



aktiv.

Dalsroaveien 276, 3158 ANDEBU

**Enebolig med stor selveiertomt i
landlige omgivelser! Kjøkken fra
2019 og bad fra 2022. Stor
gårds plass med garasje.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner /

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Omkostn.: Kr 93 850,-
Total ink omk.: Kr 3 793 850,-
Selger: Wenche Kværne Smedsrud
Jan Oddvar Smedsrud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 167/209 kvm
Tomtstr.: 3302.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 297, bnr. 23
Oppdragsnr.: 1311250118

Din nye bolig?

Dalsroaveien 276 ligger idyllisk til i landlige og naturskjønne omgivelser. Her bor du i et fredelig og åpent landskap omgitt av skog og jorder - perfekt for deg som ønsker ro, god plass og nærhet til naturen. Eneboligen er velholdt og innbydende med lyse overflater, åpen stue- og kjøkkenløsning og god planløsning. Kjøkkenet fra 2019 har profilerte fronter, integrerte hvitevarer. Badet ble renovert i 2022 med fliser, varmekabler, vegghengt toalett og badekar. I underetasjen finner du et praktisk vaskerom med varmekabler og separat toalettrom. Boligen har tre romslige soverom og en gjennomført, moderne stil. Et perfekt hjem for deg som ønsker en oppgradert bolig i rolige og naturnære omgivelser.

Velkommen til visning! Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	89
Nabolagsprofil	94
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 167 m²

BRA - e: 42 m²

BRA totalt: 209 m²

TBA: 30 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 65 m² Entré, toalettrom, hall m/trapp, vaskerom, kontor, bod 1, bod 2

BRA-e: 19 m² Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 102 m² Stue, kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Areal underetasje.:

Entré: 5,1 m²

Hall m/trapp: 15,6 m²

Vaskerom: 6,9 m²

Kontor: 17,8 m²

Bod 1: 5,9 m²

Bod 2: 6,9 m²

Utvendig bod: 19 m2

Areal 1. etg.:

Trapp: 5,4 m2

Stue: 38,7 m2

Kjøkken: 12,7 m2

Gang: 4,2 m2

Soverom 1: 6,8 m2

Soverom 2: 10,6 m2

Soverom 3: 13,1 m2

Enebolig:

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

U. etasje:

På tegning er det vist bod i entréområdet, mens det i dag er etablert garderobeskap i ende av entré. Hobbyrom er innredet og benyttes som kontor. I en av bodene er det montert vindu som ikke fremgår av tegning.

Det er også utvendig bod med enkel

dør der det opprinnelig er tegnet inn garasje med vippeport.

Tilbygget garasje som er vist på en tegning, ble fjernet i 2024.

1. etasje:

Terrassen med utgang fra soverom og kjøkken ble fjernet i 2019, og arealet er benyttet til å utvide kjøkken, bad og soverom.

Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet for å etablere åpen løsning.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at de utførte endringene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra

tilleggsdel (f.eks. bod/hobbyrom) til hoveddel (f.eks. soverom, kontor, bad) er

meldepliktig. Tiltak som berører bærende

konstruksjon eller utvidelse av planløsning er som hovedregel søknadspliktige. Dette bør avklares med kommunen.

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

Nytt bad i 2022.

Nytt mini-renseanlegg i 2025.

Garasje:

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

Garasje er tegnet med dør på den andre langsiden og med carport.

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

Ny grunnmur i 2025 og flyttet garasje til dagens plassering.

All info ovenfor er hentet fra tilstandsrapport. Kjøper bærer risiko og konsekvenser ved

meldepliktige tiltak som ikke er søkt om. Se avsnitt under "ferdigattest".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3302.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er opparbeidet med plen, drivhus, busker og trær. Gruset innkjørsel foran huset.

Historisk oppgitt areal er på 1100kvm. Det er areal som stammer fra eldre, manuelle registre og som er brukt når en eiendom mangler en geometrisk grenseregistrering i dagens matrikkel.

Grensepunktene er middels nøyaktig på ene halvdel av tomten og nøyaktig på den andre delen av tomten mot veien og nabo. Kjøper må ta høyde for avvik i tomtegrense og tomtestørrelse.

Beliggenhet

Fin beliggenhet i åskanten med flott utsikt til natur og landbruk. Boligen ligger uforstyrret til i et område som har flere flotte vann og meget gode friluftsmuligheter. Stor veranda vendt mot sørvest som gir gode forhold for grilling i kveldsola sommerkvelder. Eiendommen ligger barnevennlig til. Her ute i den herlige naturen kan du ha en barneoppvekst basert på sunne verdier. Stor selveiertomt og massevis av utmark å gå tur i. Det finnes blant annet fiskevann i nærområdet som kan gi flotte naturopplevelser. Andebu sentrum har de fleste funksjoner man trenger i hverdagen som matbutikker, bensinstasjon, vinmonopol, bank, apotek osv. Av byer ligger Tønsberg nærmest med en snau 30 min kjøring til sentrum, en avstand man blir veldig fort vant til. Til Andebu sentrum er det ca. 12 min kjøring og til Revetal er det ca. 20 min. Eiendommen ligger innenfor Høyjord skolekrets.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Høyjord barnehage (3-5 år) ca. 10.1 km

Møyland barnehage (2-5 år) ca. 11.4 km

Skoler:

Høyjord skole (1-7 kl.) ca. 10 km

Signo grunn- og videregående skole ca. 11.2 km

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 12 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 12.4 km

Re videregående skole ca. 21.8 km

Gjennestad videregående skole ca. 23.8 km

Skolekrets

Høyjord skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Dalsroa (Linje 124) ca. 1.7 km. Skolebuss stopper oppe ved hovedveien.

Stokke stasjon ca. 25.6 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 26 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over to etasjer, oppført i 1979. Boligen er senere oppgradert med ny takteking i 2016, etterisolering, ny kledning og vinduer på fasade mot sørøst i 2019, nytt kjøkken i 2019, totalrenovert bad i 1. etasje i 2022 med dokumentasjon, oppussing av vaskerom i underetasjen i 2024, og ny innmat i sikringsskap i 2024. I 2025 ble det laget ny støttemur med rekkverk og utvidet gårdsplass, for så å flytte den frittstående garasjen og satt den på ny plate i 2025. Det blir montert minirensesanlegg i 2025 etter befaring. Boligen fremstår generelt normalt vedlikeholdt for alder, men det er registrert flere forhold som gir tilstandsgrad 2 (TG2). Dette gjelder blant annet eldre vinduer fra 1978–1988 med slitasje/punkteringer, eldre kledning med råte og uten lufting mot mur, takkonstruksjon med begrenset lufting, brudd i dampspærre og utett loftsluke, terrasse med rekkverkshøyde under dagens krav, enkelte innvendige overflater/lister, manglende håndløper og for store åpninger i rekkverk, manglende tilluft/mangelfull ventilasjon i flere oppholdsrom, manglende kursmerking på rør-i-rør, eldre avløpsrør og utvendige VA-ledninger av eldre alder, samt terreng og drenering med begrenset effekt. Vaskerom fra 2024 har enkelte utførelsesavvik. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

Taket er tekket med asfalttakshingel av fagfolk i 2016. Takrenner, nedløp av stål og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret.

Noe nyere takrenne i hjørne mot terrasse. Trinn montert for feier. Yttervegger består av bindingsverk av tre, etter byggemåte isolert. I

2019 ble vegg mot sørøst etterisolert og det ble montert ny vindsperre og stående tømmermannskledning. Yttervegger består av bindingsverk av tre, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra byggeår. Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av wtakstoler. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med 20 cm mineralull mot og det er lufting gjennom gesimser. Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaringsgang. Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 1978-1988. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2019 på vegg mot sørøst. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2023. Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra byggeår. Isolert og formpresset dør til utebod fra byggeår. Terrasse på 30 m² (7,76 x 3,91) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkipregnet tre. Stående rekkverk på 91 cm fornyet i 2025.

INNENDIG

Gulvene har laminat. Vegger har malte panelplater, malte slette flater, trepanel og tapet. Tak har malte takessplater og trepanel.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert vedovn i stue fra 2024, flislagt på gulv i front. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i hall. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Gulv i underetasje av betong, tekket med laminat.

Vegger av pusset lecablokker og innforede vegger med panelplater og trepanel.

Hulltaking er foretatt under trapp og det er påvist avvik i

konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 19,7 % i bunnsvill. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk, men mangler håndløper. Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

Vaskerommet ble pusset opp i 2024 ifølge eier med nye varmekabler og flislagt gulv, panelplater på vegg og innredning.

Varmekablene er lagt av fagfolk og øvrige arbeider utført på egeninnsats. Det er malte panelplater på vegg og malte takessplater i himling.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt gulv. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert

utførelse. Inneholder innredning med glatt front, laminat benkeplate med nedfelt

vaskekum i kompositt, opplegg for vaskemaskin og

tørketrommel. Det er lufteventil i vegg og tak. Hulltaking er foretatt fra under trapp uten å påvise unormale forhold. Badet i 1. etg. ble totalrenovert av fagfolk i 2022. Det er flis

på vegg og malte takessplater i himling. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

12 mm nedsenket dusjsone med bra fall til sluk. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med forheng og badekar. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Badet er fra 2022, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen. Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat i treutførelse med nedfelt oppvaskkum i rustfritt

stål. Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.

Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom i underetasjen med laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt trepanel i himling. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Lufteventil i vegg og tilluftspalte over dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system. Innvendig avløp er av plast fra byggeår og fra 2022 på bad. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm. Vannpumpe med 80 liters trykktank fra 2023, plassert i vaskerom. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft til luft varmepumpe i kontor fra 2024. Termostatstyrte varmekabler på vaskerom og bad. Vedovn i stue.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2015, plassert i vaskerom. Ny innmat sikringsskap i 2024. Sikringsskap er plassert i hall.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A

hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn skal være av fjell og fyllingsmasser. Det er lagt ny drenering, ukjent nøyaktig når, men kan være fra rundt 2010-2015. Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drenerør av plast. Topplist montert. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken på to av tre nedløp. Grunnmur oppført av lettklinkerblokker. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Samtlige vegger i underetasje er innkledde, utenom utvendig bod.

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret brønn, felles med nabo. Det blir montert nytt minirensesanlegg av type Klaro 3-kammer 5 PE med innebygd etterpoleringsfilter, samt 12 x 2 meter infiltrering i grunnen ved utløp fra tank.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Avflasset belegg på takforbeslag.

Bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur er mangelfull på hjørnet mot nord.

- Utvendig - Veggkonstruksjon - 2

Avvik: Det er flere kledningsbord med råteskader i bunnen på kortveggen mot nordøst.

Enkelte kledningsbord er oppsprukket, og det er ingen lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Stedvis er det lite luft i nedre del, da luftespaltepappen er presset mot undertaket.

Det er synlige brudd på dampspærren rundt rørgjennomføringer.

Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister, noe værslitt treverk, punkterte og sprukket glass.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.

Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

- Utvendig - Dører

Avvik: Hovedytterdør fra 2023 mangler beslag i underkant.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på bod- og terrassedør.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad

på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk.

Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.
Terrassebordene er stedvis værslitte/oppsprukket.

- Innvendig - Overflater - 2

Avvik: I hallen er det benyttet dør- og vinduslister som gulvlister og det mangler enkelte feielister i 1. etasje.

Det er glippe/for stort hull rundt brytere mot vaskerom. For øvrig er det enkelte mindre sprekker og sår på gulv- og veggflater i 1. etasje.

- Innvendig - Radon

Avvik: Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

-Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i rekkverk på 11,5 cm er over dagens krav på 10 cm.

- Innvendig - Innvendige dører - 2

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

To dører til soverom går i karm/terskel.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er noe ufagmessig utførelse av panelplater og fuging av sokkelflis mot gulvflis.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Avvik: Det er bom (hulrom under) og sprekk i en flis mot avløpsrør, samt avskalling av en flis.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Kranen har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekummen. Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg, og det mangler sprutplate i bakkant av vaskekum.

- Våtrom - Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Malt trevindu er plassert i våtsonen til dusj og badekar.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er noe fuktsveller på front under vask og sokkellist.

Kjøleskapet går tregt og en skapdør i underskap går i karm.

Det mangler betjeningsknapp for hastighetsregulering til ventilator.

- Spesialrom - Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

Noe slitte gulvflater.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

Det mangler lufteventil i hovedsoverom, spisestue/kjøkken og i hall/entré.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget før 2019, deler av det skjulte anlegget fra byggeår, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det mangler topplist på vorteplast under terrassen. Siden dette området er delvis skjermet, vurderes risikoen som mindre enn på åpne fasader.

Avslutningen anses likevel som ufullstendig.

Ved hulltaking under terreng ble det målt forhøyede fuktverdier i treverk, og det er synlig saltutslag i utvendig bod. Dette indikerer at drenering eller tettesjikt har begrenset effekt.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Malte lecablokker på baksiden og ubehandlet mur under terrassen vurderes som en enkel utførelse med begrenset motstand mot fuktpåvirkning over tid.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 30/10-2025 av Olav R. Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Olsen&Wallum as

Beskrivelse: Det ble utført oppussing av bad og kjøkken av forrige eier i 2019 og 2022, med faglært som krysset av over. Da vi

overtok i April 2024 pusset vi opp vaskerom i underetasje med egeninnsats og faglært elektriker.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Smedsrud Maskin AS

Beskrivelse: Montering av nytt mini renseanlegg.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: VT Elektro AS

Beskrivelse: Nytt sikringsskap og strøm i gang og vaskerom. Ny digital strømmåler.

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

Ja

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet rekkverk på terrasse.

Innhold

Underetasje:

Entré, toalettrom, hall m/trapp, vaskerom, kontor og 2 boder

1. Etasje: Stue, kjøkken, gang, bad og 3 soverom

Terrasse på 30 kvm

Garasje og utvendig bod

Standard

Velkommen til en innbydende og velholdt enebolig med gode planløsninger, lyse rom og oppgraderte våtrom. Her får du en bolig som kombinerer funksjonelle løsninger med et moderne og trivelig uttrykk.

Boligen har gjennomgående lyse og klassiske materialvalg. Gulvflater består hovedsakelig av laminat.

Kjøkkeninnredning er fra 2019 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat i treutførelse med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp. Det er montert både waterguard under kjøkkenbenk og komfyrvakt.

Badet i første etasje ble renoveret i 2022 og fremstår som moderne og lekkert. Rommet har fliser på vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og badekar.

Praktisk vaskerom med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Rommet har innredning med glatte fronter, laminert benkeplate og nedfelt vaskekum i kompositt. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Eget toalettrom med laminatgulv. Rommet er innredet med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.

Totalt i boligen har man 3 romslige soverom.

Denne eneboligen byr på et godt utgangspunkt for både familier og par som ønsker seg et praktisk og oppgradert hjem med moderne bad, vaskerom og lyse overflater - i et rolig og trivelig nabolag.

Innbo og løsøre

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

Dette medfølger handelen:

- Alle hvitevarer kjøkken
- Gardiner kjøkken og store vinduer stue
- Lamper i hovedetasje som er fastmontert

Dette medfølger ikke handelen:

- Vaskemaskin og tørketrommel
- Kjøleskap i bod og fryser

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- I 2025 ble det laget ny støttemur med rekkverk og utvidet gårdsplass, for så å flytte den frittstående garasjen og satt den på ny plate i 2025.
- Det blir montert minirensesanlegg i 2025 etter befaring.
- Stående rekkverk på 91 cm fornyet i 2025.
- nytt sikringsskap med innmat datert 2025.
- Ny grunnmur i 2025 og flyttet garasje til dagens plassering.

2024:

- oppussing av vaskerom i underetasjen i 2024.
- ny innmat i sikringsskap i 2024.
- Det er montert vedovn i stue fra 2024.
- Luft til luft varmepumpe i kontor fra 2024.
- Tilbygget garasje som er vist på en tegning, ble fjernet i 2024.

2023:

- Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2023.
- Vannpumpe med 80 liters trykktank fra 2023, plassert i vaskerom.

2022:

- totalrenovert bad i 1. etasje i 2022 med dokumentasjon.
- varmekabler bad og div stikk på soverom i 2022.

2019:

- etterisolering, ny kledning og vinduer på fasade mot sørøst i 2019.
- nytt kjøkken i 2019.
- Terrassen med utgang fra soverom og kjøkken ble fjernet i 2019, og arealet er benyttet til å utvide kjøkken, bad og soverom.
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet for å etablere åpen løsning.
- Fremvist samsvarserklæring/dokumentasjon for ny kurs og div arbeider med nytt kjøkken i 2019.

2016:

- Boligen er senere oppgradert med ny takteking i 2016.

2015:

- Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2015, plassert i vaskerom.

2010:

- Det er lagt ny drenering, ukjent nøyaktig når, men kan være fra rundt 2010-2015.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber altibox.

Parkering

Parkering i garasjen til en bil ellers god plass på egen tomt til flere biler.

Forsikringsselskap

Skagerak sparebank/fremtind

Polisenummer

7484407

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Det er installert en luft til luft varmepumpe på kontoret fra 2024, termostatstyrte varmekabler på vaskerom og bad, samt en vedovn i stue.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2015 er plassert i vaskerom.

Ble utført feiing 18/5-2021, det er ikke registrert noe avvik.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000

Kommunale avgifter

Kr 5 595

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr (slamtømming) , renovasjonsgebyr (standard) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 1 044 015

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 176 061

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 297, bruksnummer 23 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3907/297/23:

27.02.1979 - Dokumentnr: 9000373 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Opprinnelig dok nr 501384/1979 fra TØNSBERG TINGRETT

10.06.1985 - Dokumentnr: 9000129 - Jordskifte

Grensegangssak

Teig 1 og 2 er overført fra bnr. 1, 4 og 9 og tillagt og sammenføyet med bnr. 8 og 18, endelig areal ca. 75,6 da.

Opprinnelig dok nr 9049/1985 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1989 - Dokumentnr: 9001599 - Erklæring/avtale

Rettsforlik i h.h. til sak nr.183/89 vedr. borehull for vannforsyning.

Opprinnelig dok nr 19172/1989 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1978 - Dokumentnr: 9000464 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:297 Bnr:9

Opprinnelig dok nr 506551/1978 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 120113 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:297 Bnr:23

01.01.2024 - Dokumentnr: 483979 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:297 Bnr:23

02.02.2024 - Dokumentnr: 1053498 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3907 Gnr:297 Bnr:25

Elektronisk innsendt

27.02.1979 - Dokumentnr: 9000373 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:297 Bnr:9

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Opprinnelig dok nr 501384/1979 fra TØNSBERG TINGRETT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 18 juli 1979 vedr. nybygg enebolig.

Følgende arbeider gjensto:

1. pussing av grunnmur utvendig.
 2. pussing av vegger i matbod, klesbod og hobbyrom.
 3. sette opp delevegger mellom bodene.
 4. pusse garasje innvendig.
 5. isolere lufterøret fra kloakkstammen på loft.
 6. isolere avtrekkskanalen fra vaskerom noe bedre på loft.
- Terrassedør må holdes forsvarlig låst inntil terrasse er bygd.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at de utførte endringene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod/hobbyrom) til hoveddel (f.eks. soverom, kontor, bad) er meldepliktig. Tiltak som berører bærende konstruksjon eller utvidelse av planløsning er som hovedregel søknadspliktige. Dette bør avklares med kommunen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger byggetegninger i kommunens arkiver datert 29/9/1977 vedr. bolig.
Det foreligger godkjente byggetegninger i datert 31/1-1984 vedr. garasje/carport.

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

U. etasje:

På tegning er det vist bod i entréområdet, mens det i dag er etablert garderobeskap i ende av entré. Hobbyrom er innredet og benyttes som kontor. I en av bodene er det montert vindu som ikke fremgår av tegning. Det er også utvendig bod med enkel dør der det opprinnelig er tegnet inn garasje med vippeport.

Tilbygget garasje som er vist på en tegning, ble fjernet i 2024.

1. etasje:

Terrassen med utgang fra soverom og kjøkken ble fjernet i 2019, og arealet er benyttet til å utvide kjøkken, bad og soverom. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet for å etablere åpen løsning. For arealet som er utvidet på baderom er det sendt inn anmodning om ferdigattest. Det kan ikke garanteres at ferdigattest blir utstedt for tiltaket eller at det blir utstedt før overtagelse. Kjøper tar videre risikoen og konsekvenser for at det eventuelt ikke blir gitt ferdigattest. Konsekvens kan være å tilbakeføre endringen.

Garasjen har ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.07.1979.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat vei. Eier av Dalsroaveien 276 skal tinglyse veirett for eiendommen over gbnr: 297/8 og 297/30 (det kan ikke garanteres at denne er tinglyst før overtakelse). Med mindre noe annet bestemmes ved avtale eller avgjøres i veilag, svarer denne eiendommen for 1/3 av vedlikeholdet av veien. For å komme ut til hovedveien må man kjøre over gbnr: 298/15 - her er det ikke tinglyst veirett. Det anbefales å tinglyse veirett til eiendommen.

Tilknytning vann: Privat grunnboret brønn, felles med nabo. Strøm til pumpe og brønn er beliggende på nabo (Dalsroaveien 272) sin eiendom iflg. eier. Nåværende eier har ikke betalt for strøm til pumpe - det anbefales å gå i dialog med nabo rundt dette og tinglyse bruksrett til brønn og pumpe. Det er tinglyst en avtale 14.11.1989 Rettsforlik i h.h. til sak nr.183/89 vedr. borehull for vannforsyning. Opprinnelig dok nr 19172/1989 (dette dokumentet har ikke megler klart å oppdrive).

Tilknytning avløp: Eiendommen har etablert privat utslipp.

Sandefjord kommune har sendt ut varsel om oppgradering av avløpsløsning. På sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning. Eier skal derfor montere nytt Claro renseanlegg og tar ansvaret for at renseanlegget får ferdigattest. Ny eier må tegne serviceabonnement hos Claro og det anbefales å tegne forsikring for renseanlegget. Det kan ikke garanteres at ferdigattesten for renseanlegget foreligger før overtagelse.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. 3303 kvm er i kommuneplanen avsatt til Spredt boligbebyggelse, Framtidig med områdenavn LSB.

I henhold til Planrapporten er det ikke treff på kommuneplaner under arbeid, kommunedelplaner under arbeid, reguleringsplaner under arbeid, eller reguleringsplaner under arbeid i nærheten.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebyggt, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

93 850 (Omkostninger totalt)

109 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 793 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 809 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 812 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,05% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

18 000 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger per stk.

Ansvarlig megler

Charlotte Skjelbred

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

charlotte.skjelbred@aktiv.no

Tlf: 938 47 947

Ansvarlig megler bistås av

Charlotte Skjelbred

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

charlotte.skjelbred@aktiv.no

Tlf: 938 47 947

Oppdragstaker

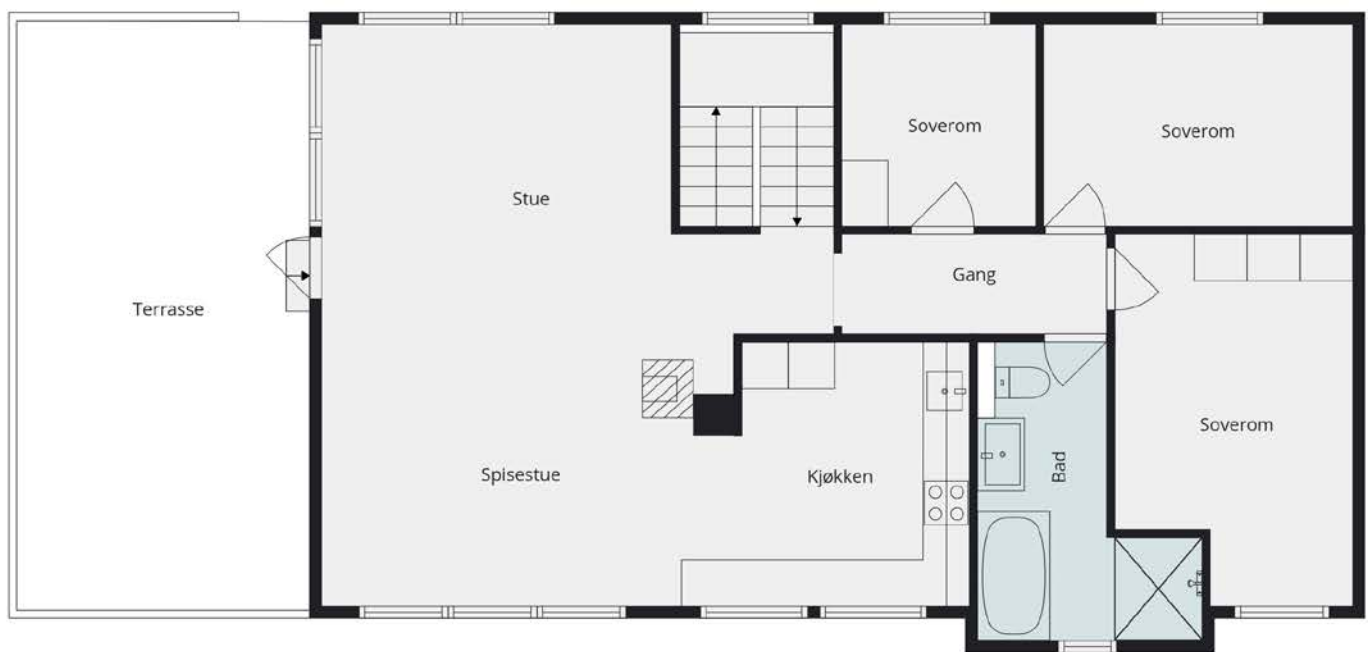
Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

13.11.2025































BIDOS

BIDOS
2,5 kg. Sjøtorsk
1,5 kg. Sjøtorsk
1,5 kg. Sjøtorsk
1,5 kg. Sjøtorsk
1,5 kg. Sjøtorsk
1,5 kg. Sjøtorsk
1,5 kg. Sjøtorsk
1,5 kg. Sjøtorsk
1,5 kg. Sjøtorsk
1,5 kg. Sjøtorsk

1. Skar torskene i biter.
2. Kok i kjøttkokepotte i 10 minutter. Kok opp sånn at det skal
være kaldt i kjøttkokepotte. Kok opp i 10 minutter.
3. Kok opp i 10 minutter i 10 minutter.
4. Kok opp i 10 minutter i 10 minutter.
5. Kok opp i 10 minutter i 10 minutter.
6. Kok opp i 10 minutter i 10 minutter.
7. Kok opp i 10 minutter i 10 minutter.
8. Kok opp i 10 minutter i 10 minutter.
9. Kok opp i 10 minutter i 10 minutter.
10. Kok opp i 10 minutter i 10 minutter.

TROLLKREM (4 glass)

1. Kok opp i 10 minutter i 10 minutter.
2. Kok opp i 10 minutter i 10 minutter.

















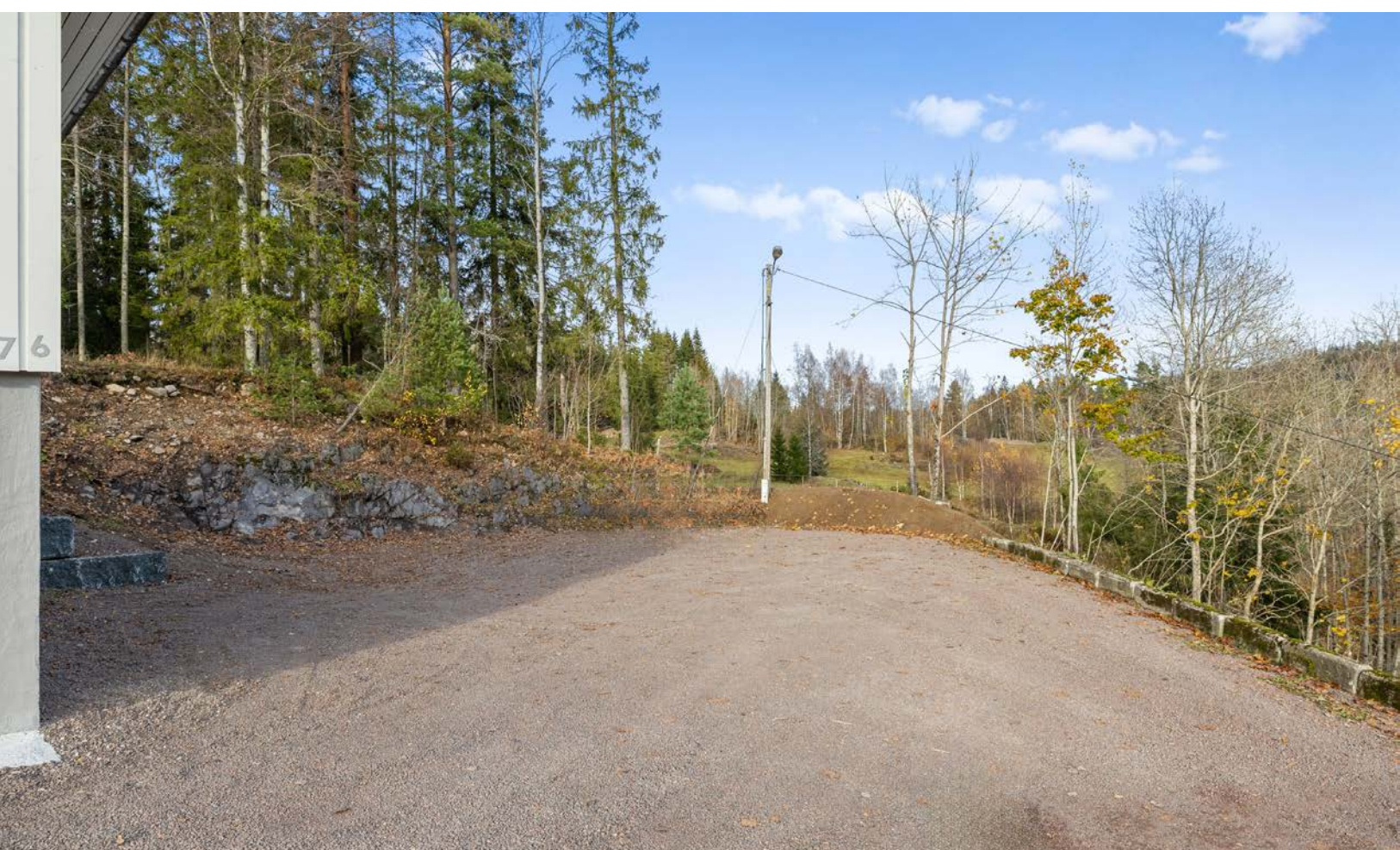




Eget toalettrom med laminatgulv. Rommet er innredet med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.









Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Dalsroaveien 276, 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 297, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 30.10.2025

Rapportdato: 02.11.2025

Oppdragsnr.: 21248-1674

Referansennummer: NK3107

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsententer]
for eiendoms- og byggmestere
"De eiendomsaktive"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to etasjer, oppført i 1979.

Boligen er senere oppgradert med ny takteking i 2016, etterisolering, ny kledning og vinduer på fasade mot sørøst i 2019, nytt kjøkken i 2019, totalrenovert bad i 1. etasje i 2022 med dokumentasjon, oppussing av vaskerom i underetasjen i 2024, og ny innmat i sikringsskap i 2024.
I 2025 ble det laget ny støttemur med rekkverk og utvidet gårds plass, for så å flytte den frittstående garasjen og satt den på ny plate i 2025. Det blir montert minirensanlegg i 2025 etter befaring.

Boligen fremstår generelt normalt vedlikeholdt for alder, men det er registrert flere forhold som gir tilstandsgard 2 (TG2). Dette gjelder bland annet eldre vinduer fra 1978–1988 med slitasje/punkteringer, eldre kledning med råte og uten lufting mot mur, takkonstruksjon med begrenset lufting, brudd i dampspærre og utett loftsluke, terrasse med rekkverkshøyde under dagens krav, enkelte innvendige overflater/lister, manglende håndløper og for store åpninger i rekkverk, manglende tilluft/mangelfull ventilasjon i flere oppholdsrom, manglende kursmerking på rør-i-rør, eldre avløpsrør og utvendige VA-ledninger av eldre alder, samt terreng og drenering med begrenset effekt. Vaskerom fra 2024 har enkelte utførelsesavvik.

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

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til innklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalttakshingel av fagfolk i 2016.
Takterner, nedløp av stål og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret.
Noe nyere takrenne i hjørne mot terrasse.
Trinn montert for feier.
Yttervegger består av bindingsverk av tre, etter byggemåte isolert. I 2019 ble vegg mot sørøst etterisolert og det ble montert ny vindspærre og stående tømmermannskledning.
Yttervegger består av bindingsverk av tre, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra byggeår.
Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Lofet er isolert med 20 cm mineralull mot og det er lufting gjennom gesimser.
Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befaring.
Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 1978-1988.
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2019 på vegg mot sørøst.
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2023.
Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.
Isolert og formpresset dør til utebod fra byggeår.

Terrasse på 30 m² (7,76 x 3,91) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Stående rekkverk på 91 cm fornyet i 2025.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat.
Vegger har malte panelplater, malte slette flater, trepanel og tapet.
Tak har malte takessplater og trepanel.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
Det er montert vedovn i stue fra 2024, flislagt på gulv i front.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i hall.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Gulv i underetasje av betong, tekket med laminat.
Vegger av pusset lecablokker og innforede vegger med panelplater og trepanel.
Hulltaking er foretatt under trapp og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 19,7 % i bunnsvill.
Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk, men mangler håndløper.
Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerommet ble pusset opp i 2024 ifølge eier med nye varmekabler og flislagt gulv, panelplater på vegg og innredning.
Varmekablene er lagt av fagfolk og øvrige arbeider utført på egeninnsats.
Det er malte panelplater på vegg og malte takessplater i himling.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Tilnærmet flatt gulv.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.
Inneholder innredning med glatt front, laminat benkeplate med nedfelt vaskekkum i kompositt, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er lufteventil i vegg og tak.
Hulltaking er foretatt fra under trapp uten å påvise unormale forhold.
Badet i 1. etg. ble totalrenovert av fagfolk i 2022.
Det er flis på vegg og malte takessplater i himling.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
12 mm nedsenket dusjsone med bra fall til sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med forheng og badekar.
Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Badet er fra 2022, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.
Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat i treutførelse med nedfelt oppvaskkkum i rustfritt stål.
Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.

Beskrivelse av eiendommen

Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasjen med laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt trepanel i himling.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.
Lufteventil i vegg og tilluftspalte over dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system.
Innvendig avløp er av plast fra byggeår og fra 2022 på bad.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
Vannpumpe med 80 liters trykktank fra 2023, plassert i vaskerom.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft til luft varmepumpe i kontor fra 2024.
Termostatstyrte varmekabler på vaskerom og bad.
Vedovn i stue.
Varmtvannsbereider på 198 liter fra 2015, plassert i vaskerom.
Ny innmat sikringsskap i 2024.
Sikringsskap er plassert i hall.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn skal være av fjell og fyllingsmasser.
Det er lagt ny drenering, ukjent nøyaktig når, men kan være fra rundt 2010-2015.
Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drenerør av plast. Topplatt montert.
Takedløp er ført til oppstikkende drenerør og ut til bakken på to av tre nedløp.
Grunnmur oppført av lettklinkerblokker.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Samtlige vegger i underetasje er innkledde, utenom utvendig bod.
Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret brønn, felles med nabo.
Det blir montert nytt minirensanlegg av type Klaro 3-kammer 5 PE med innebygd etterpoleringsfilter, samt 12 x 2 meter infiltrering i grunnen ved utløp fra tank.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

U. etasje:

På tegning er det vist bod i entréområdet, mens det i dag er etablert garderobeskap i ende av entré. Hobbyrom er innredet og benyttes som kontor. I en av bodene er det montert vindu som ikke fremgår av tegning. Det er også utvendig bod med enkel dør der det opprinnelig er tegnet inn garasje med vippeport.
Tilbygget garasje som er vist på en tegning, ble fjernet i 2024.

1. etasje:

Terrassen med utgang fra soverom og kjøkken ble fjernet i 2019, og arealet er benyttet til å utvide kjøkken, bad og soverom.
Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet for å etablere åpen løsning.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at de utførte endringene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod/hobbyrom) til hoveddel (f.eks. soverom, kontor, bad) er meldepliktig. Tiltak som berører bærende konstruksjon eller utvidelse av planløsning er som hovedregel søknadspliktige. Dette bør avklares med kommunen.

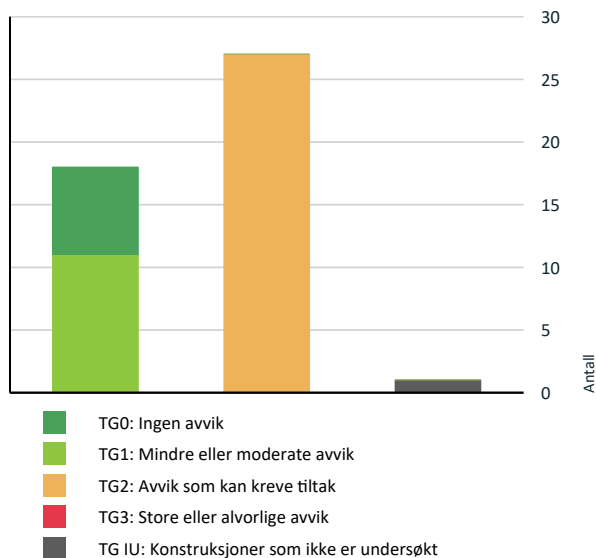
Garasje

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

Garasje er tegnet med dør på den andre langsiden og med carport.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2024. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon - 2

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører - 2

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalttakshingel av fagfolk i 2016, besiktiget fra taket.
Normal aldring og vær slitasje på shingel.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp av stål og beslag av plastbelagt stål fra byggeåret. Noe nyere takrenne i hjørne mot terrasse.
Trinn montert for feier.
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Avflasset belegg på takforbeslag.
Bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur er mangelfull på hjørnet mot nord.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mot nord.

Tilstandsrapport



Ikke kontrollert bortledning av vann fra taknedløp.



Avflasset belegg på takfotbeslag.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av bindingsverk av tre, etter byggemåte isolert. I 2019 ble vegg mot sørøst etterisolert og det ble montert ny vindsperre og stående tømmermannskledning.

Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning, montert musebånd.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

1 TG 2 Veggkonstruksjon - 2

Yttervegger består av bindingsverk av tre, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere kledningsbord med råteskader i bunnen på kortveggen mot nordøst.
Enkelte kledningsbord er oppsprukket, og det er ingen lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og skade på underliggende konstruksjon. Ved eventuell utskifting av kledning anbefales det å etablere luftesjikt i nedre kant for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukting og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.



Råte i bunn av kledningsbord.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Løftet er isolert med 20 cm mineralull mot og det er lufting gjennom gesimser.
Det er ikke spor etter fuktskader og ingen unormal fukt å måle ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Stedvis er det lite luft i nedre del, da luftespaltepappen er presset mot undertaket.
Det er synlige brudd på dampspærren rundt rørgjennomføringer.
Loftluken er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre del ved å justere eller erstatte luftespaltepappen, for å sikre god ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader.

Brudd på dampspærren bør utbedres for å hindre luftlekkasjer og redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.
Det anbefales å montere en ny, tettere loftsluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.



Lite luft i nedre del.



Brudd på dampsperre.

Vinduer

Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 1978-1988.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister, noe værslitt treverk, punkterte og sprukket glass.
Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Sprukket glass i stuevindu.

Vinduer - 2

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2019 på vegg mot sørøst.

Tilstandsrapport

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2023.
Malt terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.
Isolert og formpresset dør til utebod fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdør fra 2023 mangler beslag i underkant.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på bod- og terrassedør.
TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres beslag i underkant av hovedytterdøren. Manglende beslag kan føre til at fukt trenger inn i dørbladet, noe som øker risikoen for råte og skader på konstruksjonen.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av bod- og terrassedør, spesielt terrassedøren der tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Mangler beslag i underkant av dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 30 m² (7,76 x 3,91) med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre.
Stående rekkverk på 91 cm fornyet i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Terrassebordene er stedvis værslitte/oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverkshøyden bør vurderes økt for å bedre sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Det anbefales å utbedre eller skifte ut værslitte og oppsprukne terrassebord for å redusere risikoen for personskader og forlenge terrassens levetid.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulvene har laminat.
Vegger har malte panelplater, malte slette flater, trepanel og tapet.
Tak har malte takessplater og trepanel.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I hallen er det benyttet dør- og vinduslister som gulvlister og det mangler enkelte feielister i 1. etasje.
Det er glippe/for stort hull rundt brytere mot vaskerom. For øvrig er det enkelte mindre sprekker og sår på gulv- og veggflater i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.

Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom 2 i 1. etg, og hall og kontor i u. etg. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. ± 9 mm - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ anses avviket som lukket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader for utbedring. Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt radonnivået, noe som kan innebære helseisiko ved forhøyede verdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stue fra 2024, flislagt på gulv i front.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i hall.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i underetasje av betong, tekket med laminat.
Vegger av pusset lecablokker og innforede vegger med panelplater og trepanel.
Hulltaking er foretatt under trapp og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det ble målt vektprosent på 19,7 % i bunnsvill.

Tilstandsrapport

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 25 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Konsekvensen av forhøyet fukt i innforet vegg, mur og gulv er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.



Målt vektprosent på 19,7 % i bunnsvill.



Synlig saltutslag i utvendig bod.

Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk, men mangler håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

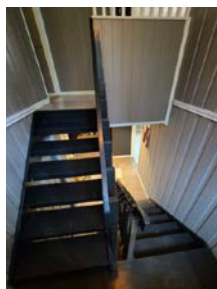
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk på 11,5 cm er over dagens krav på 10 cm.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres på vegg for å tilfredsstille kravene som gjaldt ved byggetidspunktet, for å redusere risikoen for fallulykker.
Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens standard.



Innvendige dører - 2

Gjelder enkelte dører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

To dører til soverom går i karm/terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel/karm over tid.



Dør tar i karm.

! TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører.

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

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet ble pusset opp i 2024 ifølge eier med nye varmekabler og flislagt gulv, panelplater på vegg og innredning.

Varmekablene er lagt av fagfolk og øvrige arbeider utført på egeninnsats.

Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malte panelplater på vegg og malte takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe ufagmessig utførelse av panelplater og fuging av sokkelflis mot gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ufagmessig utførelse vurderes som av visuell karakter. Ny eier må vurdere eventuelle tiltak med finere avslutninger av plater og fuger.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Tilnærmet flatt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bom (hulrom under) og sprekk i en flis mot avløpsrør, samt avskalling av en flis.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flis med bom og sprekk bør vurderes skiftet ut for å unngå at sprekken utvides, noe som kan føre til skarpe kanter og risiko for personskaade.



Sprekk og bom i flis.

UNDERETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på om membran er korrekt utført. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt fuktsikringen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med glatt front, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum i kompositt, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

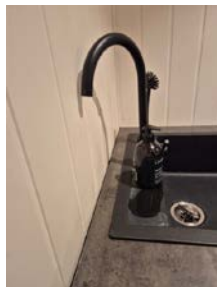
Kranen har begrenset stoppfunksjon og kan beveges utenfor vaskekummen. Det er ikke fuget mellom benkeplate og vegg, og det mangler sprutplate i bakkant av vaskekum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å justere kranen for å sikre at vannstrålen holdes innenfor vaskekumområdet, for å redusere risikoen for vannsøl og påfølgende fuktskader på benkeplate og innredning.

Det bør fuges mellom benkeplate og vegg, samt monteres sprutplate i bakkant av vaskekum, slik at vann ikke trekker inn i panelplater som er lite fuktbestandige.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er lufteventil i vegg og tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og mekanisk avtrekk bør etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra under trapp uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etg. ble totalrenovert av fagfolk i 2022.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.
Dokumentasjon på utførelsen er fremvist og ligger i boligmappa.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malte takessplater i himling.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Malt trevindu er plassert i våtsonen til dusj og badekar.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må imidlertid brukes med varsomhet for å unngå vannsprut mot treverk.
Vinduet bør jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
12 mm nedsenket dusjsone med bra fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1. TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk under badekar.



Sluk i dusj.

1. ETASJE > BAD

1. TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjhjørne med forheng og badekar.

1. ETASJE > BAD

1. TG 0 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

1. ETASJE > BAD

1. TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er fra 2022, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Ikke hensiktsmessig med hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1. TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2019 med profilerte fronter og benkeplate i høytrykklaminat i treutførelse med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Kjøkkenplater montert mellom benk og overskap.

Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.

Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktsveller på front under vask og sokkellist.

Kjøleskapet går tregt og en skapdør i underskap går i karm.

Det mangler betjeningsknapp for hastighetsregulering til ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøleskapsdør og en front bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje over tid.

Betjeningsknapp til ventilator bør monteres.

Fuktsvelling vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.



Fuktsveller.



Mangler betjeningsknapp

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasjen med laminatgulv, malte panelplater på vegg og malt trepanel i himling.
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.
Luftventil i vegg og tilluftspalte over dørblad.

Vurdering av avvik:

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

Noe slitte gulvflater.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Gulvflater har behov for vedlikehold/utskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system.
Samlestokk og stoppekran plassert i vaskerom.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes, slik at det blir enklere å identifisere og vedlikeholde de ulike vannledningene. Manglende kursfortegnelse kan føre til feil ved fremtidig arbeid eller ved lekkasjer, og øker risikoen for unødvendige skader og kostnader, slik at det blir enklere å identifisere og vedlikeholde de ulike vannledningene.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast fra byggeår og fra 2022 på bad.
Stakeluke på toalettrom og i vaskerom.

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

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler lufteventil i hovedsoverom, spisestue/kjøkken og i hall/entré.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneluft, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med 80 liters trykktank fra 2023, plassert i vaskerom.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i kontor fra 2024.
Termostatstyrte varmekabler på vaskerom og bad.
Vedovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2015, plassert i vaskerom.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Ny innmat sikringsskap i 2024.

Sikringsskap er plassert i hall.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

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

1979 Anlegg fra byggeår som har blitt delvis fornyet i nyere tid.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremvist samsvarserklæring/dokumentasjon for ny kurs og div arbeider med nytt kjøkken i 2019, varmekabler bad og div stikk på soverom i 2022 og nytt sikringsskap med innmat datert 2025.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget før 2019, deler av det skjulte anlegget fra byggeår, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er synlig fjell i hage og byggegrunn skal være av fjell og fyllingsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er lagt ny drenering, ukjent nøyaktig når, men kan være fra rundt 2010-2015. Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drensør av plast. Topplist montert. Taknedløp er ført til oppstikkende drensør og ut til bakken på to av tre nedløp.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det mangler topplist på vorteplast under terrassen. Siden dette området er delvis skjermet, vurderes risikoen som mindre enn på åpne fasader. Avslutningen anses likevel som ufullstendig.

Ved hulltaking under terreng ble det målt forhøyede fuktverdier i treverk, og det er synlig saltutslag i utvendig bod. Dette indikerer at drenering eller tettesjikt har begrenset effekt.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres topplist på vorteplasten under terrassen for å sikre en komplett og funksjonell avslutning, selv om området er delvis skjermet. Tiltak for å forbedre drenering/tettesjikt og terreng bør vurderes for å redusere risikoen for fuktskader og videre forringelse av konstruksjonen.



Mangler topplist på vorteplasten.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lettklinkerblokker.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Samtlige vegger i underetasje er innkledd, utenom utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malte lecablokker på baksiden og ubehandlet mur under terrassen vurderes som en enkel utførelse med begrenset motstand mot fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å pusse grunnmuren utvendig for å bedre beskyttelsen mot vær og fuktbelastning, og dermed forlenge konstruksjonens levetid.

Tilstandsrapport



Lecablokker slemmet i skjøter.



Kun malte lecablokker.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast til septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) til privat grunnboret brønn, felles med nabo.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

TG 1 Septiktank

Det blir montert nytt minirensanlegg av type Klaro 3-kammer 5 PE med innebygd etterpoleringsfilter, samt 12 x 2 meter infiltrering i grunnen ved utløp fra tank.

Arbeidet blir utført førstkommende uke etter befaring og er derfor ikke inspisert eller funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje på 23 m² (3,32 x 6,84).

Garasjen ble i 2025 flyttet til dagens plassering på en nyoppført på støpt plate. Gulvet består av betong.

Vegger er av 7 cm uisolert bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning.

Enkel 10 cm saltakkonstruksjon med undertak av rupanel, tekket med asfaltshingel.

Trevinduer med enkelglass, sidedør av tre og vippeport av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

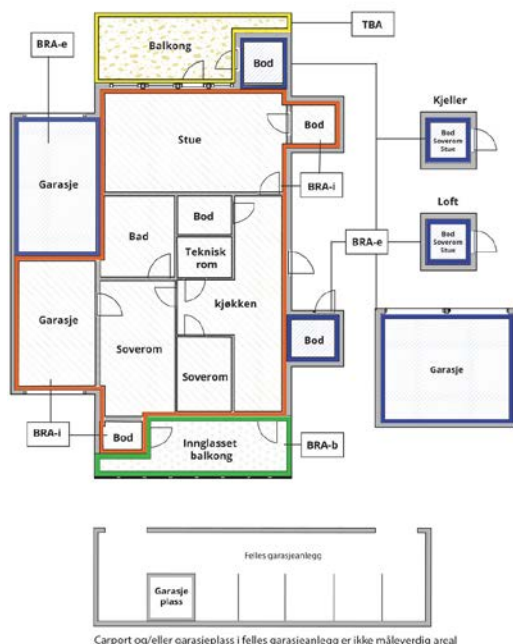
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	65	19		84	
1. etasje	102			102	30
SUM	167	19			30
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, toalettrom, hall m/trapp, vaskerom, kontor, bod 1, bod 2	Utvendig bod	
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Areal underetasje.
Entré: 5,1 m²
Hall m/trapp: 15,6 m²
Vaskerom: 6,9 m²
Kontor: 17,8 m²
Bod 1: 5,9 m²
Bod 2: 6,9 m²
Utvendig bod: 19 m²

Areal 1. etg.
Trapp: 5,4 m²
Stue: 38,7 m²
Kjøkken: 12,7 m²
Gang: 4,2 m²
Soverom 1: 6,8 m²
Soverom 2: 10,6 m²
Soverom 3: 13,1 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: U. etasje:
På tegning er det vist bod i entréområdet, mens det i dag er etablert garderobeskap i ende av entré. Hobbyrom er innredet og benyttes som kontor. I en av bodene er det montert vindu som ikke fremgår av tegning. Det er også utvendig bod med enkel dør der det opprinnelig er tegnet inn garasje med vippeport.
Tilbygget garasje som er vist på en tegning, ble fjernet i 2024.

1. etasje:
Terrassen med utgang fra soverom og kjøkken ble fjernet i 2019, og arealet er benyttet til å utvide kjøkken, bad og soverom. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet for å etablere åpen løsning.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at de utførte endringene er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (f.eks. bod/hobbyrom) til hoveddel (f.eks. soverom, kontor, bad) er meldepliktig. Tiltak som berører bærende konstruksjon eller utvidelse av planløsning er som hovedregel søknadspliktige. Dette bør avklares med kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt bad i 2022.

Nytt mini-rensesanlegg i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
SUM		23			
SUM BRA	23				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje er tegnet med dør på den andre langsiden og med carport.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny grunnmur i 2025 og flyttet garasje til dagens plassering.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	152	34
Garasje	0	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Wenche Kværne Smedsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	297	23		0	3302.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalsroaveien 276

Hjemmelshaver

Smedsrud Jan Oddvar, Smedsrud Wenche Kværne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.07.1979	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 18.07.1979.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	30.10.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	31.10.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NK3107>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250118	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Oddvar Smedsrud	Wenche Kværne Smedsrud
Gateadresse	
Dalsroaveien 276	
Poststed	Postnr
ANDEBU	3158
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Skagerak sparebank
Polise/avtalnr.	7484407

Document reference: 1311250118

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble utført oppussing av bad og kjøkken av forrige eier i 2019 og 2022, med faglært som krysset av over. Da vi overtok i April 2024 pusset vi opp vaskerom i underetasje med egeninnsats og faglært elektriker.
Arbeid utført av	Olsen&Wallum as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av nytt mini renseanlegg.
Arbeid utført av	Smedsrud Maskin AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap og strøm i gang og vaskerom. Ny digital strømmåler.
Arbeid utført av	VT Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet rekkverk på terrasse.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250118

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250118

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Oddvar Smedsrud	83fe08fefbabdd046b04b dfa00a3fa02de1ee37f	26.10.2025 19:42:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Kværne Smedsrud	980997e56d907c7aeade 32fbbcc28f19def35a42	26.10.2025 19:44:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250118

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

Nabolagsprofil

Dalsroaveien 276

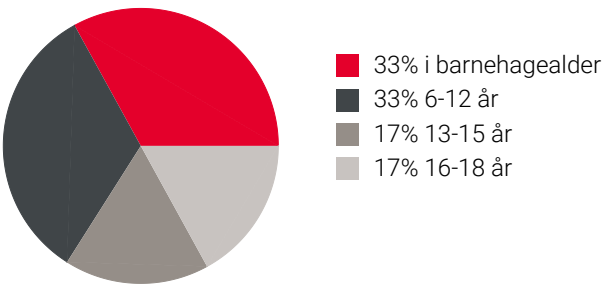
Offentlig transport

🚗 Dalsroa Linje 124	18 min 🚶 1.7 km
🚆 Stokke stasjon Linje RE11, RX11	25 min 🚶 25.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	26 min 🚶

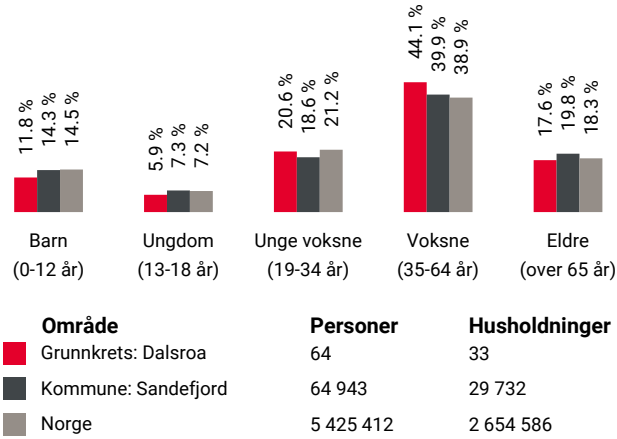
Skoler

Høyjord skole (1-7 kl.) 105 elever, 8 klasser	10 min 🚶 10 km
Signo grunn- og videregående skole (1-... 11 elever, 6 klasser	10 min 🚶 11.2 km
Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	12 min 🚶 12 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	13 min 🚶 12.4 km
Re videregående skole 600 elever	22 min 🚶 21.8 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	22 min 🚶 23.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

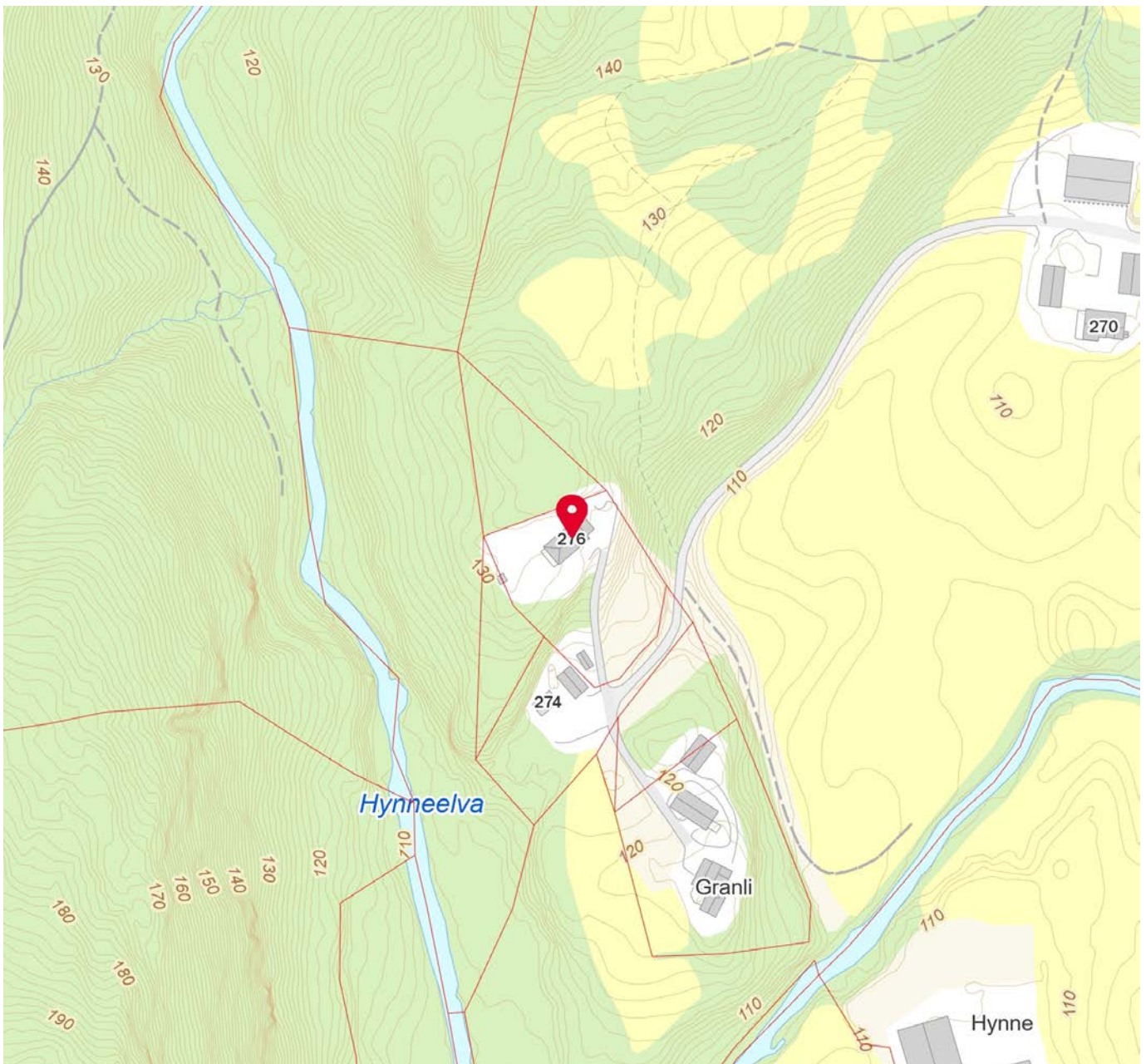
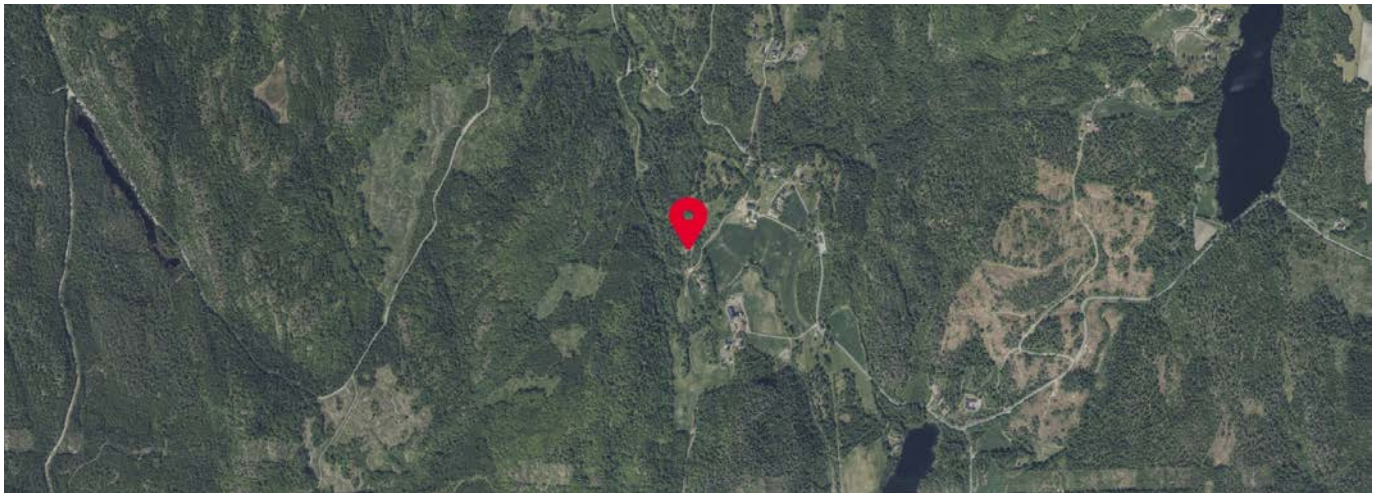
Høyjord barnehage (3-5 år) 37 barn	11 min 🚶 10.1 km
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	11 min 🚶 11.4 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	13 min 🚶 13.1 km

Dagligvare

Meny Andebu PostNord	12 min 🚶 12.2 km
Kiwi Andebu	13 min 🚶

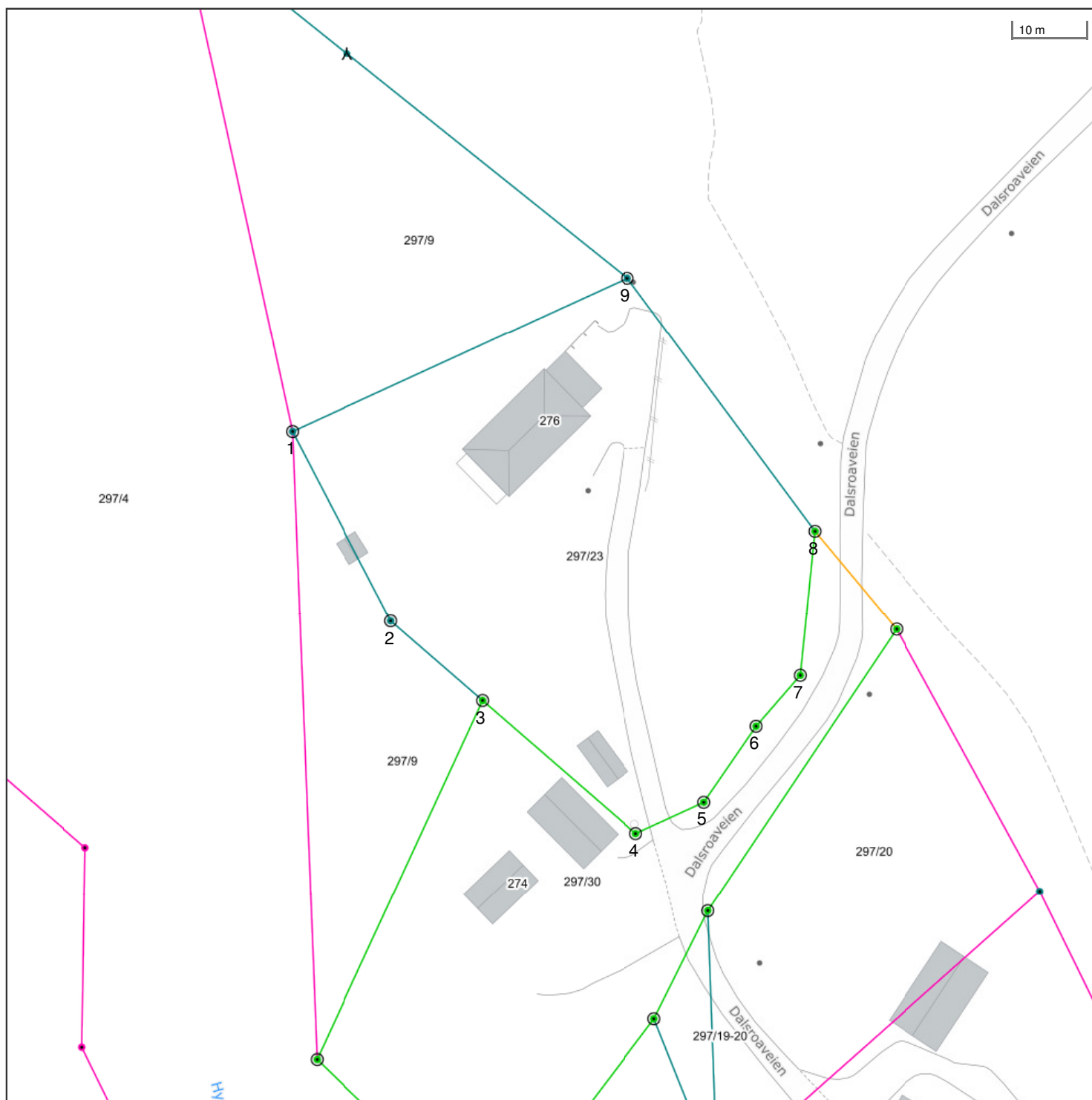
Sport

⚽ Haugarbanen idrettsanlegg Fotball, friidrett	7 min 🚶 7.4 km
⚽ Høyjord Skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 🚶 9.9 km
🏊 Treningscenteret Andebu	12 min 🚶
🏊 Revetal Treningscenter	20 min 🚶





Eiendomskart for eiendom 3907 - 297/23//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktffeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering



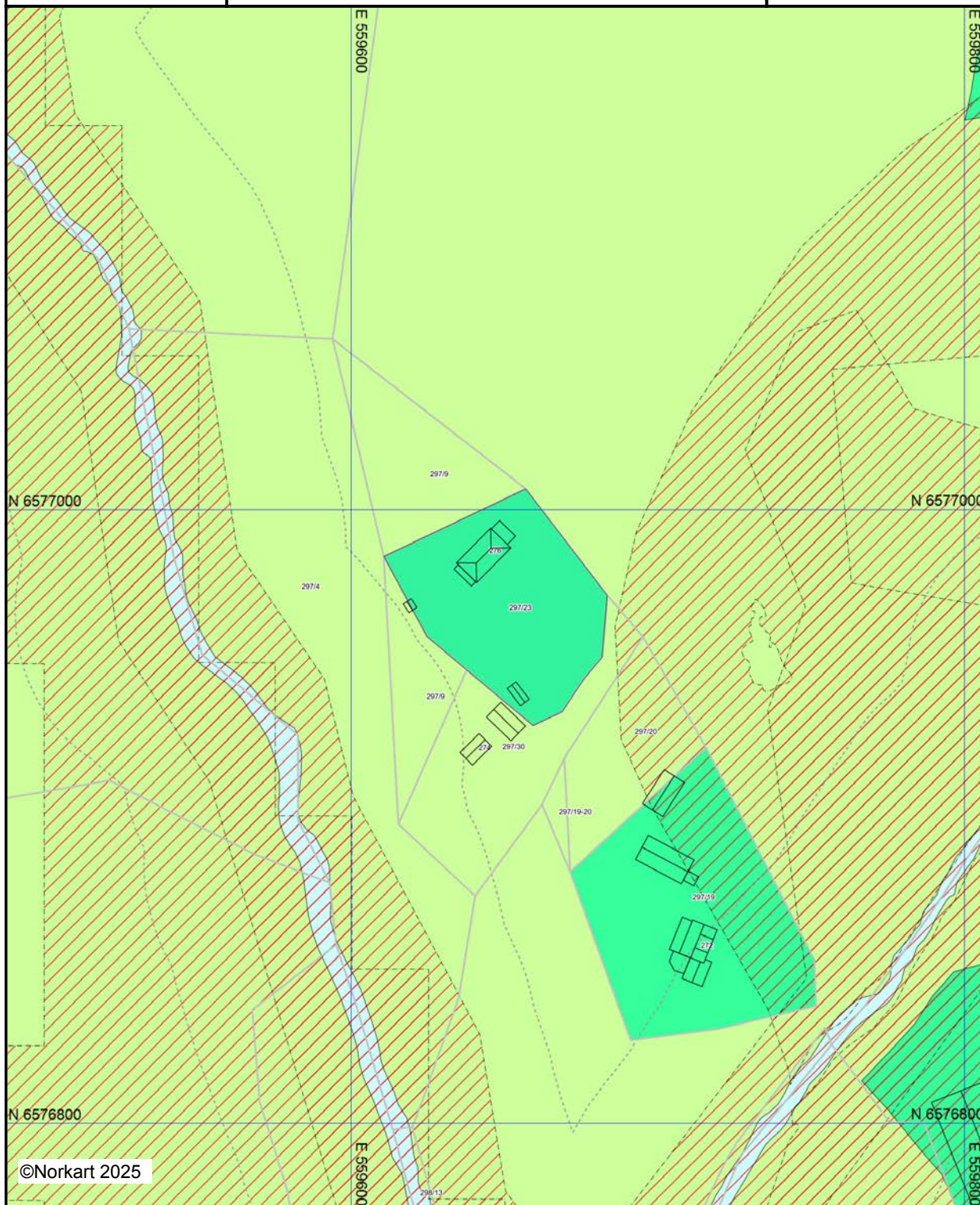
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 297/23
Adresse: Dalsroaveien 276
Utskriftsdato: 25.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



SANDEFJORD

KOMMUNE

PBL. § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

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

Boligbebyggelse, nåv.

Fritidsbebyggelse, nåv.

Sentrumsformål, nåv.

Forretninger, nåv.

Tjenesteyting, nåv.

Råstoffutvinning, nåv.

Næringsvirksomhet, nåv.

Idrettsanlegg, nåv.

Andre typer beb., anl., nåv.

Uleoppholdsareal, nåv.

Grav- og urnelund, nåv.

Komb. beb. og anl. form., nåv.

Boligbebyggelse, framt.

Fritidsbebyggelse, framt.

Forretninger, framt.

Tjenesteyting, framt.

Næringsvirksomhet, framt.

Andre typer beb., anl., framt.

Komb. beb. og anl. form., framt.

Fritids- og turistformål, framt.

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

----- Skipsled N

----- Bane N

..... Sykkelveg N

..... Gang-/sykkelveg (tunnel) N

..... Gang- sykkelveg N

..... Gang- sykkelveg (bru) N

----- Adkomstveg N

----- Adkomstveg (tunnel) N

----- Samleveg N

--- Samleveg (tunnel) N

--- Samleveg (bru) N

----- Hovedveg N

--- Hovedveg (tunnel) N

--- Hovedveg (bru) N

----- Fjernveg N

--- Fjernveg (tunnel) N

----- Fjernveg (bru) N

----- Lufthavn, nåv.

----- Veg, nåv.

----- Bane, nåv.

----- Samf.anl., tekn. infrastr., areal, nåv.

----- Parkeringsplasser, nåv.

----- Trase for tekn. infrastr., nåv.

----- Kollektivknutepunkt, nåv.

----- Tekn. infr. og samf. anl., nåv.

----- Hovednett for sykkel, nåv.

----- Havn, nåv.

..... Sykkelveg F

..... Gang-/sykkelveg (tunnel) F

..... Gang-/sykkelveg F

..... Gang- sykkelveg (bru) F

----- Adkomstveg F

----- Samleveg F

--- Samleveg (tunnel) F

----- Hovedveg F

--- Hovedveg (bru) F

----- Fjernveg F

Hensynssoner

Kp Sikringssone

Kp Faresone

Kp Stasjonsone

Kp Infrastruktursone

Kp Angitt hensynssone

Kp Båndleggingssone

Kp Gjennomføringssone

Kp Detaljeringssone

LINJESYMBOLER

----- Byggegrense

----- Forbudsgrense sje

----- Midttinje vassdrag

----- KpGrense

----- KpAreaformalGrense

----- KpBestemmelseGrense

----- Overføringsant., energi N

----- Langsiktig utviklingsgrense, detaljert iht RPB4

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, nr.3)

Park, nåv.

Blågrønnstruktur, nåv.

Naturområde, nåv.

Friområde, nåv.

Park, framt.

Blågrønnstruktur, framt.

Naturområde, framt.

Friområde, framt.

LNF-OMRÅDER (PBL. § 11-7, nr.5)

LNRf, tiltak for stedb. næring, nåv.

LNRf, tiltak for stedb. næring, framt.

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

Sje og vassdr., småbåthavn, nåv.

Sje og vassdr., naturomr., nåv.

Sje og vassdr., friluftsomr., nåv.

Komb. form. sje & vassdr m/u strandsone, nåv.

Bruk og vern, sje, vassdr., strands., nåv.

Sje og vassdr., småbåthavn, framt.

Sje og vassdr., friluftsomr., framt.

Sje og vassdr., fiske, framt.

Komb. form. sje & vassdr m/u strandsone, framt.

98

Dalsroaveien 276



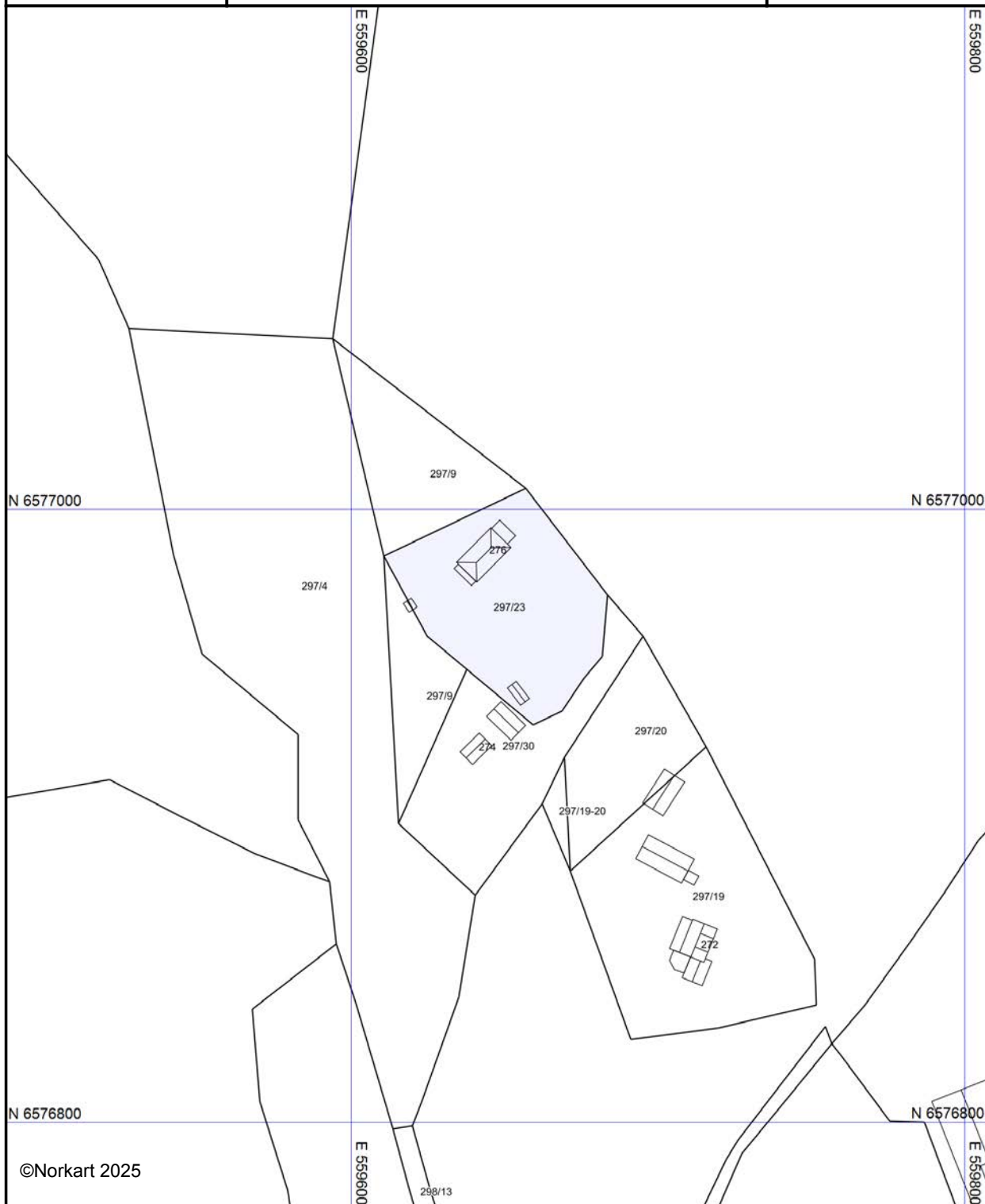
Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 297/23
Adresse: Dalsroaveien 276
Utskriftsdato: 25.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

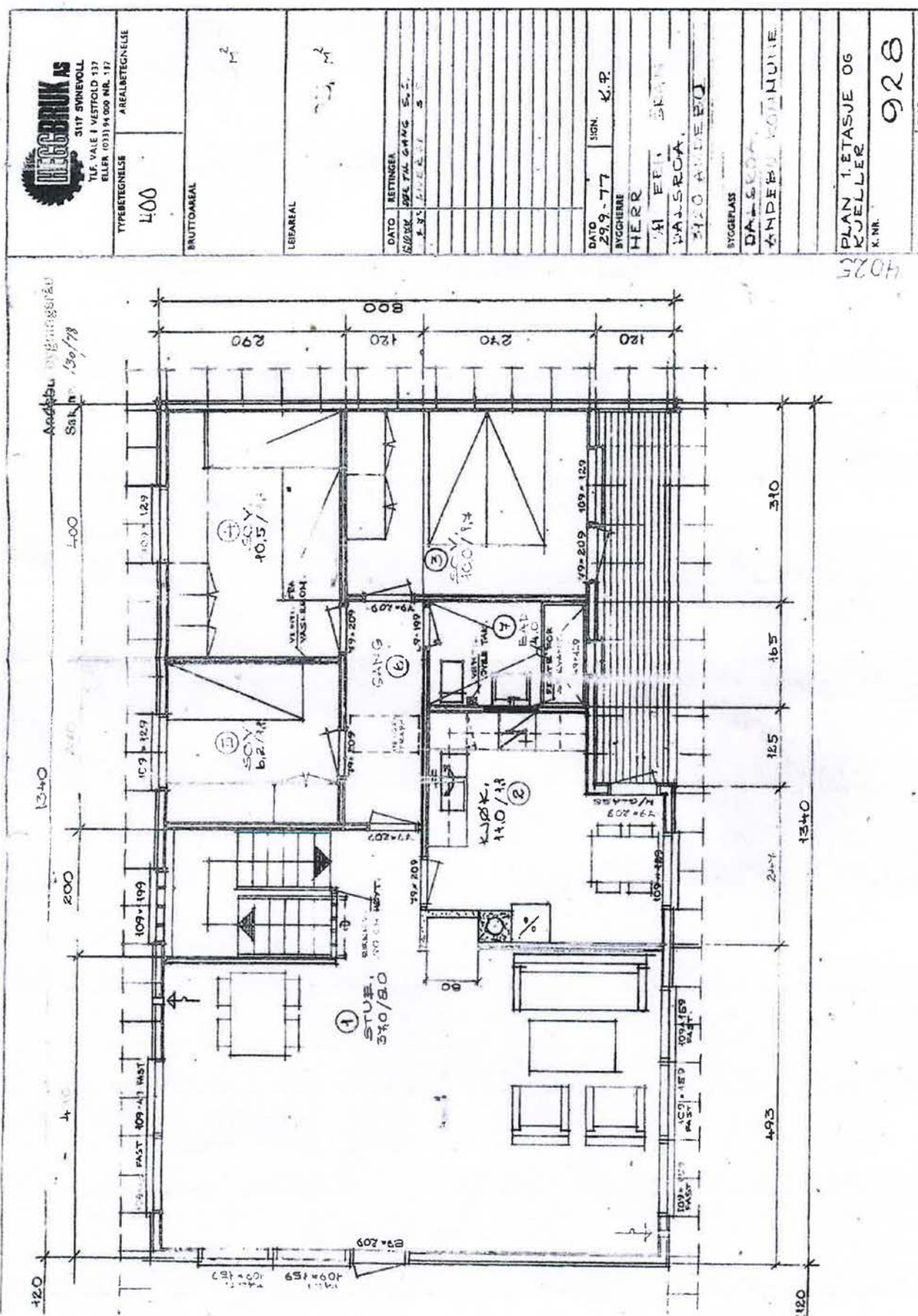


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

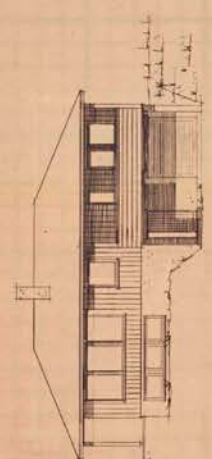
Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring

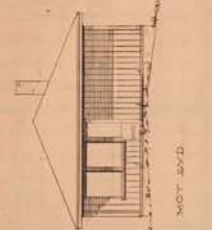
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn..	Kommunalveg gatenavn..
Privatveg gatenavn..	Skogsbilveg gatenavn..	 RpOmråde
 RpFareGrense	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 RpBestemmelseGrense	 Byggegrense
 Frisikttlinje	 Regulert kant kjørebane	 Høyspenningsanlegg
 Boligområde	 Jord- og skogbruk	 Kjøreveg
 Annen veggrunn	 Turveg	 Friluftsområde
 Annet spesialområde	 Felles avkjørsel	 RpBestemmelseOmråde
		Midlertidig
 Frisikt	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Annen veggrunn - grøntareal	 Landbruksformål	 Veg
 Havflate	 Annen bygning	 Bygning
 PbITiltak	 Målt grenselinje	 Usikker grenselinje
 Høydekurve 5 m	 Eldre reguleringsplaner	 Kommune
	mosaikk	



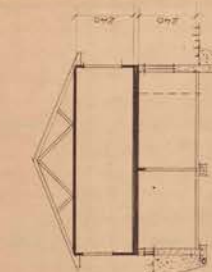
Andebu bygningsskisse
Bak nr. 12/19



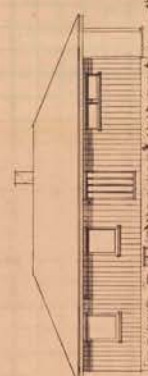
NOT SØR



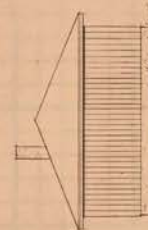
NOT SØR



NOT SØR



NOT VEST



NOT NØR

Andebu Bygningsskisse
Bak nr. 12/19

12/19

12/20

12/21

12/22

12/23

12/24

12/25

12/26

12/27

12/28

12/29

12/30

12/31

12/32

12/33

12/34

12/35

12/36

12/37

12/38

12/39

12/40

12/41

12/42

12/43

12/44

12/45

12/46

12/47

12/48

12/49

12/50

12/51

12/52

12/53

12/54

12/55

12/56

12/57

12/58

12/59

12/60

12/61

12/62

12/63

12/64

12/65

12/66

12/67

12/68

12/69

12/70

12/71

12/72

12/73

12/74

12/75

12/76

12/77

12/78

12/79

12/80

12/81

12/82

12/83

12/84

12/85

12/86

12/87

12/88

12/89

12/90

12/91

12/92

12/93

12/94

12/95

12/96

12/97

12/98

12/99

12/100

12/101

12/102

12/103

12/104

12/105

12/106

12/107

12/108

12/109

12/110

12/111

12/112

12/113

12/114

12/115

12/116

12/117

12/118

12/119

12/120

12/121

12/122

12/123

12/124

12/125

12/126

12/127

12/128

12/129

12/130

12/131

12/132

12/133

12/134

12/135

12/136

12/137

12/138

12/139

12/140

12/141

12/142

12/143

12/144

12/145

12/146

12/147

12/148

12/149

12/150

12/151

12/152

12/153

12/154

12/155

12/156

12/157

12/158

12/159

12/160

12/161

12/162

12/163

12/164

12/165

12/166

12/167

12/168

12/169

12/170

12/171

12/172

12/173

12/174

12/175

12/176

12/177

12/178

12/179

12/180

12/181

12/182

12/183

12/184

12/185

12/186

12/187

12/188

12/189

12/190

12/191

12/192

12/193

12/194

12/195

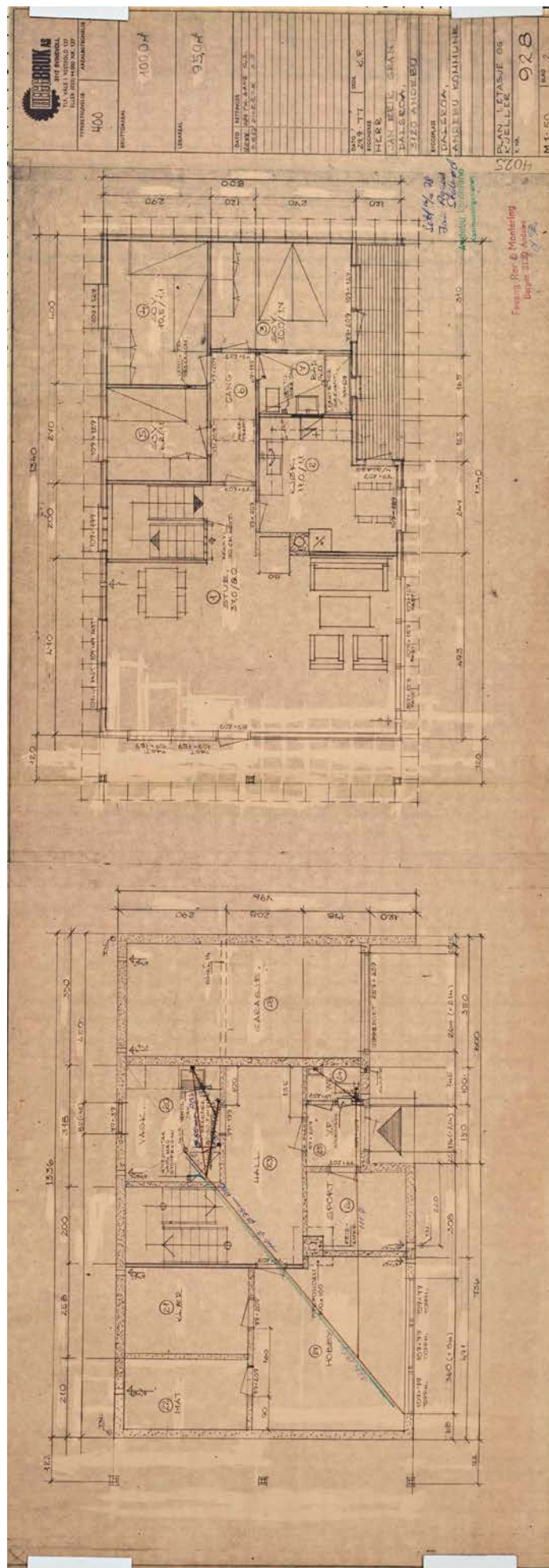
12/196

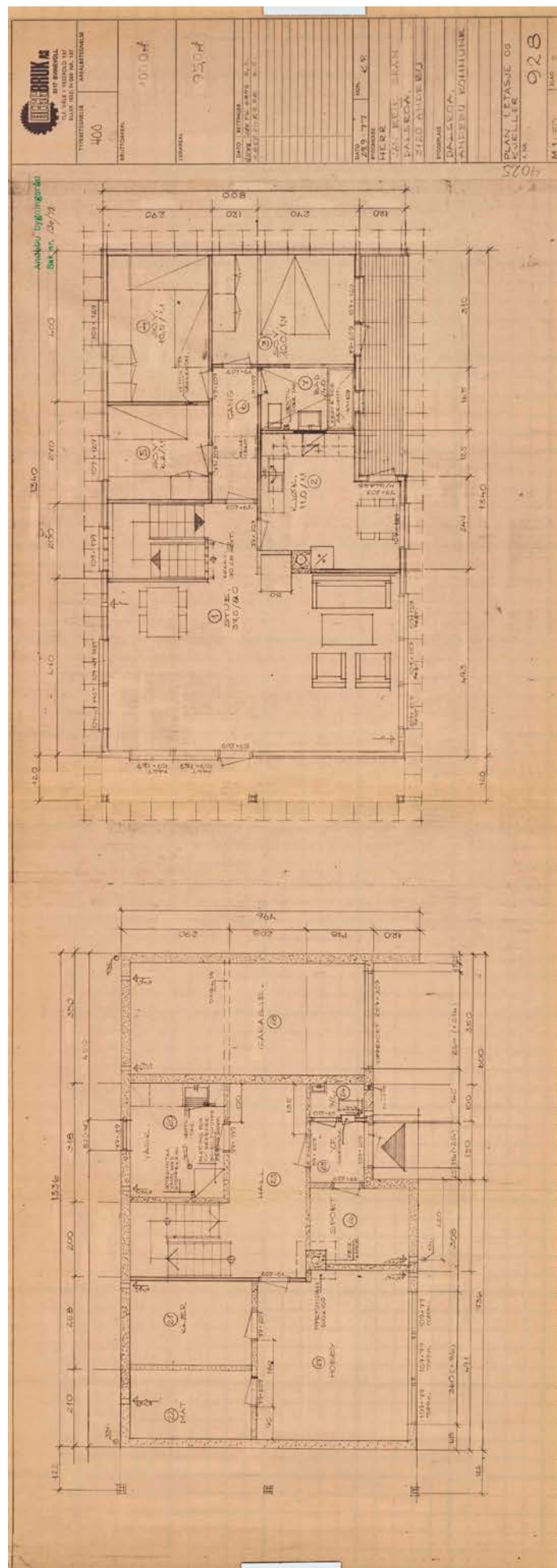
12/197

12/198

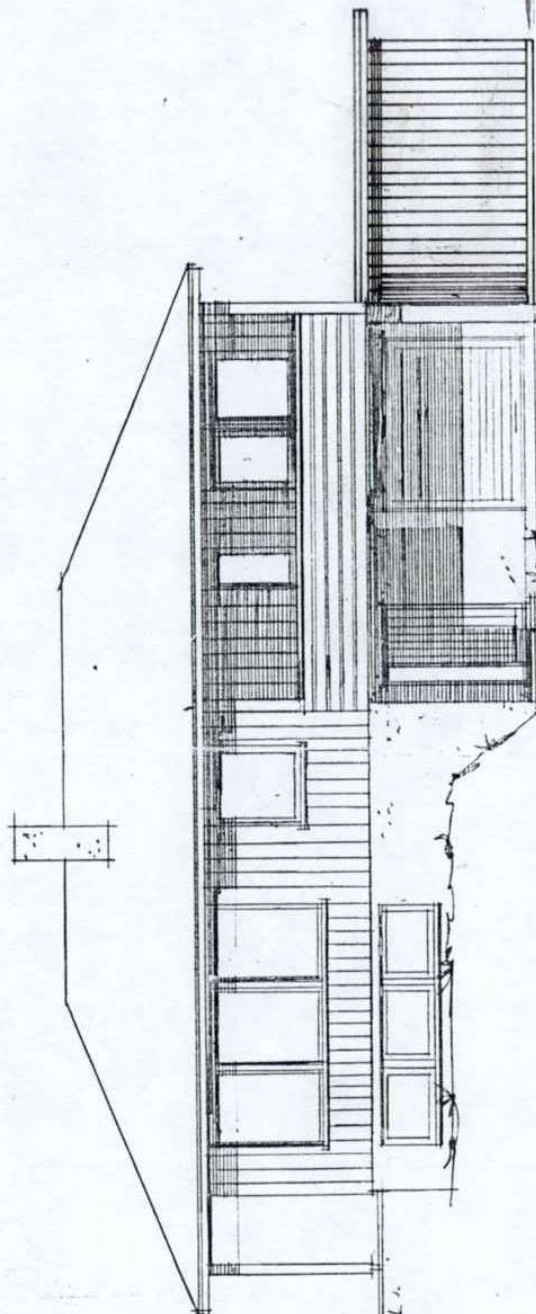
12/199

12/200



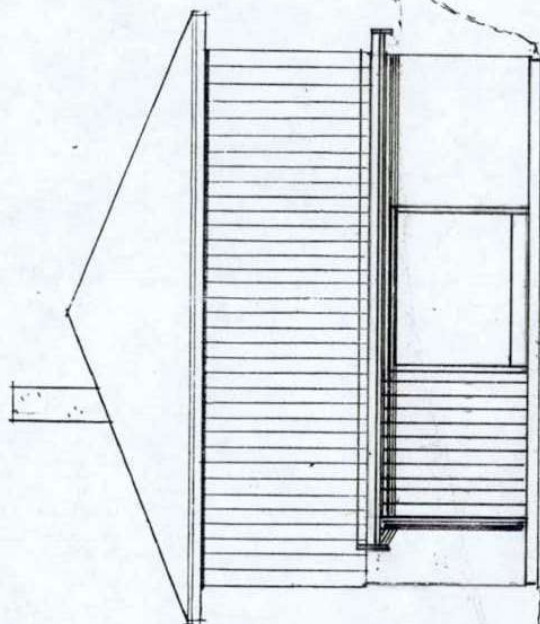


Andebu bygningssrå
Sak nr. 130/78.



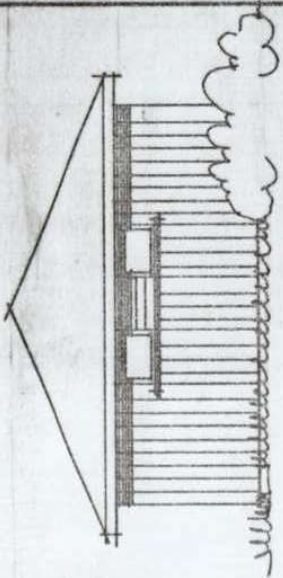
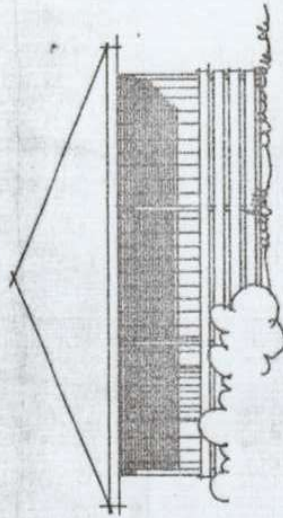
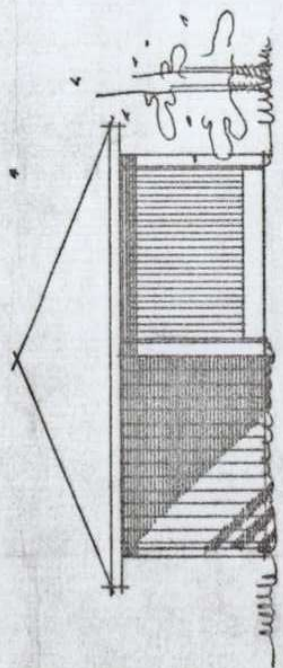
Andebu bygningssrå

MOT ØST.

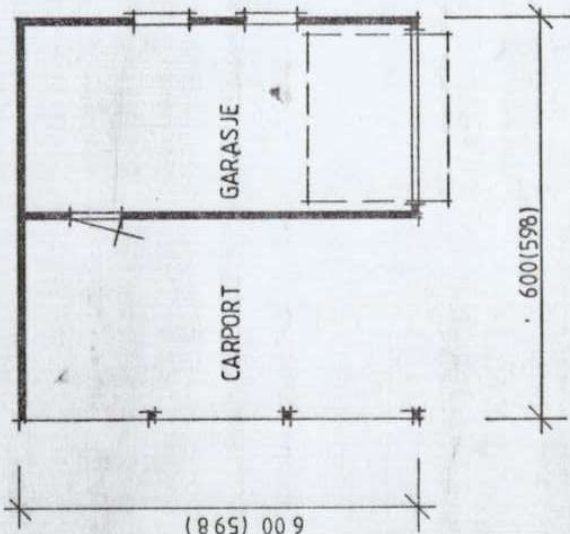
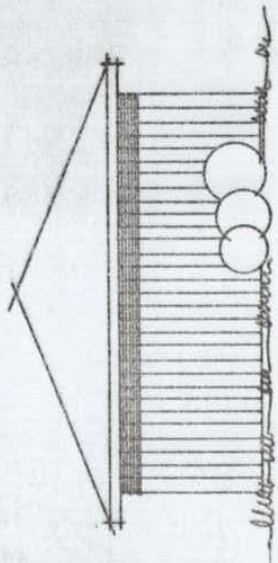


107

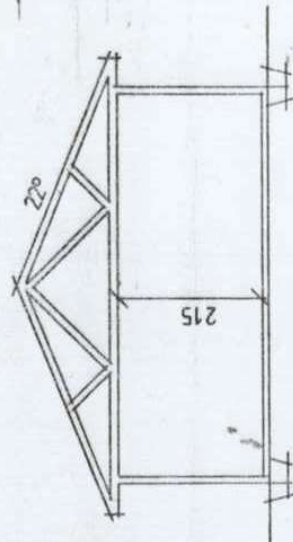
107



FASADER



PLAN



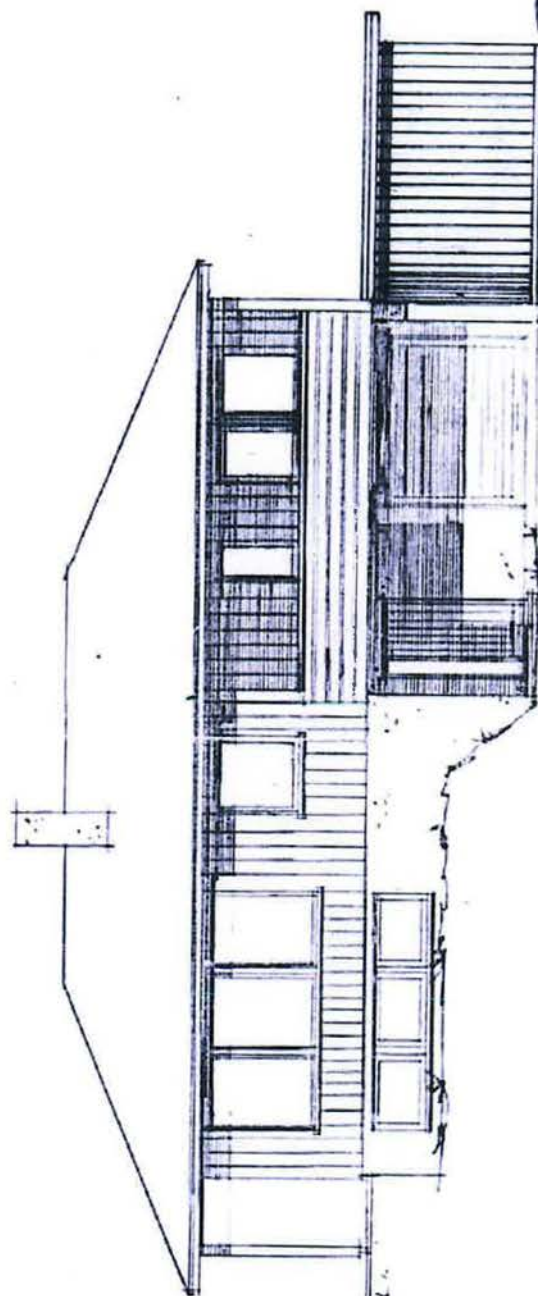
Andebu bygningsråd
Sak nr. 8/84.



3118 VALE
TLF. (033) 60 100

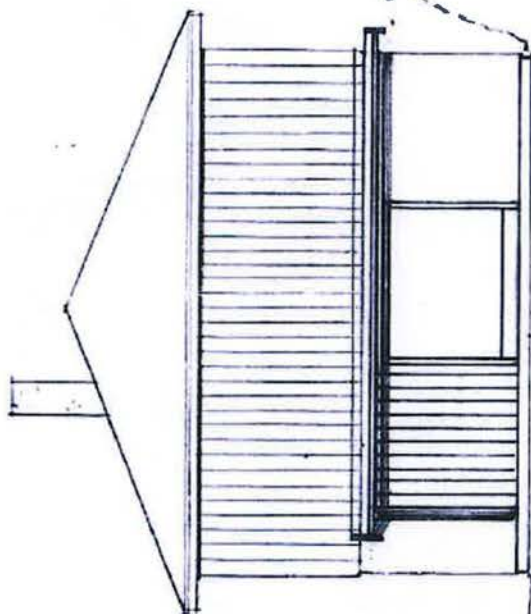
TYPE	
BRUTTOAREAL	36 m ²
MALESTOKK	1:100
DATO	31.1.84
SIGN.	BHP

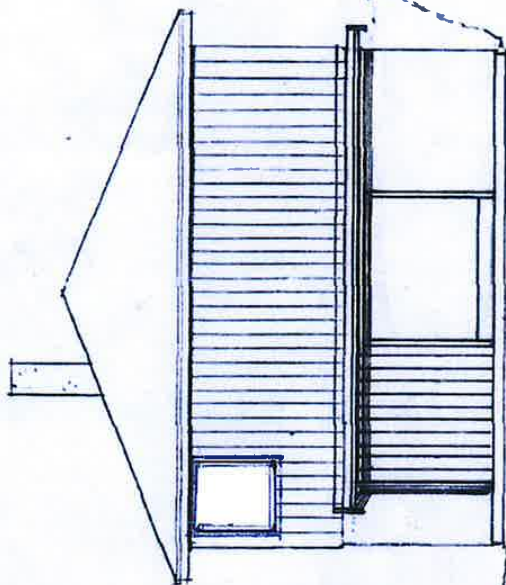
Andebu bygningsr
Sak nr. 130/78.



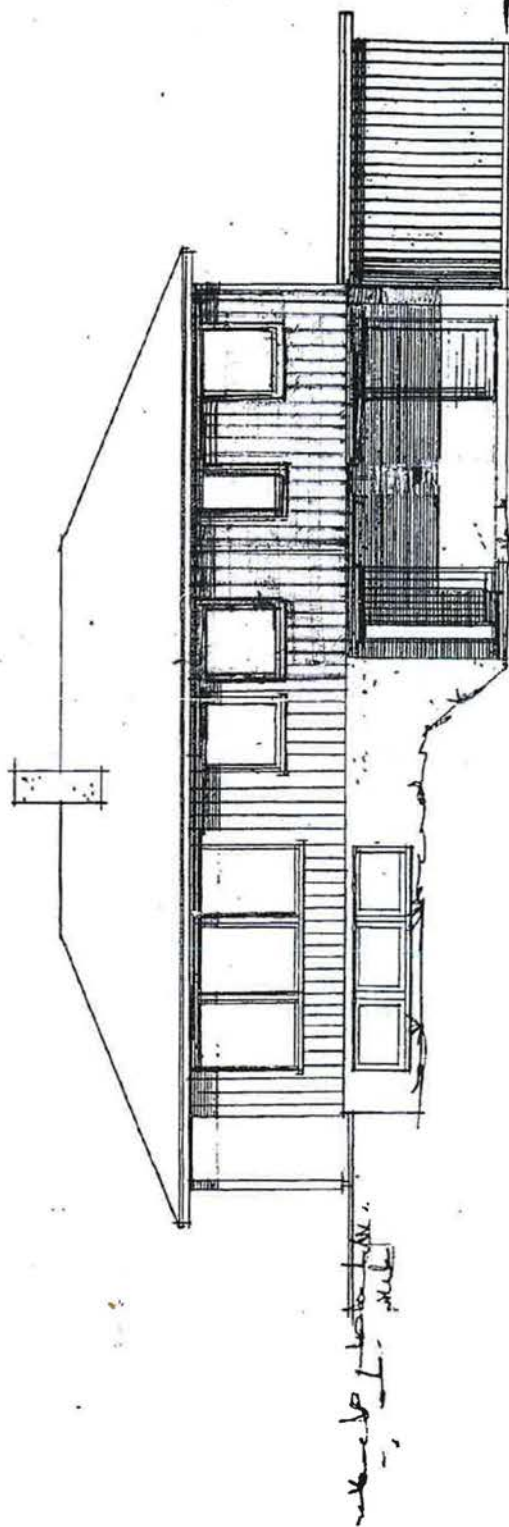
Andebu Bygningssak nr. 130/78.

NOT SET.





Andebu bygningssrø
Sak nr. 130/78.



skisse av bygningssrø.

MOT ØST.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

KOMMUNING. I ANDEBU

Ans. ^{UTS} 2 / 8 19 79

J. nr. _____

Arkiv _____

Byggeplass (adresse)

Dal store

Matr.nr.

G.nr.

B.nr.

Parsell nr.

97

23

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Enebolig

Søknadens dato

15/8.78

Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak

dato 23/8.78

sak

130/78

Byggherrens navn

Jan erik Gran

Adresse

Dalsroa , 3120 Andebu

Telefon

Anmelderens navn

Hegg Bruk A/S

Adresse

3117 Svinevoll

Telefon

Ansvarshavendes navn

Ole Sandbakk

Adresse

3117 Svinevoll

Telefon

Besiktiget 16. juli 1979 av ing. Gunnbjørn Tangen.

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Følgende arbeider gjensto:

1. Pussing av grunnmur utvendig.
2. Pussing av vegger i matbod, klesbod og hobbyrom.
3. Sette opp delevegger mellom bodene.
4. Pusse garasje innvendig.
5. Isolere lufterøret fra kloakkstammen på loft.
6. Isolere avtrekkskanalen fra vaskerom noe bedre på loft.

Terrassedør må holdes forsvarlig låst inntil terrasse er bygd.

Dette arbeid må være fullført innen 1. juni 1980.

Andebu ingeniørkontor den 18. juli 1979

Sendes:

☐ byggherren☐ anmelderen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Dalsroaveien 276
3158 ANDEBU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred**Telefon:** 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre