

# Tandbergåsen 44E

TANDBERGÅSEN

notar



Prisantydning Kr 2 990 000,- Boligtype Eierleilighet  
BRA-i/BRA Total 95/95 kvm Megler Madeleine Lauritzen Tlf 954 17 808

NOTAR.NO

notar



# Tandbergåsen 44E

**Tiltalende toppleilighet over to plan med idyllisk og sentral beliggenhet. Balkong med flott utsikt. Garasje/p-plass.**

|                 |                                           |
|-----------------|-------------------------------------------|
| Adresse         | Tandbergåsen 44E<br>3070 SANDE I VESTFOLD |
| Prisantydning   | Kr 2 990 000,-                            |
| Fellesgjeld     | Kr 20 855,-                               |
| Omkostninger    | Kr 76 340,-                               |
| Totalpris       | Kr 3 087 195,-                            |
| Fellesutgifter  | Kr 5 057,-                                |
| BRA-i/BRA Total | 95/95 m²                                  |
| Eierform        | Eierseksjon                               |
| Boligtype       | Eierleilighet                             |
| Byggeår         | 1958                                      |
| Soverom         | 1                                         |
| Etasje          | 2                                         |

Velkommen til Tandbergåsen 44E - En stor og fin toppleilighet med nydelig utsikt og solrik balkong, beliggende i rolige og naturskjønne omgivelser. Fra eiendommen er det gangavstand til sentrum med skole/barnehage, togstasjon og forretninger. Nærhet til marka med idylliske fiskevann, grillplasser, skiarena og lysløyper. Kort kjøretur til fjorden med fine muligheter for bade- og båtliv.

Leiligheten går over to plan og inneholder entré/gang, stue/kjøkken, bad, soverom, loftstuer og bod. Den ene loftstuen blir benyttet som soverom, men er ikke godkjent som dette grunnet manglende rømningsvei.

Det medfølger garasje m/ mulighet for å montere ladeboks. Plass til å parkere foran garasjen.  
Felles sykkelbod.

Kun ca. 20 min med bil til Drammen.

Velkommen til visning!

## Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72  
0175 OSLO



### Madeleine Lauritzen

Fagansvarlig/Eiendomsmegler  
954 17 808 / madeleine@notar.no



# Innhold

|                   |     |
|-------------------|-----|
| Om boligen        | 3   |
| Bilder            | 5   |
| Ditt nye nabolag  | 17  |
| Nøkkelinformasjon | 18  |
| Plantegning       | 36  |
| Vedlegg           | 39  |
| Budgivning        | 103 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

**"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning



Landlig beliggenhet kun få minutter fra Sande sentrum og togstasjonen. Kun 15 min til Drammen og ca. 50 min til Oslo med tog.



Sameiet har flotte uteområder med gressplener, beplantning og sittebenker. Her er det tilrettelagt for flere sosiale soner.



Lys og tiltalende stue.



Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet og kan innredes med både sofagruppe og spisebord.



Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong.



Detaljbilde, stue.



I stue/kjøkken er det parkett på gulvene, nymalte vegger og downlights i himling.



Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong.



Frittstående hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.



Helfliset bad med gulvvarme og downlights i himling.



Badet er utstyrt med servanttinnredning, dusjkabinett, høyskap og toalett.



Soverommet i hovedetasjen er av svært god størrelse med god plass til f.eks dobbeltseng og kontorløsning.



Soverom



Loftstuen er romslig og kan innredes i flere soner med ulike sittegrupper.



I loftetasjen kommer du inn til den første av to koselige loftstuer.



Det er satt inn en dør som separerer de to rommene i loftetasjen samt en dør mellom loftstuen og trappen ned til hovedplanet.



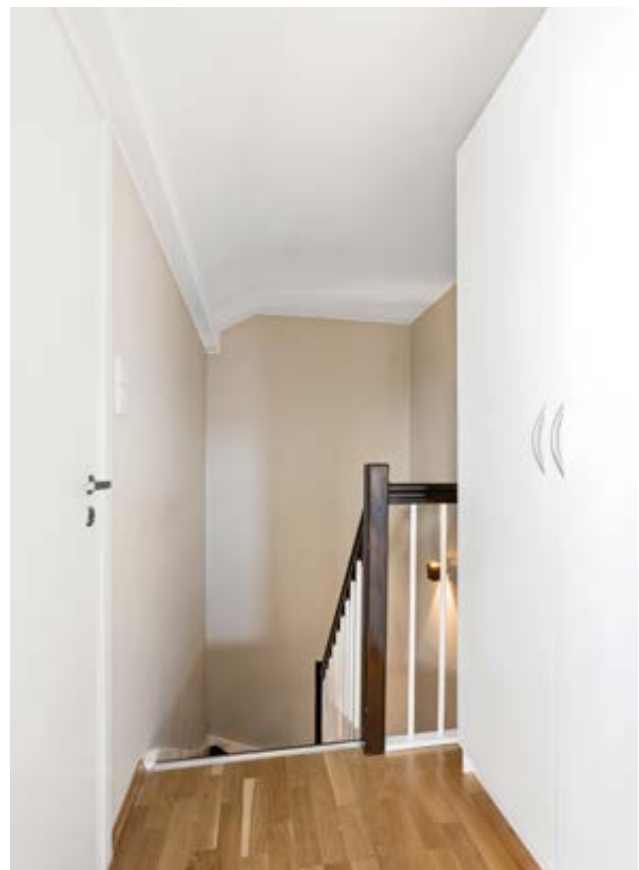
Loftstue nummer to benyttes som soverom og kontor. Det viktig å merke seg at dette rommet ikke er godkjent som soverom grunnet manglende rømningsvei.



\_J3A7746.jpg



Det er montert skyvedører med speil i entréen.



\_J3A7928.jpg



Fra balkongen kan du nyte morgenkaffen og den fine utsikten.



Det er montert en stor markise for solskjerming på varme dager.



På sameiets fellesareal er det også fine lekeområder for barna.



Det medfølger en garasjeplass på ca. 21 kvm (Nr 16). Det er også mulig å parkere en bil i forkant av garasjen. Infrastruktur for lader til el-bil er lagt opp.

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen har svært god beliggenhet, på en høyde, i rolige, solrike og meget barnevennlige omgivelser på Tandbergåsen i Sande. Eiendommen ligger landlig men likevel sentralt. Kort vei til Sande sentrum hvor du blant annet finner frisør, apotek, kafé, vinmonopol, ulike forretninger og de fleste servicetilbud. Det er kun ca. 1 km til nærbutikken, Kiwi. Det er kort vei til flere barnehager samt barne- og ungdomsskole i sentrum.

Nærhet til marka med idylliske fiskevann, grillplasser og lysløyper. På Vestskauen finner du Sande Sportsklubb sin skiarena med lysløype og klubbhytte, bål plass og akebakke. Om vinteren er dette et av de mest snørike områdene i vårt distrikt Vestskauen er et eldorado for skientusiaster med løyper som strekker seg gjennom marka og videre ut i hele Konneruds løypenett. Sandebukta ligger også kun en kort kjøretur unna, og kan by på badestrender og et yrende båtliv.

Sande har et aktivt idretts- og kulturliv med et bredt og variert utvalg av aktiviteter for både barn og voksne. Blant annet kulturskole, fotballbaner, skøytebaner, treningssenter, golfbane, innendørs idrettshaller og utendørs idrettsanlegg med et stort utvalg av organisert idrett.

Kun noen få minutter fra eiendommen finner du togstasjon og busstasjon. Herfra kan du enkelt ta deg inn til for eksempel Drammen, Tønsberg eller Oslo. Med bil er det omtrent 20 min til Drammen, 30 min til Tønsberg og 50 min til Oslo.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Tandbergåsen 44E, 3070 SANDE I VESTFOLD

### OPPDRAKSNUMMER

17-0032/25

### SELGER

Henrik Caplan Strand

### MATRIKKE

Gårdsnummer 324, bruksnummer 12, seksjonsnummer 31, i Eierseksjonssameiet Tandbergåsen med orgnr.: 890855202 i Holmestrand kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge oransje og bokstav G.

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

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

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter. Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

## STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

\*Sameiet har en akonto avregning på strøm som avregnes hvert kvartal, som betyr at kostnadene for strømbruk vil bli fordelt blant beboerne basert på individuell forbruk. Tilgodehavende tilbakebetales til eierne, mens skyldige beløp innkreves gjennom en ny faktura. Ved eierskifte må det påregnes at det i ettertid kan komme et krav fra sameiet.

## TOMT

Eiet tomt på 8.624 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er parkmessig opparbeidet med flott, steinsatt atrium med felles sitteplasser, beplantning, grøntområder og asfalterte internveier. Det er også noe naturtomt samt lekeplass.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

## SAMEIEBRØK

123/3187

## TAKST

Tilstandsrapport datert 31.03.2025. utført av Jan-Erik Mikarlsen.

## BYGGEÅR

1958

## BYGGEMÅTE

Frittliggende boligbygg på 3etasjer og u.etg/kjeller i boligsameie i Sande, som ligger i Holmestrand kommune. Boligbygg er bestående av selveierleiligheter. Besiktiget leilighet ligger i 2.etasje med en loftetasje. Bygget er opprinnelig fra 1958, men ombygget til leiligheter i 2006.

## SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal med ref til alder. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Det nevnes spesielt bad som er snart 20 år, lite/dårlig fall mot sluk. Ingen fukt indikert ved befaring. Henviser til rapportens enkeltpunkter.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

#### UTVENDIG GÅ

Vinduer består av tre med isolerglass. Enkelte vinduer kan påregnes småjustering med tiden. 2 stk Vinduer er vedlikeholdsvennlig med utvendig aluminiums bekledning. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

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

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

Leiligheten har malt hovedytterdør. Brannklasse B-30/ B30S, lydklasse 35dB. Noe justering/vedlikehold er påregnelig med tiden. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Terrasse med adkomst fra kjøkken. Gulvbord av imp materiale. Rekkverk og trematerialer.

Boligblokk på 3 etasjer, med underetasje/kjeller med bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong og utvendige murfasader med malte overflater. Valmtak av tre, med stein utvendig, ref til byggeår/byggeskikk/ ombygging i 2006 er konstruksjonen isolert og lufttet. Renner og nedløp av stål. Montert snøfanger. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/ årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er standard rør i rør system i boligen. Rørfordelerskap er på bad. Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen. Innvendig avløp er av plast, fra byggeår/2006. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen. Det er naturlig ventilasjon i leiligheten med ventiler under vindu. Avtrekksvifte fra kjøkken og avtrekksvifte på bad. Anlegg er fra ombygningsår, med unntak av vifte på bad og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden. Anlegg fungerte ved befaring. Det er montert ny Oso varmtvannsbereider høsten 2024. Dokumentasjon foreligger. Det er ikke montert lekkasjevarsling. Det er montert slange fra overtrykksventil til rom med sluk. Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre. Anlegg er nytt i 2006. Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad gis ut fra følgende kriterier:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.
- Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
- Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2.

Tilstandsgrad 2 er delt inn i:

- Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Avvik som kan kreve tiltak
- 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. TG IU: Ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse. Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

For denne boligen har følgende bygningsdeler fått tilstandsgrad 3:

Terrasse med adkomst fra kjøkken.

Gulvbord av imp materiale. Rekkverk og trematerialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverkshøyde er på 98cm, dagens krav sier 110cm. Generell slitasje på gulvbord. Gulvbord på terrassen bør behandles. Råte i håndløper/ rekkverk utløser TG3. Terrassen for øvrig er TG2 på grunnlag av alder og slitasje, Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er registrert generell slitasje. Konsekvens er kort gjenværende brukstid.

Det er avvik i rekkverkshøyde ut i fra dagens forskrift som har krav til 110 cm, da det er over 6m til bakken/terreng.

Konsekvens ansees være sikkerhetsrisiko.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom 2.etasje og loft av trebjelkelag.

Isolasjonsforhold er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

- 55mm gjennom hele etasjen, og 10-15mm innenfor 2m i loftstuen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Retningsavvikene har ingen stor konsekvens og er lite merkbart i etasje 2. Loftetasjen er merkbart gjennom etasjen, og synlig.

Det presiseres at det ikke er registrert setning i bygget, da retningsavvik kun er på loft.

For denne boligen har følgende bygningsdeler fått tilstandsgrad 2:

Utvendig > Vinduer - Loft

Velux takvinduer. Vinduer består av tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er observert noe fuktsvelling i karm på enkelte takvinduer.

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

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring.

Dette kan påregnes med tiden.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Konsekvensen ved avvik er at det kan bli fuktskade i konstruksjonen, må holdes under oppsyn.

Det ble ikke indikert noe unormale fuktverdier ved befaring.

Utvendig > Baklongdør

Verandadør av tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baklongdør er værslitt og av behov for vedlikehold/ oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør fungerer men må påregnes justering/vedlikehold.

Utvendig > Andre utvendige forhold

Boligblokk på 3 etasjer, med underetasje/kjeller med bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere av betong og utvendige murfasader med malte overflater.

Valmtak av tre, med stein utvendig, ref til byggeår/ byggeskikk/ombygging i 2006 er konstruksjonen isolert og luftet. Renner og nedløp av stål. Montert snøfanger.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og

planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Sameiet er kjent med noe fuktinntrengning i fellesgarasjene. Styret har satt dette på vent. Det samme gjelder noe murpuss, utvendig fasade som er nødvendig
- Konsekvens/tiltak
- For å lukke avviket iht NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig > Overflater

Gulver har parkett og flis.

Vegger har malte plater/flater.

Tak har malt plater/flater.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente

Det kan påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Innvendig > Innvendige trapper

I boligen er det en tretrapp med hvitlakkerte vanger og rekkverk. Det er trinn med behandlet overflate.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverk/håndløper montert på kun en side.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tiltak lukker avvik

Innvendig > Innvendige dører

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sår og merker på innvendige dører og noen subber. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer, men kan påregnes justeringer / vedlikehold/ tiltak med tiden.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er montert ny Oso varmtvannsbereder høsten 2024.

Dokumentasjon foreligger.

Det er ikke montert lekkasjevarsling. Det er montert slange fra overtrykksventil til rom med sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt. I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av beredere over 1500KW. Denne bereder er montert i 2024. Beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes

med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier:

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2006 Årstall er da hele bygget ble ombygget fra eldrehjem til leiligheter.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja

Eksisterer det samsvarserklæring? Ja (Det er fremvist samsvarserklæring, men kun på bytte av vifte, bad. Ikke på hele anlegget.)

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringsskap:

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

antall sikringer? Ja

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

Lysarmatur under overskap på kjøkken fungerer ikke. Det er montert LED belysning hvor det er observert at tilkobling ikke er festet tilstrekkelig. Montert nytt fjernkontrollsystem på motoren til portåpneren til garasje gjennom Portspesialisten (2 fjernkontroller) Løse kabler må festes bedre i fellesanlegg.

Anlegg har nærmer seg 20 år og noe oppgraderinger og vedlikehold er påregnelig. Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling  
Vegger har flis og tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mindre overflateavvik som sår,riper kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk

Normal standard på overflater med referanse til alder. Det ble ikke indikert / registrert fukt i våtsone/ vegg ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold/oppgradering er noe som kan påregnes med tiden. Rom fungerer og tilstand er satt ut i fra alder og levetid.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Lekkasjevann vil ikke renne naturlig mot sluk og vil samle seg vedsiden av sluket.

- Registrert svelling i lister og foringer på dør.

Det er fall, men det er dårlig. Fall mot sluk er målt fra topp flis ved terskel til topp sluk til 9mm. Dagens krav er 25mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold. Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad nærmer seg forventet leve-brukstid og fungerer ved varsom bruk.

#### Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Med ref til alder byggeår er det membran under flis. Denne er ikke synlig i sluk eller ved terskel.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke mulig å se membranmansjett og tilslutning av denne til klemring i sluket.

Det foreligger ingen/ikke fremvist dokumentasjon på utføre av tettesjikt/membran i våtrommet. Dette utløser TG:2 kombinert med levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilfredsstillende fagmessig membrantilslutning til sluk er viktig for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Fremskaff dokumentasjon om mulig

#### Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken inneholder behandlet innredning med slette fronter. Benkeplate består av laminat med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet har stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Flis over kjøkkenbenk.

Normal god standard og tilstand på innredning og utstyr ref. alder.

#### ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Mindre sår og avvik registrert.

Dør under vask må justeres.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tiltak lukker avvik.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

I 2 etasjen består gulv av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert: - 20 mm gjennom hele etasjen, og 10 mm innenfor 2m mellom kjøkken og soverom. Øvrig er det stedvis målt normale mindre avvik på 0-7mm.

Det vites ikke noe om lydforhold mellom etasjene.

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

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Retningsavvikene har ingen stor konsekvens og er lite merkbart i etasje 2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bytte av baderomsvifte. Arbeid utført av 24 center W. Kolstad

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bytte varmtvannsbereider. Arbeid utført av Rørmont.

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

Beskrivelse: Varsel om fjerning av ett taknedløp fra

kommunen i april 2024. Sameiet er også kjent med noe fuktinntrengning i fellesgarasjene. Styret har satt dette på vent. Det samme gjelder noe murpuss, som er nødvendig.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært.  
Beskrivelse: Bytte av jordfeilbryter. Arbeid utført av 24 Center.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja.  
Beskrivelse: Viser til tidligere feilsøk og samsvarserklæring.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.  
Beskrivelse: Elbil- ladeanlegg ferdigstilt men ladeboks ikke montert i garasjen min.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.  
Beskrivelse: Montert nytt fjernkontrollsystem på motoren til portåpneren gjennom Portspesialisten (2 fjernkontroller).

Er det foretatt radonmåling? Ja.  
Beskrivelse: Utslag på enkelte kjellerleiligheter (ikke min).  
21.1 Radonmåling. År 2022

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Ja  
Beskrivelse: Felleskostnader øker med 5 prosent fra februar 2025 samt dugnadsavgift på 136 kr i mnd. som blir refundert ved deltakelse.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

## MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

2024 Satt inn ny varmtvannsbereder og ny avtrekksvifte på bad.  
2025 Malt en del veggoverflater.

2021 Kjøkkeninnredningen ble malt og det ble montert skyvedører til garderobe i gangen.  
2015 Satt inn nye vinduer i 2. etg  
2006 Ombygget og gjort om til leiligheter.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen ligger i et område som i Kommuneplanens arealdel for Holmestrand (2023 - 2035) er avsatt til:

- Adkomstvei - Nåværende.
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Ras- og skredfare.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplaner:

Detaljert reguleringsplan for Tandbergåsen sydvest (17.6.2015). PlanID: 3802 20130001

PlanID: 3903 713042 Tandbergåsen (12.12.1990)

Relaterte planer:

20130001 Detaljert reguleringsplan for Tandbergåsen sydvest (17.6.2015)

20140006 Detaljregulering for Boligsameiet Tømmerås, Nordre (6.9.2016)

713053 Vestfoldbanen parsell Åshaugen-Skogly (6.9.1995)

713054 Tandbergåsen\_endring (18.10.1995)

713042 Tandbergåsen (12.12.1990)

Ras- og skredfare og marin avsetning/marin leire:

Innenfor hensynssonen H310, fareområde ras/skredfare og aktsomhetsområde marin avsetning/marin leire, skal tilstrekkelig geoteknisk stabilitet for ethvert tiltak dokumenteres av geoteknisk fagkyndig, jf. Plan- og bygningslovens § 1-6. Dokumentasjonen skal retningslinjer og vurderingskriterier fra Norges vassdrags- og energidirektorat eller tilsvarende myndighet.

Snøskred:

Innenfor hensynssonen H310, fareområde snøskred, skal skredfaren utredes for ethvert tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 1-6. Dokumentasjonen skal oppfylle gjeldende krav og retningslinjer gitt av Norges vassdrags- og energidirektorat eller tilsvarende myndighet.

Retningslinje:

Hensynsoner H310 ras- og skredfare er inndelt og vist som følgende kategorier i plankartet til kommuneplanen (se særskilt plankart «KPA – plankart E – Faresoner splittet i 3» for lokalisering av kategoriene av H310 ras- og skredfare):

- H310\_kvikkleire aktsomhetsområde/marin avsetning/marin leire (markert med blå farge)
- H310\_kjent kvikkleiresone (markert med rød farge)
- H310\_skred i bratt terreng (markert med svart farge og blokkmessig utforming)

Utsnitt av kommuneplankart er vedlagt prospekt. Kommuneplanens arealdel kan sees hos meglerforetaket evt. lastes ned på kommunens egne hjemmesider. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Holmestrand kommune.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk. Gulvvarme på badet.

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.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Det er innlagt fiber fra Telenor.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere og betjene kostnader knyttet til TV-/internettabonnement.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Det medfølger en garasje plass på ca. 21 kvm i felles garasjerekke (Nr 16). Det er også mulig å parkere en bil i forkant av garasjen. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter for gjester på sameiets eiendom.

Det er tilrettelagt for elbil-lader, som kan bestilles via sameiet. Det må brukes ladebokser fra Wattif. Man kan ta kontakt med kundesenteret deres på 555 00 024 eller gjennom kontaktskjemaet <https://wattifev.zendesk.com/hc/no/requests/new>.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via privat vei.

#### **BEBYGGELSE**

Boligstrøk bestående av både leiligheter, rekkehus og eneboliger.

#### **BARNEHAGE/SKOLE/FRITID**

Barnehager i nærområdet:

- Haga barnehage
- Galleberg barnehage
- Lersbrygga barnehage

#### **SKOLEKRETS**

Skoler i nærområdet:

- Klokkejordet skole
- Sande videregående skole
- Holmestrand videregående skole

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Nærmeste bussholdeplass: Gallebergveien Tandbergåsen, 6 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje 95.

Nærmeste togstasjon: Sande togstasjon, ca 1,5km fra boligen. Her er det hyppige avganger mot Drammen, Oslo, og nedover mot Vestfoldbyene. Kjøreturen fra Sande til Drammen tar ca. 20 min, til Oslo ca. 50 min og til Tønsberg ca. 30 min.

Sandefjord lufthavn ligger 43 minutters kjøretur fra leiligheten, mens Oslo Gardermoen er 1 time og 19 minutter unna med bil.

#### **ADGANG TIL Utleie**

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for bruksendring / vesentlig endring / utvidelse av tiltak, boligblokk på 3 eller 4 etasjer datert 26.10.2006.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Der hvor byggemeldte tegninger viser et helt loftsrom er det i dag satt opp en delevegg. Loftet er i dag brukt som stue og soverom. Soverom/loft er ikke godkjent som varig oppholdsrom på grunn av manglende rømningsvei. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle over nevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt. rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

## FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

26.10.2006.

## RADONMÅLING

Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

## INNHold

Felles inngangsparti og innvendig trapp opp fra inngangsparti til leilighetsplan.

2. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom.  
Loftsetasje: Loftstue, trappegang, bod og soverom 2

(loftstue 2). Det ene rommet på loftet benyttes i dag som et ekstra soverom, men er ikke godkjent som dette grunnet manglende rømningsvei.

I tillegg medfølger en garasje i felles garasjerekke.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport datert 31.03.2025, utført av Jan-Erik Mikarlsen ved Drammen takstsenter AS.

## STANDARD

Velkommen til Tandbergåsen 44E - En praktisk innredet selveier leilighet fordelt over to plan.

Felles inngangsparti med kodelås og trapperom opp til leilighetens egen inngang.

2. etasje:

### Entré/gang

Lys entré og gang som gir et godt førsteinntrykk når man kommer inn i leiligheten. Det er montert skyvedører med speil i entréen. I nisjen bak skyvedørene er den nye Oso varmtvannsberederen fra 2024 plassert. Det lagt vanntett belegget under varmtvannsberederen og det er montert slange fra overtrykksventil til rom med sluk. Det er ikke montert lekkasjevarsling.

### Stue/Kjøkken

Leiligheten har to innbydende stuer, én i hver etasje. Fra stuen er det flott utsikt over landbruksområder og ned mot sentrum. Veggene er nymalt i en lys farge og det er parkett på gulv. I himlingen er det downlights. Videre er det utgang til balkongen hvor utsikten kan nytes til fullt ut. Over balkongen er det montert markise.

Det er åpen kjøkkenløsning hvor kjøkkeninnredningen har folierte, glatte fronter som er malt i en lys og delikat farge. Benkeplatene er laminert og over benkene er det lagt fliser. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer bestående av komfyr, kjøleskap (kombi) og oppvaskmaskin. Hvitevarene medfølger i handelen. Det er montert

avtrekksvifte med utlufting over tak.

#### Bad

Pent, flislagt bad med gulvvarme. Baderommet er fra 2006. Servantinnredning med underskap og overskap i hvit utførelse med glatte fronter. Det er montert et skittentøyskap, dusjkabinett og gulvstående toalett. Det er opplegg og plass til vaskesøyle. Elektrisk vifte fra 2024 og downlights i himling. Rommet har i tillegg mekanisk ventilasjon med tilluftspalte utfrest i dørbladet. Vannforsyningsrørene i bygningen er av rør-i-rør. Vannskapet er plassert inne på badet. Avløpsrørene er av plast.

#### Soverom

Stort, lyst og trivelig soverom med god plass til dobbeltseng og annet møblement. Her er det også fin plass til kontorløsning dersom man har behov for det.

#### Loftetasje:

##### Loftstue 1

Leiligheten har en koselig og innbydende loftstue med god plass til flere sittegrupper. Deler av stuen har skråtak med takvinduer hvor det er montert solskjerming. Det er satt opp vegg med dør mot trappegangen slik at loftetasjen er avskjermet mot trappen til hovedplanet.

##### Loftstue 2/Soverom

Stort og fint rom med flere møbleringsmuligheter. Garderobeskapene medfølger i handelen. Det gjøres oppmerksom på at dette rommet i loftsetasjen benyttes som soverom og kontor, men er ikke byggesøkt/godkjent som soverom grunnet brannsikkerhet/manglende rømningsvei. Selger tar ikke ansvar for videre bruk av dette rommet som soverom.

#### Gang

Det er satt opp vegg og dør mellom trapperommet og loftstuen for å skjerme fra etasjen under. I denne gangen er det montert et medfølgende garderobeskap. Fra gangen er det adkomst til boden.

#### Bod

Praktisk bod for oppbevaring. Bodene er ikke medtatt i

boligens areal grunnet lav takhøyde.

#### Garasje

Det medfølger en garasje på ca. 21 kvm i felles garasjerekke. Det er noe fukt i garasjene og det anbefales derfor kun for lagring av biler, sykler, dekk og annet ikke-organisk materiale. Det er lagt opp infrastruktur for å kunne montere ladeboks til el-bil. Eventuell montering av ladeboks må bekostes av ny eier. Retningslinjer for sameiet må følges ved valg av boks.

- Felles sykkelbod og dekkhotell i sameiet.
- Det er lagt inn fiber fra Telenor i leiligheten.
- Utstrakt bruk av downlights.
- Skjult el. anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger ikke samsvarserklæring utover for installasjon av elektrisk vifte på badet.
- Vinduer av tre-/aluminium med 2-lags glass fra 2015.
- Det er seriekoblet brannvarslingsanlegg i boligkomplekset.

Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

#### HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger:

- \* Komfyr
- \* Oppvaskmaskin
- \* To kjøleskap/kombiskap (det ene står i garasjen)

Følgende løsøre medfølger:

- \* Tre hyller/kommoder i boden
- \* Skohyller i gangen
- \* Garderobeskap i 3. etg

Følgende kan medfølge hvis ønskelig:

- \* Vaskemaskin
- \* Kontorstol
- \* To kommoder i eikefinér (på soverommet nede)
- \* Vitrineskap som står i garasjen

#### INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### **AREALER**

BRA - i: 95 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 95 m<sup>2</sup>

TBA: 7 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom

3. etasje

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Loftstue 1, Loftstue 2, Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m<sup>2</sup> Balkong

#### **IKKE MÅLBARE AREALER**

Boden på loft er ca 5m<sup>2</sup>, men ikke måleverdig da avstanden fra vegg til skråtak på 1,90 takhøyde er mindre en 0,60 m.

#### **FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK**

Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler. Se for øvrig sameiets vedtekter og husordensregler.

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Takhøyde etasje 2. 2,42m.

Takhøyde loft 2,22m.

#### **ØKONOMI**

##### **PRISANTYDNING**

Kr. 2 990 000,-

##### **KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 26 130,-

##### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter (vann og avløp):

Vann: kr 8.890,- pr. år

Avløp: kr 11.243,- pr. år

Renovasjonskostnader: kr 3.071,- pr. år (4 terminer). Type renovasjonsordning: Standard renovasjon med rabatt for fellesløsning.

Eiendomsskatt 2.926,- pr. år

Det er ikke installert vannmåler.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

##### **ANDRE UTGIFTER**

Det må påregnes kostnader til TV/internett, innboforsikring mm.

Kostnader vil variere avhengig av egne fordelsavtaler, kanalvalg etc.

##### **FELLESKOSTNADER**

Kr. 5 057,-/mnd

## FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Fellesutgiftene utgjør kr. 5 057,- og fordeles slik:

Akonto strøm: 1 100,-

Felleskost: 3 023,-

Dugnadsavgift: 136,-

Avsetning til vedlikehold: 322,-

Stipulerte renter fellesgjeld: 317,-

Stipulerte avdrag fellesgjeld: 159,-

Strøm er inkludert i felleskostnadene, betales a-konto og avregnes kvartalsvis. Kostnader vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur mm. Selger opplyser at de som regel har fått tilbake penger etter hver avregning.

Felleskostnadene inkluderer strøm, felles renter og avdrag på andel fellesgjeld, avsetning til vedlikeholdsfond, felles bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, diverse vedlikehold, snøbrøyting/plenklipping, strøm i fellesarealer, revisjon og regnskapsførsel, mm. Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter.

## FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 705 709,- som primærbolig for 2023

## FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 822 836,- som sekundærbolig for 2023

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

## OMKOSTNINGER

2 990 000 Prisantydning

20 855 Andel av fellesgjeld

3 010 855 Pris inkl. fellesgjeld

## Omkostninger

10 900 Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt)

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

75 250 Dokumentavgift

545 Tinglysing skjøte

545 Tinglysning pantedokument (pr. stk.)

76 340 Omkostninger totalt

87 240 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 040 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 087 195 Totalpris. inkl. omkostninger

3 098 095 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 100 895 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Andel fellesgjeld kr. 20 855,00,- skal ikke betales inn ved overtakelse, men følger boligen ved salg.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Det gjøres oppmerksom på at det må tegnes egen Boligkjøperforsikring pr. seksjon for flermannsbolig.
- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.

## BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

Heftelser i eiendomsrett:

1957/2244-1/27 31.08.1957 JORDSKIFTE

Grensegangssak

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3903 GNR: 324 BNR: 12

Meglers kommentar: Eldre, tinglyst jordskifteavtale (Grensegangsforretning). Det tinglyste dokumentet kan sees hos meglerforetaket.

1966/990014-1/27 12.08.1966 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3903 GNR: 324 BNR: 12

Meglers kommentar: Eldre, tinglyst erklæring i fbm. Everkets ledningsnett over eiendommen med flere.

2023/1212080-1/200 31.10.2023

21:00

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighetshaver: HOLMESTRAND KOMMUNE

ORG.NR: 917 151 229

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglers kommentar: Tinglyst erklæring med bestemmelser i fbm. vann- og avløpsledninger.

GRUNNDATA

2006/520300-1/200 27.10.2006 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 31

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 123/3187

Meglers kommentar: Dokumentet omhandler opprettelse og angivelse av seksjonene i 2006.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2006/520400-1/200 27.10.2006 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 3903 GNR: 339 BNR: 16

Gjelder garasje og biloppstillingsplasser.

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Meglers kommentar: Tinglyst rettighet/servitutt i fbm. garasje- og biloppstillingsplasser. Det tinglyste dokumentet kan sees hos meglerforetaket.

GRUNNBOKSDATO

28.04.2025

FORSIKRINGSSKAP

Landkreditt Forsikring

POLISENUMMER

35086897

OM SAMEIET

Eierseksjonssameiet Tandbergåsen består av 35 boligseksjoner.

Styrets e-post: tandbergasen@outlook.com

Styreleder: Mahinthan Alonso Markandu (98661725)

Sameiets forretningsfører er: Bori BBL.

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet saker som:

- Budsjettering
- Parkeringsutleie og retningslinjer i den forbindelse
- Vedtektsendringer og endringer i husordensreglement
- Postkasseproblematikk
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Løpende enkeltsaker fra beboere

Av andre større saker kan nevnes:

- Tilstandsvurdering av taket
- Infrastruktur til elbillading
- Radonutbedring
- Større planlagte arbeider for årene fremover
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Ansettelse av forretningsfører

Planlagte arbeider:

- Tak- og fasadevask i slutten av april / starten av juni
- Murerarbeider
- Radonutbedringstiltak i tiden fremover

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 20 855,- pr. 28.02.2025

## KOMMENTAR FELLESGJELD

Sameiets lån

DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer pr. år.

Rentesats per 28.02.2025: 9,25% pa.

Siste termin: 30.09.2030

Saldo per 28.02.2025: 540 366,-

Seksjonens andel av saldo: 20 855,-

## LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

DNB Bank ASA

Serielån, 12 terminer pr. år.

Rentesats per 30.04.2021: 5,25% pa.

Siste termin: Januar 2030

Saldo per 31.12.2020: 949 716,-

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden.

## REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Eierseksjonssameiet Tandbergåsen består av 35 leiligheter.

Sameiets org.nr: 890855202

Årsregnskapet for 2023 viste sum egenkapital og gjeld kr. 939 058,-.

Av vedlikehold som er planlagt er det tak- og fasadevask i april/mai, samt noe murerarbeid. I tillegg er det budsjettert med radonutbedringstiltak i tiden fremover.

Styreleder opplyser at de hadde en økning i kostnader i forbindelse med utarbeidelse av årets budsjett. Per nå er det ingen planer om økning i fellesgjeld eller felleskostnader.

Årsrapport for 2024 med regnskap foreligger ikke ved markedsføringstidspunkt. Årsmøte ble avholdt den 23.04.2025. Megler er derfor ikke kjent med fremtidige saker som skal opp på årsmøte eller utfall av årsregnskap for 2024/2025.

## SIKRINGSFOND

Dette sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre

økte felleskostnader for de øvrige andelseierne.

## FORRETNINGSFØRER

BORI BBL

## FORKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

## STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

## DYREHOLD

Dyrehold er tillatt når det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne, i henhold til Husordensreglenes pkt. 10.

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

## BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Beboere er forpliktet til å delta på dugnad 1-2 ganger per år (evt. betale for manglende deltakelse). Alle sameiere er forpliktet til å sette seg inn i og overholde sameiets vedtekter og husordensregler.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

\* Plantegninger:

Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisser.

\* Sameiet har bygningsforsikring, men man må være oppmerksom på at denne ikke dekker innbo.

## LEGALPANT

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet er begrenset oppad til 2G (G er Folketrygdens Grunnbeløp). Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Legalpant = pant etter loven. Legalpant har rettsvern foran tinglyste heftelser. Iflg. eierseksjonsloven og borettslagsloven har eierseksjonssameier og borettslag legalpant på inntil 2 x grunnbeløpet for blant annet dekning av felleskostnader. Videre har kommunen Legalpant for blant annet kommunale avgifter/eiendomsskatt i henhold

til panteloven.

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet. Kjøpers bank er innforstått med å få prioritet etter legalpant og tinglyste heftelser ved finansiering av kjøpet.

#### OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

#### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

11.08.2025

#### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

#### MEGLER

Madeleine Lauritzen, Fagansvarlig/Eiendomsmegler

Epost: madeleine@notar.no

#### MEGLERS VEDERLAG

|                                                                |              |              |
|----------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Prosentprovisjon med 1.40% av kjøpesum                         |              | (inkl. mva.) |
| Salgstilretteleggelse                                          | kr. 15 000,- | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr                                                  | kr. 7 290,-  | (inkl. mva.) |
| Markedspakke (inkl. virtuell visning, premium annonsering mm.) | kr. 19 900,- | (inkl. mva.) |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.)                            | kr. 3 500,-  | (inkl. mva.) |
| Factoring/Utleddsgebyr                                         | kr. 3 000,-  | (inkl. mva.) |
| Grunnbok/e-tinglysing                                          | kr. 2 000,-  | (inkl. mva.) |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

#### VIKTIG INFORMASJON

##### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

##### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

#### SENTRALE LOVER

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,

gjørne 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.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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 forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## KONSESJON

Det er ikke konsesjon.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

## INFORMASJON ODEL

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

## HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

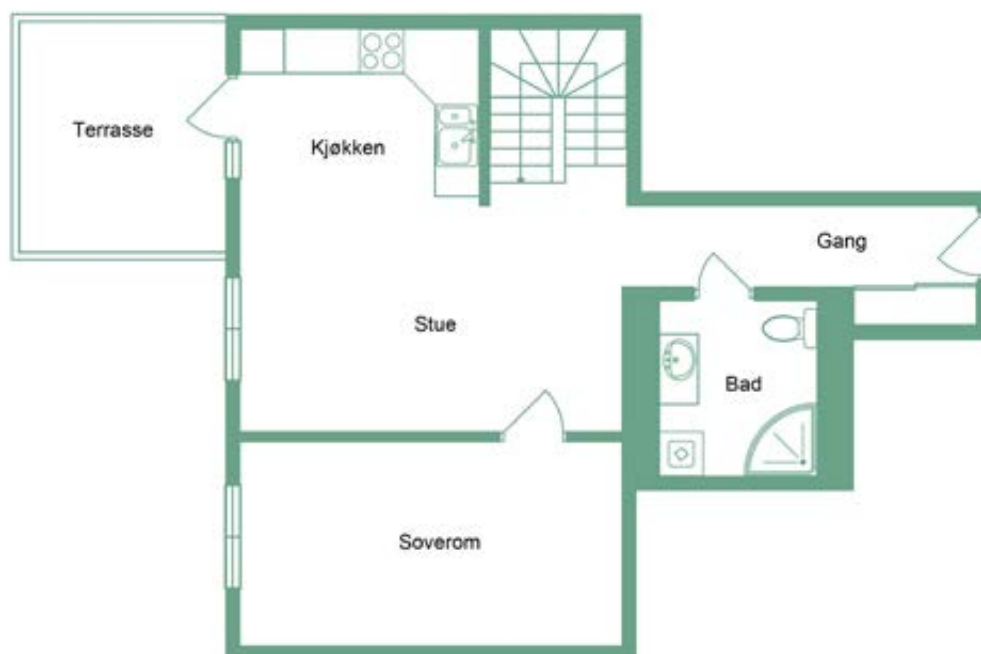
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.



\_J3A7777.jpg

## Plantegning 2. etasje



notar

Tandbergåsen 44B

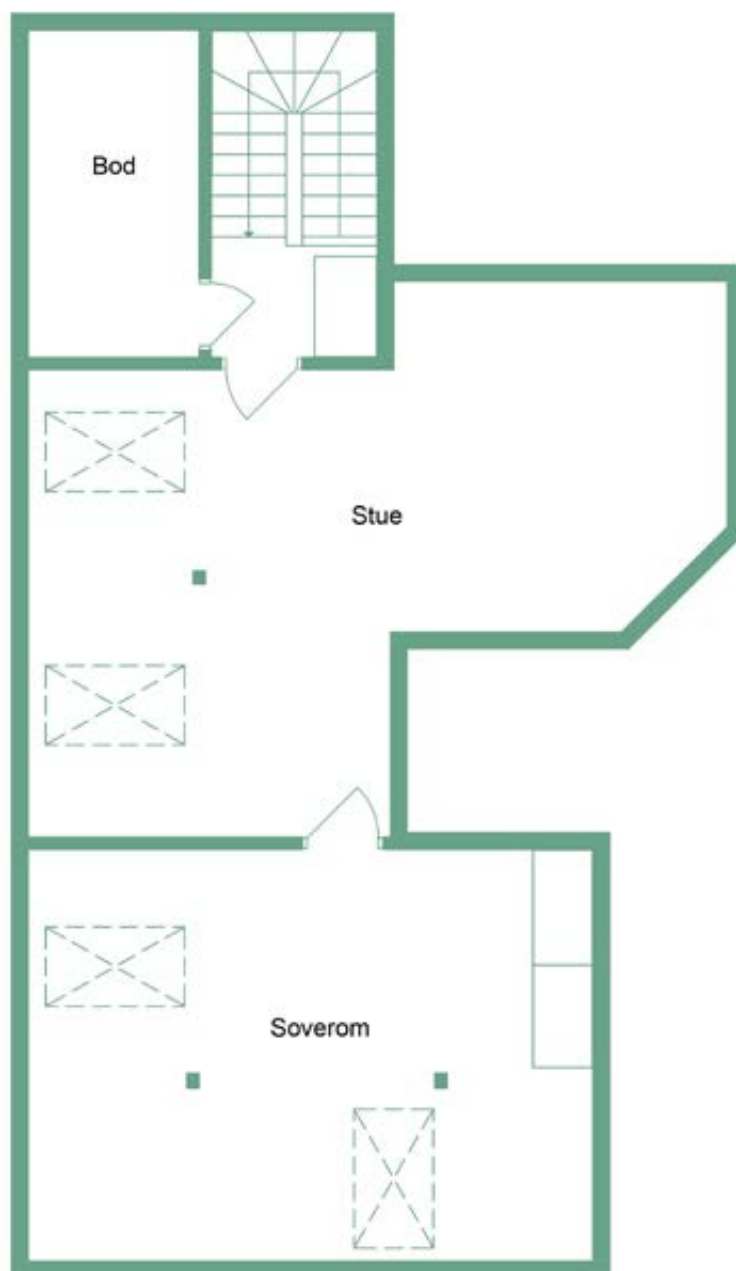
U Etg

notar.no

@notarsolo

Illustrasjonen er ikke en teknisk  
tegning og avvik kan forekomme

# Plantegning loftetasje



Tandbergåsen 44B

1 Etg

notar.no

@notaroslo

notar

Illustrasjonen er ikke en teknisk  
tegning og avvik kan forekomme

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ PASS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## TANDBERGÅSEN 44E

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Energiattest
- Boligopplysninger
- Vedtekter
- Husordensregler
- Nabolagsprofil

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Tandbergåsen 44 E, 3070 SANDE I VESTFOLD



HOLMESTRAND kommune



gnr. 324, bnr. 12, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 31.03.2025

Rapportdato: 14.04.2025

Oppdragsnr.: 18022-120696

Referansenummer: FS1858

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Mikarlsen

Vår ref:



**Drammen[Takstsenter]**  
Gol | Honefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

Jan-Erik Mikarlsen

Uavhengig Takstingeniør

jan-erik@drammentakst.no

901 94 501



Drammen Takstcenter  
Det uavhengige faglige senteret  
for eiendomstaksering

# 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 byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende boligbygg på 3 etasjer og u.etg/kjeller i boligsameie i Sande, som ligger i Holmestrand kommune.

Boligbygg er bestående av selveierleiligheter. Besiktiget leilighet ligger i 2. etasje med en loftetasje.

Bygget er opprinnelig fra 1958, men ombygget til leiligheter i 2006.

## SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal med ref til alder.

Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid.

Det nevnes spesielt bad som er snart 20 år, lite/dårlig fall mot sluk. Ingen fukt indikert ved befaring.

Henviser til rapportens enkeltpunkter.

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

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer består av tre med isolerglass.

Enkelte vinduer kan påregnes småjustering med tiden. 2 stk Vinduer er vedlikeholdsvennlig med utvendig aluminiums bekledning.

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

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

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

Leiligheten har malt hovedytterdør. Brannklasse B-30/ B30S, lydklasse 35dB.

Noe justering/vedlikehold er påregnelig med tiden.

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

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

Terrasse med adkomst fra kjøkken.

Gulvbord av imp materiale. Rekkverk og trematerialer.

Boligblokk på 3 etasjer, med underetasje/kjeller med bærende konstruksjoner i betong

Etasjeskillere av betong og utvendige murfasader med malte overflater.

Valmtak av tre, med stein utvendig, ref til

byggeår/byggeskikk/ombygging i 2006 er konstruksjonen isolert og luftet. Renner og nedløp av stål. Montert snøfanger.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig

sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har parkett og flis.

Vegger har malte plater/flater.

Tak har malt plater/flater.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Etasjeskiller mellom 2. etasje og loft av trebjelkelag. Isolasjonsforhold er ikke kjent.

I 2 etasjen består gulv av betongdekke.

Eier sier i egenerklæringen at det er utført radonmåling i 2022 med måleresultat 0.

Det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst.

Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

I boligen er det en tretrapp med hvitlakkerte vanger og rekkverk.

Det er trinn med behandlet overflate.

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom:

Baderommet er fra byggeår/ombyggingsår 2006, og dokumentasjon skal ligge hos borettslaget.

Det benyttes lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater. Videre bruk må påregnes

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

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Vegger har flis og tak har malte flater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Med ref til alder byggeår er det membran under flis. Denne er ikke synlig i sluk eller ved terskel.

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er behandlet innredning med servanttopp.

Noe justering og vedlikehold er påregnelig med tiden.

Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte i tak. Samsvarserklæring foreligger.

Tilførsel av luft i dør.

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og yttergang. Det viser seg at vegg bak panel er murvegg.

Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone da det var murvegg mot våtsone.

det ble også benyttet overflateindikator på innvendig side våtrom,

# Beskrivelse av eiendommen

ingen unormale verdier er registrert.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken inneholder behandlet innredning med slette fronter.  
Benkeplate består av laminat med nedfelt vaskekum.  
Kjøkkenet har stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Flis over kjøkkenbenk.

Normal god standard og tilstand på innredning og utstyr ref. alder.  
Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er standard rør i rør system i boligen. Rørfordelerskap er på bad.  
Vannrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.  
Innvendig avløp er av plast, fra byggeår/2006.  
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.  
Det er naturlig ventilasjon i leiligheten med ventiler under vindu.  
Avtrekksvifte fra kjøkken og avtrekksvifte på bad. Anlegg er fra ombyggningsår, med unntak av vifte på bad og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden. Anlegg fungerte ved befaring.  
Det er montert ny Oso varmtvannsbereder høsten 2024.  
Dokumentasjon foreligger.  
Det er ikke montert lekkasjevarsling.  
Det er montert slange fra overtrykksventil til rom med sluk.  
Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.  
Anlegg er nytt i 2006.  
Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

Der hvor byggemeldte tegninger viser et helt loftsrom er det i dag satt opp en delevegg. Loftet er i dag brukt som stue og soverom. Soverom/loft er ikke godkjent som varig oppholdsrom på grunn av manglende rømningsvei.

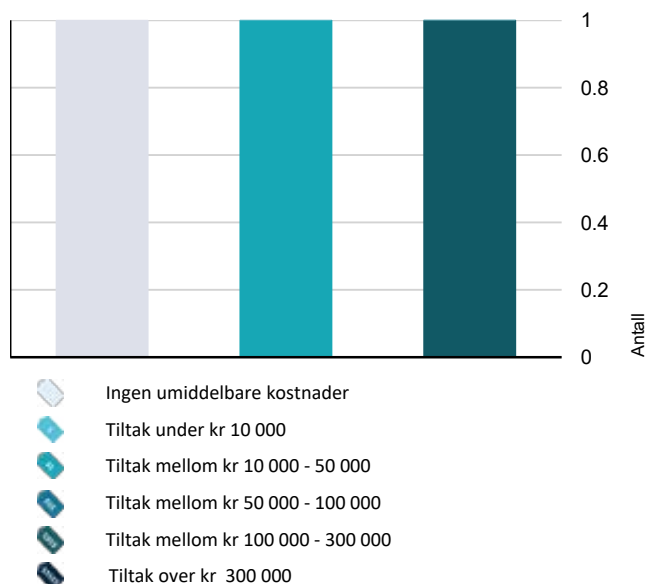
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata. Eier har eiet boligen/leiligheten siden 2021. Eier har selv ikke bodd i leiligheten de siste årene, kun leid ut. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer - Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Baklongdør

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**



**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2**

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1958

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2006 | Ombygging | Leilighet beliggende i bygg som opprinnelig ble bygget til og brukt som aldershjem. Bygget ble i 2006 bygget om og innredet til leiligheter. Alle overflater og de fleste vegger i leiligheten ble bygget nye i 2006. Selve bærekonstruksjonen og ytterveggene er de opprinnelige. Utvendig er alle overflatene fornyet med pusset overflate. Vinduene er montert nye i 2015. |
|------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Vinduer - Loft

Velux takvinduer. Vinduer består av tre med isolerglass.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er observert noe fuktsvelling i karm på enkelte takvinduer.

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

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

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

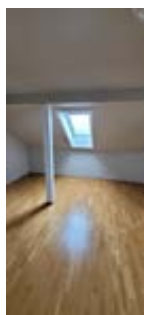
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Konsekvensen ved avvik er at det kan bli fuktskade i konstruksjonen, må holdes under oppsyn.

Det ble ikke indikert noe unormale fuktverdier ved befarung.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Vinduer

Vinduer består av tre med isolerglass.

Enkelte vinduer kan påregnes småjustering med tiden. 2 stk Vinduer er vedlikeholdsvennlig med utvendig aluminiums bekledning.

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

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

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

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 2 Baklongdør

Verandadør av tre med isolerglass.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør er værslitt og av behov for vedlikehold/ oppgradering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør fungerer men må påregnes justering/vedlikehold.



## TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør. Brannklasse B-30/ B30S, lydklasse 35dB.

Noe justering/vedlikehold er påregnelig med tiden.

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

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

Årstall: 2006

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Terrasse med adgang fra kjøkken.  
Gulvbord av imp materiale. Rekkverk og trematerialer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyde er på 98cm, dagens krav sier 110cm

Generell slitasje på gulvbord,

Gulvbord på terrassen bør behandles.

Råte i håndløper/ rekkverk utløser TG3.

Terrassen for øvrig er TG2 på grunnlag av alder og slitasje,

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

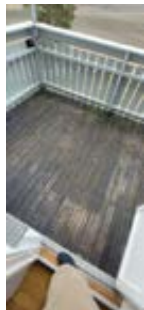
Det er registrert generell slitasje. Konsekvens er kort gjenværende brukstid.

Det er avvik i rekkverkshøyde ut i fra dagens forskrift som har krav til 110 cm, da det er over 6m til bakken/terreng.

Konsekvens ansees være sikkerhetsrisiko.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Andre utvendige forhold

Boligblokk på 3 etasjer, med underetasje/kjeller med bærendekonstruksjoner i betong

Etasjeskillere av betong og utvendige murfasader med malte overflater.

Valmtak av tre, med stein utvendig, ref til byggeår/byggeskikk/ombygging i 2006 er konstruksjonen isolert og luftet. Renner og nedløp av stål. Montert snøfanger.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Sameiet er kjent med noe fuktinntrengning i fellesgarasjene. Styret har satt dette på vent. Det samme gjelder noe murpuss, utvendig fasade som er nødvendig

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Gulver har parkett og flis.

Vegger har malte plater/flater.

Tak har malt plater/flater.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det kan påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av innvendige overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom 2.etasje og loft av trebjelkelag.  
Isolasjonsforhold er ikke kjent.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

- 55mm gjennom hele etasjen, og 10-15mm innenfor 2m i loftstuen.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Retningsavvikene har ingen stor konsekvens og er lite merkbart i etasje 2.

Loftetstuen er merkbart gjennom etasjen, og synlig.

Det presiseres at det ikke er registrert setning i bygget, da retningsavvik kun er på loft.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport



## Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

I 2 etasjen består gulv av betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

- 20 mm gjennom hele etasjen, og 10 mm innenfor 2m mellom kjøkken og soverom.

Øvrig er det stedvis målt normale mindre avvik på 0-7mm.

Det vites ikke noe om lydforhold mellom etasjene.

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

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Retningsavvikene har ingen stor konsekvens og er lite merkbart i etasje 2.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Radon

Eier sier i egenerklæringen at det er utført radonmåling i 2022 med måleresultat 0.

Det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

I boligen er det en tretrapp med hvitlakkerte vanger og rekkverk. Det er trinn med behandlet overflate.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverk/håndløper montert på kun en side.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tiltak lukker avvik.



## TG 2 Innvendige dører

Det er standard innvendige behandlede profilerte dører.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sår og merker på innvendige dører og noen subber.

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

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører fungerer, men kan påregnes justeringer / vedlikehold/tiltak med tiden.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD

#### Generell

##### Baderom:

Baderommet er fra byggeår/ombyggingsår 2006, og dokumentasjon skal ligge hos borettslaget.  
Det benyttes lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater. Videre bruk må påregnes

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 30 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

### ETASJE 2 > BAD

#### Overflater vegger og himling

Vegger har flis og tak har malte flater.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre overflateavvik som sår, riper kan forekomme og ansees som normalt ved vanlig bruk  
Normal standard på overflater med referanse til alder.  
Det ble ikke indikert / registrert fukt i våtsone/ vegg ved befarings.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/oppgradering er noe som kan påregnes med tiden.  
Rom fungerer og tilstand er satt ut i fra alder og levetid.

### ETASJE 2 > BAD

#### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
  - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
  - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Lekkasjevann vil ikke renne naturlig mot sluk og vil samle seg vedsiden av sluket.  
- Registrert svelling i lister og foringer på dør.  
Det er fall, men det er dårlig. Fall mot sluk er målt fra topp flis ved terskel til topp sluk til 9mm.  
Dagens krav er 25mm.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad nærmer seg forventet levetid og fungerer ved varsom bruk.



## ETASJE 2 > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Med ref til alder byggeår er det membran under flis. Denne er ikke synlig i sluk eller ved terskel.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke mulig å se membranmansjett og tilslutning av denne til klemring i sluket.

Det foreligger ingen/ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/membran i våtrommet. Dette utløser TG:2 kombinert med levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilfredsstillende fagmessig membrantilslutning til sluk er viktig for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Fremskaff dokumentasjon om mulig.



## ETASJE 2 > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er behandlet innredning med servanttopp.

# Tilstandsrapport

Noe justering og vedlikehold er påregnelig med tiden.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier



## ETASJE 2 > BAD

### Ventilasjon

Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte i tak. Samsvarserklæring foreligger.  
Tilførsel av luft i dør.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Egenerklæring



## ETASJE 2 > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking i vegg mellom baderom og yttergang. Det viser seg at vegg bak panel er murvegg.  
Det ble ikke indikert fukt eller symptomer/tegn til fukt i vegg bak dusj/våtsone da det var murvegg mot våtsone.

det ble også benyttet overflateindikator på innvendig side våtrom, ingen unormale verdier er registrert.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



Bak dusjkabinett

## KJØKKEN

### ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkken inneholder behandlet innredning med slette fronter.  
Benkeplate består av laminat med nedfelt vaskekum.  
Kjøkkenet har stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
Flis over kjøkkenbenk.

Normal god standard og tilstand på innredning og utstyr ref. alder.

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Mindre sår og avvik registrert.

Dør under vask må justeres.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tiltak lukker avvik.

# Tilstandsrapport



## ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.

Årstell: 2006

Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

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

Årstell: 2006

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår/2006.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Årstall: 2006

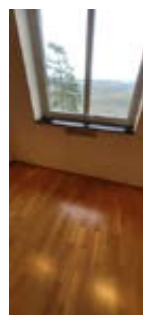
Kilde: Eier

## TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten med ventiler under vindu.

Avtrekksvifte fra kjøkken og avtrekksvifte på bad. Anlegg er fra ombygningsår, med unntak av vifte på bad og vedlikehold/tiltak er påregnelig med tiden.

Anlegg fungerte ved befaringsdag.



## TG 2 Varmtvannstank

Det er montert ny Oso varmtvannsbereder høsten 2024. Dokumentasjon foreligger.

Det er ikke montert lekkasjevarsling.

Det er montert slange fra overtrykksventil til rom med sluk.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport

Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av beredere over 1500KW. Denne bereder er montert i 2024.

Beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## Elektrisk anlegg

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

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

Skjult el anlegg med automatsikringer. El tavle er i entre.

Anlegg er nytt i 2006.

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

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2006 Årstall er da hele bygget ble ombygget fra eldrehjem til leiligheter.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

# Tilstandsrapport

**Det er fremvist samsvarserklæring, men kun på bytte av vifte, bad. Ikke på hele anlegget.**

5. Forelegger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Lysarmatur under overskap på kjøkken fungerer ikke. Det er montert LED belysing hvor det er observert at tilkobling ikke er festet tilstrekkelig.**

**Montert nytt fjernkontrollsystem på motoren til portåpneren til garasje gjennom Portspesialisten (2 fjernkontroller) Løse kabler må festes bedre i fellesanlegg.**

**Anlegg har nærmer seg 20 år og noe oppgraderinger og vedlikehold er påregnelig.**

## Generell kommentar

Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

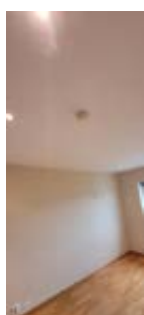
*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av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

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

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

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

# Tilstandsrapport



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

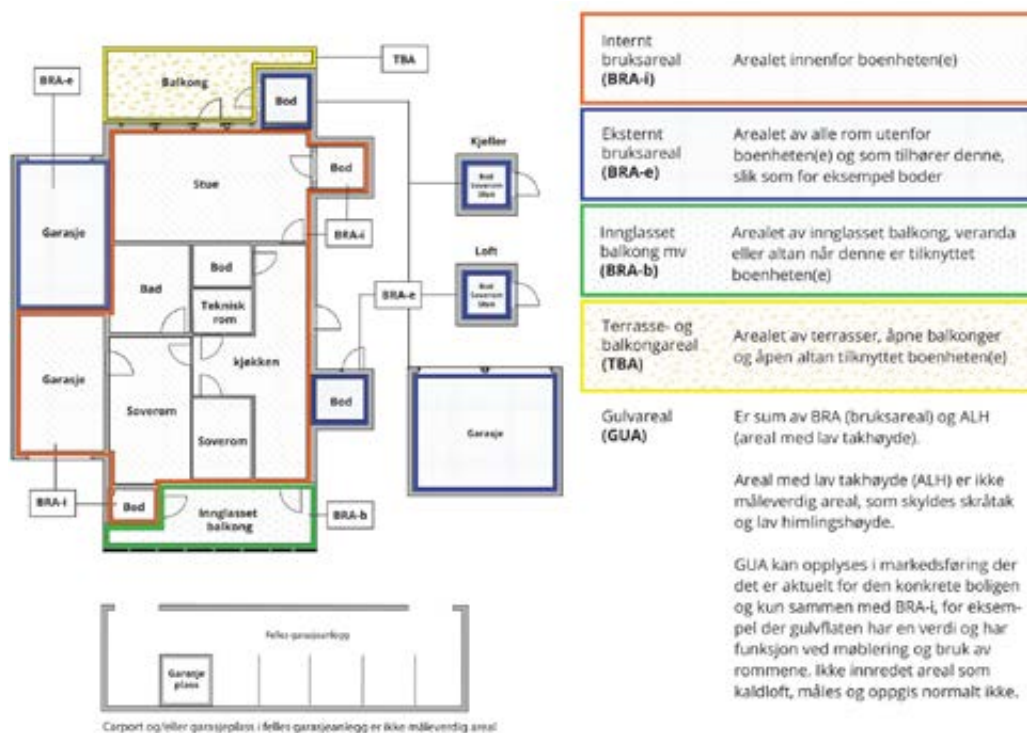
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje 2       | 52                            |                             |                            | 52  | 7                               |
| Loft           | 43                            |                             |                            | 43  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>95</b>                     |                             |                            |     | <b>7</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>95</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 2 | Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom |                             |                            |
| Loft     | Loftstue 1, Loftstue 2, Bod       |                             |                            |

### Kommentar

Boden på loft er ca 5m<sup>2</sup>, men ikke måleverdig da avstanden fra vegg til skråtak på 1,90 takhøyde er mindre en 0,60 m.

Takhøyde etasje 2. 2,42m.

Takhøyde loft 2,22m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Der hvor byggemeldte tegninger viser et helt loftsrom er det i dag satt opp en delevegg. Loftet er i dag brukt som stue og soverom. Soverom/loft er ikke godkjent som varig oppholdsrom på grunn av manglende rømningsvei.

### 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

*Kommentar:* Det ble satt inn ny varmtvannsbereider høsten 2024. Ny avtrekksvifte på bad i samme tidsrom. Dokumentasjon foreligger. Eier opplyser at det skal stedvis blir malt noen overflater.

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Ikke tilfredsstillende rømningsvei fra loftetasje.

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

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 95         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 31.3.2025 | Jan-Erik Mikarlson   | Takstingeniør |
|           | Henrik Caplan Strand | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                 | Eieforhold    |
|----------------------|------|------|------|------|---------------------|-----------------------|---------------|
| 3903 HOLMESTRAND     | 324  | 12   |      | 31   | 8624 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |                     |                       |               |
| Tandbergåsen 44 E    |      |      |      |      |                     |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |                     |                       |               |
| Strand Henrik Caplan |      |      |      |      |                     |                       |               |
| <b>Eierandel</b>     |      |      |      |      |                     |                       |               |
| 123 / 3187           |      |      |      |      |                     |                       |               |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område på toppen av Tandbergåsen men en solrike beliggenhet. Fra eiendommen er det kort vei til Sande sentrum, hvor man finner jernbanestasjon, forretninger, bank, apotek og skoler. I tillegg er det kun 15–20 minutters kjøring til Drammen sentrum.

### Adkomstvei

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei. Sameiets interne gangveier.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulerings forhold / plan, fremlegges hos megler.

### Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantninger samt noe prydbusker.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar                                             | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      | gjennomgått og må sees i sammenheng med denne rapport | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no   |      | Innhentet av megler                                   | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier          |      | Har gitt info på befaring.                            | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger     |      |                                                       | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 14.04.2025 |           |

# 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norske-takst/personvernerklæring/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/FS1858>

## 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        |  |
| Notar Oslo Sentrum |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 17-0032/25         |  |

|                      |
|----------------------|
| Selger 1 navn        |
| Henrik Caplan Strand |

|                  |  |
|------------------|--|
| Gateadresse      |  |
| Tandbergåsen 44E |  |

|                  |        |
|------------------|--------|
| Poststed         | Postnr |
| SANDE I VESTFOLD | 3070   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Document reference: 17-0032/25

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært     |
| Beskrivelse      | Bytte av baderomsvifte |
| Arbeid utført av | 24 center W. Kolstad   |

Filer

[NHO04 - Samsvarserklæring v.240703.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært      |
| Beskrivelse      | Bytte varmtvannsbereder |
| Arbeid utført av | Rørmont                 |

Filer

[Bekreftelse -Tandbergåsen.pdf](#)

[OSO 200l Saga.pdf](#)

[Sanipex.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Varsel om fjerning av ett taknedløp fra kommunen i april 2024. Sameiet er også kjent med noe fuktinntrengning i fellesgarasjene. Styret har satt dette på vent. Det samme gjelder noe murpuss, som er nødvendig |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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             | Ja, kun av faglært      |
| Beskrivelse      | Bytte av jordfeilbryter |
| Arbeid utført av | 24 Center               |

Filer

[24 Center Sikringsskap.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Viser til tidligere feilsøk og samsvarserklæring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elbil- ladeanlegg ferdigstilt men ladeboks ikke montert i garasjen min

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert nytt fjernkontrollsystem på motoren til portåpneren gjennom Portspesialisten (2 fjernkontroller)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utslag på enkelte kjellerleiligheter (ikke min)

21.1 Radonmåling

År

2022

Verdi

0

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

### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Felleskostnader øker med 5 prosent fra februar 2025 samt dugnadsavgift på 136 kr i mnd. som blir refundert ved deltakelse

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

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Henrik Strand  | 1e0e93453c9a7d1dfe40addf<br>54e6990c974e066f | 08.03.2025<br>17:15:09 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

- 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>

**BORI BBL**

Tlf: 63890200, [firmapost@bori.no](mailto:firmapost@bori.no),  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 10.03.25

Vår ref.: / 31

Meglers ref.:

## Boligopplysninger

|                     |                                          |                     |       |
|---------------------|------------------------------------------|---------------------|-------|
| <b>Seksjon</b>      | 31                                       | <b>Bolignr</b>      | H0202 |
| <b>Boligselskap</b> | 5375 Eierseksjonssameiet Tandbergåsen    | <b>Etasje</b>       | 2.etg |
| <b>Adresse</b>      | Tandbergåsen 44 E, 3070 Sande i vestfold | <b>Oppr.ant.rom</b> | 0     |
| <b>Eier(e)</b>      | Henrik Caplan Strand                     | <b>Bygningstype</b> |       |

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 10.03.25: kr 5 057,00 (med forbehold om feil)

| <b>Fakturalinje</b> | <b>2025-03</b> | <b>2025-04</b> | <b>2025-05</b> | <b>2025-06</b> | <b>2025-07</b> | <b>2025-08</b> |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| A-konto strøm       | 1 100          | 1 100          | 1 100          | 1 100          | 1 100          | 1 100          |
| Dugnadavgift        | 136            | 136            | 136            | 136            | 136            | 136            |
| Felleskostnader     | 3 023          | 3 023          | 3 023          | 3 023          | 3 023          | 3 023          |
| Stipulerte avdrag   | 317            | 317            | 317            | 317            | 317            | 317            |
| Stipulerte renter   | 159            | 159            | 159            | 159            | 159            | 159            |
| Vedlikehold         | 322            | 322            | 322            | 322            | 322            | 322            |
| <b>Total</b>        | <b>5 057</b>   | <b>5 057</b>   | <b>5 057</b>   | <b>5 057</b>   | <b>5 057</b>   | <b>5 057</b>   |

## Andel fellesgjeld for Seksjon

| <b>Bank</b>                                          | <b>Term</b> | <b>Tot Restgjeld</b> | <b>Andel saldo</b> | <b>Løpetid</b>         |
|------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|------------------------|
| DNB BANK ASA 9,25%<br>Annuitetslån, Info pr 28.02.25 | 12          | 540 366              | 20 855             | 27.02.15 -<br>30.09.30 |

## Selskapets totale gjeld

| <b>Bank</b>                                            | <b>Term</b> | <b>Restgjeld</b> | <b>Løpetid</b>         |
|--------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------------|
| DNB BANK ASA - 9,25%<br>Annuitetslån, Info pr 28.02.25 | 12          | 540 366          | 27.02.15 -<br>30.09.30 |

## Selskap og eiendom

**Selskap** 5375 Eierseksjonssameiet Tandbergåsen (orgnr. 890855202)

**Antall enheter** 35

**Styrets e-post** tandbergasen@outlook.com

**Styreleder** Mahinthan Alonso Markandu (98661725)

|                     |                                                                                 |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Forsikring</b>   | Landkreditt forsikring (Polise 35086897)                                        |
| <b>Festet tomt</b>  | Nei Nei                                                                         |
| <b>Gnr/Bnr</b>      | 324/12                                                                          |
| <b>Dyrehold</b>     | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon. |
| <b>Forkjøpsrett</b> | Ingen                                                                           |

## Skattemelding 2024

|               |              |                        |             |
|---------------|--------------|------------------------|-------------|
| <b>Gjeld</b>  | kr 21 487,00 | <b>Andre inntekter</b> | kr 986,00   |
| <b>Formue</b> | kr 30 484,00 | <b>Utgifter</b>        | kr 2 212,00 |

## Merknader

Sameiet har en avregning på strøm, som betyr at kostnadene for strømbruk vil bli fordelt blant beboerne basert på individuell forbruk. Tilgodehavende tilbakebetales til eierne, mens skyldige beløp innkreves gjennom en ny faktura. Ved eierskifte må det påregnes at det i ettertid kan komme et krav fra sameiet.

**V E D T E K T E R**  
**For**  
**EIERSEKSJONSSAMEIET TANDBERGÅSEN**

av 25.januar 2007  
Revidert 24.04.14  
Revidert 21.04.16  
Revidert 17.06.21  
Revidert 19. 06.23

**KAP.1 NAVN og FORMÅL**

**§ 1-1 Navn**

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Tandbergåsen.

**§ 1-2 Formål**

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiemøtet.

**§ 1-3. Eiendomsbetegnelse og juridiske seksjonseiere.**

Eierseksjonssameiet beliggende på gnr. 24 bnr. 12 i Sande kommune, består av 35 boligseksjoner, betegnet som B i oppdelingsbegjæringen. Oppdelingsbegjæringen er datert 13. oktober 2006 og tinglyst den 27 oktober 2006. Oppdelingsbegjæringen følger som vedlegg til vedtektene og anses som en del av disse.

Boligseksjonene kan eies av både fysiske og juridiske personer.

**KAP. 2 RÅDERETT**

**§ 2-1 Fysisk råderett.**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon/bruksenhet (bestående av hoveddel og tilleggsdel i samsvar med det som fremgår av plantegninger og situasjonskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen) og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

## **§ 2-2 Rettslik råderett**

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-3.

Ved utleie er seksjonseier ansvarlig for kommunikasjonsflyten mellom styret og leieboerne.

## **§2-3 Sameiets panterett i den enkelte seksjon.**

Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp på tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Det vises til eierseksjonsloven § 25.

## **KAP.3 SAMEIERMØTET**

### **§ 3-1 Ordinært sameiermøte – mandat og innkalling**

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig eller elektronisk til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkalling skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

### **§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte**

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig eller elektronisk til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig, kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

### **§ 3-3 Stemmerett – fullmakt**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett etter antall seksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

### **§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform**

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskapet

3. Godtgjørelse til styret og revisor
4. Valg
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

### **§ 3-5 Stemmereglene – ugildhet**

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) Samtykke til endring og formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) Samtykke til resekjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner,
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) Endring av vedtektene.

Vedtak som salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar.

## **KAP. 4 STYRET m.v.**

### **§ 4-1 Styret – sammensetning**

Sameiet skal ha et styre, som velges av sameierne med alminnelig flertall på sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av 4 medlemmer og 1 varamedlem. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

### **§ 4-2 Styrets virksomhet**

Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i felleskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

### **§ 4-3 Stemmereglene - ugildhet**

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **§ 4-4 Revisor**

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av sameiermøtet.

## **KAP.5 ANDRE BESTEMMELSER**

### **§ 5-1 Fellesutgifter**

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameiere etter størrelsen på eierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal innbetale et a-akontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hvert kvartal til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 26. Utgifter som vedrører den enkelte seksjon skal så langt det er mulig belastes denne.

### **§ 5-2 Forsikringsdekning- egenandel - meldeplikt**

Styret er ansvarlig for at det tegnes felles bygningsforsikring, og den enkelte seksjonseier tegner egen innboforsikring.

Ved skade som skyldes forsett og/eller uaktsomhet skal sameiets egenandel erstattes av seksjonseier. Dette gjelder blant annet der seksjonseier uaktsomt har misligholdt sin vedlikeholdsplikt. Ved brudd på bygningsforsikringens sikkerhetsforskrifter skal egenandel alltid betales av seksjonseier.

Egenandelen skal dekkes i disse tilfellene uavhengig av om skaden oppstår på fellesareal eller eiers bruksenhet. Ansaret omfatter også skader forårsaket av seksjonseier husstand, samt den eller de som eieren har gitt adgang til eiendommen eller bruksenheten.

I tilfeller der det foreligger dekning både etter bygningsforsikringen og seksjonseiers innboforsikring, plikter seksjonseier å benytte sin innboforsikring og betale egenandelen ved bruk av denne.

Seksjonseier og dennes husstand plikter å melde fra dersom man oppdager skade eller forhold som kan medføre fare for skader. Manglende melding om slike forhold kan medføre tap av mulig erstatningskrav, og ansvar for skade og/eller økt skadeomfang som skyldes manglende melding. Ved skade på egen bruksenhet som ikke dekkes av forsikringen eller der utbedringskostnaden ligger under sameiets egenandel dekkes utbedringen av sameier selv, jf. eierseksjonslovens §23.

### **§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer**

Eierseksjonssameiets fellesarealer – dvs. innvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjonseiere og utvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjoner – fremgår av plantegningene og situasjonsplanen som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

Disse fellesarealene skal vedlikeholdes av sameierne i fellesskap etter den fordeling som fremgår av § 5-2 ovenfor.

#### **§ 5-4 Innvendig vedlikehold**

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innfor hoveddelen, men også tilleggsdeler, innvendig og utvendig, som fremgår av plantegninger og situasjonskart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

#### **§ 5-5 Vedlikeholdsford**

Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det kvartalsvise a kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

#### **§ 5-6 Husordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler.

#### **§ 5-7 Garasjer**

Garasjeplassene og biloppstillingsplassene er beliggende dels på fellesareal på eierseksjonssameiets eiendom og dels på naboeiendommen gnr. 39 bnr. 16. De sameierne som har ervervet en garasjeplass, har eksklusiv bruksrett til garasjeplassen. Dersom en sameier ønsker å avvikle/avhende/frasi seg sin bruksrett til en garasjeplass, må det skje ved skriftlig henvendelse til styret. Da er det eierseksjonssameiet v/styret som overtar bruksretten og kan overføre bruksretten videre til en annen sameier.

Sameierne kan ikke seg i mellom overføre bruksrett til garasjeplasser. Bruksretten til en garasjeplass kan ikke erverves av andre enn sameierne eller av eierseksjonssameiet selv v/styret.

Siden antall parkeringsplasser er begrenset, må garasjene brukes til parkering av bil for å frigjøre oppstillingsplasser.

#### **§ 5-8 Eierseksjonsloven**

Lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i ovennevnte vedtekter.

#### **§ 5-9 Parkering**

Parkeringsplassene tildeles av styret og følger ikke med en seksjon ved salg. Antall parkeringsplasser en seksjon kan disponere er begrenset. Unntaksvis kan en seksjon søke om mer enn én parkeringsplass.

# HUSORDENSREGLER FOR TANDBERGÅSEN BOLIGSAMEIE

Sande 18.05.2021

For å skape størst mulig trivsel i boligsameiet er vi tjent med at alle tar hensyn til hverandre og samarbeider. Vi har rett til å leve vårt privatliv som vi selv ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres. Følgende enkle regler skal hjelpe oss med dette:

1. Fellesarealene ute er for alle, vis hensyn til beplantning og til andre som benytter området.
2. Ingen må sette fra seg ski, kjelker, sykler eller annet i felles trapperom eller ganger, (barnevogn er lov). Fotballsparking er ikke tillatt i borettslagets gårdsrom eller grøntområder.
3. Parkering skal kun skje på områdene beregnet til dette. Sørg for at gjester vet hvor det er lov å parkere. Beboere skal ikke benytte gjesteparkeringen.
4. Tepper må ikke ristes ut av vindu, eller over balkongkant av hensyn til de som bor under. Måking av snø fra balkong skal gjøres uten ulempe for de som bor under. Hvis hensyn ved vask eller rens av terrassegulv ovenfor de som bor under. På grunn av brannfare, er det ikke tillatt å benytte kullgrill på verandaer eller på områder utenfor leilighetene.
5. Alt avfall skal være pakket slik som anvist av kommunen, og kastes i riktig beholder. Midlertidig oppbevaring av søppel utenfor inngangene eller i felles oppganger, er ikke tillatt.
6. Montering av antenner, markiser, varmegjenvinning og lignende skal ikke finne sted uten styrets godkjenning. Det samme gjelder plantning av busker og trær på fellesarealet. Det er ikke tillatt å ha løse gjenstander på terrasserekkverk.
7. Fellesdørene skal være låst etter kl. 22.00  
Trappevask gjennomføres av beboere etter lister som henges opp.
8. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 – kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio/stereoanlegg og musikkinstrumenter, likesom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås.
9. Spesielt sjenerende støy (for eksempel: banking, boring, snekring) bør unngås etter kl. 21.00 på hverdager, og unngås helt på søndager og helligdager.  
Ved planlagt aktivitet/vedlikehold/oppussing som vil være sjenerende, **skal** det sendes nabovarsel til alle som kan bli berørt, uansett dag og tidsrom.
10. Dyrehold er kun tillatt i boligsameiet når dyreholdet ikke er til sjanse for de øvrige beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk,

etc. eller på annen måte er til vesentlig ulempe, kan styret forlange dyret fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Det er ikke lov å mate fugler eller dyr på terrasser eller uteområder.

Ved hundehold gjelder følgende regler:

- Hunder skal føres i bånd innenfor boligsameiets område.
- Ekskrementer som hunden måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende skal umiddelbart fjernes.
- Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og eiers kontroll.
- Lufting av hund på sameiets område må gjøres uten at det er til sjenanse for andre beboere. Unngå at hunden tisser rett utenfor byggets fasade

11. Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig med tydelig avsender.

12. Meldinger fra styret til beboerne ved e-post, rundskriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensbestemmelsene.

For øvrig henvises til boligsameiets vedtekter.

**STYRET.**

# Nabolagsprofil

Tandbergåsen 44E - Nabolaget Sande - vurdert av 66 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## Offentlig transport

|                                                                                                                           |                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Gallebergveien Tandbergåsen<br>Linje 95 | 6 min <br>0.6 km  |
|  Sande stasjon<br>Linje R11x, RE11       | 19 min <br>1.8 km |
|  Sandefjord lufthavn Torp                | 43 min            |
|  Oslo Gardermoen                         | 1 t 19 min        |

## Skoler

|                                                          |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klokkerjordet skole (1-10 kl.)<br>747 elever, 40 klasser | 3 min <br>2.1 km   |
| Sande videregående skole<br>500 elever                   | 9 min <br>5.3 km   |
| Holmestrand videregående skole<br>350 elever             | 23 min <br>20.2 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                                                                                          |                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Recharge Shell Sande | 11 min  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|

«Trivelig nabolag med gode naboer»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

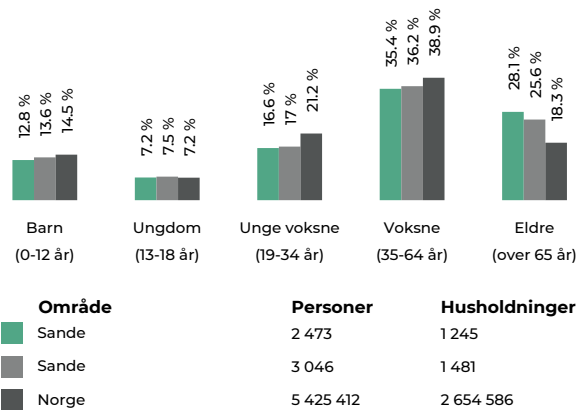
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                           |                                                                                                       |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Haga barnehage (0-5 år)<br>80 barn        | 3 min <br>1.9 km |
| Galleberg barnehage (1-5 år)<br>73 barn   | 4 min <br>3.4 km |
| Lersbrygga barnehage (0-5 år)<br>122 barn | 8 min <br>5.5 km |

## Dagligvare

|                                |                                                                                                        |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kiwi Sande                     | 13 min            |
| Meny Klokkerjordet<br>PostNord | 19 min <br>1.7 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Tog

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk

Lite trafikk 92/100

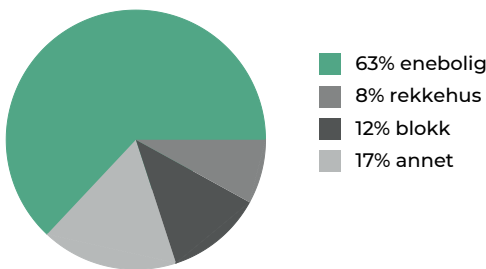
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

|                                                                                                            |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Dyegata idrettsanlegg    | 12 min    |
| Fotball                                                                                                    | 1.1 km                                                                                     |
|  Sande Sentrum balløkke | 3 min   |
| Ballspill                                                                                                  | 1.9 km                                                                                     |
|  Spenst Sande           | 18 min  |
| HT-Club                                                                                                    | 16 min  |

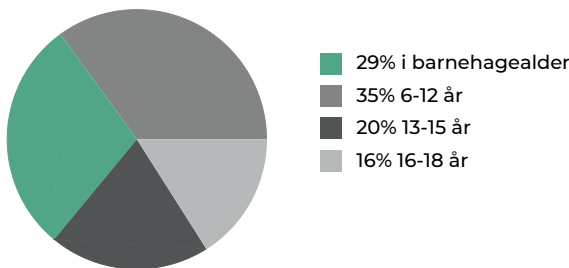
Boligmasse



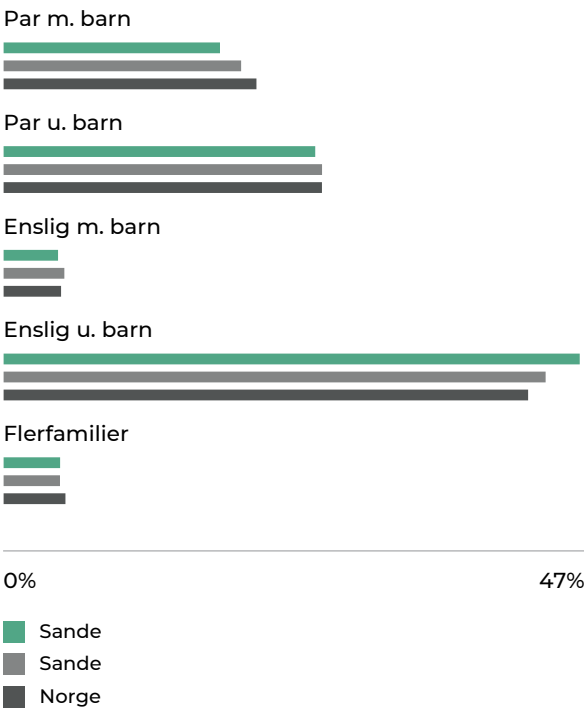
Varer/Tjenester

|                                                                                                          |                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Torggården Sande       | 18 min  |
|  Apotek 1 Sandesenteret | 13 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

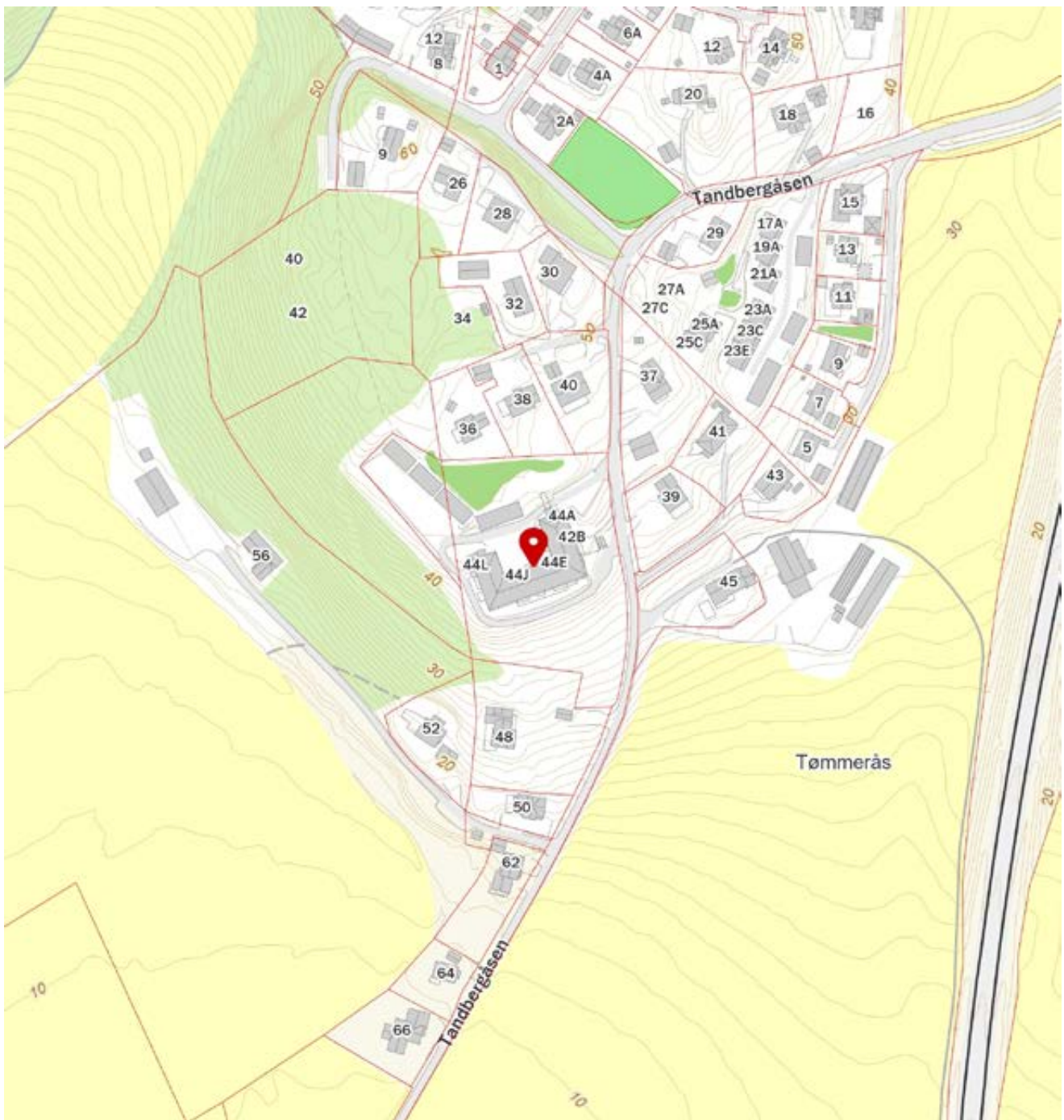


Familiesammensetning



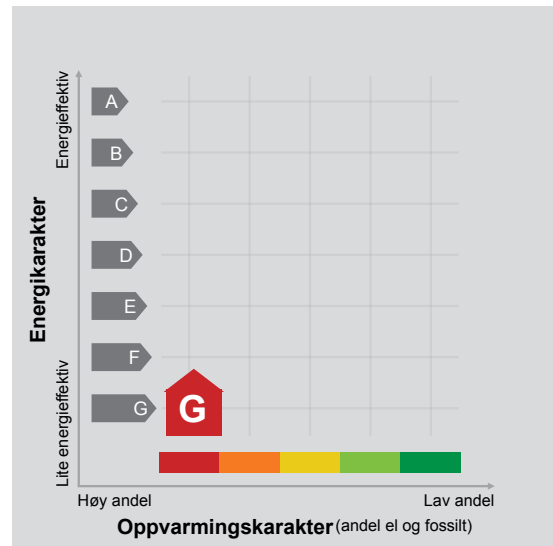
Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 44% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 9%  | 4%    |



# ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Tandbergåsen 44E         |
| Postnummer        | 3070                     |
| Sted              | SANDE I VESTFOLD         |
| Kommunenavn       | Holmestrand              |
| Gårdsnummer       | 324                      |
| Bruksnummer       | 12                       |
| Seksjonsnummer    | 31                       |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 163404508                |
| Bruksenhetsnummer | H0202                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-111242 |
| Dato              | 27.04.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Tetting av luftlekkasjer**

**- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

**- Slå el.apparater helt av**

**- Vask med fulle maskiner**

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

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1958         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | MurTeglstein |
| <b>BRA:</b>                     | 95           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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

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





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

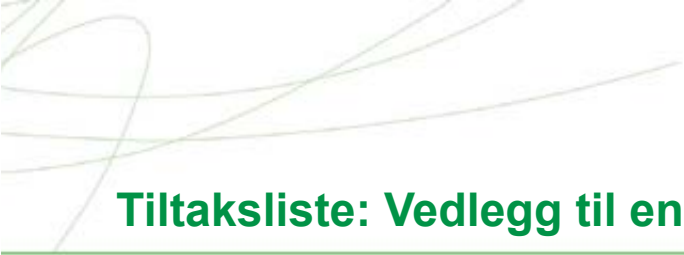
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På denne siden~~ **På denne siden** er energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Brukertiltak

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## **Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen**

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

## **Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet**

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

## **Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Tiltak 15: Tiltak utendørs**

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

## **Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## 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 EiendomNorge.*

## 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 og kjøper? Les mer på neste side!**



## 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.

**NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.**

## Vite mer? Les her!

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

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

[NEEno](https://neeno.no)

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIFTER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | Kr 7 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | Kr 15 500 |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |           |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0032/25

Adresse: Tandbergåsen 44E, 3070 SANDE I VESTFOLD,  
gnr. 324, bnr. 12, snr. 31 i Holmestrand kommune.

Kontaktperson: Madeleine Lauritzen

Tlf: 95417808

Epost: madeleine@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.08.2025

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

☐

Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)