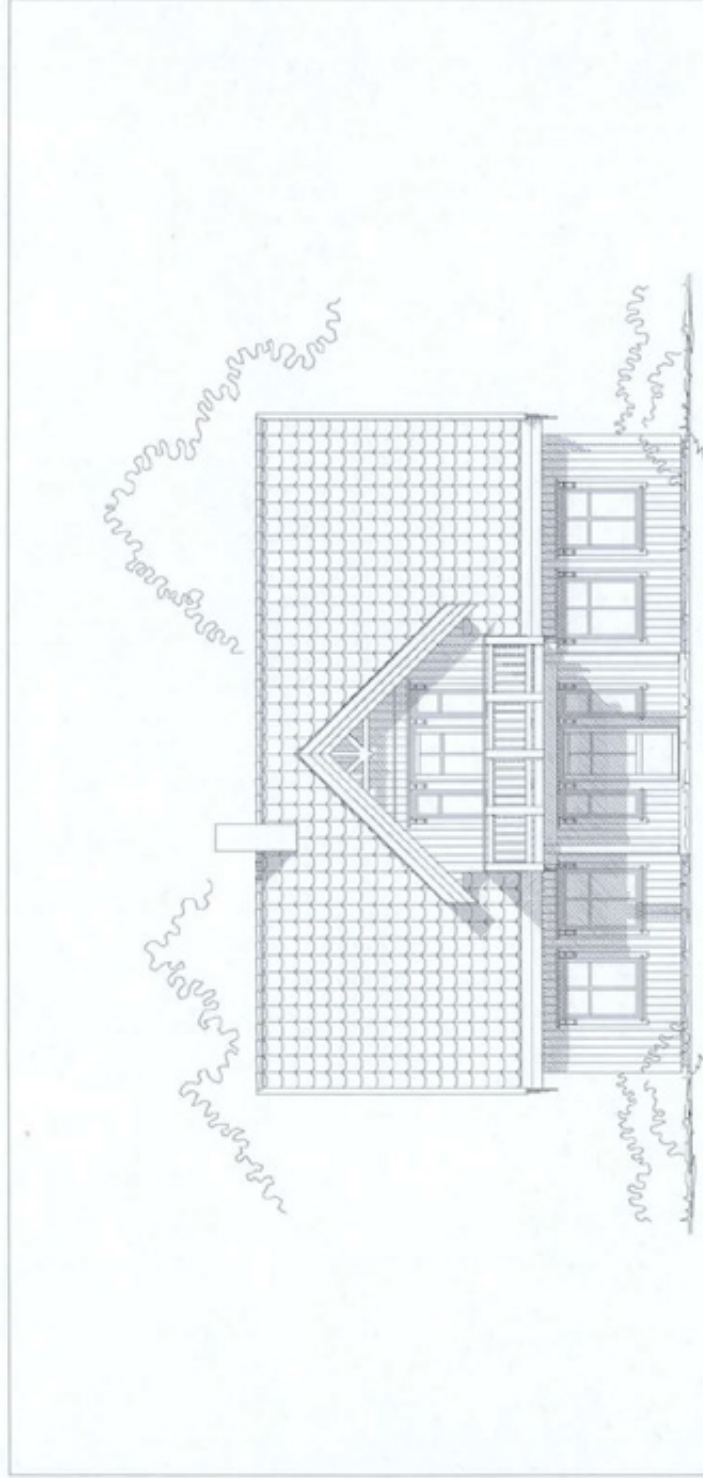
Annot

504 Plan 2. etasje



© Data Design Østfold





Fasade mot vest

7639

Denne tegning tilhører Hedam Anebyhus AS og kan ikke benyttes uden skriftlig samtykke.

Tilskudt:

Mina Nilsson og Kristoffer Ørred

Byggeassistent (Gnr/Bnr)

Heimdalsveien, 3158 Andebu

Husnr:

505

Fasade 1

Målestokk

1 : 100

73/76

Tilbudnr.

13-0220

Dato:

06.08.2013

Sign.: [Signature]

Rev.: [Signature]

Rev.: A

Prosj. nr.

PN 0224

Eier:

E3-92

Tegnr. nr.:

6191

A. Adresse

20.08.2013 kl.



© Datta Design Byrå



Fasade mot syd

7639

Denne tegning tilhører Hedam Anebyhus AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.

Tilskudt:

Mina Nilsson og Kristoffer Ørred

Byggeassistent (Gnr/Bnr)

Heimdalsveien, 3158 Andebu

Husnr:

506

Fasade 2

Målestokk

1 : 100

73/76

Tilbudnr.

13-0220

Dato:

06.08.2013

Sign.: [Signature]

Rev.: [Signature]

Rev.: A

Prosj. nr.

PN 0224

Eier:

E3-92

Tegnr. nr.:

6191

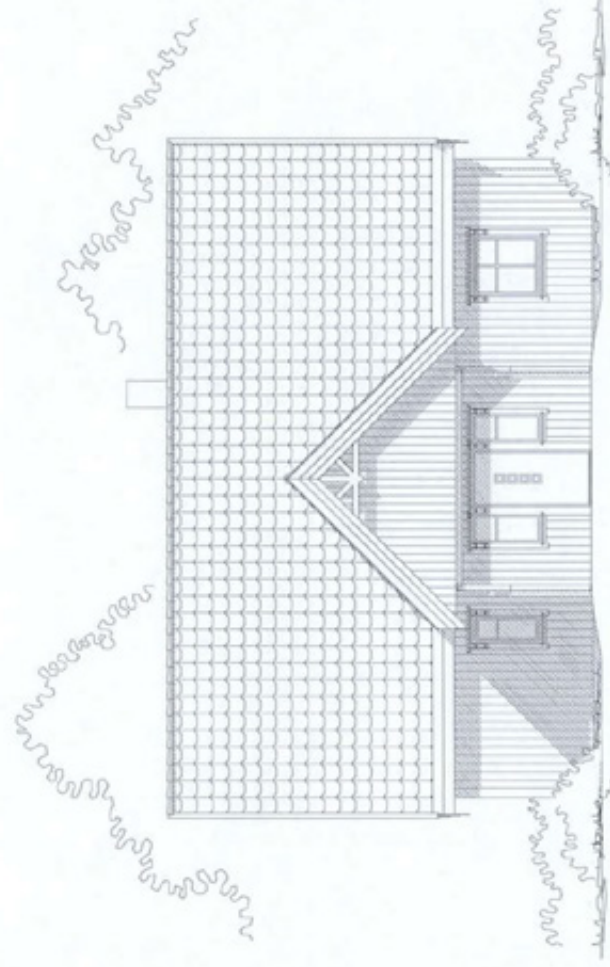
A. Adresse

20.08.2013 kl.



© Datta Design Byrå





Fasade mot est

|                                   |                                                                                          |                                                                                                                                                                         |         |                    |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------|
| <b>7639</b>                       | Denne tegning illustrer Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uden skriftlig samtykke. | A                                                                                                                                                                       | Adresse | 20.08.2013 bj      |
| <i>Filskemaer:</i>                |                                                                                          |                                                                                                                                                                         |         |                    |
| Mina Nilsson og Kristoffer Orened |                                                                                          | Tilbud nr.                                                                                                                                                              | 13-0220 | Dato<br>06.08.2013 |
| Bjergsøssø (Grete Allst)          |                                                                                          | Prislag nr.                                                                                                                                                             | PN 0224 | Sagn.<br>bj        |
| Heimdalveien, 3158 Andebu         | 73/76                                                                                    | Elev nr.                                                                                                                                                                | E3-92   | Rev.<br>A          |
| Hustegge Soleng                   |                                                                                          | Adressenr.                                                                                                                                                              | 507     |                    |
|                                   | Fasade 3                                                                                 |                                                                                                                                                                         |         |                    |
|                                   |                                                                                          |   |         |                    |

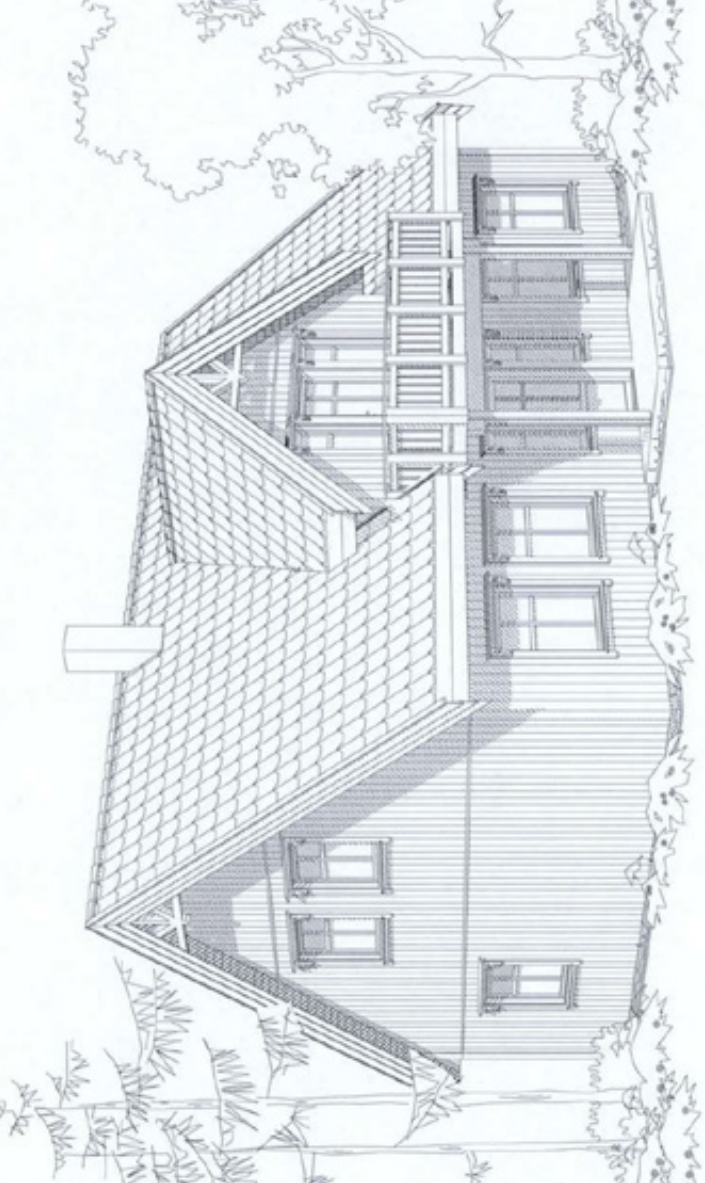


Fasade mot nord

|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------|---|---------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|---------|------------|-------|-----|-------------|-------|------|---|
| 7639 | Denna tegning tillhör Hedalm Anebyhus AS og kan ikke benyttes uden skriftlig samtykke. | A | Adresse | 20.08.2013 kl. 15 |  | Tilbud nr. | Målestokk | 13-0220 | 06.08.2013 | Sign. | blj | Tegning nr. | E3-92 | Rev. | A |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   |         |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |
|      |                                                                                        |   | </      |                   |                                                                                     |            |           |         |            |       |     |             |       |      |   |

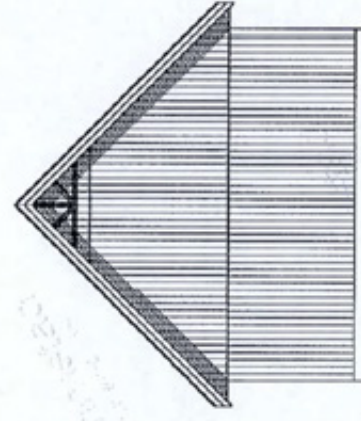
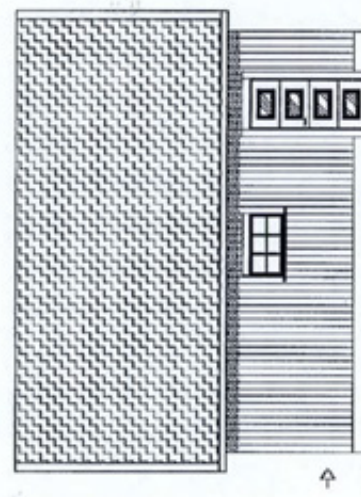
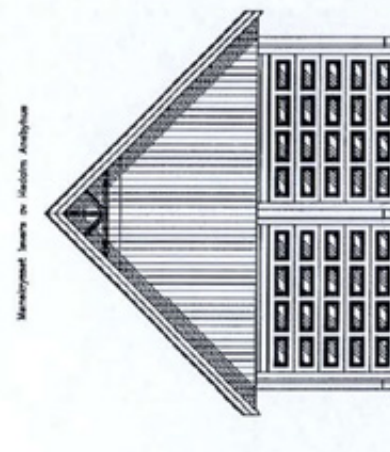
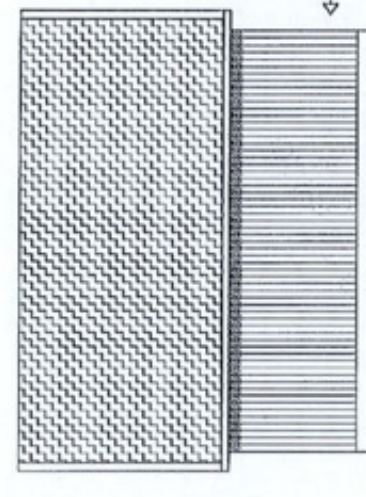


Soleng



Mina Nilsson og Kristoffer Orerød

**Hedalm**  
**Anebyhus**



|                                                                                                                                                                                                      |                    |                               |           |          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------|----------|--|
| Hedalm Anebyhus                                                                                                                                                                                      |                    | Byggherre: Kristoffer Örenöd  |           |          |  |
| Grimstad Industrier AS 4886 GRIMSTAD                                                                                                                                                                 |                    | Konstr/tegnst:<br>LLM         |           |          |  |
| Gnr:                                                                                                                                                                                                 | Enr:               | Örendr:                       | Tak/mösk: | Dato:    |  |
| E6                                                                                                                                                                                                   | Målestok:<br>1:100 | 31020<br>1:100<br>25 70 71    | 45°       | 30.08.13 |  |
|                                                                                                                                                                                                      |                    | Färgsgrn:<br>HA6274e645gav2hw |           |          |  |
| Tegningen är Grimstad Industrier AS's ägendom. Kristoffer Örenöd är byggherre och ansvarar för bygget. Byggherrens ansvar för bygget gäller även om byggherren inte är medlem i Byggherrens förbund. |                    |                               |           |          |  |

Teoriingen af Grimsrud Industrier AS's selskaber. Kan bare bruges til byggermelding ved køp av aksjer fra Grimsrud Industrier AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle økonomiske skattemæssige konsekvenser fra denne teoriingen er Grimsrud Industrier AS's ansvar.



|                                                                                   |                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Sandefjord kommune</b>                                                                  |
|                                                                                   | Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord                                                |
|                                                                                   | Telefon: 33 41 60 00                                                                       |
|                                                                                   | E-post: <a href="mailto:sanitaer@sandefjord.kommune.no">sanitaer@sandefjord.kommune.no</a> |
| Dato: 08.05.2023                                                                  |                                                                                            |

MEGLEROPPLYSNINGER

|                           |     |                              |    |      |  |      |
|---------------------------|-----|------------------------------|----|------|--|------|
| <b>Vei, vann og avløp</b> |     |                              |    |      |  |      |
| Gnr:                      | 273 | Bnr:                         | 76 | Fnr: |  | Snr: |
| Adresse:                  |     | Heimdalsåsen 46, 3158 ANDEBU |    |      |  |      |

Tilkobling til vann og avløp

|                                         |                                        |                              |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Merknad:                                |                                        |                              |

|                                          |                                        |                              |
|------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Merknad:                                 |                                        |                              |

|                            |                             |                                         |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Har eiendommen septiktank? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Merknad:                   |                             |                                         |

|                                                          |                             |                                         |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Merknad:                                                 |                             |                                         |

|                                  |                             |                                         |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Er det etablert privat utslipp?  | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Har eiendommen godkjent utslipp? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/>            |

|                                                      |                             |                                         |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Merknad:                                             |                             |                                         |
| Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?   | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/>            |

Atkomst til eiendommen:

|             |                                        |                                                |                                           |
|-------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Ankomst fra | Offentlig veg <input type="checkbox"/> | Privat veg <input checked="" type="checkbox"/> | Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/> |
|-------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|



|                                                                                   |                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Sandefjord kommune</b>                                                                  |
|                                                                                   | Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord                                                |
|                                                                                   | Telefon: 33 41 60 00                                                                       |
|                                                                                   | E-post: <a href="mailto:sanitaer@sandefjord.kommune.no">sanitaer@sandefjord.kommune.no</a> |
| Dato: 08.05.2023                                                                  |                                                                                            |

MEGLEROPPLYSNINGER

|                           |                              |      |    |      |  |      |  |
|---------------------------|------------------------------|------|----|------|--|------|--|
| <b>Vei, vann og avløp</b> |                              |      |    |      |  |      |  |
| Gnr:                      | 273                          | Bnr: | 76 | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse:                  | Heimdalsåsen 46, 3158 ANDEBU |      |    |      |  |      |  |

Tilkobling til vann og avløp

|                                         |                                        |                              |
|-----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Merknad:                                |                                        |                              |

|                                          |                                        |                              |
|------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/> |
| Merknad:                                 |                                        |                              |

|                            |                             |                                         |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Har eiendommen septiktank? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Merknad:                   |                             |                                         |

|                                                          |                             |                                         |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Merknad:                                                 |                             |                                         |

|                                  |                             |                                         |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Er det etablert privat utslipp?  | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Har eiendommen godkjent utslipp? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/>            |

|          |
|----------|
| Merknad: |
|----------|

|                                                      |                             |                                         |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?   | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input checked="" type="checkbox"/> |
| Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet? | Ja <input type="checkbox"/> | Nei <input type="checkbox"/>            |

Atkomst til eiendommen:

|             |                                        |                                                |                                           |
|-------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Ankomst fra | Offentlig veg <input type="checkbox"/> | Privat veg <input checked="" type="checkbox"/> | Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/> |
|-------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|





**Andebu kommune**  
**Stabtjenester-Teknisk,landbruk**  
**og næring**

Saksbehandler: Astrid Hedvig Sørum  
Direkte telefon: 33 43 81 65  
Vår ref.: 13/1778/14/12658  
Arkiv: GBNR-73/76  
Deres ref.:

Dato: 23.10.2014

Kristoffer Orerød og Mina Nillso  
Heimdalveien 46

3158 ANDEBU

**FERDIGATTEST**

**Tiltakssted:** Heimdalveien 46      **Gnr/Bnr:** 73/76

**Tiltaket:** Nybygg bolig og garasje

**Tiltakshaver:** Kristoffer Orerød og Mina Nillso

Søknad om ferdigattest er mottatt her 23.10.2014

Ansvarlig søker bekrefter at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Med søknaden fulgte sluttrapport for faktisk disponering av avfall og gjennomføringsplan hvor det bekreftes at alle fagområder er avsluttet og at samsvarserklæringer for fagområdene foreligger.

**Kommunen gir med dette ferdigattest.**

Med hilsen

Astrid Hedvig Sørum  
fagansvarlig plan og byggesak

Kopi til:  
Hedalm Anebyhus      Postboks 4345      2308    HAMAR

|                       |                               |                   |                       |                 |                |
|-----------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|----------------|
| <b>Postadresse:</b>   | Andebu sentrum 1, 3158 Andebu | <b>Telefon:</b>   | 33 43 8100            | <b>Bank:</b>    | 2500. 07.70011 |
| <b>Besøksadresse:</b> |                               | <b>Telefaks:</b>  | 33 43 8192            | <b>Org.nr.:</b> | 964952078      |
| <b>E-post:</b>        | postmottak@andebu.kommune.no  | <b>Internett:</b> | www.andebu.kommune.no |                 |                |



## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.



## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



## NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

## GENERELT

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/djekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg 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. Vegglamper, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.



# KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Heimdalsåsen 46, 3158 Andebu

OPPDRAG:

Oppdrag

## KJØPESUM

Beløp kr \_\_\_\_\_  
Beløp med bokstaver \_\_\_\_\_

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: \_\_\_\_\_ Klokkeslett: \_\_\_\_\_ ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: \_\_\_\_\_

## FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

EVENTUELLE FORBEHOLD:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

☐ Jeg er forbruker

☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn \_\_\_\_\_ F. nr. \_\_\_\_\_  
Navn \_\_\_\_\_ F. nr. \_\_\_\_\_  
Adresse \_\_\_\_\_ Post nr. \_\_\_\_\_  
E-post \_\_\_\_\_ Tlf. \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

\_\_\_\_\_  
Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

## VIKTIG INFORMASJON:

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. 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).

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

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

5. Husk at 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.





## Lars Ole F. Wittingsrud

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 94 81 40 53

Epost [larsole@z-eiendom.no](mailto:larsole@z-eiendom.no)

Z EIENDOM AS  
Revetal

Revetalgata 6,  
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS  
Stokke

Frederik Stangsgate 3,  
3160 Stokke

[post@z-eiendom.no](mailto:post@z-eiendom.no)  
[www.z-eiendom.no](http://www.z-eiendom.no)

Z EIENDOM AS  
Tønsberg

Gauterødveien 6,  
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70  
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS  
Nøtterøy

Torvet 5,  
3120 Nøtterøy