

Havnegata 3A

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Beliggenhet

43

Eiendommen

52

Tekniske dokumenter

Havnegata 3A

Prisantydning	10 200 000
Omkostninger	275 990
Totalpris	10 475 990
Bruksareal	290,0 m ²
BRA-I	290,0 m ²
TBA	22,0 m ²
Soverom	4
Eiendomstype	Vertikaldelt tomannsbolig
Tomteareal	617 m ²
Byggeår	1726

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

bw@partners.no

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





Standard

Boligen ønskes velkommen gjennom en innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Allerede her får man et tydelig inntrykk av den gjennomførte stilen som preger hele eiendommen.

Eiendommen byr på flere vakre og særdeles stemningsfulle oppholdsrom med god takhøyde, flotte lysforhold og en helt unik atmosfære. De lune stuene preges av vakre detaljer, samstemte fargevalg og historisk sjarm i kombinasjon med en elegant og tidløs stil. Åpen peis, vedovn og kakkelovn bidrar til en varm og hyggelig følelse i rommene. Fra flere av oppholdsrommene kan man nyte den fantastiske utsikten mot Oslofjorden og den historiske bebyggelsen i «Gamle Åsgårdstrand».

Kjøkkenet fremstår som hyggelig og funksjonelt med profilerte fronter, heltre benkeplate og god skap- og benkeplass. I tilknytning til kjøkkenet finnes en sjarmerende spiseplass med åpen peis som skaper en helt spesiell atmosfære og naturlig samlingspunkt i boligen.

Boligen har flere bad og toalettrom fordelt over etasjene. Det nye badet i 2. etasje fra 2026 holder en moderne og delikat standard med flislagte overflater, dobbel servant, badekar, dusjløsning og elektriske varmekabler. Badet kombinerer moderne komfort med boligens klassiske uttrykk på en svært vellykket måte.

Boligen har flere flotte soverom med særpreg og hyggelig atmosfære. Ett av rommene var tidligere Edvard Munchs arbeidsværelse, noe som understreker eiendommens unike historie og karakter.

Loftsetasjen fungerer som en egen avdeling med blant annet bad, kjøkken og soverom, samt gode lagringsmuligheter i kneveggene.

Kjelleren har direkte utgang til hagen og inneholder blant annet vaskerom, kjølerom og flere praktiske boder med gode oppbevaringsmuligheter.

Soelberggården er en historisk og særdeles vakker redervilla med tømmerkonstruksjon og stående bordkledning. Eiendommen fremstår godt vedlikeholdt sett opp mot alder og byggeskikk, med jevnlig oppgraderte tekniske installasjoner. Boligen har varmepumper, oppgradert elektrisk anlegg og flere vinduer skiftet i nyere tid.





























Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i hjerte av "Gamle Åsgårdstrand". Soelberggården i Åsgårdstrand er byens eldste handelshus og den har spilt en sentral rolle i byens historie som senter for skipsfart, handel og kultur. Eiendommen har fått navnet sitt etter skipsreder og kjøpmann Niels Olsen Soelberg. Han startet den kjente "Soelberg-linjen", og familien drev omfattende rederivirksomhet og handel herfra. Gården har huset mye av byens kulturelite og har historisk fungert som et sosialt samlingspunkt i distriktet.

I området rundt har Edvard Munch malt noen av sine mest kjente malerier. Åsgårdstrand er også kjent for sitt fantastiske lys. I dag har nærområdet et godt utvalg av aktiviteter å by på. Det finnes en rekke kunstutstillinger og gallerier i den lille "sørlandsbyen" og et rikt kulturtilbud med konserter og andre aktiviteter. Rett nedenfor eiendommen er det en skjermet badestrand hvor man kan rusle ned å ta et morgenbad eller tilbringe late sommerdager, denne badeplassen benyttes hovedsakelig av beboerne i området. Til ytterligere en flott sandstrand (bystranden) er det kun få minutters gange fra eiendommen. Her er det i tillegg stor grasslette og lekeplass for barna med blant annet volleyballbane. I tilknytning til sandstranden er det også en stor moderne båthavn. Et av byens hoteller med sin uteservering ligger langs sjøen kun noen minutters gange fra eiendommen. Etter dagens forfriskende morgenbad har man en kort gangvei bort til byens baker for å hente dagens ferske bakevarer og lille kolonial som ligger ved et av byens vakre torv. Eller om man velger å gjøre handelen ved "Paletten" som er Åsgårdstrands kjøpesenter. Ved å følge Kyststien enten til Tønsberg eller Horten vil man få fine opplevelser langs vår vakre skjærgård fra skog og mark.

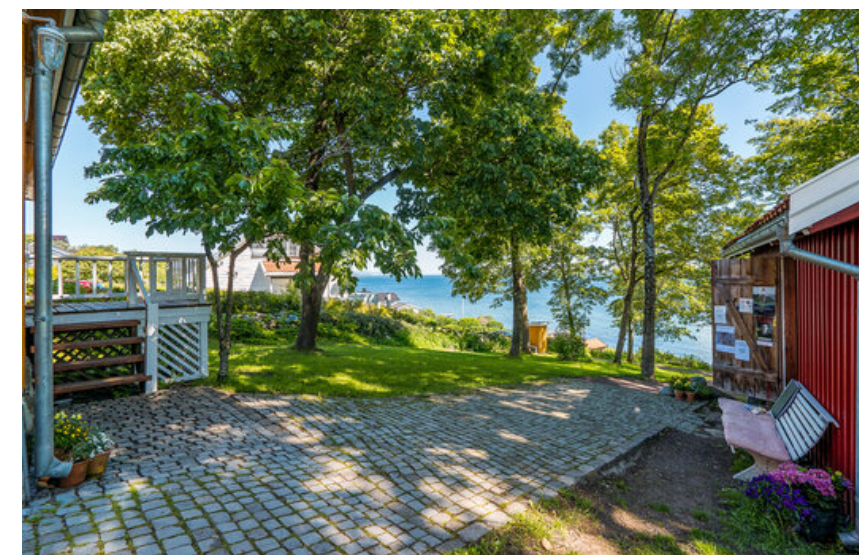
Historisk sus over området:

Fra begynnelsen av 1800-tallet var Åsgårdstrand en livlig utførselshavn for trelast, blant

annet til Nederland. Handelen stagnerte med seilskutetidas slutt. Stedet ble etter hvert kjent som sentrum for kunstnere og siden 1880-årene har en rekke kunstnere søkt til Åsgårdstrand, blant dem verdensnavn som Edvard Munch, Christian Krogh og Hans Heyerdahl. Dette er fordi det er et unikt lys på stedet. Kunstnere dro enten til Hirtshals eller Åsgårdstrand for å kunne male i dette unike lyset.

I sentrum finner man tilbud som Meny, vinmonopol, apotek, frisører, blomsterbutikk, legekantor, tannlege, treningssenter, møbelbutikk, fargehandel samt diverse restauranter, puber og kafeer.

Åsgårdstrand er kjent for sin sjarmerende småhusbebyggelse og "sørlandsidyll". Beliggenheten ved fjorden og det spesielle lyset som kan oppstå her har inspirert og inspirerer stadig mange kunstnere.





Innhold

Kjeller med vaskerom, kjølerom og 2 lagerrom.

1. etasje med hall, 3 stuer, kjøkken og toalettrom.

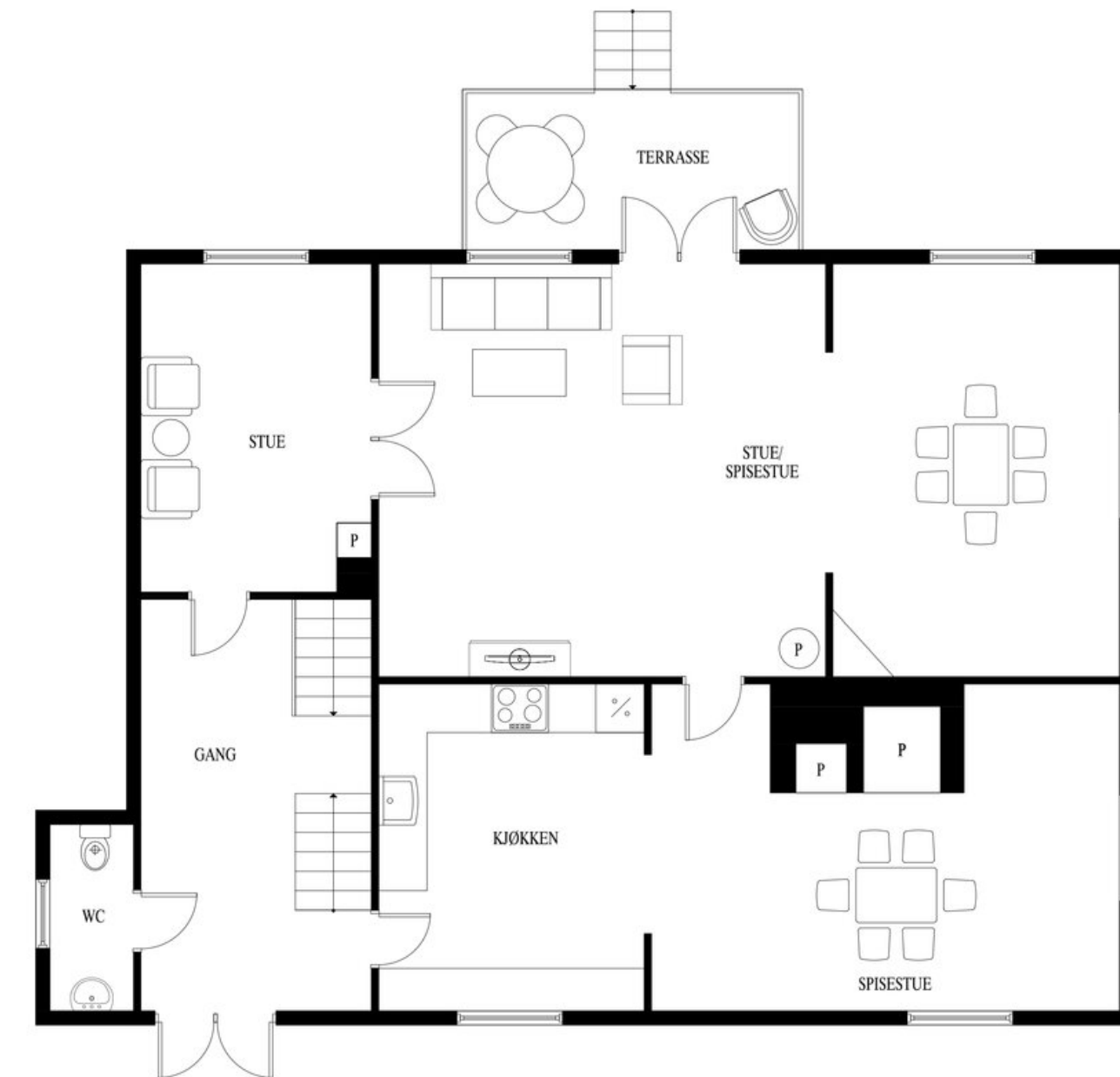
2. etasje med gang, stue, 3 soverom og bad.

Loft med gang, stue/kjøkken, soverom, bad og 2 toalettrom.

BRA 290,0 m²

BRA-I 290,0 m²

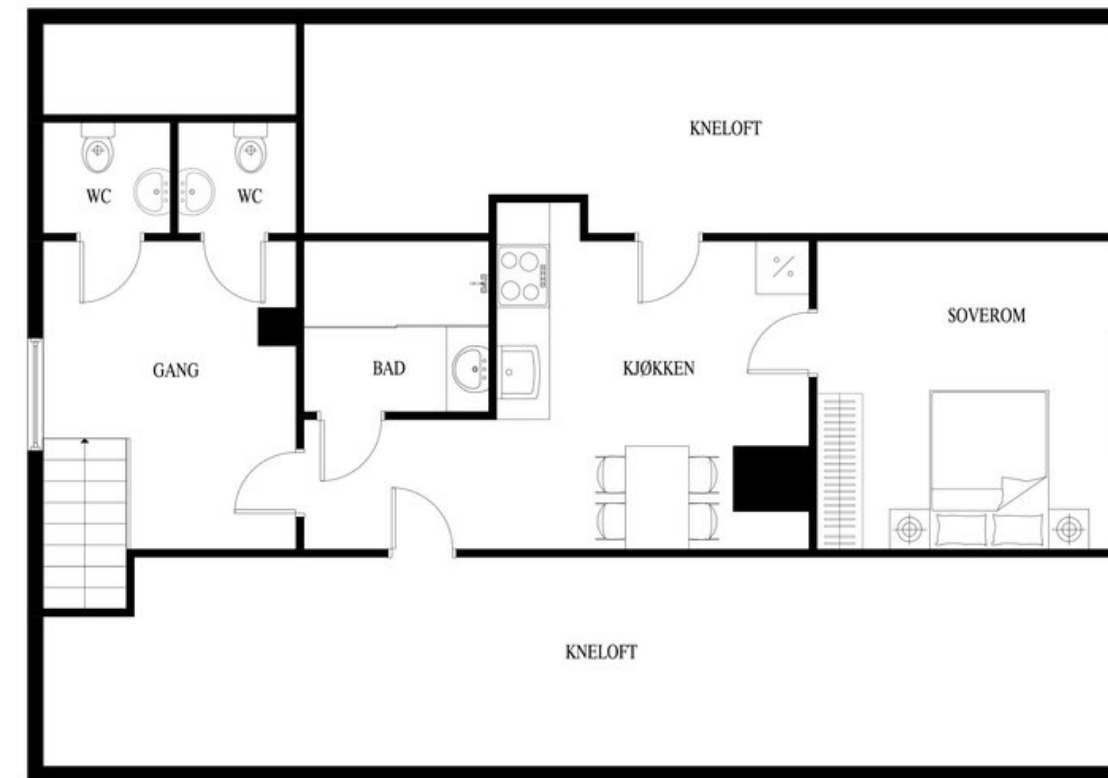
TBA 22,0 m²



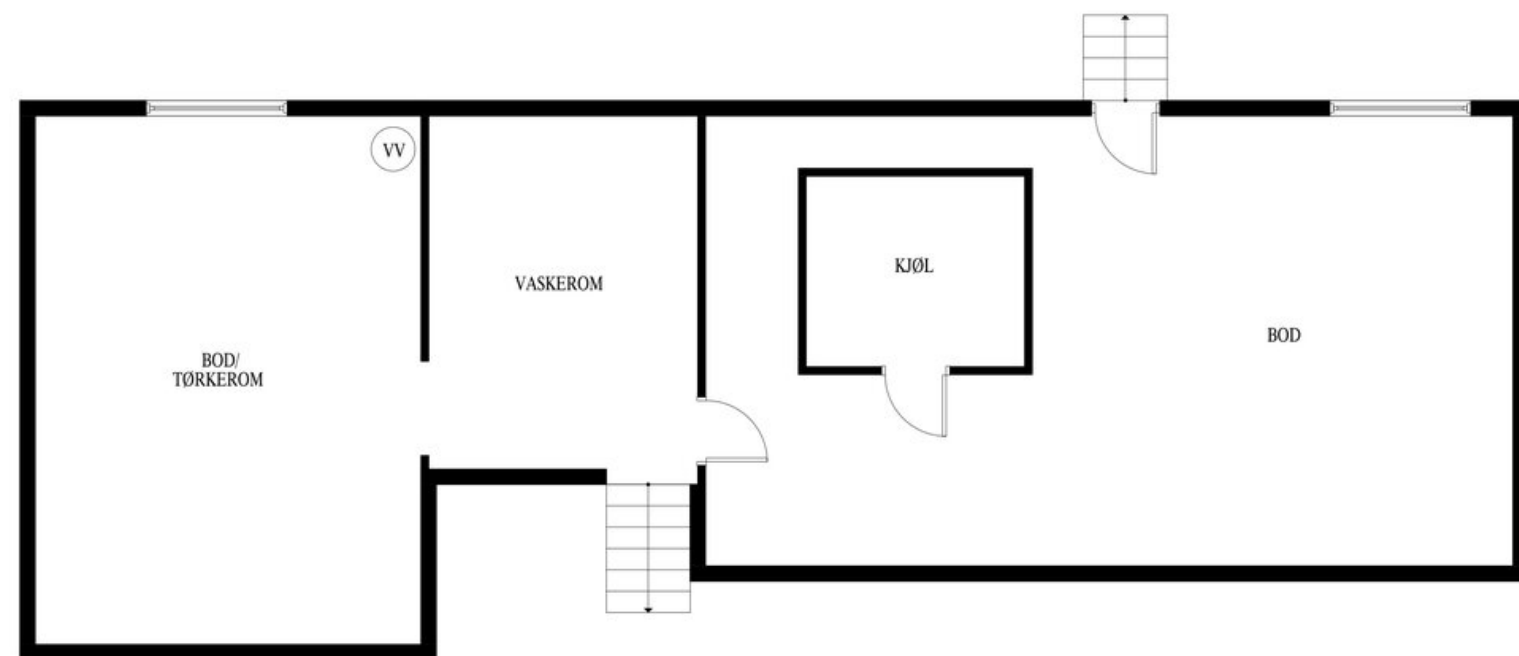
Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 290,0 m²

- BRA-i: 290,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 22,0 m²

Kjeller:

BRA-i: 18 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Vaskerom, kjølerom og 2 lagerrom.

1. etasje:

BRA-i: 114 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Hall, 3 stuer, kjøkken og toalettrom.

TBA: 10 m².

2. etasje:

BRA-i: 113 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Gang, stue, 3 soverom og bad.

TBA: 12 m².

Loft:

BRA-i: 45 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Gang, stue/kjøkken, soverom, bad og 2 toalettrom.

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 18.05.2026, 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 har flotte og svært innbydende uteområder som harmonerer perfekt med den historiske bebyggelsen og den unike beliggenheten i «Gamle Åsgårdstrand». Ved inngangspartiet finner man en hyggelig og skjermet uteplass med god plass til langbord, grill og sosiale sammenkomster i lune omgivelser.

Hagen på østsiden av eiendommen byr på gode solforhold, vakker beplantning og flere hyggelige sitteplasser hvor man kan nyte den fantastiske utsikten mot Oslofjorden, båthavnen og den sjarmerende historiske bebyggelsen rundt eiendommen. Her får man en helt spesiell atmosfære som få eiendommer kan tilby.

Det er også godt med plenareal som gir rom for både avslapning, lek og hyggelige sommerdager. Fra eiendommen kan man rusle direkte ut i de idylliske gatene i Åsgårdstrand med kort vei til sjøen, båthavnen, badestrender, restauranter, gallerier og øvrige kulturtilbud. Eiendommen disponerer privat el-billader ved offentlig parkering.

Adkomst

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

Parkering

Selger opplyser at det er offentlig parkering med privat el-billader.

Byggemåte

300 år gammel bolig i god stand både utvendig og innvendig. Takstein er av nyere dato, men det er ikke lagt nytt undertak. Innvendige overflater er hele og pene og godt vedlikeholdt. Badet på loftet og vaskerommet i kjelleren oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Badet i 2. etasje er nytt, men badekaret står inntil vinduet som ikke er fuktbeskyttet. Toalettrommet i 1. etasje mangler mekanisk avtrekk. Boligen har eldre vannledninger av kobber.

Utvendig

Taktekkingen er av tegltakstein. 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 under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Ståltakrenner og -beslag. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte koblede trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er fra 1995, 1998, 2021 og 2026 Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Trapp fra balkong til hage

Innvendig

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn, kakkellovn og åpen peis. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Våtrom

Bad loft: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom.

Bad 2. etasje: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Kjøkken

Kjøkkenet på loftet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, dampovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Kjølerom og 3 toalettrom.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe - 2020, 2021 og 2023. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Elektrisk anlegg jevnlig oppdatert.

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra ukjent år. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Skrånende terreng.

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

- Våtrom > Loft > Bad > Generell:
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell:

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

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Innvendig > Innvendige dører.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklærings skjema:

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom: Totalreovering og utvidelse. Utført i 2026 av faglært ved Jimenez Rørservice.
- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt: I kjellerrommet mot nord ved regn over lengre periode. Vannet drenerer naturlig gjennom stenmuren slik det har gjort i 300 år.
- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Nye vinduer, vindtetting, 5 cm ekstra isolasjon, totalt 15 cm utenpå tømmervegger og ny panel. Utført i 2026 av faglært ved Byggmester Åge Ellefsen og Solkysten Boligpartner.

- Fjerning av lettvegg i tv-stue i 2. etasje. Maling og tapetsering i flere rom. Utført i 2025 av ufaglært.
- Har det vært feil på det elektriske anlegget: El-tilsyn våren 2026 påpekte feil i stikkontakt ved bereder og manglende oppdatering av sikringssskap. Dette er nå rettet av Nilsen Elektro.
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Nye avløp fra 3. etasje. Utført i 2026 av faglært ved Jimenez Rørservice.
- Pipene fikk nye røykrør og med avtrekksvifte i den sydlige pipa i 2021.
- Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet: Det er observert gnagere ute som tas hånd om av feller fra Pelias.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 28.05.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet - 617,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av to skorsteiner, datert 11.05.2023.

Det foreligger godkjente seksjoneringstegninger, men det er avvik fra disse. Tegningene stemmer i hovedsak bortsett fra på loftet der det er tegnet 2 bad er det ene badet nå kjøkken.

Videre foreligger det ikke godkjente og byggemeldt tegninger fra byggeår.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumper, vedovn, kakkelovn, peis, elektrisk gulvvarme og el-paneler.

Energikarakter: D - Gul

Energiforbruk foregående år var 35 900 kwh, inkludert lading av to el-biler med 10 000 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.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 12.01.2022. Siste feiebesøk ble utført 04.09.2023. Avvikene som ble konstatert under tilsynet er utbedret av tidligere eier. Det er ikke kommentert om det er montert takstige. 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)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

10 475 990,- 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.

Felleskostnader

Selger opplyser at det ikke betales felleskostnader per måned.

I henhold til sameiets vedtekter fordeles felleskostnader på seksjonene iht. eierbrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kommunale avgifter

Kr. 23 076,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon, feieavgift og eiendomsskatt. Gebyr for vann, avløp, renovasjon og feieavgift utgjør kr. 1 580,- per måned. Eiendomsskatt utgjør kr. 343,- per måned.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor (fibernett). 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.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 493 097,00. Sekundær formuesverdi kr. 5 972 388,00. 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.

Sameiet

Sameiet Soelberggården, Orgnr: 930 884 154 Styreleder: Line Nicander. Sameiet består av 6 seksjoner (4 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner) og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 17/50.

Selger opplyser at seksjonene deler på snømåking og gressklipping.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til vedtektene er den enkelte sameier ansvarlig for det ytre vedlikeholdet av sin seksjon, både bygningsmessig og tomteareal. Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon med tilhørende tomteareal som om det skulle være en enebolig med tomt, og rett til å bruke fellesarealet, dog slik at bruken ikke er til urimelig sjenanse for de øvrige sameierne. Seksjonseierne har rett til å bruke fellesarealet til det det er beregnet til eller vanligvis brukes til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dog ikke til noe som er til sjenanse for sameiet.

Sameiets styre skal bestå av samtlige sameiere, dvs. én representant fra hver av de seks seksjonene. Oppgaver som styreleder og kasserer går på omgang. Dette avgjøres på årsmøtet.

Seksjon 6 har rett til å leie arealet mellom vedbua og regnskapsbua da det ikke var mulig å få laget til en egen seksjon.

Regulering

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, gatetun, bevaring kulturmiljø og annen veggrunn - tekniske anlegg med plannavn "Åsgårdstrand", vedtatt 11.12.2018 med planID 00398. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 13.06.2022, ligger eiendommen i et område avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende, reguleringsplan skal fortsatt gjelde, gul sone iht. T-1442 og rød sone iht. T-1442.

Relaterte planer:

- Område syd for Åsgårdstrand handelssenter, vedtatt 19.03.1991 med planID 00209
- Løkka Åsgårdstrand, vedtatt 15.05.1991 med planID 00216
- Åsgårdstrand Kirke og Barnehage, vedtatt 13.09.1993 med planID 0228
- Strandlinjen nord for Åsgårdstrand, vedtatt 27.04.1994 med planID 00230
- Damåsen Nord, vedtatt 24.08.1994 med planID 00232
- G/S Kjær Åsgårdstrand, vedtatt 16.08.1995 med planID 00237
- Myrløkken, del av 119/9 og 119/66, vedtatt 10.11.1997 med planID 00254
- Myrløkken - sykehjem - 119/7 og 66, vedtatt 17.03.2003 med planID 00286
- Del av Myrløkken boligområde og Åsgårdstrand idrettsanlegg, vedtatt 18.09.2006 med planID 00320
- Ola Abrahamssons vei 17 og 19, vedtatt 16.06.2014 med planID 00380
- Åsgården Idrettsanlegg, vedtatt 26.01.1980 med planID B0031

- Åsgårdstrand sentralområde, vedtatt 09.12.1983 med planID B0047
- Nygaardløkke, vedtatt 20.06.1984 med planID B0056
- Løkkeveien, vedtatt 18.06.1987 med planID B0067
- Trygdeboliger, Nygaardsløkke, vedtatt 05.11.1987 med planID B0071
- Åsgårdstrand hotell, vedtatt 24.09.1987 med planID B0074
- Gamle skolen Åsgårdstrand, vedtatt 12.02.1987 med planID B0076

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 vannledninger over eiendommen.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale, tinglyst 10.04.1987, dagboknr. 2091, gjelder: Grunneier av GBNR. 113/7 holdes ansvarsløs for skader/ulempes ved reparasjon og vedlikehold av en TKXP 240 mm2 lavspentkabel som forsyner naboer mot nord.

Seksjonering, tinglyst 29.07.2002, dagboknr. 4142.

Reseksjonering, tinglyst 19.07.2022, dagboknr. 79770, gjelder: Seksjon 1 mottar ytterligere tillegg til eksisterende tilleggsdel grunn fra tidligere fellesareal (merket utvidelse TG S1).

Seksjon 1/seksjon 2 - grensejustering mellom tidligere tilleggsareal grunn for de 2 seksjonene (merket Grensejustering mellom seksjon 1 og 2).

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 sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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.

Bevaringsverdig

Eiendommen ligger i verneverdig område.

Fasadeendringer, påbygg mm. må godkjennes av Vestfold Fylkeskommune og bygningsmyndighetene i kommunen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitewarer på kjøkken.

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 bygningssakkyndig, 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, flytteforsikring 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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen 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 betalingstid. 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 eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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 Arne Nicander og Line Nicander.

Dato

29.05.2026

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Havnegata 3A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 113, bnr. 7, snr. 1 i Horten. Sameiebrøk: 17/50.

Vårt oppdragsnummer er 28260009.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1,2 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 19 900,-, internettannonsering kr. 24 990,- 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.

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Havnegata 3A, 3179 ASGARDSTRAND

29 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Havnegata 3A	Havnegata 3A	

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?

Oktober 2023

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.
Siden kjøp

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Nicander, Arne

Selger

Nicander, Line

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 gjeves 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

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

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering og utvidelse

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Jamenez Røservise

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

I kjellerrommet mot nord ved regn over lengre periode. Vannet drenerer naturlig gjennom stemmen slik det har gjort i 300 år.

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

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Side 2

Nye vinduer, vindhetting, 5 cm ekstra isolasjon, totalt 15 cm utenpå tommervegger og ny panel.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Byggmester Åge Ellefsen og Solkysten Boligpartner

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

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2025

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

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Fjerning av kettvegg i tv-stue i 2. etg. Maling og tapetsering i flere rom.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv omfanget
Som beskrevet over.

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

Beskriv feilen og omfanget
El-tilsyn våren 2026 påpekte feil i stikkontakt ved bereder og manglende oppdatering av sikringskap. Dette er nå rettet av Nilsen Elektro.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Side 3

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2026

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt sikringskap og utbedringer iht. til el-tilsyn

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Nilsen Elektro

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

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2026

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nye avløp fra 3. etg.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Jimenez Røservice

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

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Side 4

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?**
 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
Pipene fikk nye røykør og med avtrekksvlife i den sydlige pipen i 2021.

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 fellesrområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Det er observert gnagere ute som tas hånd om av felles fra Pelias

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadpliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei

Side 5

25 **Selges eiendommen med utleidelse som leilighet, hybel 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 nrområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte 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

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 salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 38814896

Side 6

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Arne Nicander	2026-05-29	Line Nicander	2026-05-29
Identification		Identification	
 Arne Nicander		 Line Nicander	

Egenerklærings skjema

Signed by:

Arne Nicander	29/05-2026 11:56:41	BankID OIDC High
Line Nicander	29/05-2026 13:08:41	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Havnegata 3 A, 3179 ÅSGÅRDSTRAND
HORTEN kommune
gnr. 113, bnr. 7, snr. 1



Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 290 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 Rapportdato: 28.05.2026 Oppdragsnr.: 22008-1436 Eiendomsverdi ref nr: JD9723

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.: 22008-1436

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 2 av 25



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 bygningsalder, 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 økte 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 fuktstyk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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, rekkeverk, 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 • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, annek, naust og på 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 svammebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk Takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 Iverdi ([Hjem-Iverdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 22008-1436

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 3 av 25



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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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



Beskrivelse av eiendommen

300 år gammel bolig i god stand både utvendig og innvendig. Takstein er av nyere dato, men det er ikke lagt nytt undertak. Innvendige overflater er hele og pene og godt vedlikeholdt. Badet på loftet og vaskerommet i kjelleren oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Badet i 2. etasje er nytt, men badekaret står inntil vinduet som ikke er fuktbeskyttet. Toalettrommet i 1. etasje mangler mekanisk avtrekk. Boligen har eldre vannledninger av kobber.

Tomannsbolig - Byggeår: 1726

UTVENDIG

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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. Stål takrenner og beslag Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte koblede trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er fra 1995, 1998, 2021 og 2026 Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Trapp fra balkong til hage

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebeltelegg. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn, kakkellovn og åpen peis. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hultaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hultaking unødvendig. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad loft
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hultaking er foretatt ved/l Toalettrom.

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollklareringer. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og småremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt ved/l Stue. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hultaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Kjøkkenet på loftet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfur. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkeneti 1. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, dampovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Kjølerom
Toalettrom
Toalettrom
Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avlåsprør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. 2020 og 2023 og 2021 i stue. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Elektrisk anlegg jevnlig oppdatert.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra ukjent år. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Skrånende terreng

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

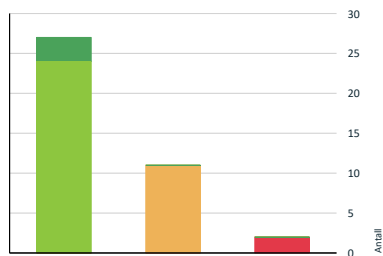
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegningene stemmer i hovedsak bortsett fra på loftet der det er tegnet 2 bad er det ene kjøkken.



Sammendrag av boligens tilstand

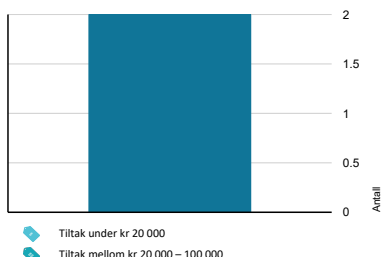
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktisikring og drenering [Gå til side](#)

Spesialrom > Etasje. > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Oppdragsnr.: 22008-1436

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 6 av 25



Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1726

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

10.2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

Vurdering av avvik:

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

Undertak av bord, over og underligger, det er ingen papp eller lignende på undertaket.

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.



10.2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Stål takrenner og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er snøfangere på deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Tilstandsrapport



10.1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

10.2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er slik huset har vært trolig siden det ble bygget.



10.1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte koblede trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er fra 1995, 1998, 2021 og 2026

10.1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er balkong utenfor stuen i 2. etasje og utenfor stuen i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.

10.1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra balkong til hage

INNSENDIG

10.1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

10.1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn, kakkelovn og åpen peis.



10.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrengning i kjellerulv.
- Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, bytte av drenering kan vurderes.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

LOFT > BAD

TO 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

LOFT > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom.



2. ETASJE > BAD

Generell

Oppdragsnr.: 22008-1436

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 11 av 25



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollklæringer.

Årstill: 2026

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Badekaret står inntil vinduet som har foringer og lister som ikke er fuktbestandig.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



2. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsjonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfete servanter, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22008-1436

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 12 av 25



Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, dampovn og komfyrvakt.

Oppdragsnr.: 22008-1436

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 13 av 25



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

LOFT > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfy.



LOFT > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Oppdragsnr.: 22008-1436

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 14 av 25



Tilstandsrapport

LOFT > TOALETTRUM

10.1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

LOFT > TOALETTRUM 2

10.1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

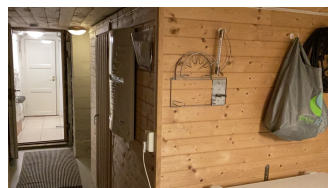
Toalettrom

KJELLER > KJØLEROM

10.1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjellerom



TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

10.1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22008-1436

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 15 av 25



Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

10.1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. 2020 og 2023 og 2021 i stue.

10.2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstart: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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 bygningsakkyndig 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 jevnlig oppdatert.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 vet ikke
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Oppdragsnr.: 22008-1436

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 16 av 25



Tilstandsrapport

Ekisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

10.2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng"

Beskrivelse

Dreneringen er fra ukjent år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

10.1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinmur.

Oppdragsnr.: 22008-1436

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 17 av 25



Tilstandsrapport

10.2 Terrenghold

Beskrivelse

Skrånende terreng

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 bygningsakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 22008-1436

Befaringsdato: 18.05.2026

Side: 18 av 25



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

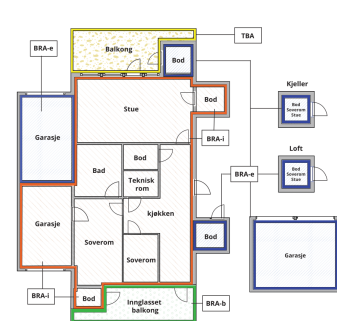
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Aralet innenfor boenhete(n)e
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Aralet av alle rom utenfor boenhete(n)e og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Aralet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(n)e
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Aralet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhete(n)e
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-L for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjebillegg er ikke måleverdig areal

Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje.	114			114	10
Loft	45			45	
2. Etasje	113			113	12
Kjeller	18			18	
SUM	290				22
SUM BRA	290				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje.	Hall, toalettrom, kjøkken, stue, stue 2, stue 3		
Loft	Gang, toalettrom, toalettrom 2, bad, stue/kjøkken, soverom		
2. Etasje	Gang, bad, stue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Vaskerom, lagerrum, lagerrum 2, kjølerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegningene stemmer i hovedsak bortsett fra på loftet der det er tegnet 2 bad er det ene kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt bad mm. Nye vinduer, isolert og ny kledning på nordveggen. Innvendig ombygging 2. etasje. Nytt sikringskap og div arbeider.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Arne Nicander	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3901 HORTEN	113	7		1	617.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Havnegata 3 A

Hjemmelshaver

Nicander Arne, Nicander Line

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i rekke sentralt i Åsgårdstrand sentrum

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng, plen, beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer 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 forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteteyer.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 sokkeleetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har 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 brunevare 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.: 22008-1436 Befaringsdato: 18.05.2026 Side: 23 av 25



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuktøk: Overflatesk med egnet søkeutstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og 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.
- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,**

Oppdragsnr.: 22008-1436 Befaringsdato: 18.05.2026 Side: 24 av 25

- 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- 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 [Personvernerklæring - IVerdi](#).

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/j09723>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE


Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

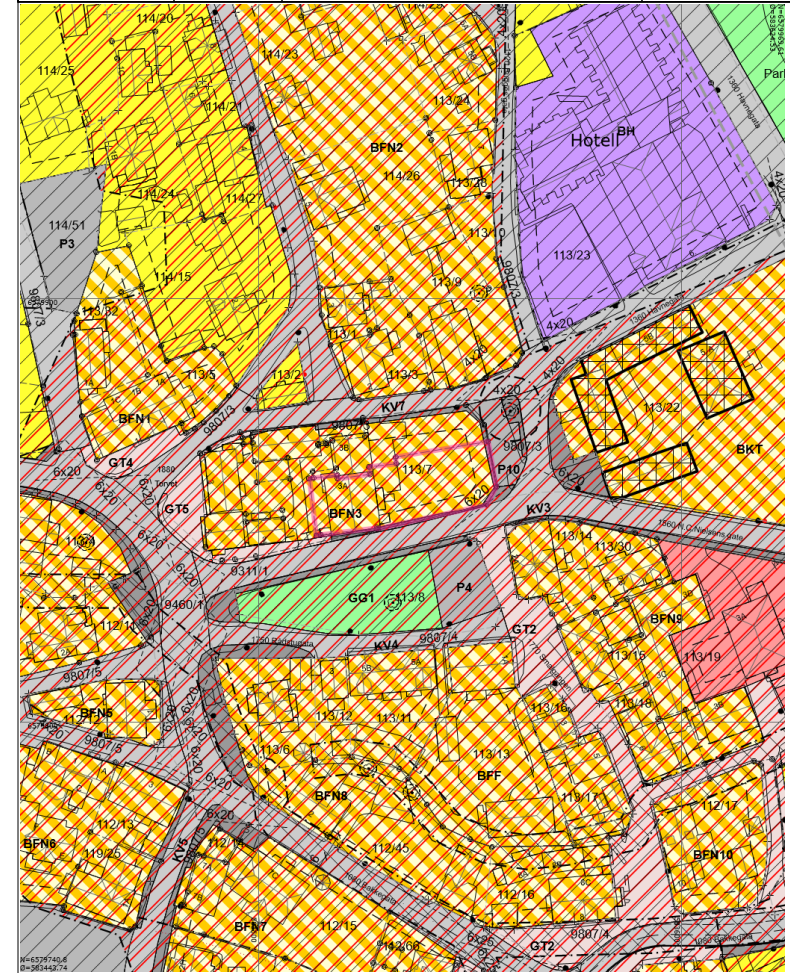


Tilstandsrapportens avgrensninger

opp treden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 22008-1436 Befaringsdato: 18.05.2026 Side: 25 av 25

 Horten kommune	Reguleringsplaner					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 1	
	Adresse: Havnegata 3A 3179 ÅSGÅRDSTRAND					
Annen info: Åsgårdstrand						





14.01.2026 12:51:48 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

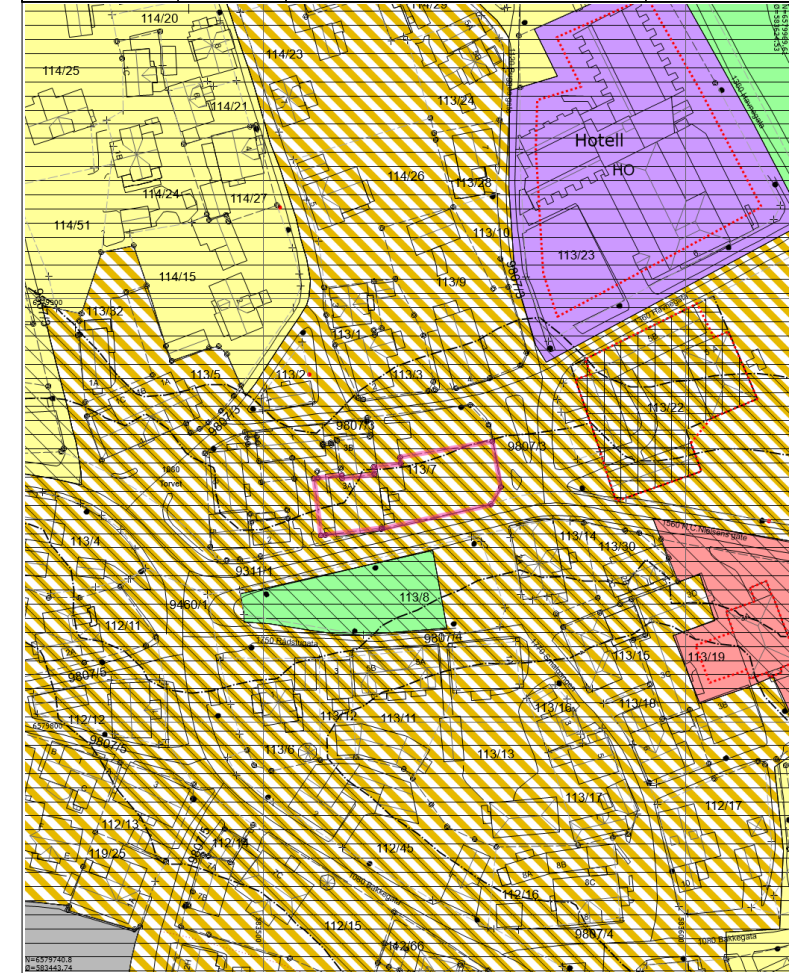
Side 1 av 2

Tegnforklaring		

14.01.2026 12:51:49 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

 Horten kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 113	Bnr: 7	Fnr: 0	Snr: 1	
	Adresse: Havnegata 3A 3179 ÅSGÅRDSTRAND					
Annen info: Kommuneplanens arealdel 2022-2033						



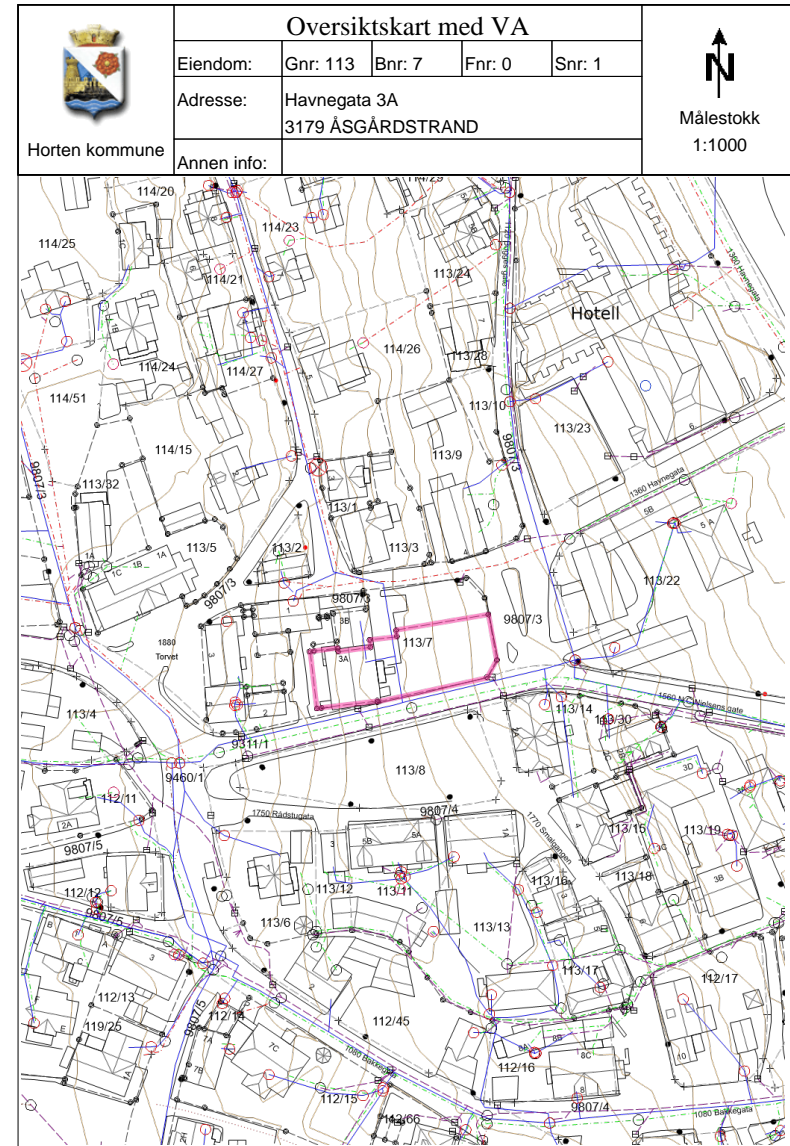
14.01.2026 12:52:05 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		

14.01.2026 12:52:05 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



14.01.2026 12:50:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Brannventil		Hydrant		Fettutskiller
	Kran		Slamavskiller		Kum - annen eier
	Overløp		Sandfangskum		Sluk
	Avløp felles		Drensledning		Overvannsledning
	Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Fasadeliv		Låvebru		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Høydekurve
	Høydekurve		Høydekurve		

14.01.2026 12:50:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



**HORTEN
KOMMUNE**

Plan og utbyggings tjenester

Saksbehandler: Grethe Kværnstuen
Direkte telefon: 330 85 108
Vår ref.: 23/23503 / 22/3800-S
Arkiv: GBNR-113/7, FA-142
Deres ref.:

Dato: 11.05.2023

Vestfold Peis og Pipe AS
Oserødveien 11
3138 SKALLESTAD

Hovedutvalg for bygg, regulering og næring 300/23

Havnegata 3 A, 113/7 - rehabilitering av 2 skorsteiner - ferdigattest - vedtak

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 jfr. Forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2 gis ferdigattest for utført rehabilitering av 2 skorsteiner.

SAKSOPPLYSNINGER

Faktaopplysninger fra søknaden:
Det søkes om ferdigattest for: utført rehabilitering av 2 skorsteiner.

Det er i søknaden erklært at tiltaket tilfredstiller kravene til ferdigattest.

Det foreligger gjennomføringsplan datert 04.05.2023 .

Sakens historikk:
Tiltaket er godkjent i sak: D-277/22 av 11.06.2022.
Tiltaket utføres i bygg med bygningsnummer: 161657573

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 underretning om vedtaket er kommet frem, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9.

Med hilsen

Lasse Henriksen
enhetssleder

Grethe Kværnstuen
fagleder byggesak

Aage Blach Ellefsen

Feiervesenet Vestfold interkommunale brannvesen

VEDTEKTER FOR SAMEIET SOELBERGGÅRDEN

1. Sameiet Soelberggården består totalt av seks seksjoner, hvorav 4 boligseksjoner og to næringsseksjoner med følgende eierbrøk:

Seksjon 1: 34/100 - bolig

Seksjon 2: 15/100 - bolig

Seksjon 3: 16/100 - bolig

Seksjon 4: 8/100 - næring

Seksjon 5: 16/100 - næring

Seksjon 6: 11/100 - bolig

2. Sameiets felleskostnader fordeles på seksjonene iht. eierbrøken. Felleskostnader er kostnader som ikke knytter seg til den enkelte seksjon alene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

3. Den enkelte sameier er ansvarlig for det ytre vedlikehold av sin seksjon – både bygningsmessig og tomteareal. Sameiet skal kunne pålegge den enkelte sameier å vedlikeholde sin seksjon utvendig (bygning og tomt), iht. det som regnes som normal standard.

4. Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon med tilhørende tomteareal som om dette skulle være en enebolig med tomt og rett til å bruke fellesarealet, dog slik at bruken ikke er til urimelig sjenanse for de øvrige sameiere.

5. Seksjonseierne har rett til å bruke fellesarealet til det det er beregnet til eller vanligvis brukes til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dog ikke til noe som er til sjenanse for sameiet. Se for øvrig ordensregler.

6. Sameiet og møter
-Sameiets styre består av samtlige sameiere – dvs. en representant fra hver av de seks seksjonene.

- Oppgaver som styreleder og kasserer går på omgang. Dette avgjøres på årsmøtet.

- I sameiermøtet stemmer sameierne med en stemme pr. seksjon, slik at det totalt er 6 stemmer.

- Sameiermøter er beslutningsdyktig når **minst 5 av 6 er representert** ved fremmøte eller fullmakt.

- Det avholdes ordinært sameiermøte to ganger i året (*vår og høst*) eller når minst to sameiere krever dette.

1

- Innkalling til sameiermøter og årsmøter skal skje med minimum 2 uker varsel og i innkallelsen skal fremkomme hvilke saker som skal behandles. Innspill til saker fra seksjonene skal sendes alle sameiere senest 10 dager før møtene.

- Årsmøtet avholdes innen første juni og behandle følgende saker:
Årsoppgjør
Driftsbudsjett
Fastsettelse av akontobeløp for fellesutgifter
Valg av kasserer (velges for to år av gangen)
Valg av formell styreleder (velges for 2 år av gangen)

- Det skal skrives referat fra alle sameiermøter.

- Ved likt antall stemmer vil det i et styre hvor alle seksjoner sitter i styret avgjøres ved loddtrekning og ikke ved at styreleder har dobbeltstemme.

- Dersom det fremkommer ny sak på årsmøtet, kan den stemmes over såfremt alle er enige.

- Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmakten anses å gjelde for førstkommande sameiermøte.
- Sameier har rett til å ha med seg ektefelle, samboer eller rådgiver i sameiermøtene.

Det kreves enstemmig vedtak i sameiermøtet om:

- Oppløsning og/eller reseksjonering
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av disse.

7. Vedtak av større økonomisk betydning – over kr 20 000 – må ha **minst 5 av 6** flertall.

8. Forslag til endring av vedtekter må meldes på forhånd (minimum 10 dager før årsmøtet) og tas opp på årsmøtet.

9. Sameiets konto og budsjett: Sameiet skal ha en konto til bruk for fellesutgifter. Innbetalingsbeløp og -måte samt prioritering av fellesoppgaver og budsjett avgjøres på årsmøtet.

10. Salg av seksjon skal meddeles sameiet. Ved utleie av seksjon informeres de øvrige sameiere.

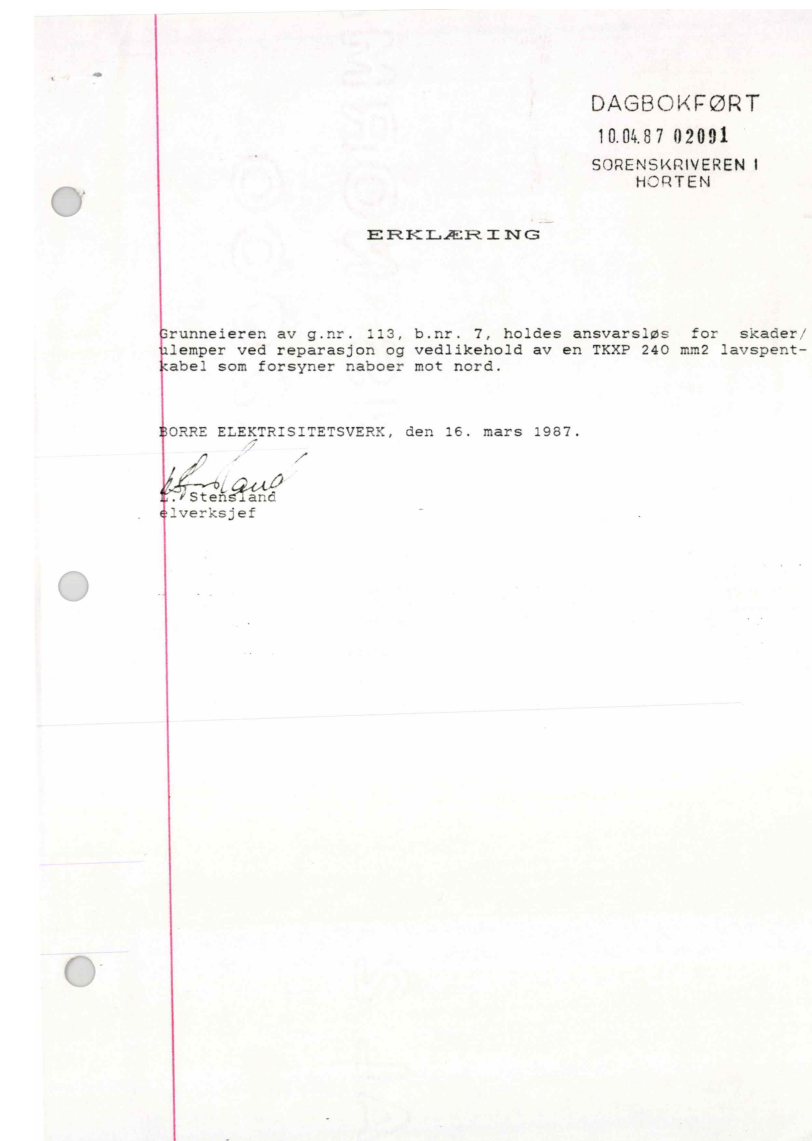
11. Sameiet har utarbeidet felles ordensregler som sameiere og andre brukere og/eller leietakere av seksjonene plikter å rette seg etter.

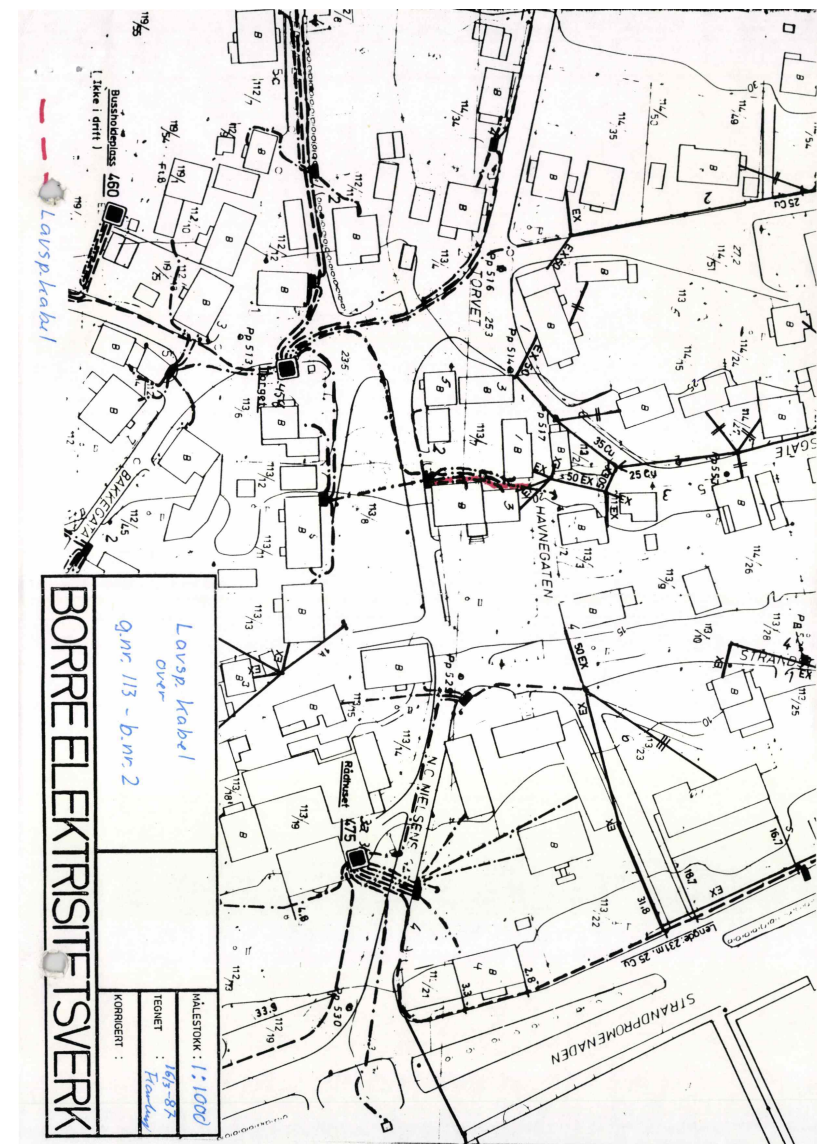
2

12.Seksjon nr. 6 har rett til å leie arealet mellom Vedbua og Regnskapsbua da det ikke var mulig å få lagt til egen seksjon. Leien gjelder fra 1.januar 2023 og 30 år frem i tid. Kr. 4.740,- (kr. 1000,- pr kvadratmeter)
Ny avtale inngås/ forlenges automatisk etter 30 år for nye 30 år til samme sum kr. 4.740,- og gjentas i uoverskuelig fremtid.

13. For øvrig gjelder sameielovens bestemmelser.

3





Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
 (stryk det som ikke passer)

TINGLYST
 29 JULI 2002
 HORTEN TINGRETT
 DAGBOKNR.: 4142

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen
 Kommuner: | Kommunens navn: | Gnr: | Bnr: | Fester: | Snr:
 0701 BOREE 113 7

2. Hjemmelshaver(e)
 FordelingsOrg nr (112 eller): | Navn: | Ideell andel %:
 100.448 [redacted] Nils Askrup 50%
 26.055 [redacted] Anne Karin Smith

MOTTATT
29 MAI 2002
SENTRALT ARKIV

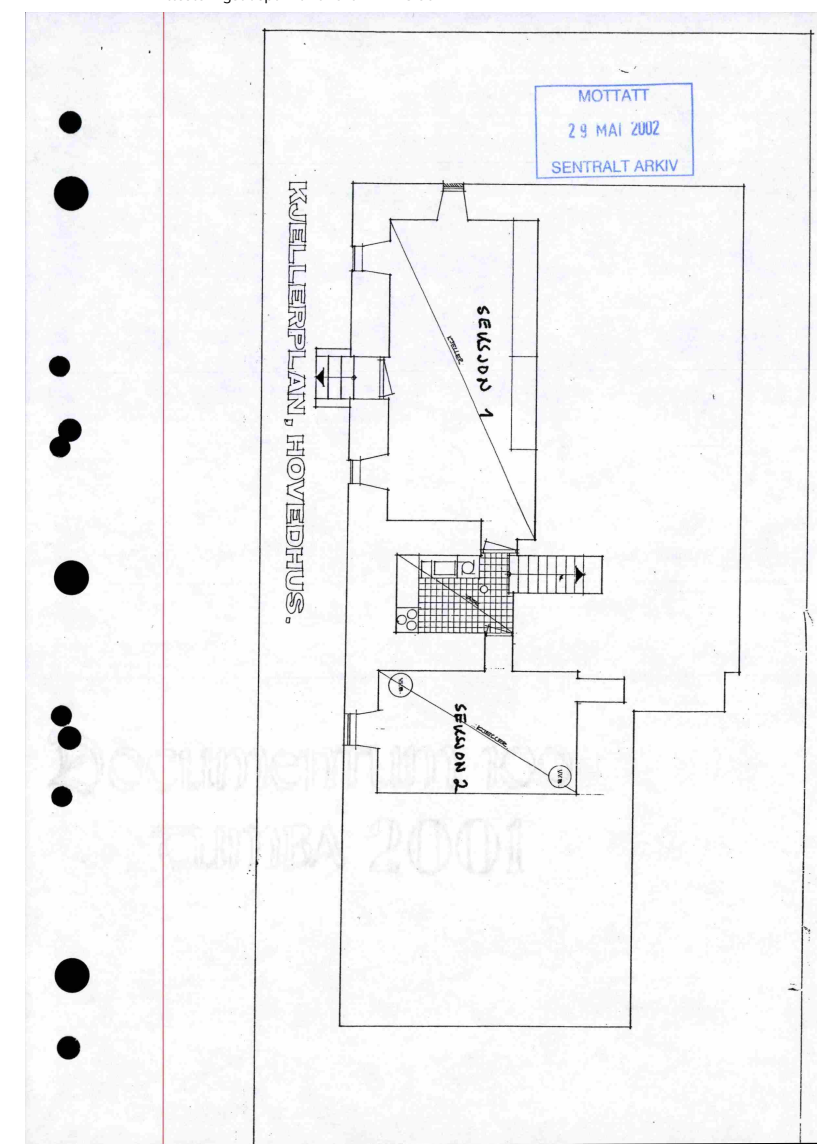
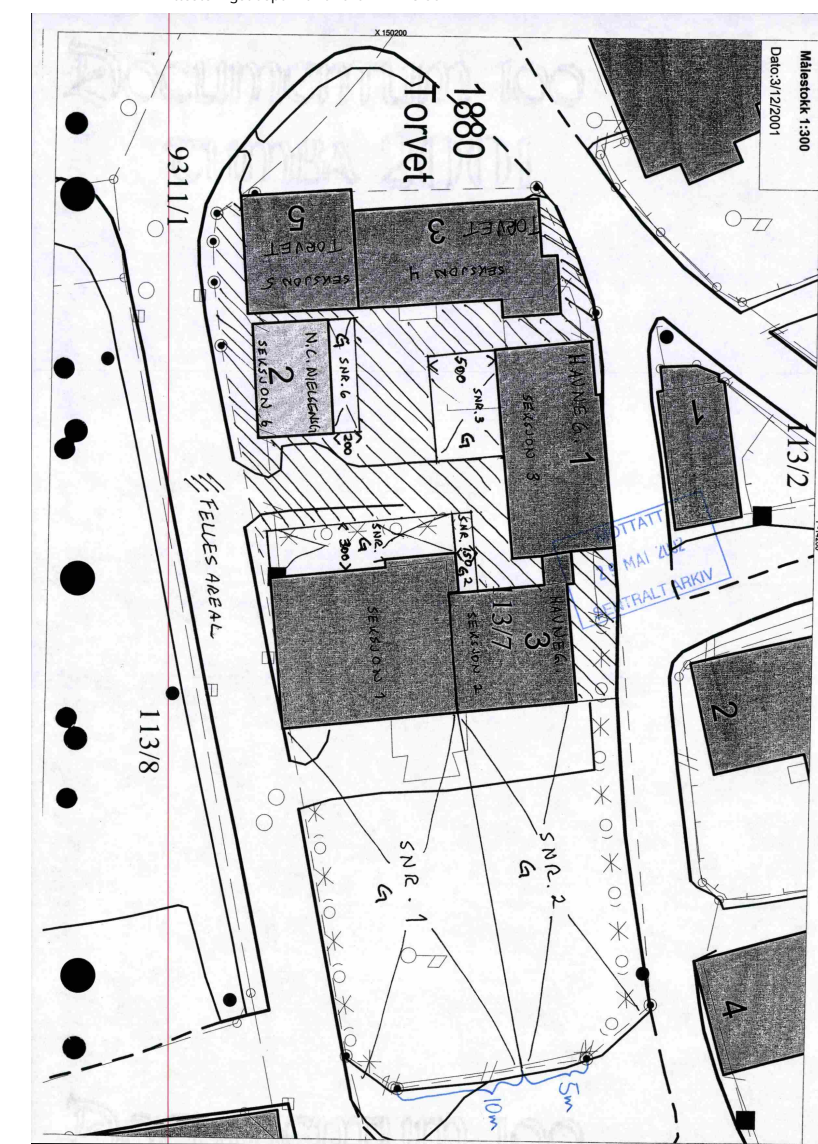
3. Begjæring
 Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste:

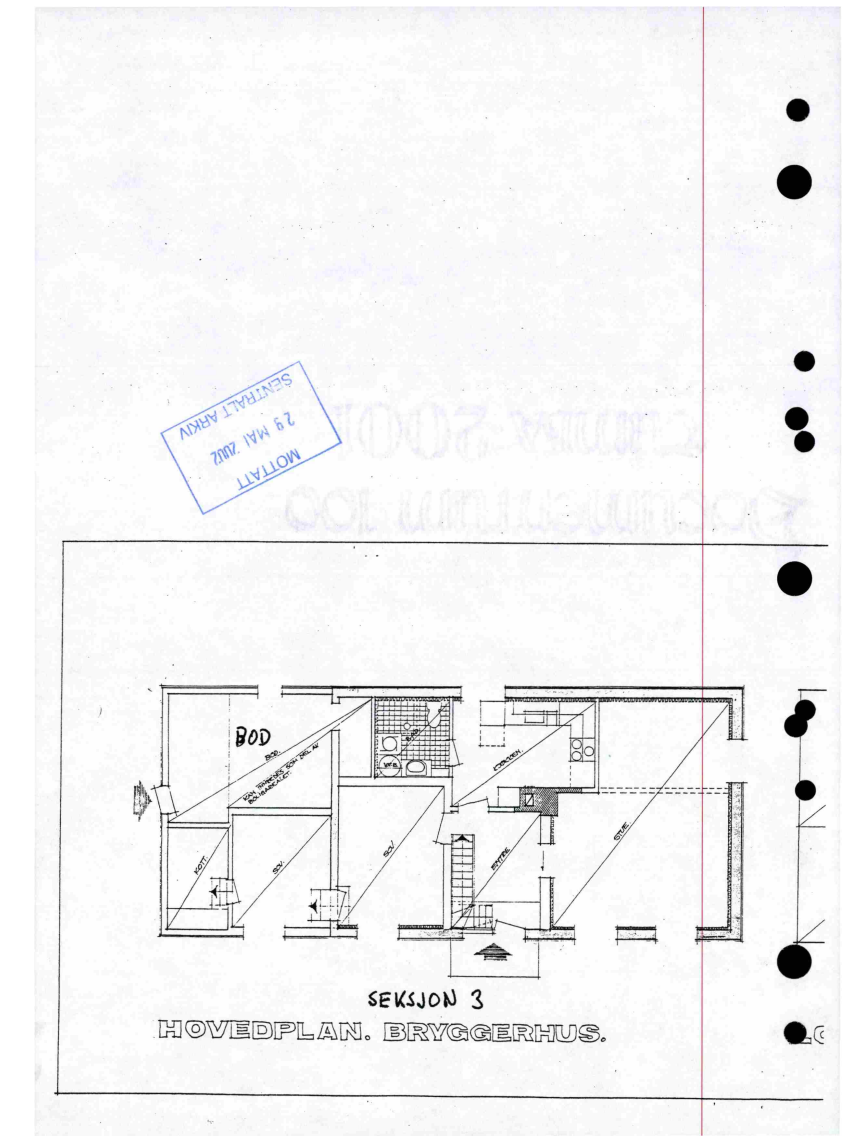
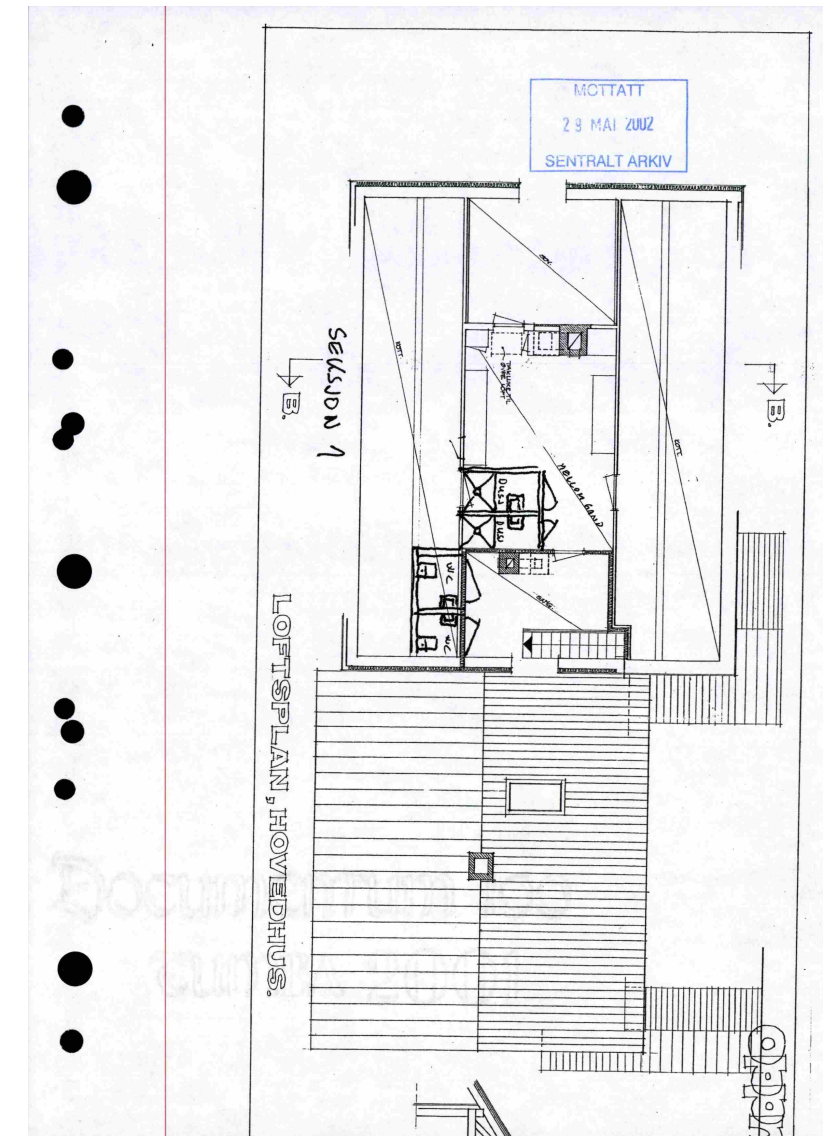
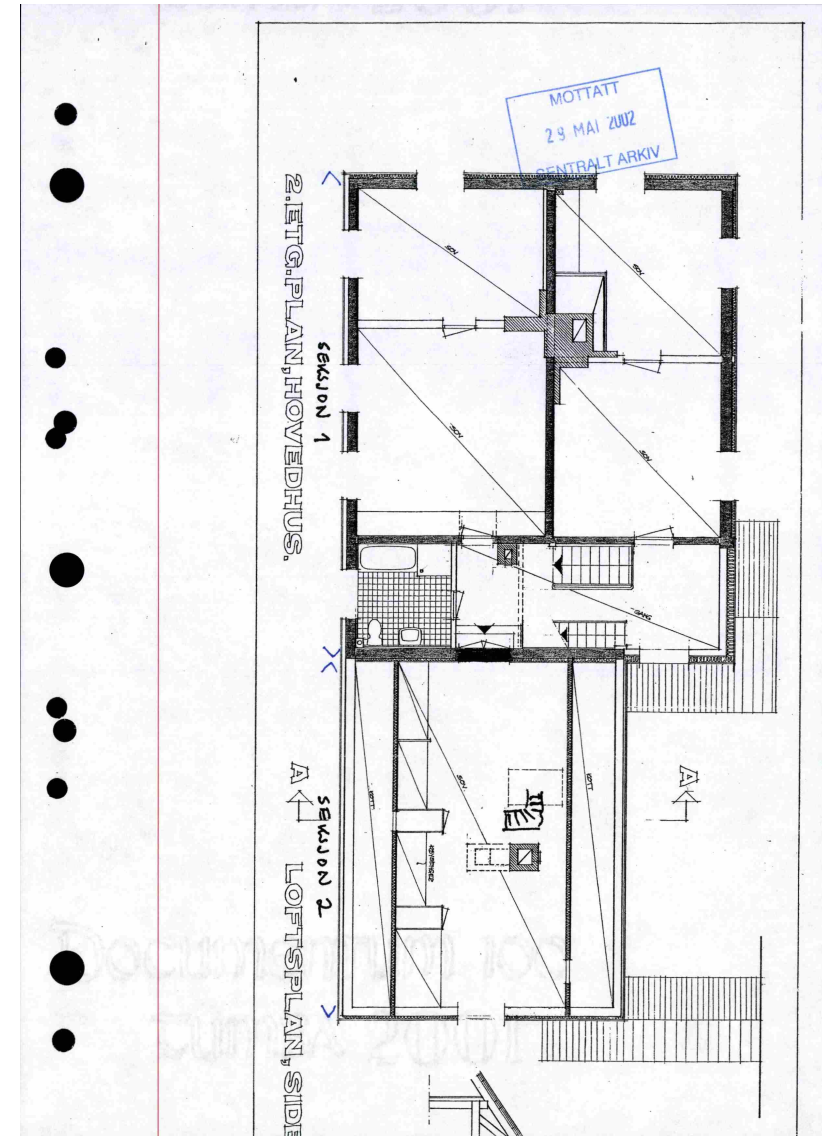
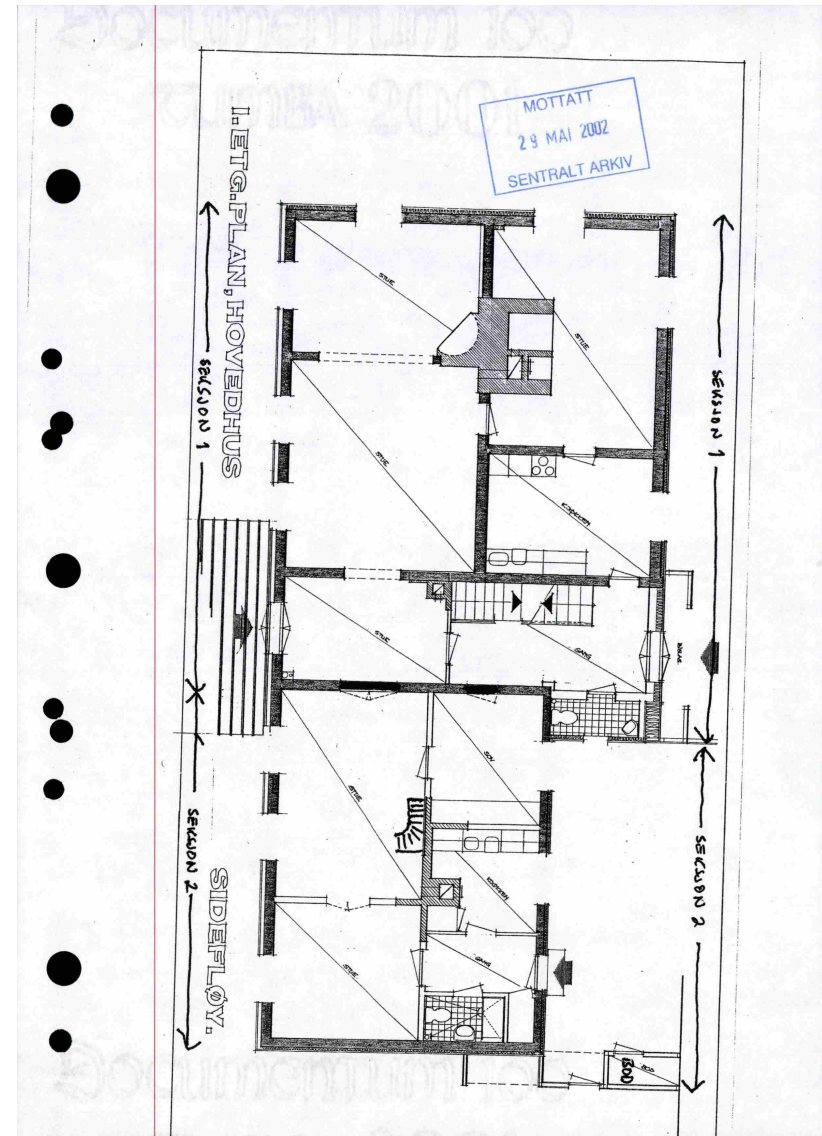
S. nr	For- nr (mål ⁴⁾)	Brak- nr (teller ⁵)	Til- leggs- areal ⁶⁾	S. nr	For- nr (mål ⁴⁾)	Brak- nr (teller ⁵)	Til- leggs- areal ⁶⁾	S. nr	For- nr (mål ⁴)	Brak- nr (teller ⁵)	Til- leggs- areal ⁶⁾
1	B 34	G	13	25				37			49
2	B 15	G	14	26				38			50
3	B 16	G	15	27				39			51
4	N 8		16	28				40			52
5	N 16		17	29				41			53
6	B 11	G	18	30				42			54
7			19	31				43			55
8			20	32				44			56
9			21	33				45			57
10			22	34				46			58
11			23	35				47			59
12			24	36				48			60
Sum tellere:			100	= nevner:			100				

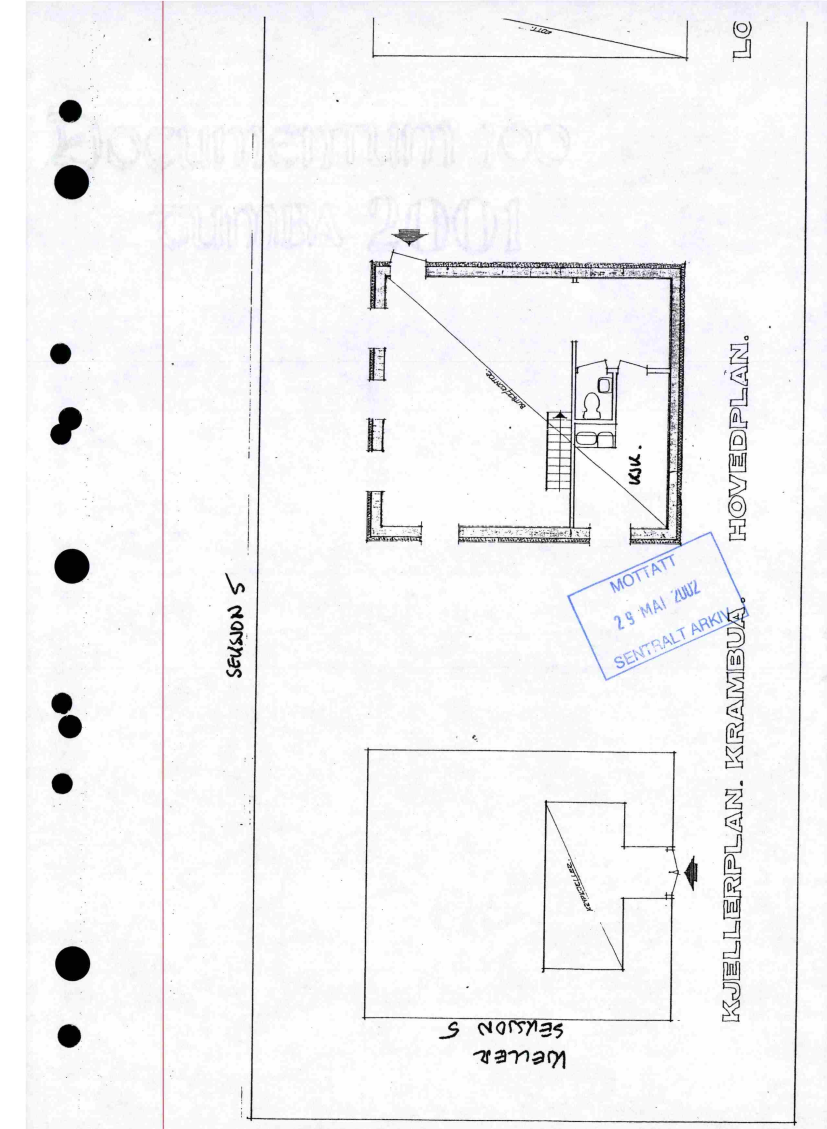
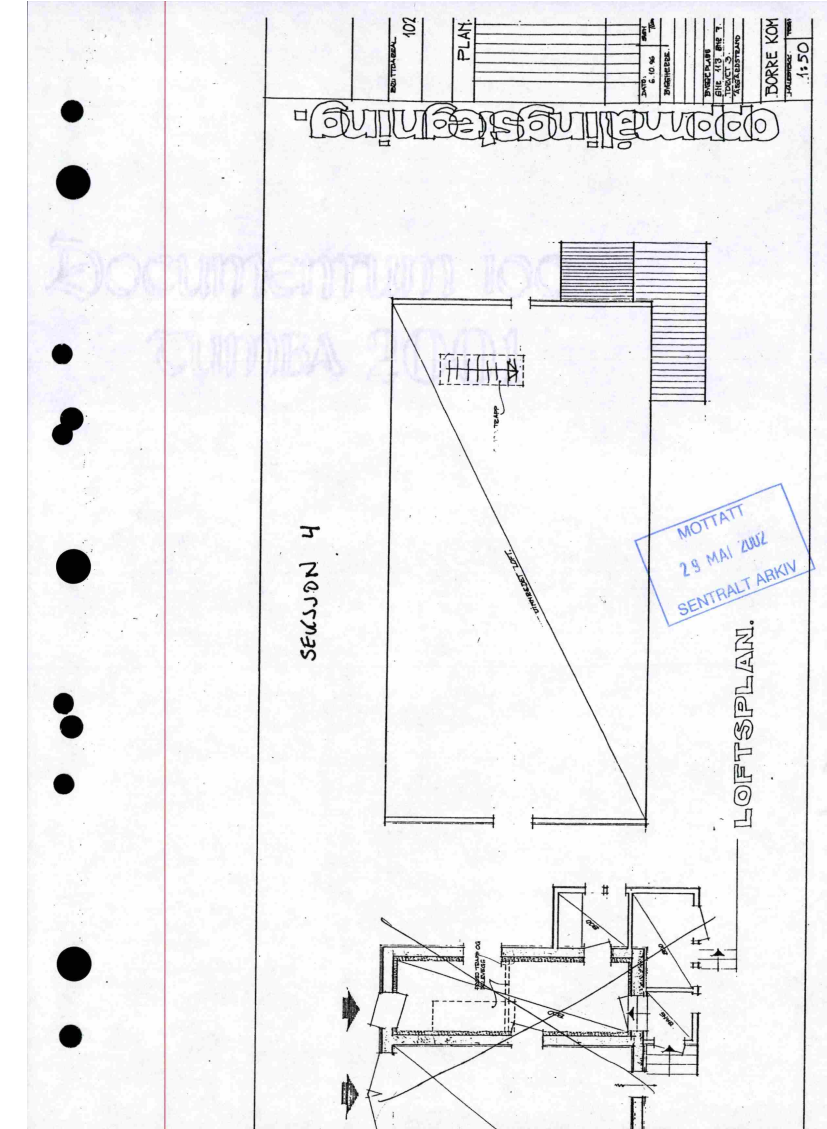
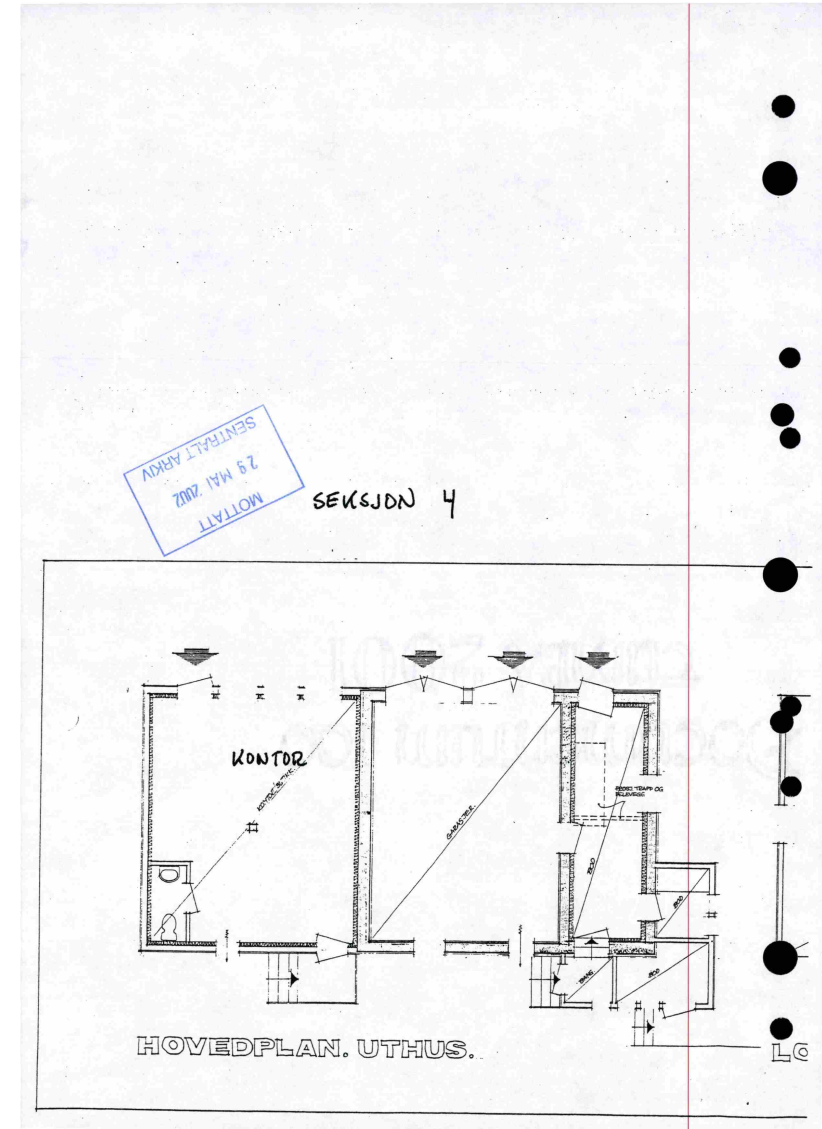
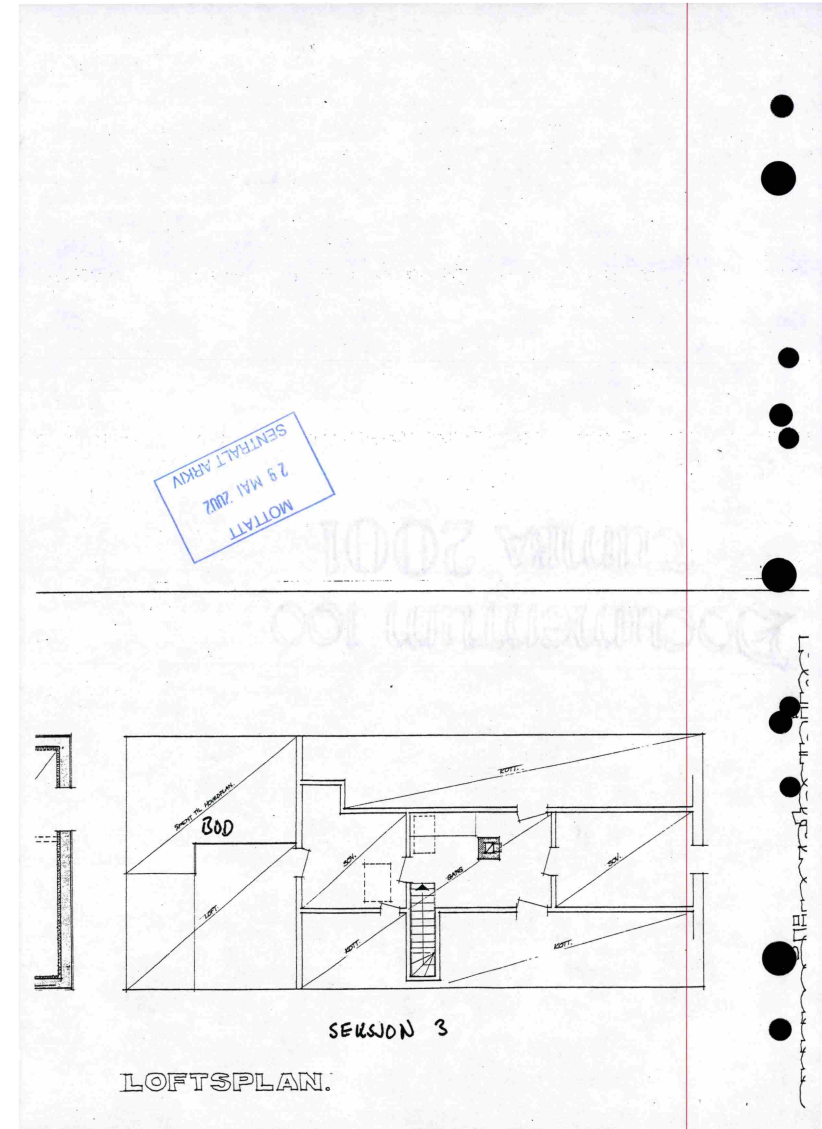
4. Supplerende tekst⁷⁾
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

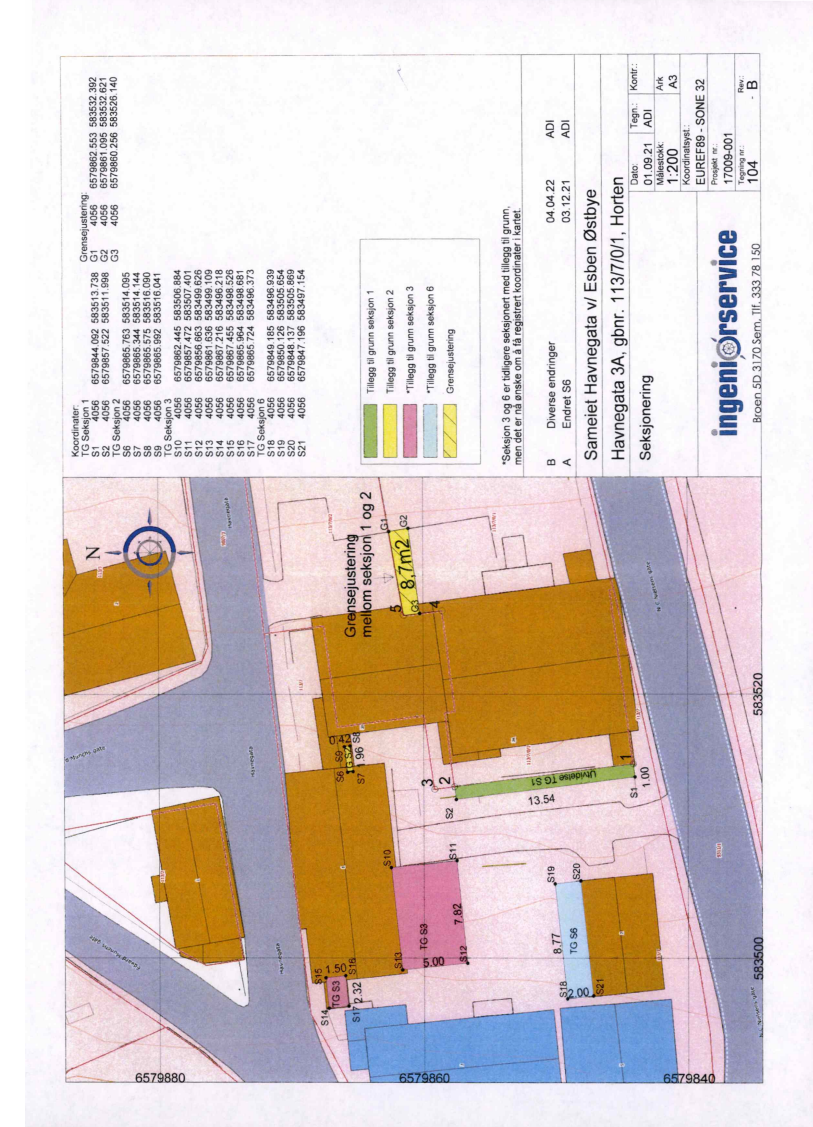
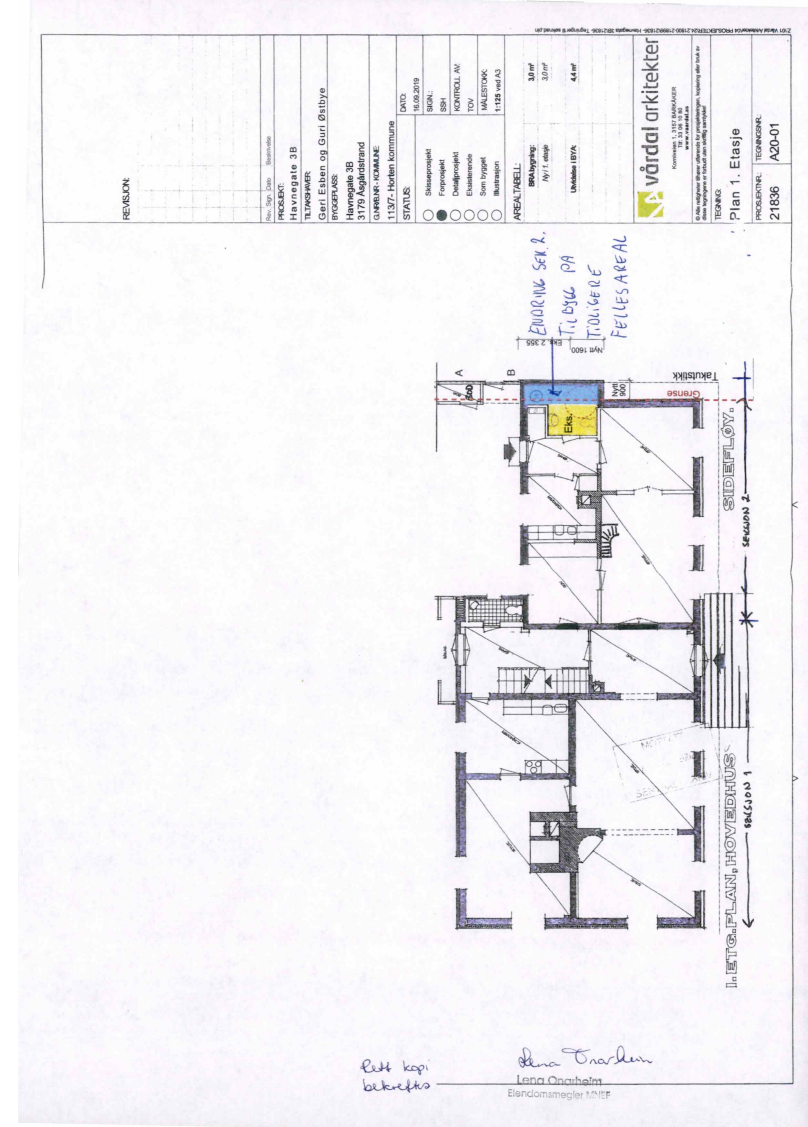
Doknr: 4142 Tinglyst: 29.07.2002 Emb. 028
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nº 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98









HORTEN KOMMUNE
Seksjon for plan og kommuneutvikling

Vår dato
17.07.2002

Vår referanse
L36 /2002/03528-5
GBNR/1/13/7

1 av 1

Vår saksbehandler
Lars Krugerud
Tlf: 33 08 51 28, e-postadresse: lars.krugerud@horten.kommune.no

Deres dato

Deres referanse

KOPI

Nils Astrup
Havnegata 3

3179 ÅSGÅRDSTRAND

HAVNEGATA 3, 113/7 (SOELBERGGÅRDEN) - SEKSJONERING, GODKJENNING

Det vises til begjæring av 25.05.2002.

Horten kommune gir – i medhold av eierseksjonsloven og delegert myndighet – tillatelse til seksjonering av eiendommen i samsvar med begjæring.

Regning på behandlingsgebyr kr 2010 og tinglysingsgebyr kr 1005 sendes særskilt. Begjæringen vil bli sendt sorenskriveren for tinglysing når gebyrene er betalt.

Med vennlig hilsen

Øystein Berg
Fagsjef Geodata

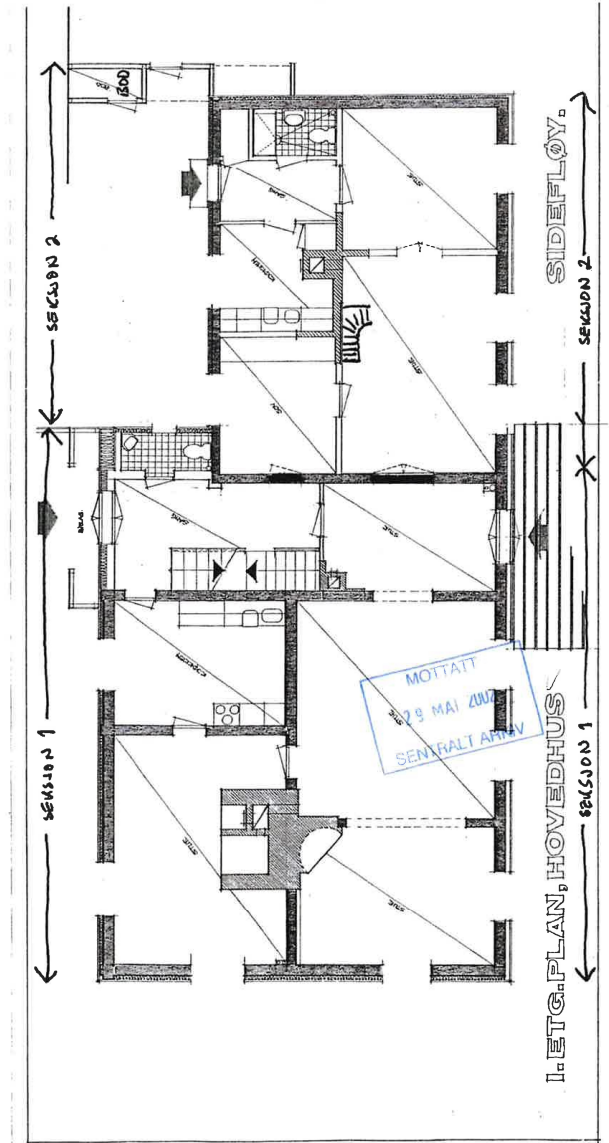
Lars Krugerud
Lars Krugerud
geodataingeniør

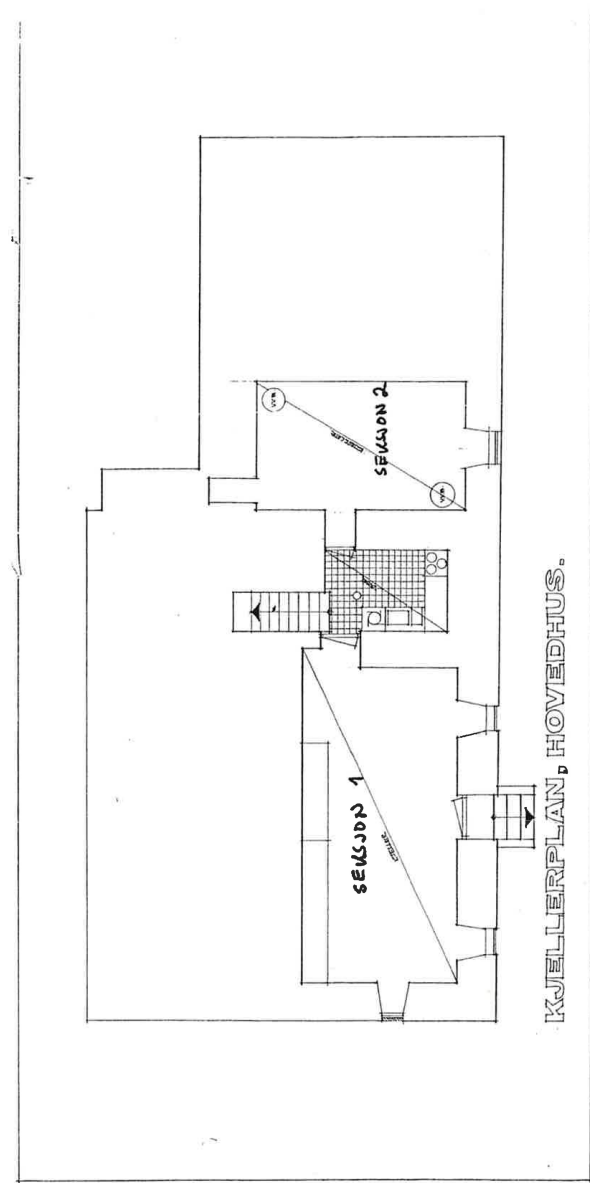
Postadresse
Horten kommune
Seksjon for plan og kommuneutvikling
Postboks 10
3191 HORTEN

Besøksadresse
Apotekergata 12
E-Postadresse
postmottak@horten.kommune.no

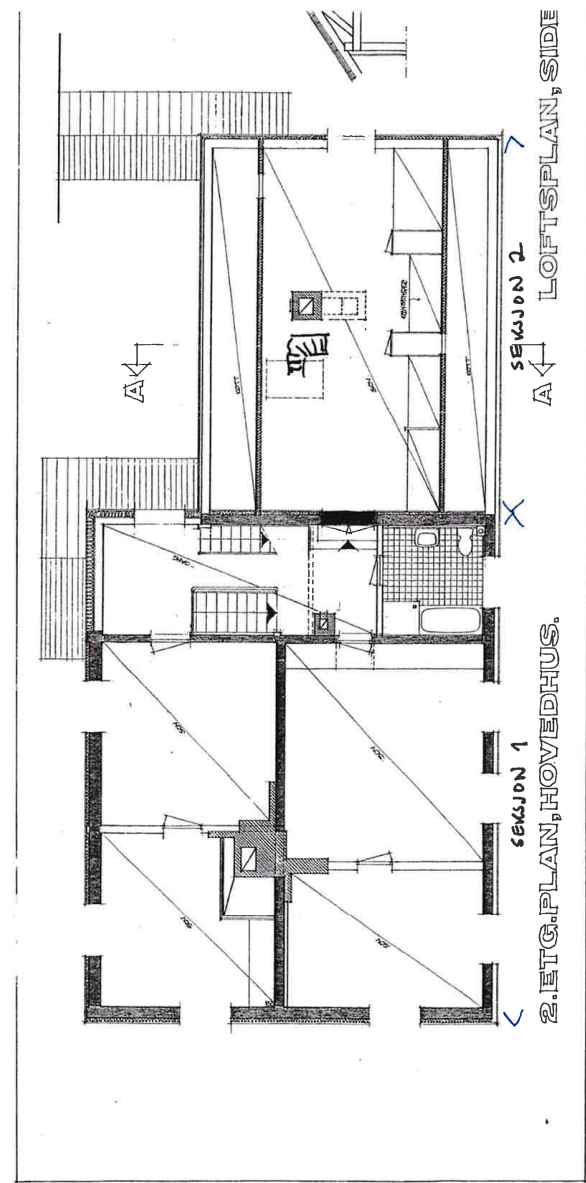
Telefon
33 08 51 00
Telefaks
33 08 50 01

Bankkonto
1594.30.31220
Organisasjonsnummer
964 951 264

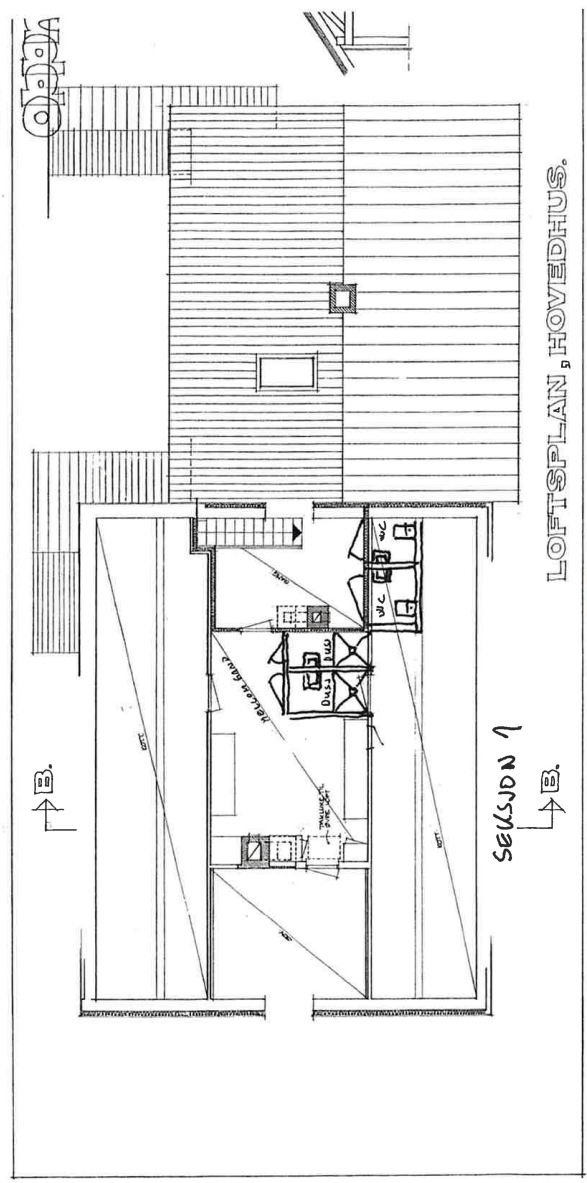




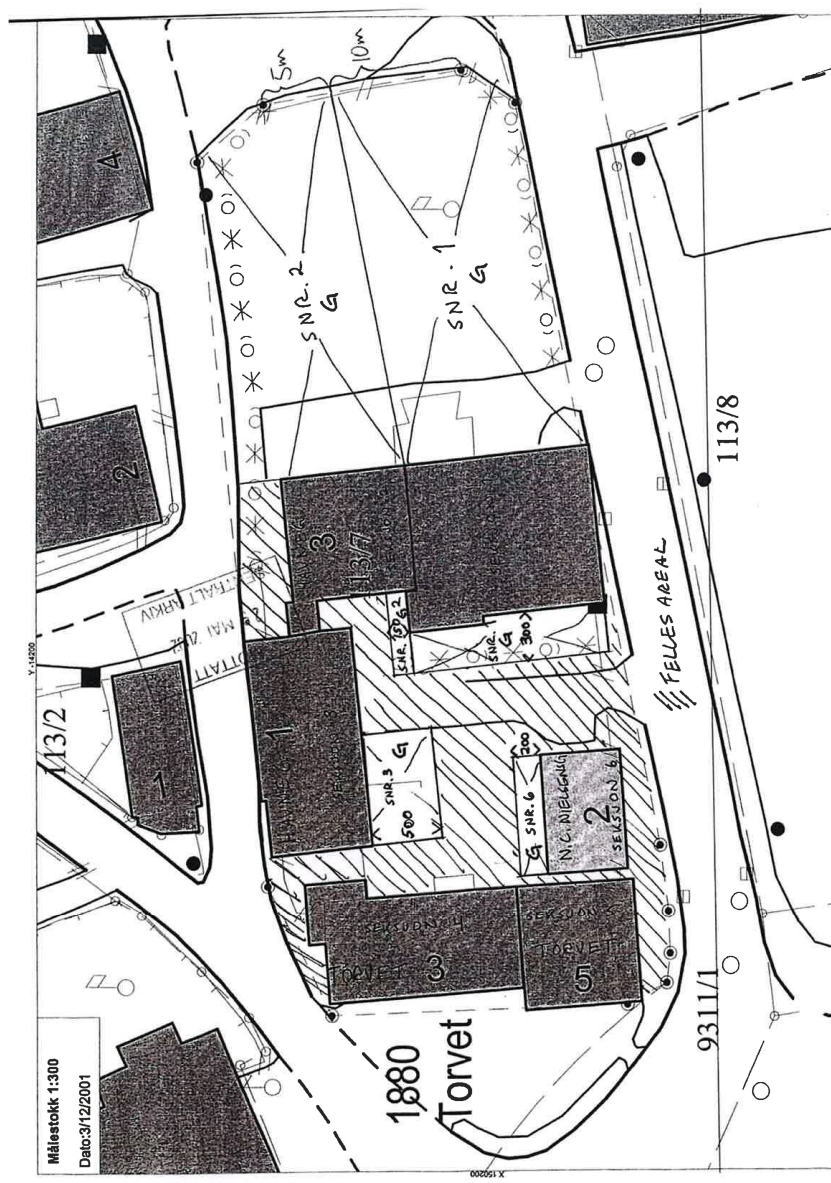
MOTTATT
29 MAI 2002
SENTRALT ARKIV



MOTTATT
29 MAI 2002
SENTRALT ARKIV



MOTTATT
29 MAI 2002
SENTRALT ARKIV





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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 løst eller fastmontert kjøkkenøy.

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte 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/avgrensningskabel 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.

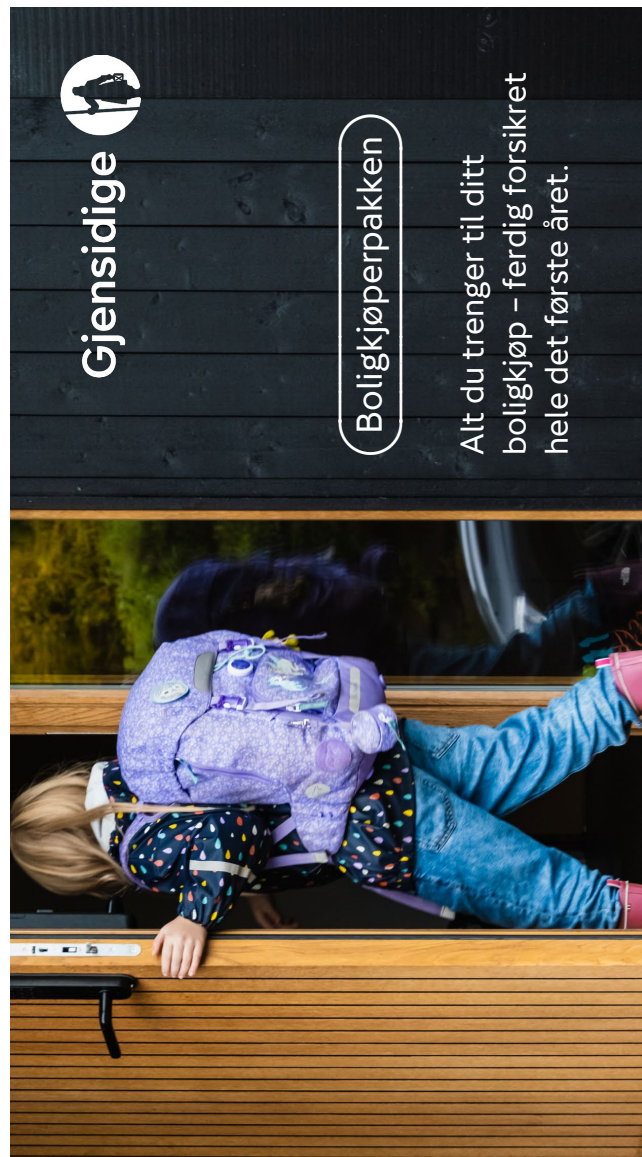
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring 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 bygningsforsikring 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 bygningsforsikring. 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 bygningsforsikring 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 boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på 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 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.

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.

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 b.l.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.

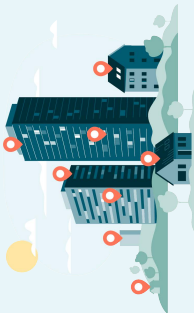
G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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.

 www.partners.no