

# Jahn Ekenæs vei 29

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

38

Beliggenhet

47

Eiendommen

56

Tekniske dokumenter

## Jahn Ekenæs vei 29

Prisantydning	10 200 000
Omkostninger	277 490
Totalpris	10 477 490
Bruksareal	363,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	297,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	66,0 m <sup>2</sup>
TBA	132,0
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 078 m <sup>2</sup>
Byggeår	1972

# Kontakt vår megler



**Benjamin Mehlum Wilhelmsen**

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

[bw@partners.no](mailto:bw@partners.no)

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**  
Storgaten 47 3126 Tønsberg





## Standard

Velkommen inn i en stor og innholdsrik enebolig med gjennomgående gode romløsninger, moderne uttrykk og flotte lysforhold. Boligen strekker seg over to etasjer og byr på en fin kombinasjon av sosiale soner, private rom og flotte uteområder med sjøutsikt.

Man ankommer boligen via romslig gårdsplass med gode parkeringsmuligheter og adkomst til både integrert garasje og frittstående garasje. Allerede ved ankomst får man et inntrykk av en solid og velholdt bolig med attraktiv beliggenhet.

I hovedetasjen ønskes man velkommen inn i en lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Videre åpner boligen seg opp mot de sosiale oppholdsrommene, hvor store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og samtidig fremhever den flotte uteplassen, med utsikt mot fjorden.

Kjøkkenet fremstår moderne og stilrent med glatte fronter, godt med skap- og benkeplass, samt en praktisk utforming som gjør rommet til et naturlig samlingspunkt i boligen. Her er det integrerte hvitevarer og gode arbeidsflater som gjør kjøkkenet både funksjonelt og sosialt. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til den store sør-øst-vendte terrassen.

Spisestuen ligger i naturlig tilknytning til kjøkkenet og har god plass til stort spisebord for hyggelige sammenkomster med familie og venner. Også herfra er det utgang til terrassen, som nærmest fungerer som en forlengelse av oppholdsrommene i sommerhalvåret. Terrassen byr på nydelig sjøutsikt og svært gode solforhold – et perfekt sted for både morgenkaffe, lange sommermiddager og rolige kvelder.

Videre finner man en hyggelig TV-stue med lun atmosfære og utgang til vestvendt terrasse hvor ettermiddags- og kveldssolen kan nytes. Dette gir boligen flere separate oppholdssoner og fleksible bruksmuligheter for både familieliv og gjester.

Hovedetasjen inneholder også et pent og moderne bad med flislagte overflater, varmekabler i gulv og en tidsriktig innredning med vegghengt toalett, servant og dusjløsning. I tillegg finnes et soverom som i dag benyttes som kontor.

Trappen leder videre ned til underetasjen, hvor man møtes av en ekstra stue som gir boligen ytterligere en sosial sone – perfekt som ungdomsavdeling, TV-stue eller oppholdsrom for større familier.

Hovedsoverommet er romslig og innbydende, med tilhørende walk-in closet som gir gode oppbevaringsmuligheter og en eksklusiv hotellfølelse. Videre finner man to gode soverom med plass til både seng, garderobeløsninger og øvrig møblement. Ett av rommene har direkte utgang til boligens østside og uteområdene rundt boligen.

Badet i underetasjen holder en moderne standard med flislagte overflater, varmekabler, vegghengt toalett, servant og dusjhjørne. I tillegg finner man et praktisk vaskerom med god plass til vaskemaskin, tørketrommel og oppbevaring.

































## Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og fredelig beliggenhet i Åsgårdstrand – et område kjent for sin vakre kystnatur, maritime atmosfære og hyggelige småbysjarm. Her bor du i rolige og etablerte omgivelser med nærhet til både sjøen, sentrum og flotte rekreasjonsområder.

Fra eiendommen kan man nyte flott utsikt mot Oslofjorden og gode solforhold gjennom store deler av dagen. Området passer perfekt for deg som ønsker en kombinasjon av rolige omgivelser og enkel tilgang til hverdagens fasiliteter.

Åsgårdstrand sentrum ligger kun en kort kjøretur unna og byr på koselige kafeer, restauranter, småbutikker, gallerier og marina. Byen er kjent for sitt kunstneriske preg og sin idylliske atmosfære, noe som gjør området svært attraktivt for både fastboende og fritidsbruk.

For den aktive finnes det flotte turmuligheter i nærområdet med kyststi langs fjorden, badeplasser og fine rekreasjonsområder. Dagligvarebutikk, skole og barnehage ligger også innen kort avstand.

Det er enkel adkomst til både Horten, Tønsberg og E18, noe som gir gode pendlemuligheter til omkringliggende byer.

## Jahn Ekenæs vei 29

Nabolaget Åsgårdstrand - vurdert av 50 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



### Offentlig transport

🚗 Paletten Linje 01, N01	12 min ⚡ 1,1 km
🚏 Skoppum stasjon Linje RE11, RX11	12 min 🔄 8,4 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	30 min 🔄
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 44 min 🔄

### Skoler

Åsgården skole (1-7 kl.) 193 elever, 12 klasser	17 min ⚡ 1,5 km
Borre ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 24 klasser	8 min 🔄 5,7 km
Holtan ungdomsskole (8-10 kl.) 402 elever, 31 klasser	15 min 🔄 9,7 km
Wang Toppidrett Tønsberg	14 min 🔄
Greveskogen videregående skole 1016 elever	15 min 🔄 11,5 km

«Idyll med velholdte hvite hus og stakittgjerder og trange koselige smågater. Mange gode synsinntrykk. Nærhet til sjø, båthavn og badestrand. Rikt kulturliv.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 92/100



Naboskapet  
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene  
Bra 71/100

### Aldersfordeling



### Barnehager

Stifinneren barnehage (0-5 år) 47 barn	2 min ⚡ 0,2 km
Åsgårdstrand bbg - Nygårdsløkk... 29 barn	12 min ⚡ 1,1 km
Åsgårdstrand barnehage (1-5 år) 47 barn	16 min ⚡ 1,4 km

### Dagligvare

Meny Åsgårdstrand	13 min ⚡
Joker Åsgårdstrand Søndagsåpent	16 min ⚡ 1,5 km



Innholdet i nablagsprofilen 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. Buss



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået  
Lite støynivå 92/100



Gateparkering  
Lett 89/100

### Sport



Åsgården skole  
Aktivitetshall, ballspill 17 min ⚡ 1,5 km |

Åsgårdstrand idrettsplass  
Ballspill, fotball 17 min ⚡ 1,6 km |

MOVA Horten 12 min 🔄 |

EVO Horten 13 min 🔄 |

### Boligmasse

87% enebolig
5% rekkehus
8% annet

«Norges sommerby nr.1»

Sitat fra en lokalkjent

Innholdet i nablagsprofilen 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

### Varer/Tjenester

Paletten 14 min ⚡ |

Apotek 1 Åsgårdstrand 13 min ⚡ |

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

20% i barnehagealder
41% 6-12 år
19% 13-15 år
20% 16-18 år

### Familiesammensetning

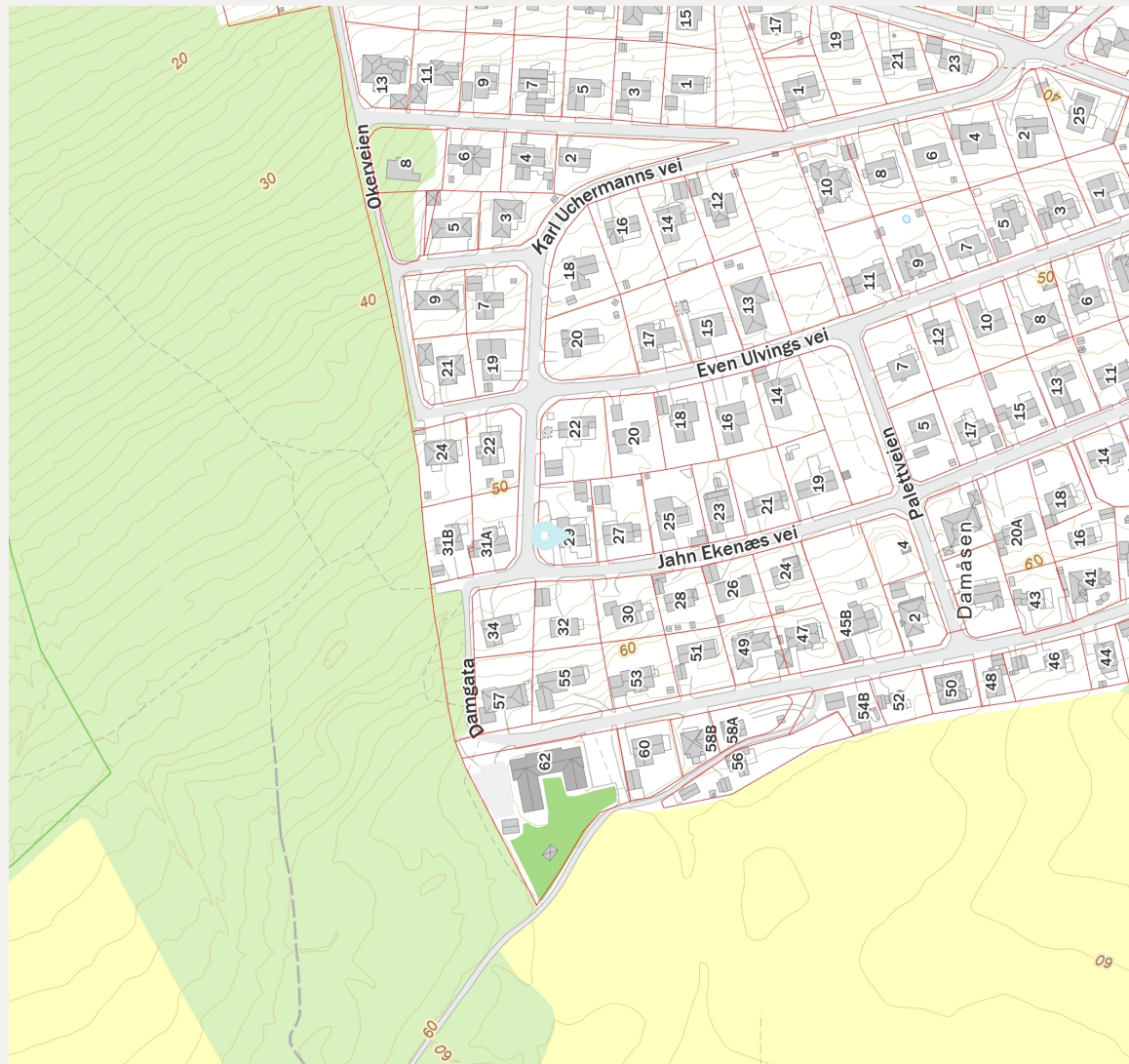
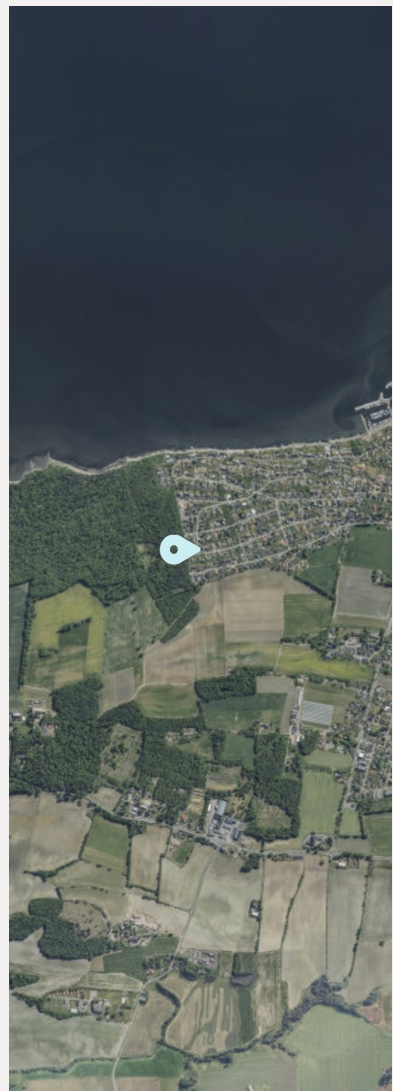
Familietype	Åsgårdstrand	Voksne (35-64 år)	Norge
Par m. barn	~35%	~30%	~30%
Par u. barn	~35%	~30%	~30%
Enslig m. barn	~10%	~10%	~10%
Enslig u. barn	~15%	~15%	~15%
Flerfamilier	~5%	~5%	~5%

**Sivilstand**

Gift	44%	Norge: 33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

40

41



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





## Innhold

Kjeller med kjellerstue, 3 soverom, bad, vaskerom, walk-in closet og 2 boder.  
1. etasje med entré stue, kjøkken, soverom og bad.

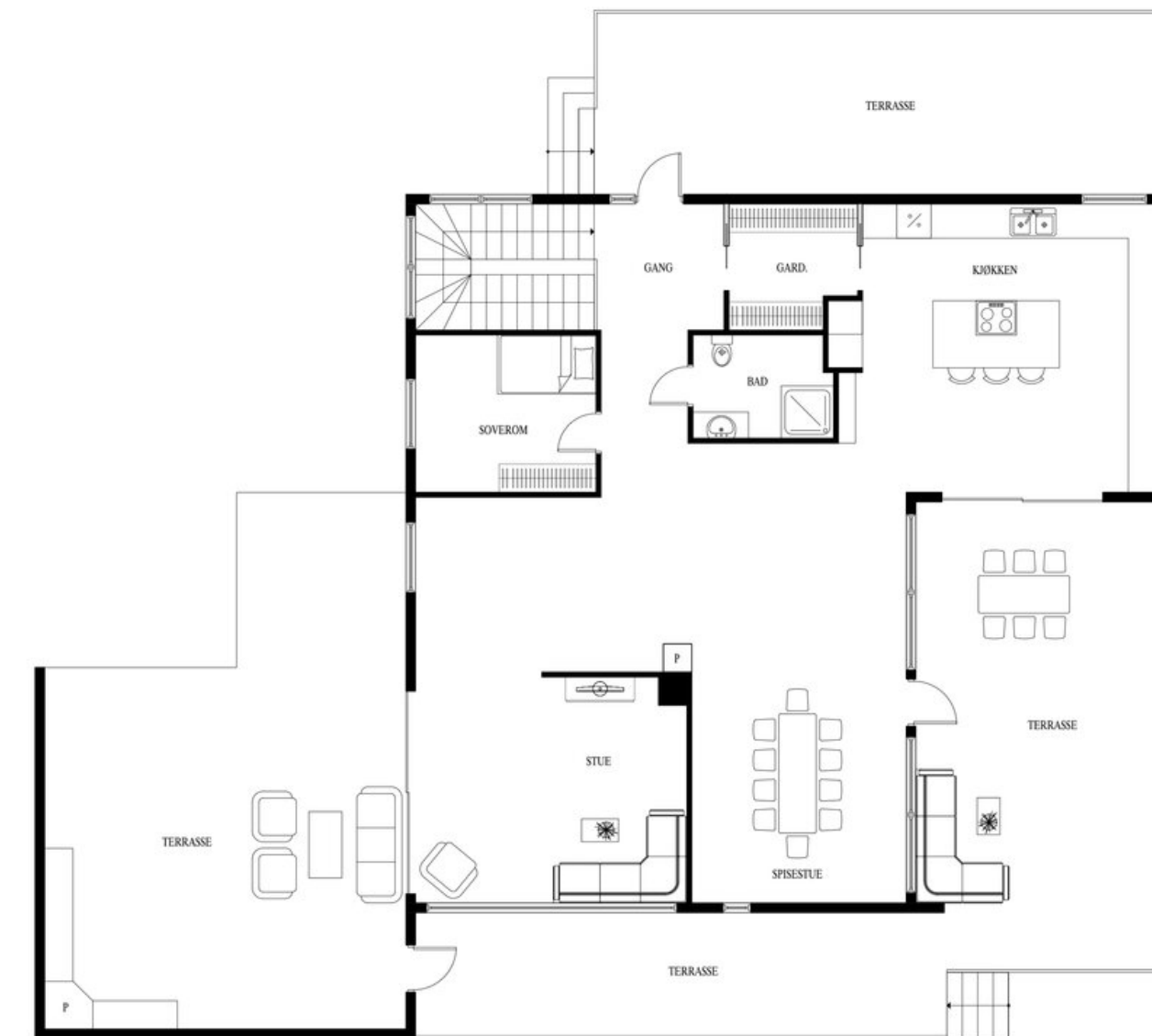
Parkering i garasje samt i gårdsplass.

BRA 363,0 m<sup>2</sup>

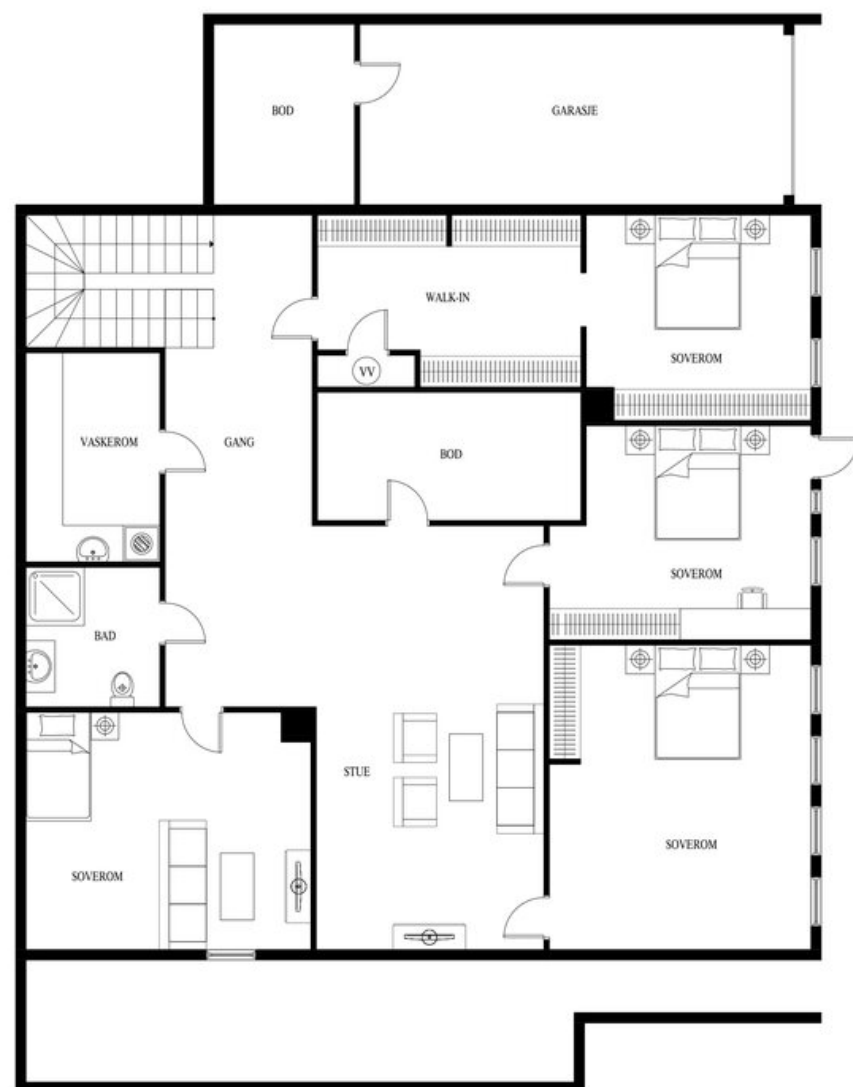
BRA-I 297,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 66,0 m<sup>2</sup>

TBA 132,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 363,0 m²

- BRA-i: 297,0 m²
- BRA-e: 66,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 132,0 m²

Kjeller:

BRA-i: 164 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Kjellerstue, 3 soverom, bad, vaskerom, walk-in closet og 2 boder.

BRA-e: 24 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje.

1. etasje:

BRA-i: 133 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Entré stue, kjøkken, soverom og bad.

TBA: 132 m².

Garasje:

BRA-e: 42 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 29.01.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Uteområde

Eiendommen ligger på en romslig tomt med flotte uteområder som gir boligen en luftig og privat atmosfære. Her er det gode muligheter for både lek, avslapning og hyggelige sammenkomster gjennom store deler av året.

Boligen har flere terrasser og uteplasser som gjør det enkelt å følge solen gjennom dagen. Den store sør-østvendte terrassen, med utgang fra både kjøkken og spisestue, byr på sjøutsikt og svært gode solforhold. Her ligger alt til rette for lange sommerdager med sol, og avslapning.

Fra TV-stuen er det utgang til en vestvendt terrasse som gir fine ettermiddags- og kveldssolforhold. Kombinasjonen av flere uteplasser gjør at eiendommen oppleves både funksjonell og svært attraktiv for sosial bruk.

Tomten byr videre på gode parkeringsmuligheter med både integrert garasje, frittstående garasje og romslig gårdsplass.

### Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

## Parkering

Én garasje integrert i boligen samt én frittliggende garasje.

## Byggemåte

Utvendig

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besikttet fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Ståltakrenner og -beslag. Veggene har murkonstruksjon av pusset mur. Fasade/kledning i takkonstruksjonen har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass fra 2020 Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og skyvebalkongdører i malt tre fra 2020 med 3 lags glass. Den ene skyvedøren i stuen er eldre. Treterrasse på bakkenivå og flislagte balkonger.

### Innvendig

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har elementpipe og vedovn. Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører. og malte fyllingsdører i 1. etasje.

## Våtrom

Bad 1. etasje: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

Vaskerom: Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gangen.

Bad kjeller: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

## Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat og heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besikttet i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Elektrisk anlegg fra 2020.

### Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1972. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betong.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Tomteforhold > Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv.

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Feil på rørene som ble oppdaget i november 2025 ble fikset slik at det er riktig helling på rørene. Det ble oppdaget pga. tette rør fra kjøkken og dusjen på badet i hovedetasjen at rørene ikke hadde nok helling i november 2025. Utbedret i 2025 av faglært ved Steiner VVS AS.
- Huset ble totalrenovert i 2020, og da ble begge badene helt fornyet. Det ble også lagt opp nye rør i hele huset, også til vaskerom, selv om dette rommet ikke ble gjort mer med enn nye vegger, tak og innredning. Utført av faglært ved A+Hus renoverte huset, de stod selv med rørlegger som utførte arbeid på våtrommene.
- Det har i et par tilfeller med mye regn og sterk vind vært en liten lekkasje ved stålbjelken som er i taket på kjøkkenet. Vi har ikke oppdaget noe tegn til fukt eller merker på takplatene på kjøkkenet. Vi har heller ikke funnet ut hvor lekkasjen kommer fra.

Vi oppdaget nylig en vannlekkasje gjennom vegg fra terrassen og inn under gulvet på kjøkkenet. Etter nærmere undersøkelse ble det funnet at dette var grunnet sviktende membran under flisene på terrassen. Dette er blitt fikset.

- Da vi renoverte huset ble det utført arbeid på taket. Det ble gjort reparasjoner på takbelegget, blikkenslager lagde nye beslag og skorsteinslette. Takrenner ble fornyet. Da taket innvendig ble "åpnet opp" ble det oppdaget noe fukt, og manglende lufting, så det ble fikset med bedre lufting, skadet tre ble erstattet, fuktskader ble behandlet, og isolasjonen ble erstattet før nye takplater ble satt opp. Det nordvestlige hjørnet av huset ble revet for å sette inn store vinduer. Utført i 2020 av faglært ved A+Hus.
- Gulv på kjøkken og takplater i rom i etasjen under ble åpnet opp, og tørk ble satt i gang. Fliser på terrasse ble fjernet og underlag ble tørket før det ble lagt ny membran i tillegg til at det ble lagt Epoxy/Cemcrete istedenfor nye fliser. Deretter ble det lagt nytt gulv på kjøkken, og nye takplater på rommet under. Utført i 2026 av faglært ved Service Gutta.
- Da vi renoverte huset erstattet vi hele det elektriske anlegget i huset, så det vil si nytt sikringsskap og nye ledninger ble trukket i hele huset. (Garasjene ble ikke tatt). Utført av faglært ved ABC Elektro Horten.
- Vi satt inn en El-bil lader i garasjen. da ble også strømboksen i garasjen fornyet, og ny kurs for el-bil lader ble lagt opp. Utført i 2025 av faglært ved Nilsen Elektro.
- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen: Dette har jeg ingen kunnskap om, men jeg tror det har vært oljefyring i boligen tidligere.

Tror det skal være en tank nedgravd under terrassen på sørsiden av huset, men det er ikke noe om har vært i bruk siden vi flyttet inn i 2015.

- Det har blitt satt inn nytt rør i pipen når vi renoverte huset i 2020/21 og erstattet den gamle peisen med en ny peis/vedovn.
- Under renoveringen i 2020 etterisolerte vi også flere av ytterveggene som ikke var isolert/eller var svært lite isolert fra tidligere.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johnsen, datert 15.05.2026.

#### Tomt

Denne tomten er festet - 1078,00 kvm.

#### Festet tomt

Bortfester: Knut Heian

Festeavgift pr. år: 3 304,- (faktureres forskuddsvis)

Festeavgift endret dato:01.10.2018

Festekontraktsdato: 01.10.1968

Festekontrakt start dato: 01.10.1968

Festekontrakt utløpsdato: 01.10.2067

Transportgebyr: 1 500,-

Festeavgiften reguleres hvert 10. år, etter KPI. Neste regulering er i 2028. Bortfester opplyser at tomten kan innløses for kr. 850 000,- + omk.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften, i utgangspunktet, blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 19.10.1971 og ferdigattest for rehabilitering av skorstein, datert 01.03.2022. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger ferdigattest for tilbygg kjøkken/veranda samt utvidelse av bruksareal til bolig. I henhold til vedtak fattet 03.10.2001, må tiltaket ikke brukes før kontrollansvarlig har foretatt sluttkontroll og kommunen har gitt ferdigattest. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger ferdigattest for bruksendring av rom in underetasje. Det foreligger godkjent vedtak for soverom i underetasje, men i henhold til vedtak fattet 13.05.2026, må tiltaket ikke brukes før før det foreligger ferdigattest. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler på badene samt peisovn i stue.

Energikarakter: E - Oransje

Energiforbruk foregående år var 30 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Horten kommune opplyser at det er registrert oljetank i bruk på eiendommen. Det har vært forbudt å bruke fossil olje for oppvarming av bygninger siden 2020. Tanker som ikke lenger er i bruk, skal fjernes/saneres. Selger opplyser om at kommunen har gitt beskjed om at oljetank må registreres for saneres/fjernes innen 01.10.2026. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 09.03.2026. Følgende avvik ble konstatert under tilsynet: Det mangler sklisikring på en av sidene av takstige/trinn for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås. Slukkeutstyret mangler vedlikehold. Skumslukkere skal til service minimum hvert 5. år. Pulverslukkere skal til service minimum hvert 10. år. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 10 200 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

255 000,00,- (Dokumentavgift)

1 500,00,- (Transportgebyr festekontrakt)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

10 477 490,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

#### Kommunale avgifter

Kr. 26 592,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon, feieavgift og eiendomsskatt. Kommunale gebyrer utgjør kr. 1 517,- per måned, mens eiendomsskatten utgjør kr. 699,- per måned.

#### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor, utgjør ca. kr. 1 048,- pr. mnd. Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter.

Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

#### Eiendomsskatt

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 497 594,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 990 375,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisentr. 8026383.

### Regulering

Eiendommen er regulert til boliger med plannavn "Nygårdsfeltet", vedtatt 22.12.1960 med planID A0007. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 13.06.2022, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det går vann- og avløpsledninger over eiendommen.

### Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Festekontrakt, tinglyst 29.11.1968, dagboknr. 3977, gjelder: Festetiden er 99 år regnet fra 01.10.1968. Festeavgiften reguleres hvert 10. år etter konsumprisindeksen, opp eller ned etter indeksens stigning eller fall. Festeren skal ha rett til etter festetiden å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer, så frem ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimeligere vilkår, eller vil overta bygningen på tomten etter lovlig skjønn. Tomten kan kun bebygges med helårsbolig samt garasje. Parsellens innhegning påhviler i sin helhet festeren.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing.

Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitewarer på kjøkken, vaskemaskin, tørketrommel, lamper, vegghengte varmeovner og garderobeskap.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

### Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flyttforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt.

Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingsstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget.

Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

#### **Eier**

Eier er Johannes Louis Pretorius og Marianne Pretorius.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Jahn Ekenæs vei 29. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 2, bnr. 318 i Horten.

Vårt oppdragsnummer er 28251035.

#### **Megler og meglers vederlag**

Om meglers vederlag er det avtalt 1,1 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 19 900,-, internettannonsering kr. 20 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.).

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

#### **Dato**

15.05.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Jahn Ekenæs vei 29, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

05 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jahn Ekenæs vei 29	Jahn Ekenæs vei 29	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et selskap, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte i april 2015 med overtakelse i juni 2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.  
Har bodd i boligen siden overtakelsen i 2015

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Naf-39, 8026383

### Informasjon om selger

Selger

Pretorius, Marianne Krüger

Selger

Pretorius, Johannes Louis

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Side 1



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble oppdaget pga. tette rør fra kjøkken og dusjen på badet i hovedetasjen at rørene ikke hadde nok helling i november 2025. Når dette ble funnet, ble det fikset slik at rørene i dag er i god stand.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Huset ble totalrenovert i 2020, og da ble begge badene helt fornyet. Det ble også lagt opp nye rør i hele huset, også til vaskerom, selv om dette sommet ikke ble gjort mer med en nye vegger, tak og innredning.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

A+hus renoverte huset, de stod selv med rørløgger som utførte arbeid på våtrommene (Jeg vet ikke noe mer om hvilken rørløgger dette var)

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Feil på rørene som ble oppdaget i november 2025 ble fikset slik at det er riktig helling på rørene.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Steiner VVS AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

Side 2

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**  
 Det har i et par tilfeller med mye regn og sterk vind vært en liten lekkasje ved stål bjelken som er i taket på kjøkkenet. Vi har ikke oppdaget noe tegn til fukt eller merker på takplaten på kjøkkenet. Vi har heller ikke funnet ut hvor lekkasjen kommer fra.

Vi oppdaget nylig en vannlekkasje gjennom vegg fra terrassen og inn under gulvet på kjøkkenet. Etter nærmere undersøkelse ble det funnet at dette var grunnet sviktende membran under fasene på terrassen. Dette er blitt fikset.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**  
 2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Da vi renoverte huset ble det utført arbeid på taket. Det ble gjort reparasjoner på takbelegget, blikkenslager lagde nye beslag og skorsteinstette. Takrenner ble fornyet. Da taket innvendig ble "åpnet opp" ble det oppdaget noe fukt, og manglende lufting, så det ble fikset med bedre lufting, skadet tre ble erstattet, fuktskader ble behandlet, og isolasjonen ble erstattet før nye takplater ble satt opp. Det nordvestlige hjørnet av huset ble revet for å sette inn store vinduer.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 A+hus

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**  
 2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Gulv på kjøkken og takplater i rom i etasjen under ble åpnet opp, og tork ble satt i gang. Fliser på terrasse ble fjernet og underlag ble tørket før det ble lagt ny membran i tillegg til at det ble lagt Epoxy/Cemcrete istedenfor nye fliser. Deretter ble det lagt nytt gulv på kjøkken, og nye takplater på sommer under .

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Service Gatta

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

#### Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
 Ikke relevant for denne boligen.

Side 3

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja  Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**  
 2020
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Da vi renoverte huset erstattet vi hele det elektriske anlegget i huset, så det vil si nytt sikringskap og nye ledninger ble trukket i hele huset. (garasjene ble ikke tatt)
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 ABC elektro Horten
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 10.2.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid
- 10.2.2 **Årstall**  
 2025
- 10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Vi satt inn en El-bil lader i garasjen, da ble også strømboksen i garasjen fornyet, og ny kurs for el-bil lader ble lagt opp.
- 10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Nilsen elektro
- 10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

Side 5

#### Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskverv eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
 Det står forklart i punktet under våtrom
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**  
 2025
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Det står forklart under våtrom.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Steiner VVS AS
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

#### Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/vanert eller fylt igjen?**  
 Dette har jeg ingen kunnskap om, men jeg tror det har vært oljefyring i boligen tidligere, tror det skal være en tank nedgravd under terrassen på sørsiden av huset, men det er ikke noe om har vært i bruk siden vi flyttet inn i 2015.
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ikke relevant for denne boligen.

Side 5

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**  
 Det har blitt satt inn nytt rør i pipen når vi renoverte huset i 2020/21 og erstattet den gamle peisen med en ny peis/vedovn

#### Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**  
 Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv omfanget**  
 Da vi renoverte boligen i 2020, ble det oppdaget fukt og noe fuktskader i taket grunnet manglende ventilasjon. Det ble satt inn bedre ventilasjon og fuktskader ble behandlet og det som måtte erstattes/fornyes ble gjort av byggefirmaet A+hus som utførte renoveringen.
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**  
 Ikke relevant for denne boligen.

#### Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger bruksstillatelse eller ferdiggattest for søknadspliktige tiltak?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**  
 Ja  Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, bybel eller lignende?**  
 Ja  Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foredrigger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ikke relevant for denne boligen.

Side 6

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
Ikke relevant for denne boligen.

#### Andre opplysninger

31 Har utfagerte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skriv opplysningene her:

Under renoveringen i 2020 etterisolerte vi også flere av ytterveggene som ikke var isolert/eller var svært lite isolert fra tidligere.

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da selget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 83784649

#### Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Marianne Krüger Pretorius	2026-05-05	Johannes Louis Pretorius	2026-05-06
Identification		Identification	
Marianne Krüger Pretorius		Johannes Louis Pretorius	

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Tilstandsrapport



Jahn Ekenæs vei 29, 3179 ÅSGÅRDSTRAND  
HORTEN kommune  
# gnr. 2, bnr. 318

Sum areal alle bygg: BRA: 363 m<sup>2</sup> BRA-i: 297 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.01.2026 Rapportdato: 15.05.2026 Oppdragsnr.: 22008-1356 Eiendomsverdi ref nr: GY1978

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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

#### Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

#### Rapportansvarlig

Bjarne Henry Johansen  
Uavhengig Takstingeniør  
bjarnehenryjohansen@gmail.com  
907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1356

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 2 av 27

## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspk.

### 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 forberedt.

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, annek, naust og så videre • utvendige trapper • stammurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnun • 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 vedlikeholdspplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter Åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenjører 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 Verdi ([Hjem/Verdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 22008-1356

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 3 av 27

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### 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.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22008-1356

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 4 av 27

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i god stand både utvendig og innvendig. Taktekkingen er av asfaltpapp av ukjent alder, denne bør sjekkes. Det samme gjelder tekkingen på balkongene. Veggene er pussede leca murer som er etterisolert på innsiden. Mange av vinduene er bytte med nye med 3 lags glass. Vil anbefale å skifte de store vinduene i stuen også. Innvendige overflater er hele fine og moderne. Det er noe svelling/ vannskade på laminatgulvet ved balkongdøren på kjøkkenet. Badene er forholdsvis nye moderne og i god forfatning. Vaskerommet har ikke fall på gulvet og trolig ikke membran, det mangler også tilluft for god ventilering. Det er moderne godt utrustet kjøkken. Vannskapet og varmtvannstanken har ingen avrenningsmulighet til sluk ell. for evt. lekkasjevann. Det mangler ventiler i 2 av soverommene.

### Enebolig - Byggeår: 1972

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson med tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Stål takrenner og beslag

Veggene har murkonstruksjon av pusset mur. Fasade/kledning i takkonstruksjonen har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass fra 2020

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og skyvebalkongdører i malt tre fra 2020 med 3 lags glass. Den ene skyvedøren i stuen er eldre. Treterrasse på bakkenivå og flislagte balkonger.

#### INNVEDIG

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har elementpipe og vedovn. Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/ Soverom. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører. og malte fyllingsdører i 1. etasje.

#### VÅTROM

Bad 1. etasje  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og

dusjvegger/hjørne.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/ Kjøkken.

Vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/ Gangen.

#### Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/ Soverom.

#### KJØKKEN

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

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.  
Elektrisk anlegg fra 2020.

#### TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1972.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Forstøtningsmurer er av betong.

#### Arealer

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22008-1356

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 5 av 27

## Beskrivelse av eiendommen

### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

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

#### Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 22008-1356

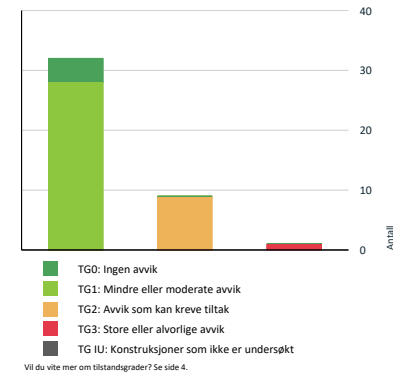
Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 6 av 27



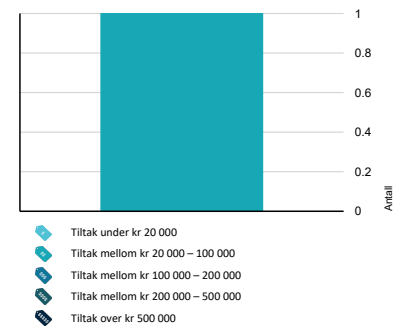
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.



## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG



Byggeår  
1972

Anvendelse  
Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av asfaltpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kan observeres fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

#### TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål takrenner og beslag. De fleste beslag og takrenner ble byttet i 2020.

#### TO 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon av pusset mur. Fasade/kledning i takkonstruksjonen har stående bordkledning.

#### TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



## Tilstandsrapport

#### TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass fra 2020

#### TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malte balkongdører i tre og skyvebalkongdører i malt tre fra 2020 med 3 lags glass. Den ene skyvedøren i stuen er eldre.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treterasse på bakkenivå og flislagte balkonger.



### INNVENDIG

#### TO 1 Overflater

Beskrivelse

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

#### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn. Det er blitt utført piperehabilitering og satt inn nytt pipeløp i 2022



## Tilstandsrapport



#### TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/! Soverom.



#### TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, og malte fyllingsdører i 1. etasje.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

##### Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### 1. ETASJE > BAD

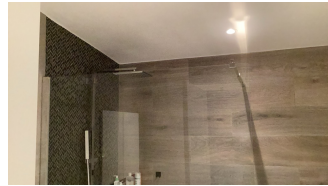


## Tilstandsrapport

### 101 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



### 1. ETASJE > BAD

#### 102 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### 1. ETASJE > BAD

#### 101 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### 1. ETASJE > BAD

#### 101 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

### 1. ETASJE > BAD



## Tilstandsrapport

### 101 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

### 1. ETASJE > BAD

#### 109 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.



### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### KJELLER > VASKEROM

#### 101 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

### KJELLER > VASKEROM

#### 102 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

#### 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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

### KJELLER > VASKEROM



## Tilstandsrapport

### 102 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

### KJELLER > VASKEROM

#### 101 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

### KJELLER > VASKEROM

#### 102 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### KJELLER > VASKEROM

#### 109 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gangen.



### KJELLER > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier



### KJELLER > BAD

#### 101 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### KJELLER > BAD

#### 101 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.

### KJELLER > BAD

#### 101 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### KJELLER > BAD

#### 101 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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



## Tilstandsrapport

### KJELLER > BAD

#### 10.1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

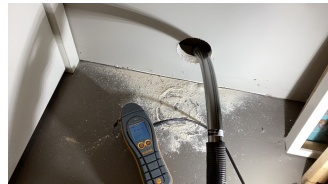
Det er elektrisk styrt vifte.

### KJELLER > BAD

#### 10.4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/ Soverom.



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 10.1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

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

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 10.2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

##### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 10.2 Vannledninger

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.



## Tilstandsrapport

Vannskapet mangler dør og evt. lekkasjevann renner ned på gulvet under.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



#### 10.1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### 10.2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventiler på 2 av soverommene nede..

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

#### 10.2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ingen avrenning mulighet for tanken.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

### 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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et 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.

##### Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra 2020.



## Tilstandsrapport

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.  
**2020**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Det har vært en feil med varmekablene eller bryteren til det ene soverommet. I**
7. Har det vært brann, branntilleip eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei lampene i garasjen lystsoffrør skal byttes.**

##### 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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



### TOMTEFORHOLD



## Tilstandsrapport

### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

#### 10.1 Fuktsikring og drenering

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

##### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1972.

#### 10.1 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### 10.1 Forstøtningsmurer

##### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

#### 10.9 Terrengforhold

#### 10.3 Oljetank

##### Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank har ukjent alder.

##### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

##### Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregnes sanert.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### Helse, miljø og sikkerhet

##### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Jahn Ekenæs vei 29, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Gnr 2 - Bnr 318 3901 HORTEN	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
---	--	---

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.

	<b>P-ROM( m2)</b>	<b>S-ROM( m2)</b>
<b>Enebolig</b>	289	8
<b>Garasje</b>	0	42

## Befarings - og eiendomsopplysninger

<b>Befaring</b>									
<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>							
29.1.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør							
	Marianne Kruger Pretorius	Kunde							
<b>Matrikkeldata</b>									
<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>		
3901 HORTEN	2	318		0	1078.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
<b>Adresse</b>									
Jahn Ekenæs vei 29									
<b>Hjemmelshaver</b>									
Pretorius Johannes Louis, Helan Knut, Pretorius Marianne Krüger									

#### Eiendomsopplysninger

<b>Beliggenhet</b>
Enebolig beliggende i rolig etablert boligområde
<b>Adkomstvei</b>
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
<b>Tilknytning vann</b>
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
<b>Tilknytning avløp</b>
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
<b>Regulering</b>
Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Oppdragsnr.: 22008-1356	Befaringsdato: 29.01.2026	Side: 23 av 27
-------------------------	---------------------------	----------------

Jahn Ekenæs vei 29, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Gnr 2 - Bnr 318 3901 HORTEN	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
---	--	---

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026		Gjennomgått	7	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	07.05.2026	
3	15.05.2026	
4	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22008-1356	Befaringsdato: 29.01.2026	Side: 24 av 27
-------------------------	---------------------------	----------------

Jahn Ekenæs vei 29, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Gnr 2 - Bnr 318 3901 HORTEN	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
---	--	---

## Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li> <li>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.</li> <li>Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:</li></ul>

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptom på skade, sterk slitasje eller nedsett 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 fem intervaller, og kan ikke forekles 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 tjenestetøyer.

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 22008-1356	Befaringsdato: 29.01.2026	Side: 25 av 27
-------------------------	---------------------------	----------------

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke damppærren 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 sokkeleatasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntakvis 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.

#### BEPARINGEN

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 undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1356	Befaringsdato: 29.01.2026	Side: 26 av 27
-------------------------	---------------------------	----------------

Jahn Ekenæs vei 29, 3179 ÅSGÅRDSTRAND Gnr 2 - Bnr 318 3901 HORTEN	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
---	--	---

## Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER
<ul style="list-style-type: none"><li>Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.</li> <li>Symptom: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.</li> <li>Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.</li> <li>Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.</li> <li>Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerektrode og pigger).</li> <li>Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.</li> <li>Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.</li> <li>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)</li></ul>

UTTRYKK OG DEFINISJONER
<ul style="list-style-type: none"><li>Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antal kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.</li></ul>

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

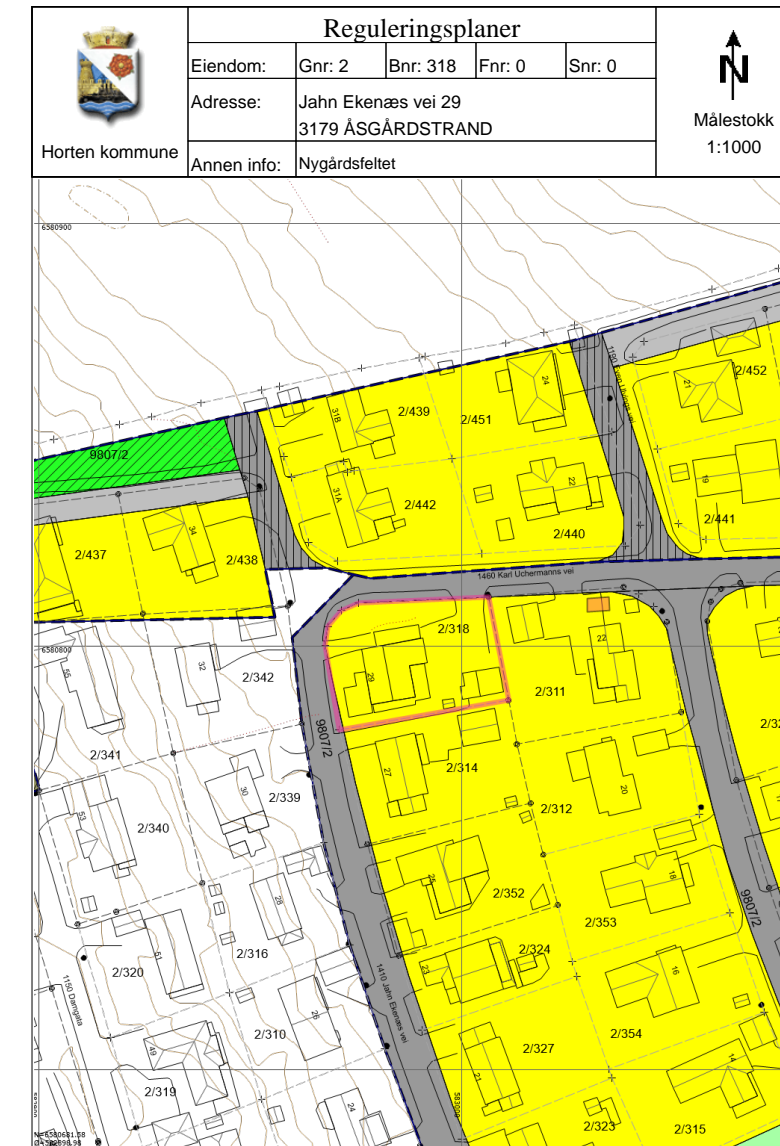
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
















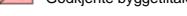





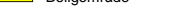








PERSONVERN
Iverdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <a href="#">Personvernerklæring. - IVerdi</a> .

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
<ul style="list-style-type: none"><li>Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregning av bygninger fra 2023.</li> <li>Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.</li> <li>Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas 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 inngjasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GLA) 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.</li> <li>Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,5m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenelse 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.</li></ul>
KLAGEORDNING FOR FORBRUKER
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

## Tilstandsrapportens avgrensninger

oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstlagene.no](http://www.takstlagene.no) for mer informasjon



Tegnforklaring		
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 RpOmråde detaljregulering/mindre endring	 RpOmråde vedtatt på bakkenivå
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Godkjente byggetiltak	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Sti	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Boligområde	 Kjøreveg	 Gangveg
 Park	 Privat veg	 Felles grøntareal
 Annen veggrunn - grøntareal	 Forsenkningskurve	 Høydekurve

## Vedtekter

i tilknytning til reguleringsplan av 23. sept. 1959, kallet "Vei og tomteplan mellom Damgaten og Strandveien i Borre".

### § 1.

1. Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrenser. Innenfor denne begrensningen skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser etter bygningsrådets bestemmelse.
2. Over to naboeiendommer kan oppføres et dobbelthus, vertikaldelt i nabogrensen, eller to enkelt hus sammenbygget, uten branngavel når eiendommens samlede bebyggede areal ikke overskrider 150 m<sup>2</sup>.

### § 2.

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m og mønehøyde ikke over 9 m, for 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig trevegg høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

### § 3.

Bygningsrådet kan tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

### § 4.

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

## Fellesbestemmelser

### § 5.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l
2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.
3. Bygningsrådet kan med helserådets og brannstyrets samtykke tillate oppført en garasjebygning i 1. etg. felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, såfremt det på tilfredstillende måte kan passes inn i situasjonsplanen.

### § 6.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjendt tomtedeling for hele kvartalet såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høyde oppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg kan behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

### § 7.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 45° for 1-etasjes hus, 30° for 2-etasjeshus.
2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.
3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyret og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.
4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense. Sådanne plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

### § 8.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasjeantall og bygningsdybder når bygningene føres opp av mur eller betong.

### § 9.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

### § 10.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke fremspringende trapper.
2. Mot regulert gate oppsettes 1,0 m høye åpne gjerder av tre eller netting. Sammenhengende gjerder utføres av ens konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres i hele kvartallengder. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerde mellom nabotomter,

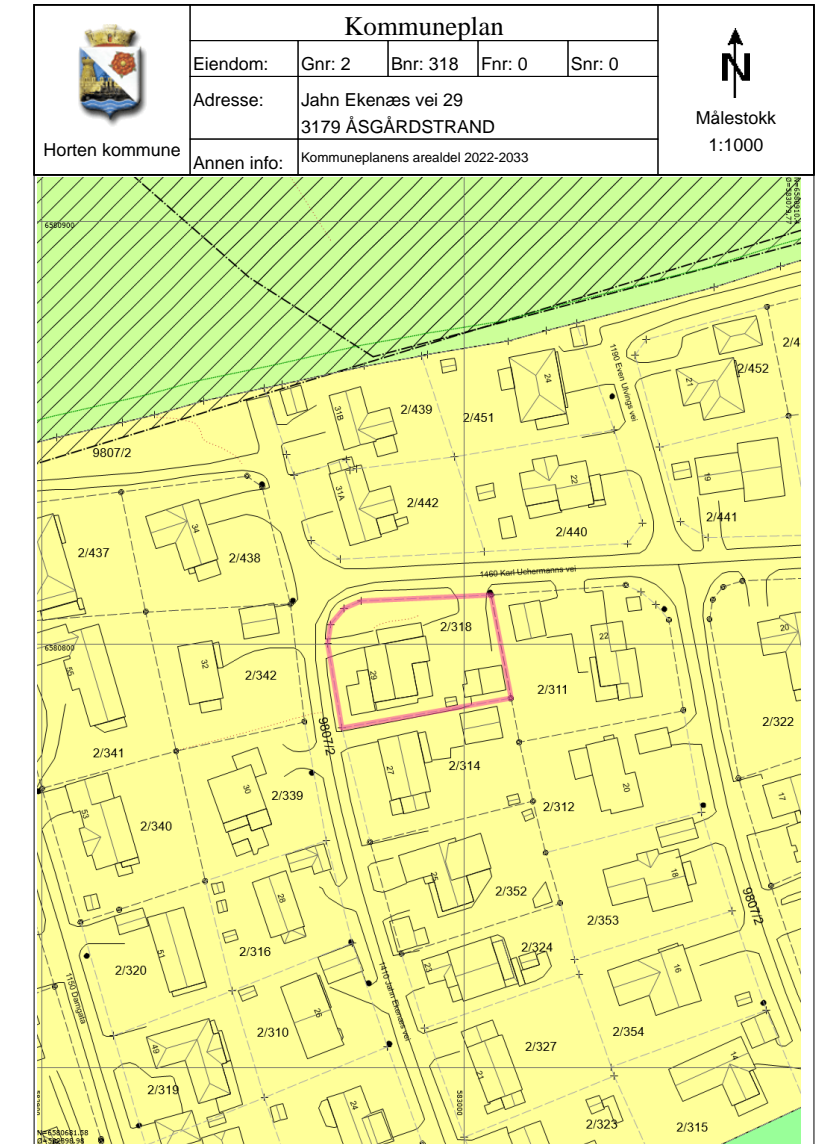
skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gaten. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart eller ønskelig.

### § 11.

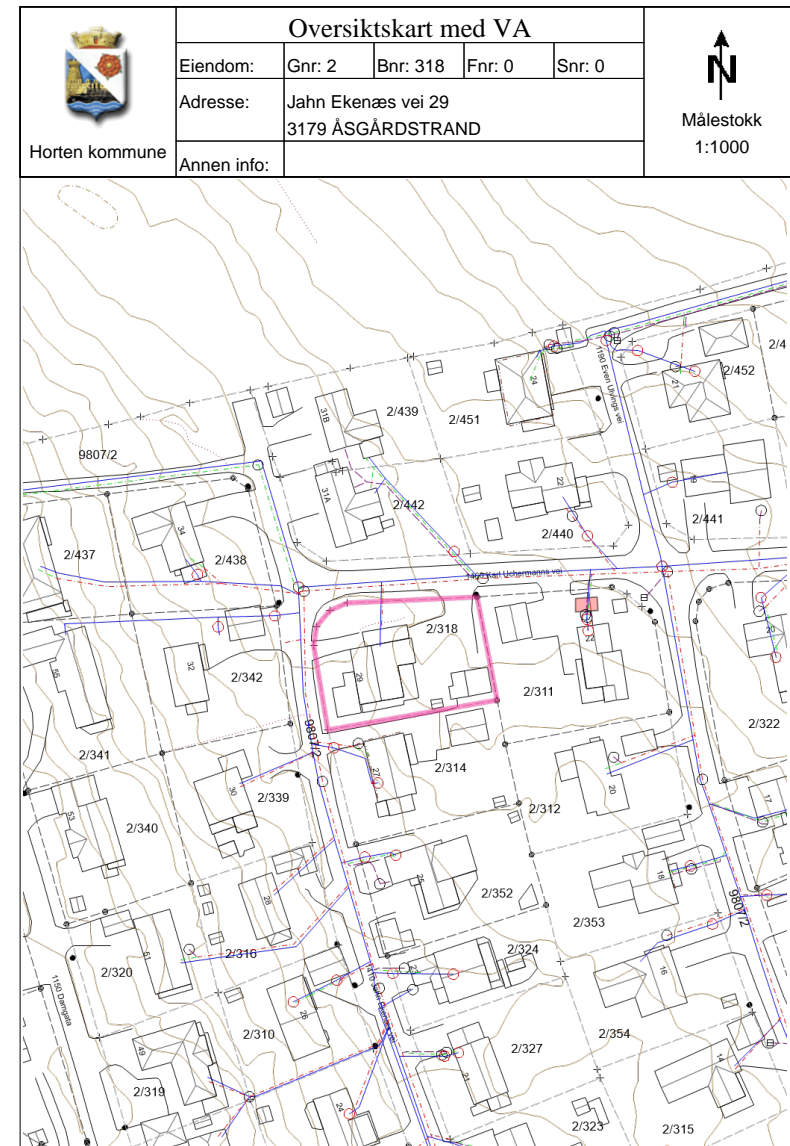
Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

### § 12.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.



Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Bygningslinje	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Sti	
	Grense for areallformål	
	Hensyn landskap	
	Park - Nåværende	
	KpOmråde gjeldende	



Tegnforklaring		
	Brannventil	
	Sluk	
	Overvannsledning	
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Bygningslinje	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Vegdekkekant	
	Høydekurve	

FERDIGATTEST (Bygninglovens § 99, nr. 1)	
Herr Johannes Erik Andresen, Karl Uchemannsvei 24, Åsgårdstrand.	
Journalnr.	Byggemeld. 29/69
Dato, avsluttende synsforr.	24/3-71
Arbeidssted	Åsgårdfeltet nr. 52" gar. 2 bn. 318
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig i 1 etg. br. gr. fl. 100,6 m <sup>2</sup> + garasje 23,0 m <sup>2</sup>
Byggherre	Johannes Erik Andresen
Byggemelder	Fredrik Sjuve, Barlundveien 10, Horten.
Ansvarshavende	Fredrik Sjuve, Barlundveien 10, Horten.
<p>Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).</p> <p>Merknader: Rerlegger: Hermandruds Rerleggerforretning, Horten.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Mangler rekkverk på balkong foran stue.</li> <li>Der er innredet kjeller under garasje.</li> </ol>	
Borre ingeniørkontor	den 19/10-71
<b>J. Nordang.</b> Kommuneingeniør.	



HORTEN  
KOMMUNE

### Plan og utbyggingstjenester

Bakke Mur og Varme AS  
Tom Wilhelmsens vei 13  
3120 NØTTERØY

Dato: 01.03.2022

Saksbehandler:  
Grethe Kværnstuen, tlf. 330 85 108

Vår ref.:  
22/10389/ 22/1477

Deres ref.:  
c19df9e2-8e5c-4890-b39e-  
31e62b2eed8f

### Jahn Ekenæs vei 29, 2/318 - rehabilitering av skorstein - ferdigattest - vedtak

**Vedtak:**  
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for rehabilitert skorstein.

#### SAKSOPPLYSNINGER

Det søkes om ferdigattest for ferdig rehabilitert skorstein.  
Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredstiller kravene til ferdigattest.  
Det foreligger gjennomføringsplan versjon 2 datert 22.02.2022, hvor det fremkommer at tiltaket er ferdig utført.

**Sakens historikk:**  
Tiltaket er godkjent i sak D-108/22 av 15.02.2022.

Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer: 161650498

**Lover og forskrifter**  
Plan og bygningsloven med forskrifter

**Vurderinger**  
Nødvendig dokumentasjon for å utstede ferdigattest foreligger.

**Konklusjon**  
Søknaden om ferdigattest godkjennes.

**Retts til å klage:**  
Vedtaket kan påklages innen tre uker fra den dag underretningen om vedtaket er kommet frem, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9.

Med hilsen

Lasse Henriksen  
enhetsleder

Grethe Kværnstuen  
fagsjef byggesak

Feiervesenet Vestfold interkommunale brannvesen  
Marianne Krüger Pretorius



Attestert kopi av dok.nr. 1968/3977/28  
Attesteringstidspunkt 2026-01-14 14:03

Side 1 av 2

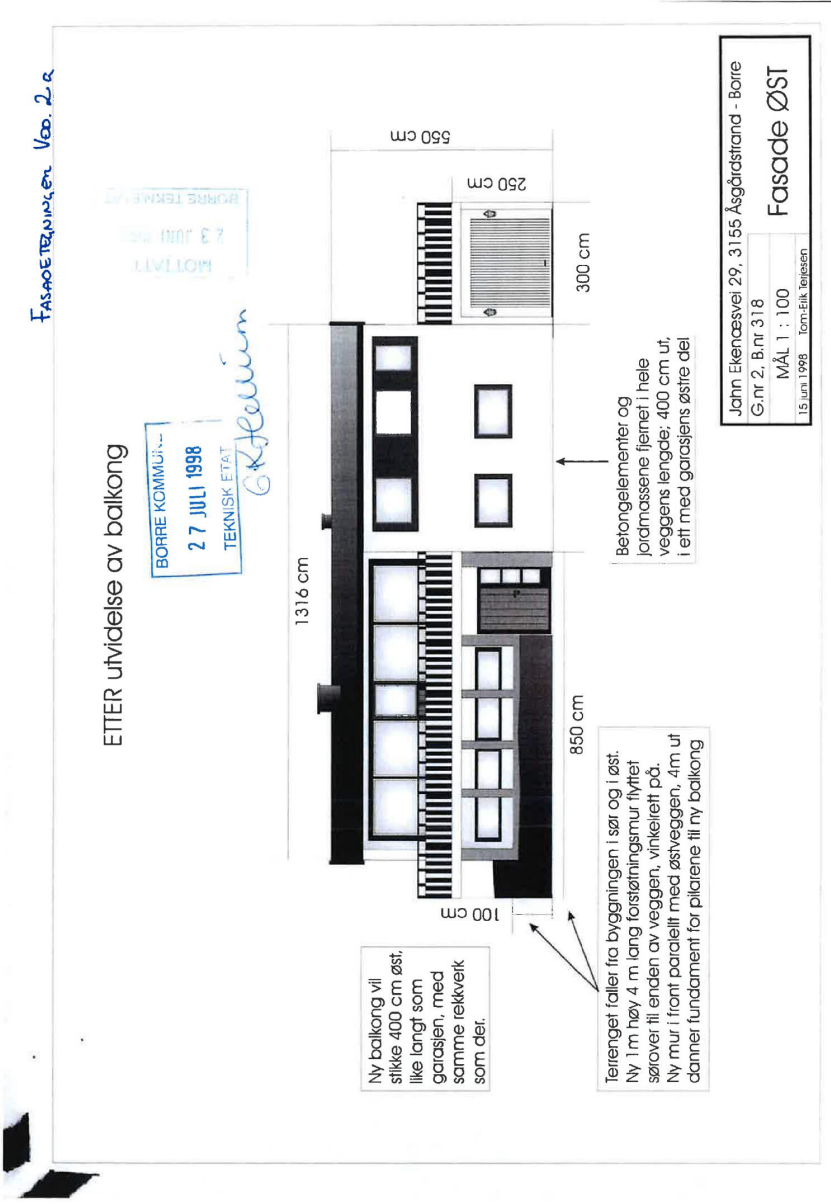
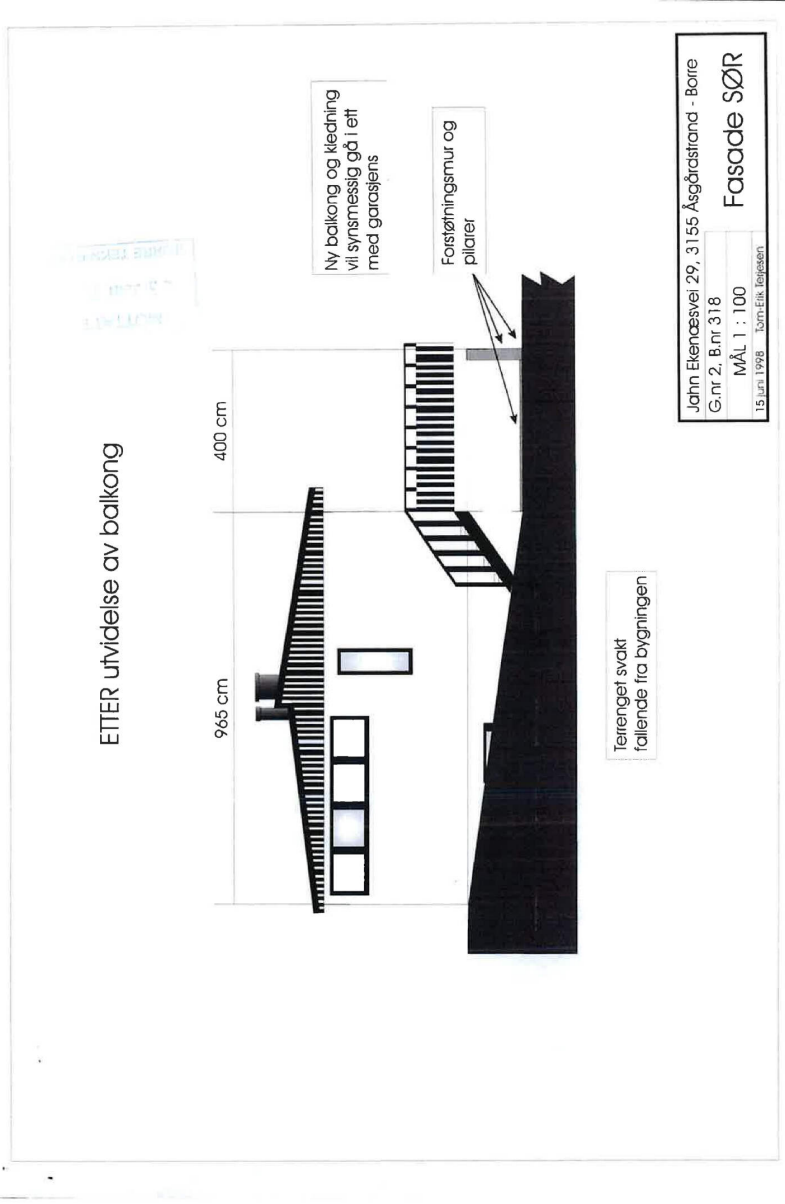
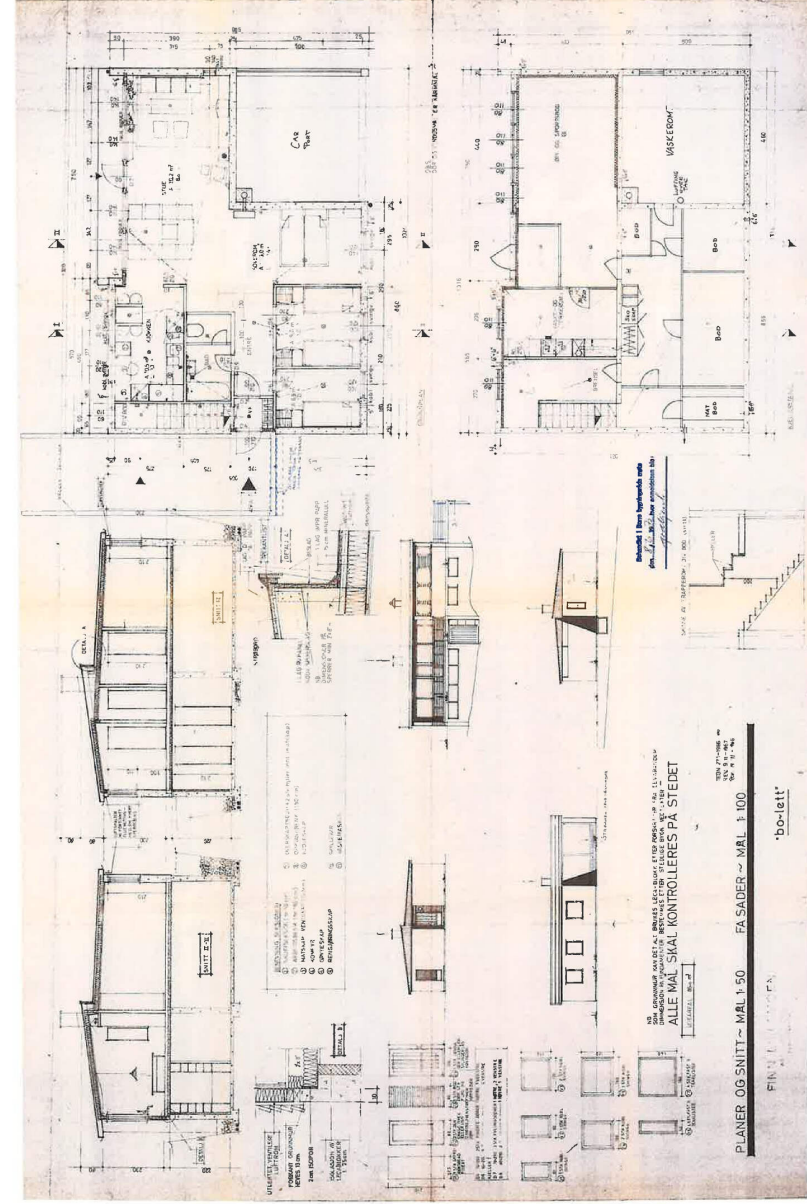
**FESTEKONTRAKT**  
Dagbok nr. 2977/19 6829/11  
Horten saksregistreringsbureau

Undertegnede Jens Semb, født 26.6.1922, som eier av eiendommen Nygaard, gr. 2, bnr. 11 av sk.m. 2.244 i Borre kommune i Vestfold fylke, fester herved bort til Jahn Ekenæs, født 29.10.1938, en hustomt stor.....m<sup>2</sup> av eiendommen. Tomten er gitt betegnelsen. 26.52.....31.8...

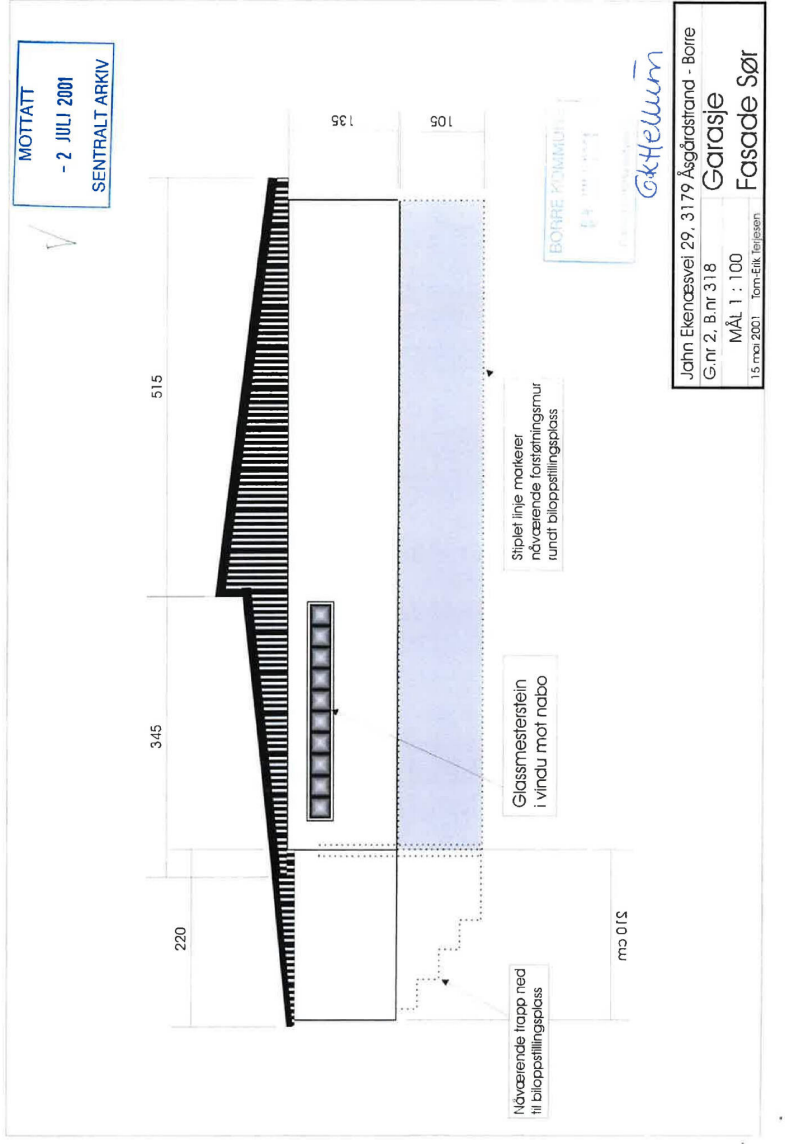
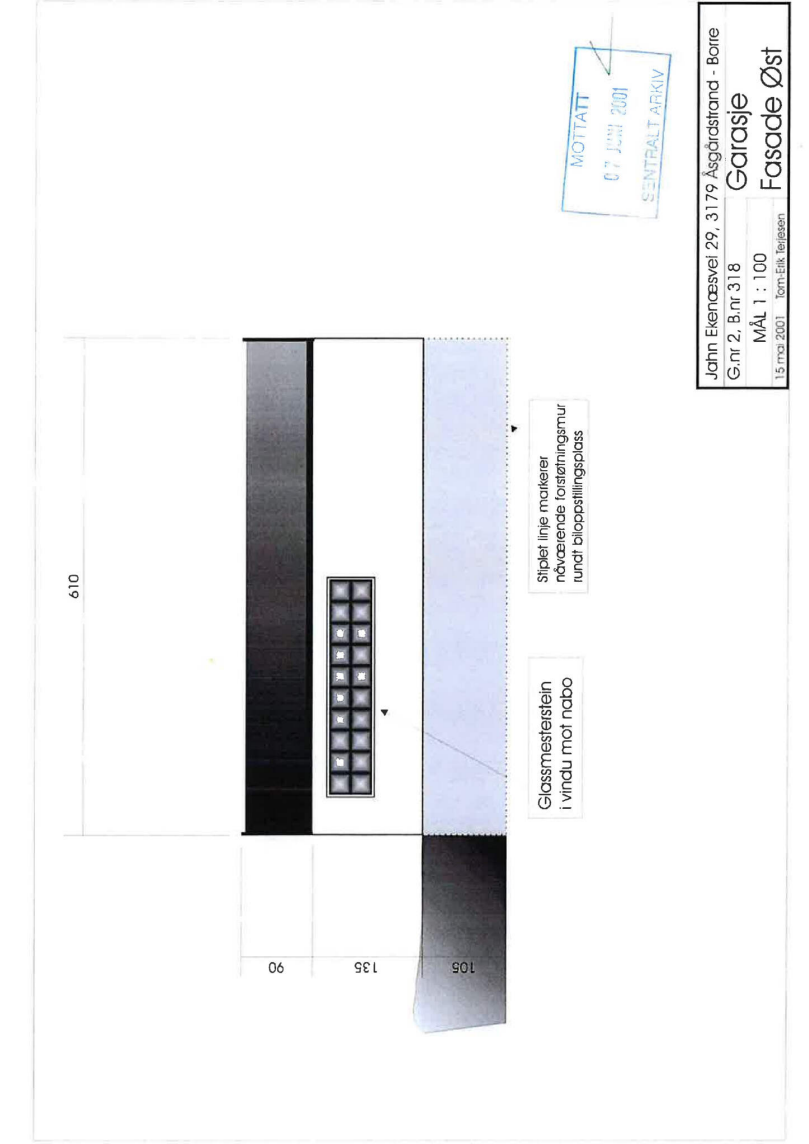
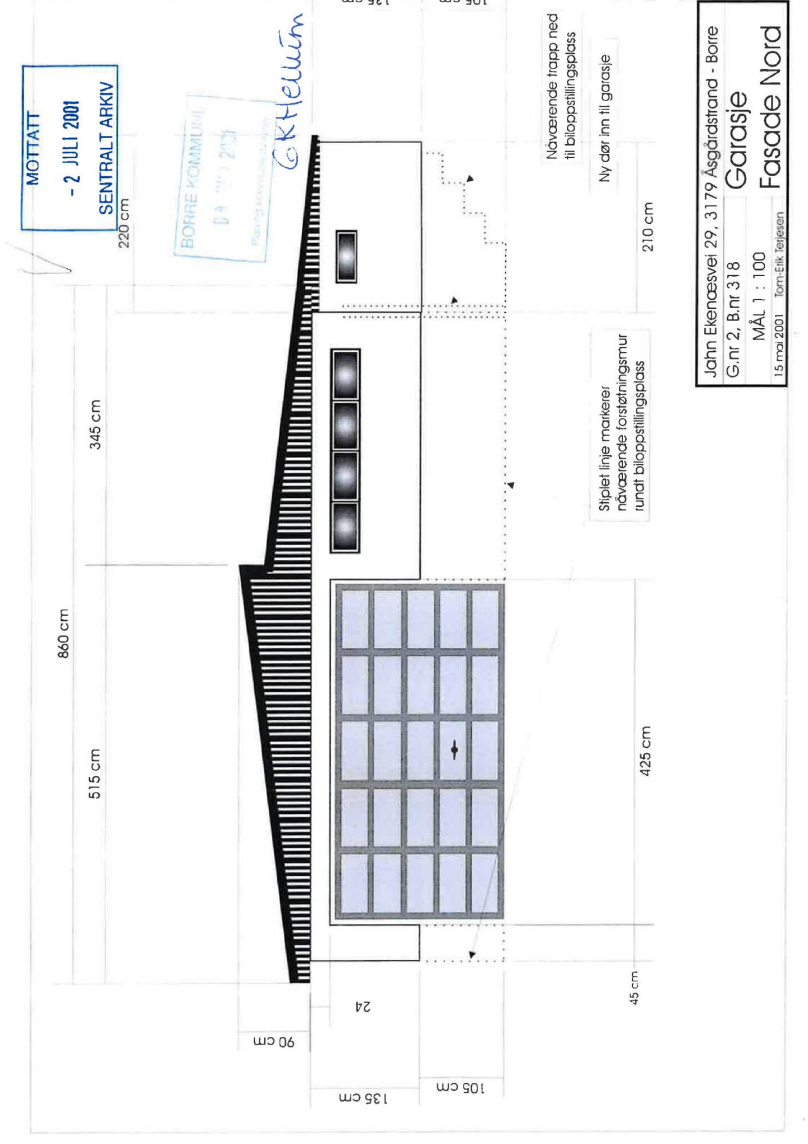
For festeretten gjelder følgende betingelser:

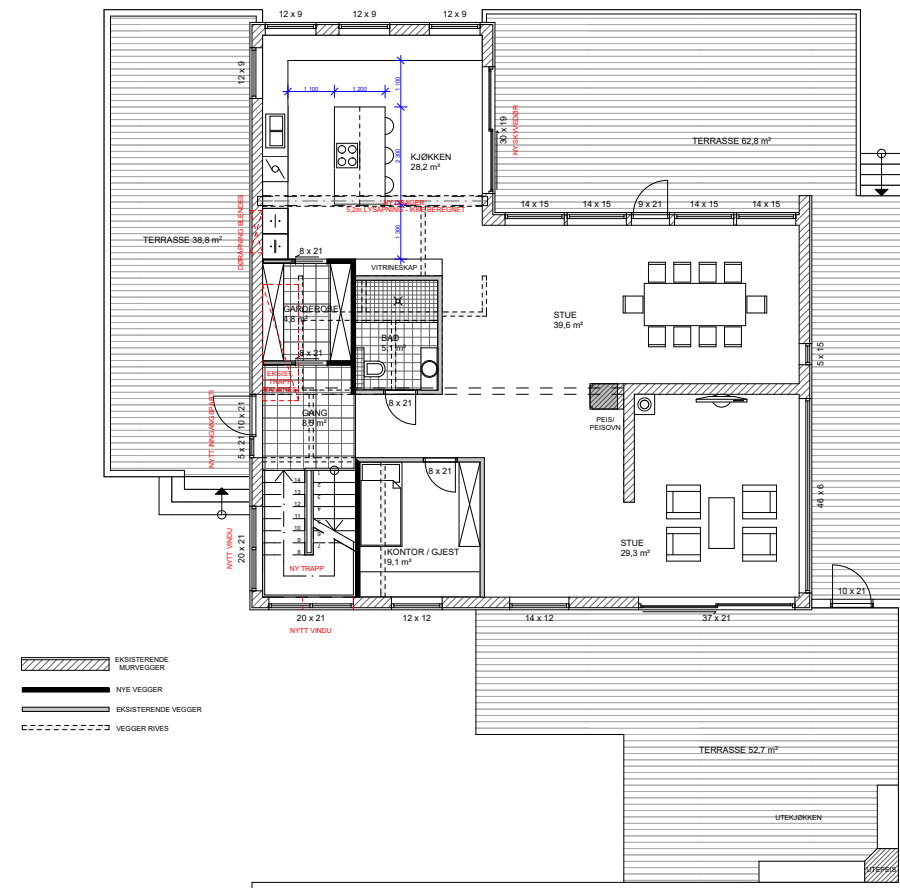
1. Festetiden er 99 år - niognitti år - regnet fra....1.10.....1968
2. I årlig avgift betaler leieren kr. 346..... Avgiften betales forskuddvis til grunneieren eller grunneierens fullmektig en gang pr. år, hver 1.10..... første gang den 1.10.1968, fra hvilken dato leieforholdet begynner.
3. Inkludert i prisen er også halv gategrunn.
4. Avgiften reguleres hvert 10. år etter konsumprisindeksen, opp eller ned etter indeksens stigning eller fall, med 1.1.1967 som basisår for beregningen.
5. Festeren skal ha rett til etter festetiden å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, så frent ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningen/e på tomten etter lovlig skjønn.
6. Til sikkerhet for avgiftens rette innbetaling har grunneieren 1. prioritets pant for inntil ett års forfalle avgift, foruten retten til fremtidig avgift. I pantet inngår de til enhver tid på tomten stående bygninger, eller bygninger under oppførelse, samt i tilfelle brann, i dissees assurancesum.
7. Tomten kan bare bebygges med helårsbolig, samt garasje.
8. Hvis den årlige avgift ikke er betalt innen 6 - seks måneder etter forfall, har grunneieren rett til å inndrive festeavgiften ved rettslig inndriveelse.
9. Ved salg av påstående bygninger på tomten har festeren rett til å overdra festeretten til hvem som helst.
10. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneieren. Det er adgang til å grave grøft over tomten for vann- og kloakkledninger.
11. Samtlige omkostninger ved overdragelsen, til stempel og tinglysning, målbrev m.v. bæres av festeren.
12. Kontrakten er utstedt i to likelydende eksemplarer, hvorav grunneier og leier erholder hver sitt eksemplar.

Jens Semb Nygaard, den 1.10.....1968  
som grunneier.....  
Jahn Ekenæs som fester  
Vi bekrefter herved at grunneieren og festeren har undertegnet kontrakten i vårt nærvær og at de er over 21 år.  
.....

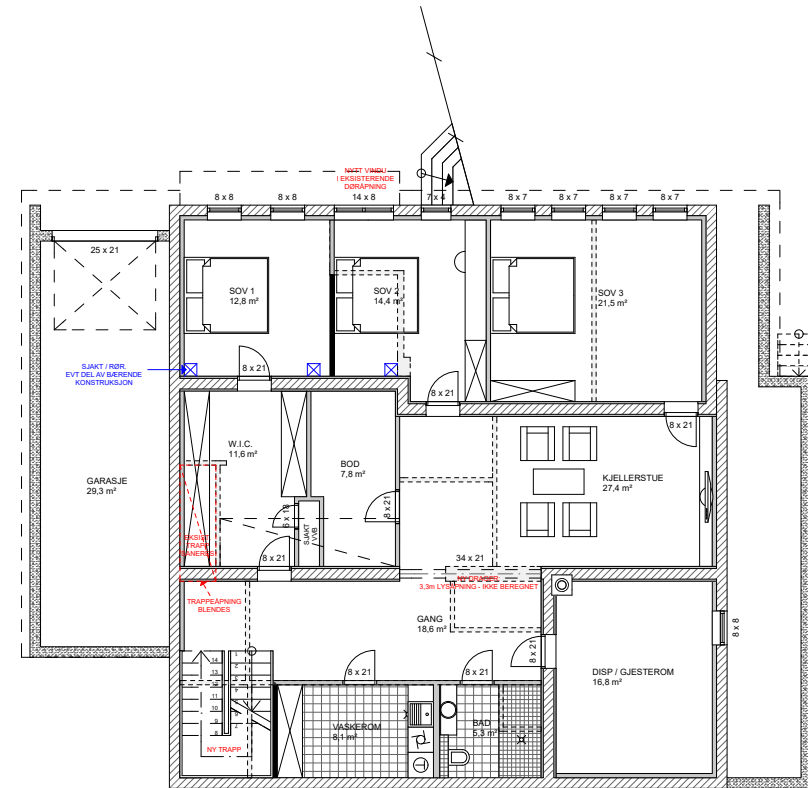








Tiltakshavere	MARIANNE PRETORIUS	GNR	2	Målestokk	1:100	Tegningsnr.	
Byggeplass	JAHN EKENÆS VEI 29, 3179 ÅSGÅRDSTRAND	BNR	318	Saksbeh	T. RØNSEN	<b>A1</b>	
Kommune	HORTEN	FNR		Arkitekt	T. RØNSEN		
Tiltak	INNVEDIG OMBYGGING	SNR		Kontroll	T. RØNSEN		
Tegning viser	PLAN 1. ETG	Dato	13.02.2020				



Tiltakshavere	MARIANNE PRETORIUS	GNR	2	Målestokk	1:100	Tegningsnr.	
Byggeplass	JAHN EKENÆS VEI 29, 3179 ÅSGÅRDSTRAND	BNR	318	Saksbeh	T. RØNSEN	<b>A2</b>	
Kommune	HORTEN	FNR		Arkitekt	T. RØNSEN		
Tiltak	INNVEDIG OMBYGGING	SNR		Kontroll	T. RØNSEN		
Tegning viser	PLAN SOKKEL ETG	Dato	13.02.2020				



## 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 avhendning 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 salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSUVIFTER 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. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prislamelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

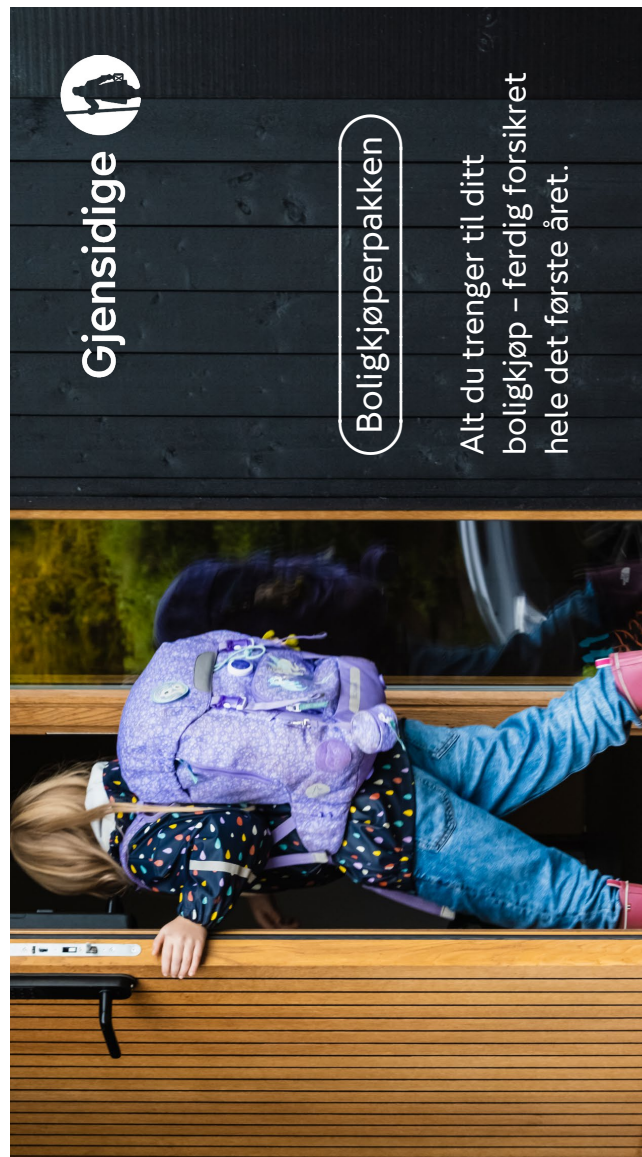
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Plus
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjopperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjopperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](http://gjensidige.no).

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 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!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll 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.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsopp-gaven 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!

#### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige 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 bygnings-sakkyndige 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 tilfredsstillende de nye kravene.**

#### Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsopp-gaven 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.

#### Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEFno  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# 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 salgsopp-gave og tilstandsrapport.

#### G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

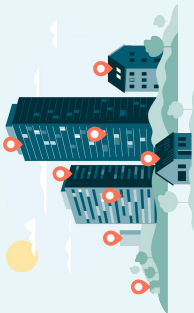
1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept 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 opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

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, budgiver 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

#### 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.



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 (hemmeilig) 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 budgiver 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.

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.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** 28251035

**Adresse:** Jahn Ekenæs vei 29, 3179 ÅSGÅRDSTRAND

**Betegnelse:** GNR 2, BNR 318 AKSJENR: 916959478 i Horten kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... skriver

**Budet er bindende til dato** ..... / ..... kl: ..... ønsket overtagelse: .....

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 15.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

 [www.partners.no](http://www.partners.no)