

**aktiv.**



Dyrsøveien 225B, 3158 ANDEBU

**Enebolig med alt på ett plan!  
Fantastisk uteplass, basseng,  
dobbelgarasje med kontor, 3 sov  
og vannbåren gulvvarme.**



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 5 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 141 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 741 390,-  
**Selger:** Øivind Juel Hansen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2005  
**BRA-i/BRA Total** 143/247 kvm  
**Tomtstr.:** 1714.3 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 538, bnr. 35  
**Oppdragsnr.:** 1311260057

# Din nye drømmebolig?

Velkommen til Dyrsøveien 225B i Andebu! Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig område med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Området byr på gode turmuligheter og et aktivt nærmiljø med idrettsanlegg. Det som virkelig skiller eiendommen ut er den imponerende terrassen på hele 191 kvm med eget basseng - et unikt uterom med rikelig plass til både sosiale sammenkomster og avslappende dager i solen.

- Familievennlig bolig med god planløsning
- 3 soverom + walk-in garderobe
- Funksjonelt kjøkken med integrerte hvitevarer
- Helfliset bad med dusj og boblebadekar
- Vaskerom + separat toalettrom
- Vannbåren gulvvarme i hele boligen
- Gjennomgående god standard
- Solrik og privat uteplass med svømmebasseng
- Dobbeltgarasje

Velkommen til visning



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	70
Egenerklæring .....	102
Nabolagsprofil .....	108
kommunale gebyrer .....	110
Brann feiing og tilsyn .....	112
Ledningskart .....	114
Vei, vann og avløp .....	115
Reguleringsbestemmelser .....	117
reguleringkart .....	118
Ferdigattest bolig .....	120
byggtegninger .....	121
Budskjema .....	141

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 143 kvm

BRA - e: 104 kvm

BRA totalt: 247 kvm

TBA: 203 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 143 kvm Entré, toalettrom, garderobe, gang, soverom 1, soverom 2, walk-in closet, soverom 3, bad, stue, kjøkken, vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

191 kvm

### **Hagestue**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm Hagestue

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 95 kvm Garasje, bod 1, kontor, bod 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig:

Areal 1. etasje:

Entré: 4,3 m<sup>2</sup>  
Toalettrom: 1,3 m<sup>2</sup>  
Gardebe: 2,3 m<sup>2</sup>  
Gang: 5,2 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 10,4 m<sup>2</sup>  
Soverom 2 : 13,7 m<sup>2</sup>  
Walk-in closet: 4,1 m<sup>2</sup>  
Soverom 3: 11,1 m<sup>2</sup>  
Bad: m<sup>2</sup>  
Stue: 56 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 17,1 m<sup>2</sup>  
Vaskerom: 3,7 m<sup>2</sup>

#### Byggetegninger

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

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

2023:

Ny terrasse i trykkimpregnerte materialer og basseng.

2024:

Montering av ny kjøkkeninnredning og div el-arbeider.

Skiftet begge toalettene, innredning på toalettrom og dusjkabinett.

Skiftet knekte takstein, og ny luftehatt ifbm ny kjøkkenventilator.

2025:

Skiftet kjøkkenkran og kran på vaskerom.

Hagestue:

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger.

Garasje:

Byggetegninger

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

-Tilbygget bod fra 2024 er ikke tegnet inn.

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

2024:

Påbygget bod inntil garasjen.

#### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1714.3 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen er pent opparbeidet med plen, terrasse, basseng, hagestue, hekk mellom naboene. Man har også et drivhus. Innkjørselen er gruet.

Eiendommen ligger innenfor eiendomsgrensen og har nøyaktig (avvik 3-11cm) til middels nøyaktig (avvik 12-31cm) oppmåling av grenser.

Det opplyses om at søppelhuset står utenfor tomtegrensen. Iflg eier vet eier av tomten om dette. Kjøper må være klar over at dette ikke er en tinglyst/skriftlig avtale og at eier av tomten kan be om fjerning av søppelhus når han/hun ønsker det.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en landlig beliggenhet i Dyrsøveien 225B i Andebu, i Sandefjord kommune. Andebu er et hyggelig tettsted i Sandefjord, beliggende i de indre delene av Vestfold. Dette gir en fin kombinasjon av roligere omgivelser og gir enkel tilgang til flere byområder i nærområdet som Tønsberg, Sandefjord og Larvik.

Området rundt Andebu er kjent for sin landlige og idylliske atmosfære, med skogsområder, åkrer og variert natur som danner et flott bakteppe for hverdagen. Her ligger det godt til rette for et aktivt friluftsliv gjennom året - enten du liker rolige rusleturer, skogsturer eller bare ønsker nærheten til grønne omgivelser som gir en ekstra følelse av rom og frihet.

Samtidig har du praktisk nærhet til Andebu sentrum med et utvalg servicetilbud, som dagligvarebutikker, skole, barnehager og idrettsanlegg. Andebu skole ligger i nærheten av flotte turområder i sentrum, noe mange barnefamilier setter pris på i hverdagen. Andebu har også et aktivt lokalmiljø med kultur- og friluftaktiviteter, som bidrar til et levende og inkluderende nærmiljø.

Alt i alt passer beliggenheten godt for deg som ønsker en roligere og mer naturnær hverdag, uten å gi slipp på tilgang til nødvendige tilbud i nærområdet - og med fin plassering i forhold til både Tønsberg og Sandefjord.

### **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

Elverhøy barnehage (1-5 år) ca. 3.3 km

Gravdal barnehage (1-5 år) ca. 3.1 km

#### Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) ca. 3.4 km

Vennerød skole (1-7 kl.) ca. 4.6 km

Signo grunn- og videregående skole ca. 6.1 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 3.7 km

Gjennestad videregående skole ca. 12.7 km

Wang Toppidrett Tønsberg ca. 18 min med bil.

#### Skolekrets

Andebu skolekrets

#### Offentlig kommunikasjon

Buss: Borgen syd (Linje 124) ca. 1.5 km

Tog: Stokke stasjon ca. 14.5 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 21 min med bil

#### Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

#### Type rapport

Tilstandsrapport

#### Byggemåte

Enebolig på ett plan oppført i 2005. Eiendommen har i tillegg frittliggende garasje, samt hagestue. Det er utført en rekke oppgraderinger og endringer i senere år, blant annet ny terrasse med basseng i 2023, ny kjøkkeninnredning og flere innvendige oppgraderinger i 2024,

samt utskifting av enkelte sanitærinstallasjoner og armaturer i 2024–2025. Det registrert flere avvik som kan kreve tiltak (TG?2), blant annet mangelfull lufting i nedre del av ytterkledning, funksjonsavvik på enkelte dører og vinduer, forhold ved overgangen mellom flislagt

terrasse og tredekke, samt forhold knyttet til våtrom der mer enn halvparten av forventet levetid er passert på membranløsning.

Samlet sett vurderes boligens tilstand som forenlig med alder, byggemåte og utførte oppgraderinger, men med behov for både utbedringer og løpende vedlikehold. Kjøper må påregne kostnader knyttet til utbedring av påviste avvik samt generelt vedlikehold over tid.

Når det gjelder boligens tilstand for øvrig, henvises det til beskrivelsene av de enkelte bygningsdelene i rapporten. Det understrekes at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på søknadstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklime, isolasjon, lyd og brannsikkerhet er strengere enn de kravene som gjaldt da boligen ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 2005

#### UTVENDIG

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår. Enkelte takstein og undertaksplater er byttet etter en tidligere lekkasje. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret. Snøfangere er montert på deler av tak. Trinn montert for feier. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående

tømmermannskledning. Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Malte trevinduer fra byggeår med enkle glass og varerammer. 2-fløyet isolert og formpresset ytterdør med glassfelt til entré. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt til vaskerom. 2-fløyet malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass til stue. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass til soverom. Et glass er skiftet i 2015.

Terrasse på ca. 148 m<sup>2</sup> med basseng. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på søyler og punktfundamenter.

Det er etablert overbygget område med sitteplasser i hjørne av terrassen. Liggende spilerekkverk på 1 meter. Overbygget terrasse på 36 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Støpt dekke som er tekket med fliser. Utvidet med to flisrader i 2023 i forbindelse med utvidelse av terrasse med basseng. Delvis overbygget inngangsparti på 7 m<sup>2</sup>. Støpt dekke som er tekket med fliser.

#### INNVENDIG

Gulvene har parkett, tepper og flis. Vegger har malt tapet. Himling har malt trepanel. Isolerte gulver av betong mot grunn.

Det er plassbygget peis i stue, peisovninnsats av støpejern, flis på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i soverom. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 23.06.2025.

Det er innvendige malte profilerte dører.

#### VÅTROM

Bad fra byggeår. Badekar fra 2021, toalett og kabinett fra 2024. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert

utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og boblebadekar.

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør. Hulltaking er foretatt fra soverom ruten å påvise unormale forhold. Vaskerom fra byggeår. Kran til

skyllekummen skiftet i 2025. Deter malt tapet på vegger og malt trepanel i himling. Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Inneholder vaskeromsinnredning med glatte fronter, benkeplate med nedfelt skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør. Hulltaking er foretatt fra garderobe uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert kjøleskap, komfyr, micro og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

Toalettrom med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Tapetserte vegger og malt trepanel i himling. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besikket i rørfordelerskap, plassert på vaskerom. Stoppekran plassert i vaskerom. Innvendig avløp er av plast. Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og vaskerom. Motor plasser på loft og hastighetsbryter i garderobe. Det er også naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Det er vannbåren gulvvarme i hele boligen. I tillegg er det termostatstyrte varmekabler på bad. Det er peis i stue. Varmtvannsbereder på 187 liter fra 2018, plasser på vaskerom. Boligen har vannbåren gulvvarme i hele etasjen. Anlegget består av fordelerskap med varmekretser i plastrør (PEX), sirkulasjonspumpe og elektrisk varmeenhet (elkolbe). Oppvarmingen skjer via elektrisk oppvarming. Ifølge eier er den elektriske varmeenheten (elkolben) skiftet i nyere tid. Sikringskap er plassert i garderobe. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 17 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

#### TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er av fjell og sprengsteinsmasser. Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå. Bygget er fundamentert med ringmur og støpt dekke. Med ref til alder / byggeår er det isolert og fuktsikret mot grunn ihht gjeldene henvisninger. Det er ikke registrert setning i bygg/fundament, kun mindre riss. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Utvendige avløpsrør er utført i plast og er tilkoblet felles avløpsløsning sammen med naboeiendom. Avløpsløsningen er ifølge eier et godkjent minirensanlegg av type Wallax. Wallax er en strømløs minirens-/slamavskillerløsning for avløpshåndtering.

Løsningen betjener to boenheter og har ifølge eier serviceavtale med jevnlig vedlikehold. Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og er tilkoblet privat borevann som betjener fire boenheter.

#### Hagestue/bod

Hagestue på ca. 9 m<sup>2</sup>, oppført på støpt plate.

Gulv med malt betongoverflate.

Vegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning.

Synlige sperrer og himling av panel, utvendig tak tekket med takshingel.

Vinduer og dør av tre.

#### GARASJE

Stor dobbelgarasje på 53 m<sup>2</sup>, og boder/kontor i bakkant på tilsammen 42 m<sup>2</sup>, oppført på støpt plate. Gulvet består av betong, mens det er tilfarergulv og laminat i kontoret.

Vegger er av bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning.

Garasjen har valmtakkonstruksjon, undertak av sutakplater, tekket med dobbelkrummet takstein.

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

To leddporter av stål med automatiske portåpnere.

Sidedør av tre og boddør av tre.

Vinduer av tre med enkelglass og 2-lags isolerglass.

Liten platting mot hage på 12 m<sup>2</sup>.

#### TG2

##### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Nedre avslutning av kledning er rettkappet. Løsningen kan medføre noe økt fuktbelastning og dermed behov for tidligere vedlikehold.

Det er ikke registrert skader utover enkelte tørkesprekker ved befaring.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke vurdert behov for umiddelbare tiltak. Ved eventuell utskifting av kledning anbefales etablering av luftesjikt og skråkapping av kledningsbord for å redusere risiko for fuktskader og forlenge konstruksjonens levetid.

##### Takkonstruksjon/Loft

Rafteappen er stedvis presset opp mot sutakplatene som følge av isolasjon som ligger for langt ut mot takfoten. Dette reduserer luftespalten og ventilasjonen i konstruksjonen.

Enkelte undertaksplater med noe fuktskjolder. Knekt takstein er skiftet.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å sikre tilfredsstillende lufting i nedre kant av takkonstruksjonen, blant annet ved å trekke isolasjon noe tilbake og etablering av varig

luftespalte.

Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

Vinduer

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

De fleste vinduene fremstår som godt vedlikeholdt, men enkelte vinduer har noe værslitt treverk.

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: Enkelte vinduer har behov for vedlikehold.

Dersom tiltak ikke gjennomføres er det økt risiko for ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

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

Dører

Ytterdøren med liten åpning/utetthet mellom dørbladene.

Ved åpning av det ene dørbladet på terrassedør i stue som normalt står fast åpent, registreres det at terskelen på terrassedøren gir etter/oppspanner. Dette medfører at det andre dørbladene subber i terskelen ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak: Ytterdøren bør justeres for å unngå kald trekk.

Dørterstel bør festes mot underlaget. Subbing i terskel kan føre til ytterligere slitasje på dørblad og terskel.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er benyttet uegnede materialer i underlaget under de to ytterste flisradene mot ny terrasse. Dette har medført at flisene har løsnet fra underlaget.

Et terrassebord inntil flisene har vridd seg, og det er registrert sprekk i endeskjøt.

Hjørneflis ved inngangsparti har en avskalling.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre overgangen mellom flislagt areal og terrasse ved å benytte egnede, fuktbestandige materialer og korrekt oppbygning.

Skadde fliser bør tas opp og legges på nytt.

Vridd terrassebord og avskallet flis bør skiftes/utbedres.

Overflater - 2

Det er sprekker i flisene mot ytterdøren i entréen.

Døren til toalettrommet har fuktsvellinger i bunnen av dørbladet.

Det er løs tapet over ytterdøren etter en tidligere vannlekkasje fra taket.

Det er et skrapemerke på veggen i gangen.

Konsekvens/tiltak: Sprekkene i flisene mot ytterdør bør skiftes for å hindre videre skade og skarpe kanter.

Dør til toalettrom med fuktsvelling bør vurderes utbedret.

Løs tapet over ytterdøren etter tidligere vannlekkasje bør festes eller skiftes.

Skrapemerke på vegg i gang kan utbedres med overflatebehandling for å ivareta estetikk.

#### 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er dusjkabinett og badekar med avløp som føres direkte til sluk.

Avviket medfører økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

#### 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

#### 1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er liten oppkant rundt stoppekranen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

#### Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er noe irr på kobberrør under kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes så 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.

#### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert.

Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W. effekt over 1500 watt

installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.  
Konsekvens/tiltak: Varmtvannsberedere over 1500 W skal ha fast tilkobling, ikke vanlig stikkontakt.

Dette er for å øke sikkerheten og redusere risikoen for varmgang i stikkontakter.

Fast tilkobling må utføres av en registrert elektroinstallatør.

TGIU

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Det er vannbåren gulvvarme i hele boligen.

I tillegg er det termostatstyrte varmekabler på bad.

Det er peis i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2005.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Fjellheim, 2024

Beskrivelse: Knekt takstein gjorde at det kom litt vann inn over inngangsdør. Dette ble utbedret og takstein skiftet.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja,

Firmanavn: Fjellheim, 2024

Beskrivelse: Lagde pipe hatt ifm nytt kjøkken ventilator

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Gunnar Abrahamsen Vaktmester Service, 2024

Beskrivelse: Påbygg bod inntil garasjen.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Even Cudro, 2024

Beskrivelse: Dokumentert i boligmappe.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Ca 6 år siden uten anmerkninger.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Har skriftlig privat avtale med nabo om vann. Felles rense anlegg for kloakk med nabohuset. Dette er en godkjent renseanlegg beregnet for 2 husstander. Det er avtale med Wallax om vedlikehold og kjemikalier. Regningene deles på 2.

Lysthuset på eiendommen har blitt reparert etter vannskade. Glasset på døra er ødelagt.

### **Innhold**

Eneboligen går over et plan og inneholder følgende rom som:

Entré, toalettrom, garderobe, gang, walk-in closet, bad, stue, kjøkken, vaskerom og 3 soverom

Terrasse på 191 kvm med basseng.

Hagestue

Garasje: plass til 2 biler, kontor og 2 boder

Terrasse utenfor garasje på 12 kvm.

### **Standard**

Boligen byr på et innbydende og funksjonelt kjøkken med profilerte fronter og benkeplate i slitesterkt høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er flislagt mellom benk og overskap, og integrerte hvitevarer som kjøleskap, stekeovn, platetopp og mikro bidrar til et helhetlig og moderne uttrykk. Kjøkkenventilator med avtrekk sørger for et godt inneklima. Det er tilrettelagt for oppvaskmaskin.

Badet er romslig og helfliset, utstyrt med både vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler for optimal komfort. Her finner du baderomsinnredning med servant, vegghengt speil, dusjkabinett, toalett og et avslappende boblebadekar - perfekt for en rolig stund etter en lang dag.

Boligen har i tillegg et praktisk vaskerom med egen innredning, skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har også praktisk inngangsdør utenfra. Eget toalettrom gir ekstra fleksibilitet i hverdagen og er innredet med servant og toalett.

Innvendig fremstår boligen med en god standard med parkett, tepper og fliser på gulv, samt lyse veggflater og himlinger i malt trepanel som gir et varmt og hjemmekoselig preg.

Planløsningen er gjennomtenkt med hele tre soverom samt en etterspurt walk-in garderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Det som virkelig løfter eiendommen til et nytt nivå, er den imponerende uteplassen. Her får du en fantastisk terrasse på hele 191 kvm med eget basseng - et sjeldent og eksklusivt uterom som danner rammen for uforglemmelige sommerdager. Her er det god plass til både spisegrupper, solsenger og sosiale soner, med perfekte forhold for både avslapning og hyggelige sammenkomster. Uteplassen oppleves som en privat oase, hvor du kan nyte lange solrike dager og svale kvelder i elegante omgivelser. Det er selvvanningsanlegg i alle bed langs hus og selvvanningsanlegg til roser. Selvvanningsanlegg kan kobles til drivhus. Vann til utekjøkken kan kobles på (vann fra utekjøkken renner ut og det er ikke etablert en godkjent avløpsløsning for utekjøkken).

### **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.

- Kontor i garasje: pult og hyller medfølger handelen.
- Drivhus medfølger handelen.

### **Hvitevarer**

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

- vaskemaskin medfølger ikke handelen.
- integrerte hvitvarer medfølger handelen.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Skiftet kjøkkenkran og kran på vaskerom.

2024:

- Montering av ny kjøkkeninnredning og div el-arbeider.
- Skiftet begge toalettene, innredning på toalettrom og dusjkabinett.
- Skiftet knekte takstein, og ny luftehatt ifbm ny kjøkkenventilator.
- Påbygget bod inntil garasjen.

2023:

- Ny terrasse i trykkimpregnerte materialer og basseng.
- Utvidet med to flisrader i 2023 i forbindelse med utvidelse av terrasse med basseng.

2021:

- Badekar fra 2021.

2018:

- Varmtvannsbereder på 187 liter fra 2018, plasser på vaskerom.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber.

### **Parkering**

Parkering i garasje med plass til 2 biler, ellers parkering på egen eiendom.

### **Radonmåling**

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

### **Diverse**

Det er selvvanningsanlegg i alle bed langs hus og selvvanningsanlegg til roser. Selvvanningsanlegg kan kobles til drivhus. Vann til utekjøkken kan kobles på.

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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen varmes opp med strøm og vedfyring. Oppvarmingssystemet består av vannbåren gulvvarme i hele boligen, termostatstyrte varmekabler på bad, og en peis i stuen.

Vannbåren varme: Boligen har vannbåren gulvvarme i hele etasjen. Anlegget består av fordelskap med varmekretser i plastrør (PEX), sirkulasjonspumpe og elektrisk varmeeinheit (elkolbe). Oppvarmingen skjer via elektrisk oppvarming. Ifølge eier er den elektriske varmeeinheiten (elkolben) skiftet i nyere tid.

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og vaskerom, med motor plassert på loft og hastighetsbryter i garderobe. Det er også naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Varmtvannsbereder på 187 liter fra 2018 er plassert på vaskerom.

Det er utført tilsyn på ildsted 23/6-2025, ingen avvik avdekket.  
Det ble utført feiing 23/6-2025.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

Strømprisen varierer med tanke på bruk av bassenget, men selger opplyser at det i snitt er betalt ca 2000kr mnd i strøm.

## Energimerke

D

### Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 600 000

### Omkostninger kjøper

5 600 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

140 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

141 390 (Omkostninger totalt)

158 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

161 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 741 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 758 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 761 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 6 602 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

Utgifter til vann (brønn) kommer i tillegg til kommunale avgifter. Pumpen står hos 245 og det betales 1500,- 1 gang i året til Pål Erik Skogli for strømmen. Anlegget står hos han og ved evt kostnader til dette deles de på 4.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 202 978 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 811 912 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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 om lånefinansiering**

Aktiv EiendomsMegling 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 538, bruksnummer 35 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:

3907/538/35:

30.09.2004 - Dokumentnr: 9001123 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:538 Bnr:32

Opprinnelig dok nr 14069/2004 fra TØNSBERG TINGRETT

30.09.2004 - Dokumentnr: 9001123 - Grensejustering

Opprinnelig dok nr 14069/2004 fra TØNSBERG TINGRETT

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2017 - Dokumentnr: 689916 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3907 Gnr:538 Bnr:41

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1883734 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:538 Bnr:35

01.01.2024 - Dokumentnr: 576466 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:538 Bnr:35

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger Ferdigattest for "nybygg av enebolig" i Dyrsøveien 223, datert 05.06.2005. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger ikke ferdigattest på garasje. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk. Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen(beskriv/tilpass teksten ved behov).

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 godkjenning fra kommunen på bassenget datert 22/9-2005.

Enebolig:

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

Hagestue:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Garasje:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Tilbygget bod fra 2024 er ikke tegnet inn.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden. 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**

05.06.2005.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Tilkoblet privat borevann som betjener fire boenheter, Dyrsøveien 223, 225A, 225B og 245. Pumpen står hos 245 og det betales ca 1500,- 1 gang i året til Pål Erik Skogli for strømmen. Anlegget står hos han og ved evt kostnader deles de på 4.

Tilknytning avløp: Tilkoblet felles avløpsløsning sammen med naboeiendom i nr 225A. Avløpsløsningen er ifølge eier et godkjent minirensanlegg av type Wallax. Wallax er en strømløs minirens-/slamavskillerløsning for avløpshåndtering. Løsningen betjener to boenheter og har ifølge eier serviceavtale hvert kvartal. Tømmes en gang i året av kommunen.

Kommunen har planer å legge kommunale vann og avløpsledning i Dyrsøveien. Påsikt kan det komme pålegg om tilknytning til kommunale vann og avløpsledning.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter 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. 1714 kvm er i kommuneplanen avsatt til Spredt boligbebyggelse, Framtidig med områdenavn LSB.

### **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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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 tinglysning 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. 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.

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.

### **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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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](http://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.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,55% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**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**

15.05.2026

































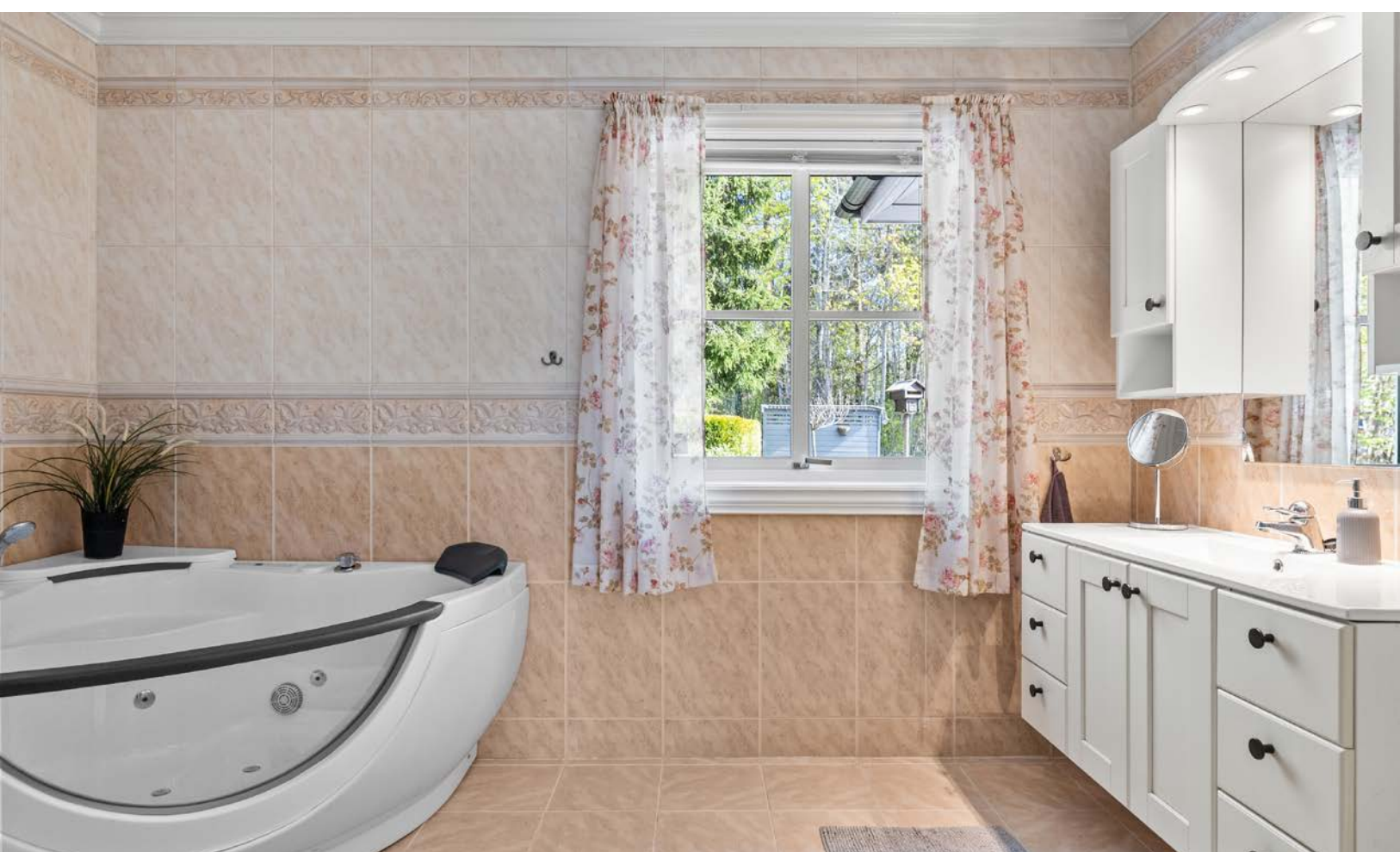


Vaskerommet har praktisk inngangsdør utenfra. Vannbåren gulvvarme i alle rom i selve boligen.











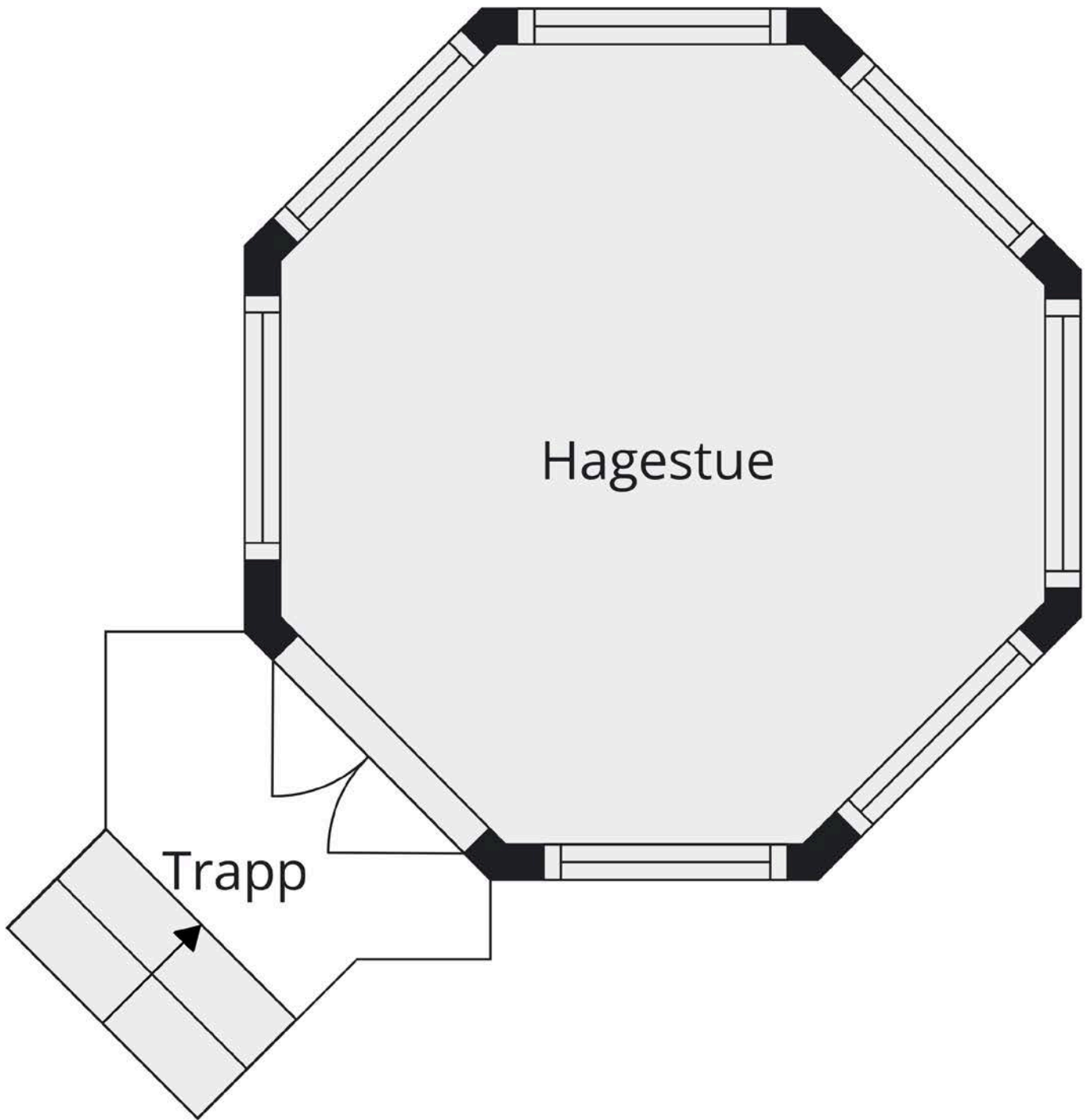










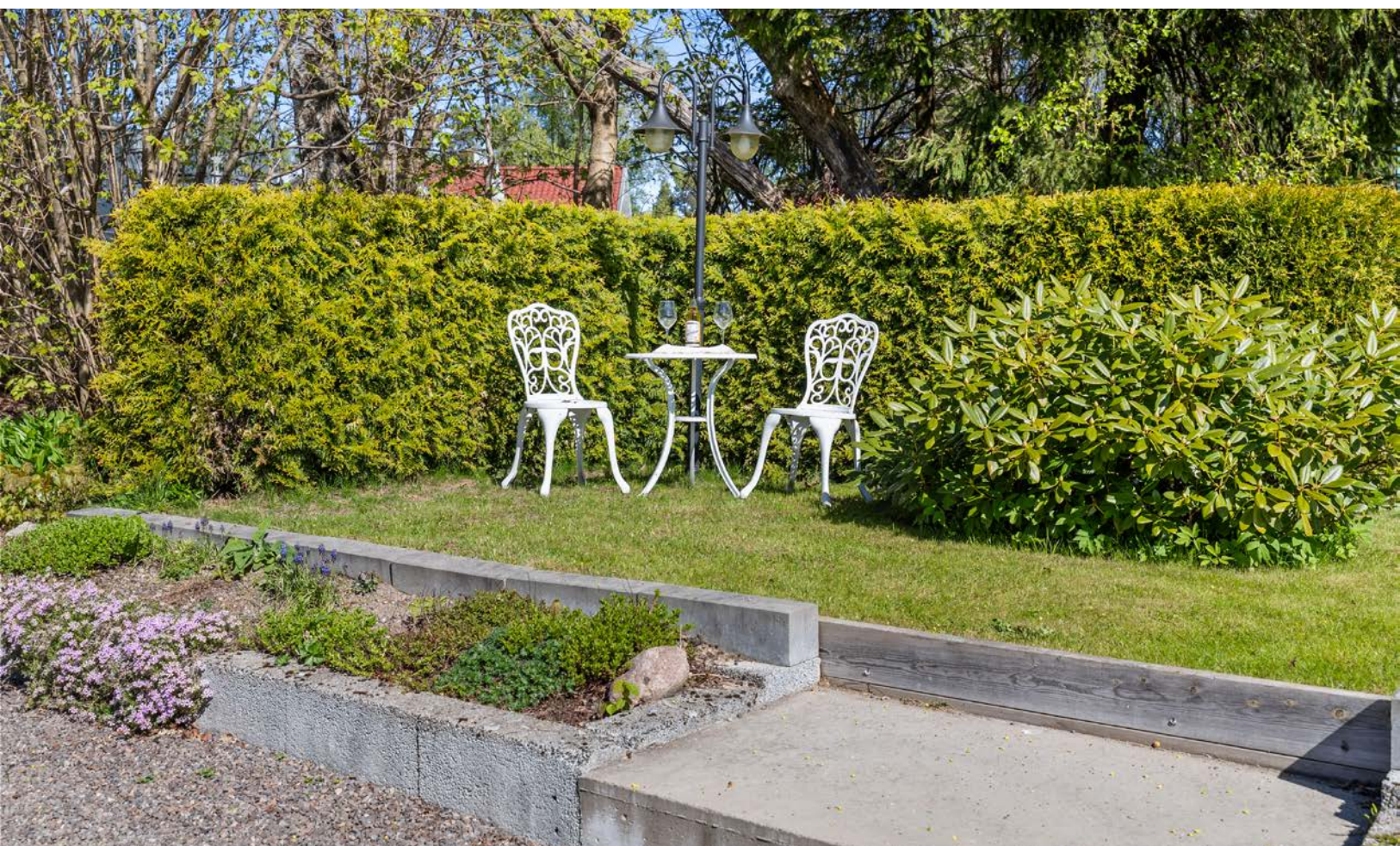
































# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Dyrsøveien 225B , 3158 ANDEBU



SANDEFJORD kommune



gnr. 538, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m<sup>2</sup> BRA-i: 143 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 21248-1781

Referansenummer: BV9940

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenster 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[Takstsenster]  
Ge | Hønefoss | Vestfold | Inn  
"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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Enebolig på ett plan oppført i 2005. Eiendommen har i tillegg frittliggende garasje, samt hagestue.

Det er utført en rekke oppgraderinger og endringer i senere år, blant annet ny terrasse med basseng i 2023, ny kjøkkeninnredning og flere innvendige oppgraderinger i 2024, samt utskifting av enkelte sanitærinstallasjoner og armaturer i 2024–2025.

Det registrert flere avvik som kan kreve tiltak (TG 2), blant annet mangelfull lufting i nedre del av ytterkledning, funksjonsavvik på enkelte dører og vinduer, forhold ved overgangen mellom flislagt terrasse og tredekke, samt forhold knyttet til våtrom der mer enn halvparten av forventet levetid er passert på membranløsning.

Samlet sett vurderes boligens tilstand som forenlig med alder, byggemåte og utførte oppgraderinger, men med behov for både utbedringer og løpende vedlikehold. Kjøper må påregne kostnader knyttet til utbedring av påviste avvik samt generelt vedlikehold over tid.

Når det gjelder boligens tilstand for øvrig, henvises det til beskrivelsene av de enkelte bygningsdelene i rapporten. Det understrekes at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskrifter og krav som gjaldt på søknadstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklima, isolasjon, lyd og brannsikkerhet er strengere enn de kravene som gjaldt da boligen ble oppført.

## Enebolig - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Forenklet undertak av sutakplater tekket med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.  
Enkelte takstein og undertaksplater er byttet etter en tidligere lekkasje.  
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.  
Snøfangere er montert på deler av tak. Trinn montert for feier.  
Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.  
Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstole i tre, tekket med forenklet underlagsplater.  
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom.  
Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesims.  
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Malte trevinduer fra byggeår med enkle glass og varerammer.  
2-fløyet isolert og formpresset ytterdør med glassfelt til entré.  
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt til vaskerom.  
2-fløyet malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass til stue.  
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass til soverom. Et glass er skiftet i 2015.  
Terrasse på ca. 148 m<sup>2</sup> med basseng. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre, fundamentert på søyler og punktfundamenter.  
Det er etablert overbygget område med sitteplasser i hjørne av terrassen.  
Liggende spilerekkverk på 1 meter.  
Overbygget terrasse på 36 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Støpt dekke som

er tekket med fliser. Utvidet med to flisrader i 2023 i forbindelse med utvidelse av terrasse med basseng.  
Delvis overbygget inngangsparti på 7 m<sup>2</sup>. Støpt dekke som er tekket med fliser.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har parkett, tepper og flis.  
Vegger har malt tapet.  
Himling har malt trepanel.  
Isolerte gulver av betong mot grunn.  
Det er plassbygget peis i stue, peisovnnsats av støpejern, flis på gulv i front.  
Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i soverom.  
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.  
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 23.06.2025.  
Det er innvendige malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Badekar fra 2021, toalett og kabinett fra 2024.  
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler.  
Gulvet er tilnærmet flatt.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.  
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og boblebadekar.  
Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er foretatt fra soverom ruten å påvise unormale forhold.

Vaskerom fra byggeår. Kran til skyllekummen skiftet i 2025.

Deter malt tapet på vegger og malt trepanel i himling.  
Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med vannbåren gulvvarme.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Inneholder vaskeromsinnredning med glatte fronter, benkeplate med nedfelt skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør.  
Hulltaking er foretatt fra garderobe uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.  
Flislagt mellom benk og overskap.  
Det er integrert kjøleskap, komfyr, micro og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.  
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Tapetserte vegger og malt trepanel i himling.  
Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett.  
Mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på vaskerom.  
Støppekran plassert i vaskerom.

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendig avløp er av plast.

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og vaskerom.

Motor plasser på loft og hastighetsbryter i garderobe.

Det er også naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Det er vannbåren gulvvarme i hele boligen.

I tillegg er det termostatstyrte varmekabler på bad.

Det er peis i stue.

Varmtvannsbereider på 187 liter fra 2018, plasser på vaskerom.

Boligen har vannbåren gulvvarme i hele etasjen. Anlegget består av fordelerskap med varmekretser i plastrør (PEX), sirkulasjonspumpe og elektrisk varmeenhet (el kolbe). Oppvarmingen skjer via elektrisk oppvarming.

Ifølge eier er den elektriske varmeenheten (el kolben) skiftet i nyere tid.

Sikringssskap er plassert i garderobe.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 17 kurser og

overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er av fjell og sprengsteinsmasser.

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

Bygget er fundamentert med ringmur og støpt dekke.

Med ref til alder / byggeår er det isolert og fuktsikret mot grunn ihht gjeldene henvisninger.

Det er ikke registrert setning i bygg/fundament, kun mindre riss.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Utvendige avløpsrør er utført i plast og er tilkoblet felles avløpsløsning sammen med naboeiendom. Avløpsløsningen er ifølge eier et godkjent minirensanlegg av type Wallax. Wallax er en strømløs minirens-/slamavskillerløsning for avløpshåndtering. Løsningen betjener to boenheter og har ifølge eier serviceavtale med jevnlig vedlikehold.

Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og er tilkoblet privat borevann som betjener fire boenheter.

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

[Gå til side](#)

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

### Hagestue

- Det foreligger ikke tegninger

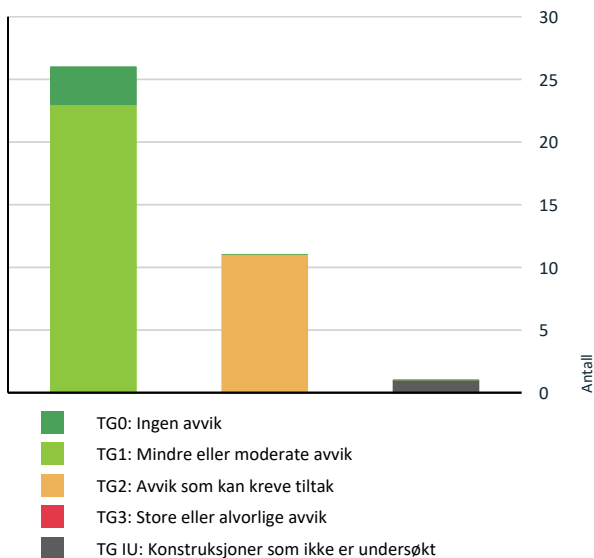
### Garasje

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

Tilbygget bod fra 2024 er ikke tegnet inn.

# 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 grunddata.

Eier har eid boligen siden nybygg i 2005. 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 > Veggkonstruksjon**

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Nedre avslutning av kledning er rettkappet. Løsningen kan medføre noe økt fuktbelastning og dermed behov for tidligere vedlikehold. Det er ikke registrert skader utover enkelte tørkesprekker ved befarung.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.



**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rafteplaten er stedvis presset opp mot sutakplatene som følge av isolasjon som ligger for langt ut mot takfoten. Dette reduserer luftespalten og ventilasjonen i konstruksjonen.

Enkelte undertaksplater med noe fuktskjolder. Knekt takstein er skiftet.



**Utvendig > Vinduer**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

De fleste vinduene fremstår som godt vedlikeholdt, men enkelte vinduer har noe værslitt treverk.

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

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



**Utvendig > Dører**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytterdøren med liten åpning/utetthet mellom dørbladene.

Ved åpning av det ene dørbladet på terrassedør i stue som normalt står fast åpent, registreres det at terskelen på terrassedøren gir etter/oppspenner.

Det medfører at det andre dørbladene subber i terskelen ved åpning og lukking.



**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er benyttet uegnede materialer i underlaget under de to ytterste flisradene mot ny terrasse. Dette har medført at flisene har løsnet fra underlaget. Et terrassebord inntil flisene har vridd seg, og det er registrert sprekk i endeskjøt.

Hjørneflis ved inngangsparti har en avskalling.



**Innvendig > Overflater - 2**

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er sprekker i flisene mot ytterdøren i entréen.  
Døren til toalettrommet har fuktsvellinger i bunnen av dørbladet.  
Det er løs tapet over ytterdøren etter en tidligere vannlekkasje fra taket.  
Det er et skrapemerke på veggen i gangen.

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

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

Det er noe irr på kobberrør under kjøkkenbenk.

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

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

Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert.

Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W. effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

## Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

## Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er liten oppkant rundt stoppekranen.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

### Byggeår

2005

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Forenklet undertak av sutakplater teknet med dobbelkrummet betongstein fra byggeår.  
Normal aldring og vær slitasje på takstein.  
Enkelte takstein og undertaksplater er byttet etter en tidligere lekkasje.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

### 1 TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeåret.  
Snøfangere er montert på deler av tak. Trinn montert for feier.  
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

### 1 TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Nedre avslutning av kledning er rettkappet. Løsningen kan medføre noe økt fuktbelastning og dermed behov for tidligere vedlikehold.  
Det er ikke registrert skader utover enkelte tørkesprekker ved befaring.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert behov for umiddelbare tiltak. Ved eventuell utskifting av kledning anbefales etablering av luftesjikt og skråkapping av kledningsbord for å redusere risiko for fuktskader og forlenge konstruksjonens levetid.

# Tilstandsrapport



Kledning kappet rett i bunn og lite lufting.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre, tekket med forenklet underlagsplater. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige på soverom. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Raftepappen er stedvis presset opp mot sutakplatene som følge av isolasjon som ligger for langt ut mot takfoten. Dette reduserer luftespalten og ventilasjonen i konstruksjonen.

Enkelte undertaksplater med noe fuktskjolder. Knekt takstein er skiftet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å sikre tilfredsstillende lufting i nedre kant av takkonstruksjonen, blant annet ved å trekke isolasjon noe tilbake og etablering av varig luftespalte.

Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.



Lite lufting i nedre del.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår. Malte trevinduer fra byggeår med enkle glass og varerammer.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.  
De fleste vinduene fremstår som godt vedlikeholdt, men enkelte vinduer har noe værslitt treverk.

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:

Enkelte vinduer har behov for vedlikehold.  
Dersom tiltak ikke gjennomføres er det økt risiko for ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.  
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

2-fløyet isolert og formpresset ytterdør med glassfelt til entré.  
Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt til vaskerom.  
2-fløyet malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass til stue.  
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass til soverom. Et glass er skiftet i 2015.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren med liten åpning/utetthet mellom dørbladene.  
Ved åpning av det ene dørbladet på terrassedør i stue som normalt står fast åpent, registreres det at terskelen på terrassedøren gir etter/oppspenner.  
Dette medfører at det andre dørbladene subber i terskelen ved åpning og lukking.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdøren bør justeres for å unngå kald trekk.  
Dørterkel bør festes mot underlaget. Subbing i terskel kan føre til ytterligere slitasje på dørblad og terskel.



Liten åpning mellom dørbladene.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på ca. 148 m<sup>2</sup> med basseng. Terrassebord og bjelker i trykkimpregneret tre, fundamentert på søyler og punktfundamenter.  
Det er etablert overbygget område med sitteplasser i hjørne av terrassen.  
Liggende spilerekkverk på 1 meter.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

### Beskrivelse

Overbygget terrasse på 36 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Støpt dekke som er tekket med fliser. Utvidet med to flisrader i 2023 i forbindelse med utvidelse av terrasse med basseng.

# Tilstandsrapport

Delvis overbygget inngangsparti på 7 m<sup>2</sup>. Støpt dekke som er teknet med fliser.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet uegnede materialer i underlaget under de to ytterste flisradene mot ny terrasse. Dette har medført at flisene har løsnet fra underlaget. Et terrassebord inntil flisene har vridd seg, og det er registrert sprekk i endeskjøt. Hjørneflis ved inngangsparti har en avskalling.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre overgangen mellom flislagt areal og terrasse ved å benytte egnede, fuktbestandige materialer og korrekt oppbygning. Skadde fliser bør tas opp og legges på nytt.

Vridd terrassebord og avskallet flis bør skiftes/utbedres.



Løse fliser.



Vridd terrassebord.



Avskallet flis.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvene har parkett, tepper og flis.  
Vegger har malt tapet.  
Himling har malt 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

#### Beskrivelse

Gjelder deler av overflatene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er sprekker i flisene mot ytterdøren i entréen.  
Døren til toalettrommet har fuktsvellinger i bunnen av dørbladet.  
Det er løs tapet over ytterdøren etter en tidligere vannlekkasje fra taket.  
Det er et skrapemerke på veggen i gangen.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Sprekkene i flisene mot ytterdør bør skiftes for å hindre videre skade og skarpe kanter.  
Dør til toalettrom med fuktsvelling bør vurderes utbedret.  
Løs tapet over ytterdøren etter tidligere vannlekkasje bør festes eller skiftes.  
Skrapemerke på vegg i gang kan utbedres med overflatebehandling for å ivareta estetikk.



Løs tapet.



Skrapemerke i gang.



Sprekk i fliser.



Fuktsveller i bunn av dør.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Isolerte gulver av betong mot grunn.

Retningavvik er kontrollert i stue og hovedsoverom. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 9 mm - normalt iht. alder.

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

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er plassbygget peis i stue, peisovninnsats av støpejern, flis på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i soverom.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 23.06.2025.

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er innvendige malte profilerte dører.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Bad fra byggeår. Badekar fra 2021, toalett og kabinett fra 2024.  
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.  
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

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.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler.  
Gulvet er tilnærmet flatt.

##### Vurdering av avvik:

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

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

##### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er dusjkabinett og badekar med avløp som føres direkte til sluk.  
Avviket medfører økt risiko for vann utover våtsone ved lekkasje eller tilstopping av sluk. Tiltak anbefales ved fremtidig rehabilitering.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghegt speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og boblebadekar.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør.  
Avtrekk fungerte ved test.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom ruten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår. Kran til skyllekummen skiftet i 2025.  
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.  
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

## 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Deter malt tapet på vegger og malt trepanel i himling.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med vannbåren gulvvarme.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

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

Det er liten oppkant rundt stoppekranen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Inneholder vaskeromsinnredning med glatte fronter, benkeplate med nedfelt skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

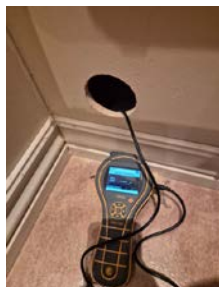
# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra garderobe uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykklaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert kjøleskap, komfyr, micro og platetopp. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenkranen ble skiftet i 2025.

Årstall: 2024

Kilde: Faktura e.l

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

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

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Tapetserte vegger og malt trepanel i himling. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk i tak og tilluftspalte under dør.

Innredningen og toalettet ble skiftet i 2024.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige røropplegg består av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørfordelerskap, plassert på vaskerom. Stoppekran plassert i vaskerom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er noe irr på kobberrør under kjøkkenbenk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes så 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.

### 1 TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast.

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

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad, toalettrom og vaskerom. Motor plasser på loft og hastighetsbryter i garderobe. Det er også naturlig ventilasjon med spalventilert i vinduskarm.

### 1 TG 1U Oppvarming

#### Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Det er vannbåren gulvvarme i hele boligen.

I tillegg er det termostatstyrte varmekabler på bad.

Det er peis i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet.

### 1 TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 187 liter fra 2018, plasser på vaskerom.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert.

Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W. effekt over 1500 watt installert etter 01.07.2014 (NEK400:2014) ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

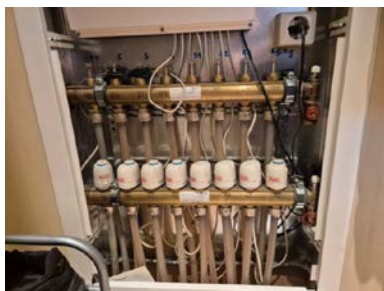
Varmtvannsberedere over 1500 W skal ha fast tilkobling, ikke vanlig stikkontakt. Dette er for å øke sikkerheten og redusere risikoen for varmgang i stikkontakter.

Fast tilkobling må utføres av en registrert elektroinstallatør.

## 1 TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i hele etasjen. Anlegget består av fordelerskap med varmekretser i plastrør (PEX), sirkulasjonspumpe og elektrisk varmeenhet (el⊠kolbe). Oppvarmingen skjer via elektrisk oppvarming. Ifølge eier er den elektriske varmeenheten (el⊠kolben) skiftet i nyere tid.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

### Beskrivelse

Sikringskap er plassert i garderobe.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 17 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2005 Nyanlegg i 2005**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert og det er fremvist samsvarserklæringer på arbeider, samt det ble gjennomført tilsyn fra Det lokale eltilsyn (DLE) den 09.10.2019. Det er fremvist dokumentasjon på at påviste avvik er utbedret, herunder samsvarserklæring datert 07.11.2019.

Det er anbefalt på generelt grunnlag å få utført en teknisk tilstandsanalyse av el.anlegget før eierskifte da det er over 5 år siden siste tilsyn.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er av fjell og sprengsteinsmasser.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det er begrenset krav til drenering da det er ingen konstruksjoner under bakkenivå.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygget er fundamentert med ringmur og støpt dekke.

# Tilstandsrapport

Med ref til alder / byggeår er det isolert og fuktsikret mot grunn ihht gjeldene henvisninger.  
Det er ikke registrert setning i bygg/fundament, kun mindre riss.

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er utført i plast og er tilkoblet felles avløpsløsning sammen med naboeiendom. Avløpsløsningen er ifølge eier et godkjent minirensanlegg av type Wallax. Wallax er en strømløs minirens-/slamavskillerløsning for avløpshåndtering. Løsningen betjener to boenheter og har ifølge eier serviceavtale med jevnlig vedlikehold.

Utvendige vannledninger er utført i plast (PEL) og er tilkoblet privat borevann som betjener fire boenheter.

Merknad fra kommunen: Kommunen har planer å legge kommunale vann og avløpsledning i Dyrsøveien. Påsikt kan det komme pålegg om tilknytning til kommunale vann og avløpsledning.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.  
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

# 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

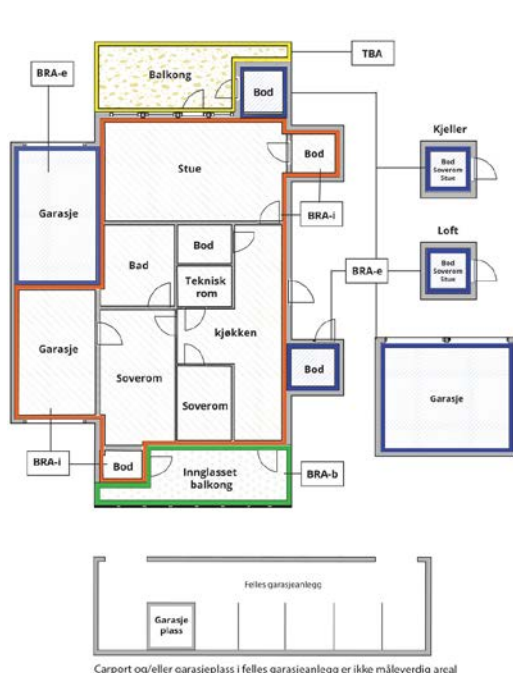
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	143			143	191
<b>SUM</b>	<b>143</b>				<b>191</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>143</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, garderobe, gang, soverom 1, soverom 2, walk-in closet, soverom 3, bad, stue, kjøkken, vaskerom		

### Kommentar

Areal 1. etasje:  
 Entré: 4,3 m<sup>2</sup>  
 Toalettrom: 1,3 m<sup>2</sup>  
 Gardebe: 2,3 m<sup>2</sup>  
 Gang: 5,2 m<sup>2</sup>  
 Soverom 1: 10,4 m<sup>2</sup>  
 Soverom 2 : 13,7 m<sup>2</sup>  
 Walk-in closet: 4,1 m<sup>2</sup>  
 Soverom 3: 11,1 m<sup>2</sup>  
 Bad: m<sup>2</sup>  
 Stue: 56 m<sup>2</sup>  
 Kjøkken: 17,1 m<sup>2</sup>  
 Vaskerom: 3,7 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: 2023:

Ny terrasse i trykkimpregnerte materialer og basseng.

2024:

Montering av ny kjøkkeninnredning og div el-arbeider.  
 Skiftet begge toalettene, innredning på toalettrom og dusjkabinett.  
 Skiftet knekte takstein, og ny luftehatt ifbm ny kjøkkenventilator.

2025:

Skiftet kjøkkenkran og kran på vaskerom.

## Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
<b>SUM</b>		<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		95		95	12
<b>SUM</b>		<b>95</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>95</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod 1, kontor, bod 2	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tilbygget bod fra 2024 er ikke tegnet inn.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* 2024:

Påbygget bod inntil garasjen.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Olav Rudland Kvilhaug Øivind Juel Hansen	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	538	35		0	1714.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Dyrsøveien 225B

#### Hjemmelshaver

Hansen Øivind Juel

## Bygninger på eiendommen

### Hagestue



#### Anvendelse

#### Byggeår

2005

#### Kommentar

Årstall på vinduer.

#### Standard

Hagestuen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Hagestue på ca. 9 m<sup>2</sup>, oppført på støpt plate.

Gulv med malt betongoverflate.

Vegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende bordkledning.

Synlige sperrer og himling av panel, utvendig tak tekket med takshingel.

Vinduer og dør av tre.

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

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2005

### Kommentar

Eier

### Standard

Garasjebygget er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Stor dobbelgarasje på 53 m<sup>2</sup>, og boder/kontor i bakkant på tilsammen 42 m<sup>2</sup>, oppført på støpt plate. Gulvet består av betong, mens det er tilfarergulv og laminat i kontoret.

Vegger er av bindingsverk, utvendig kledd med stående bordkledning.

Garasjen har valmtakkonstruksjon, undertak av sutakplater, tekket med dobbelkrummet takstein.

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

To leddporter av stål med automatiske portåpnere.

Sidedør av tre og boddør av tre.

Vinduer av tre med enkelglass og 2-lags isolerglass.

Liten plattung mot hage på 12 m<sup>2</sup>.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

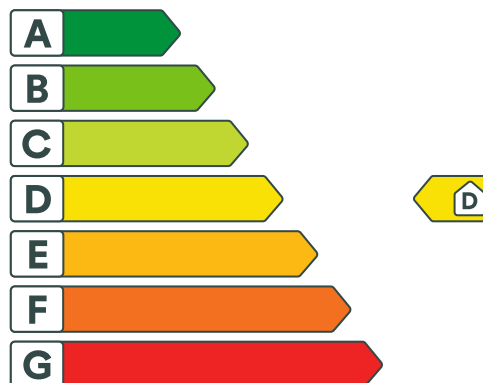
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse <b>Dyrsøveien 225B, 3158 ANDEBU</b>	
Dato for energimerking <b>28.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-288235</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>21965731</b>
Gårdsnummer <b>538</b>	Bruksnummer <b>35</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2005</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>143,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>143,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**183,77 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**184,94 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**27 716 kWh**



## Dyrsøveien 225B, 3158 ANDEBU



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Dyrsøveien 225B, 3158 ANDEBU



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

##### Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

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

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

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 20: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

### Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rønett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

Selgere

Øivind Hansen

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2005
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Dyrsøveien 225B

3158 Andebu

3907-538/35/0/0



# Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Knekt takstein gjorde at det kom litt vann inn over inngangsdør. Dette ble utbedret og takstein skiftet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Fjellheim

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ødelagte takstein

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Fjellheim

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagde pipe hatt ifm nytt kjøkken ventilator

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Gunnar Abrahamsen Vaktmester Service

**Beskrivelse av arbeidet:** Påbygg bod inntil garasjen.

---



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Even Cudro

**Beskrivelse av arbeidet:** Dokumentert i boligmappe

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Ca 6 år siden uten anmerkninger

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Har skriftlig privat avtale med nabo om vann. Felles rense anlegg for kloakk med nabohuset. Dette er en godkjent renseanlegg beregnet for 2 husstander. Det er avtale med Wallax om vedlikehold og kjemikalier. Regningene deles på 2.

Lysthuset på eiendommen har blitt reparert etter vannskade. Glasset på døra er ødelagt.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Dyrsøveien 225B

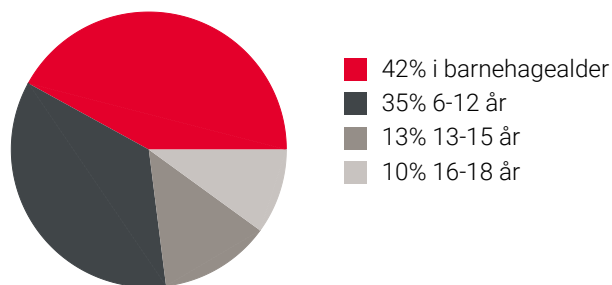
## Offentlig transport

🚏 Borgen syd Linje 124	16 min 🚶 1.5 km
🚉 Stokke stasjon Linje RE11, RX11	17 min 🚶 14.5 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	21 min 🚶

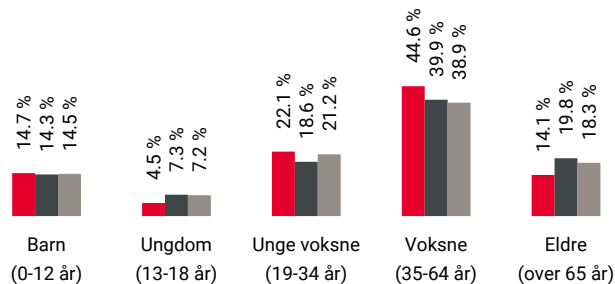
## Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 265 elever, 14 klasser	5 min 🚶 3.4 km
Vennerød skole (1-7 kl.) 108 elever, 7 klasser	7 min 🚶 4.6 km
Signo grunn- og videregående skole (1-1... 11 elever, 6 klasser	9 min 🚶 6.1 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	6 min 🚶 3.7 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	14 min 🚶 12.7 km
Wang Toppidrett Tønsberg	18 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Borgen	311	137
📍 Kommune: Sandefjord	64 943	29 732
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

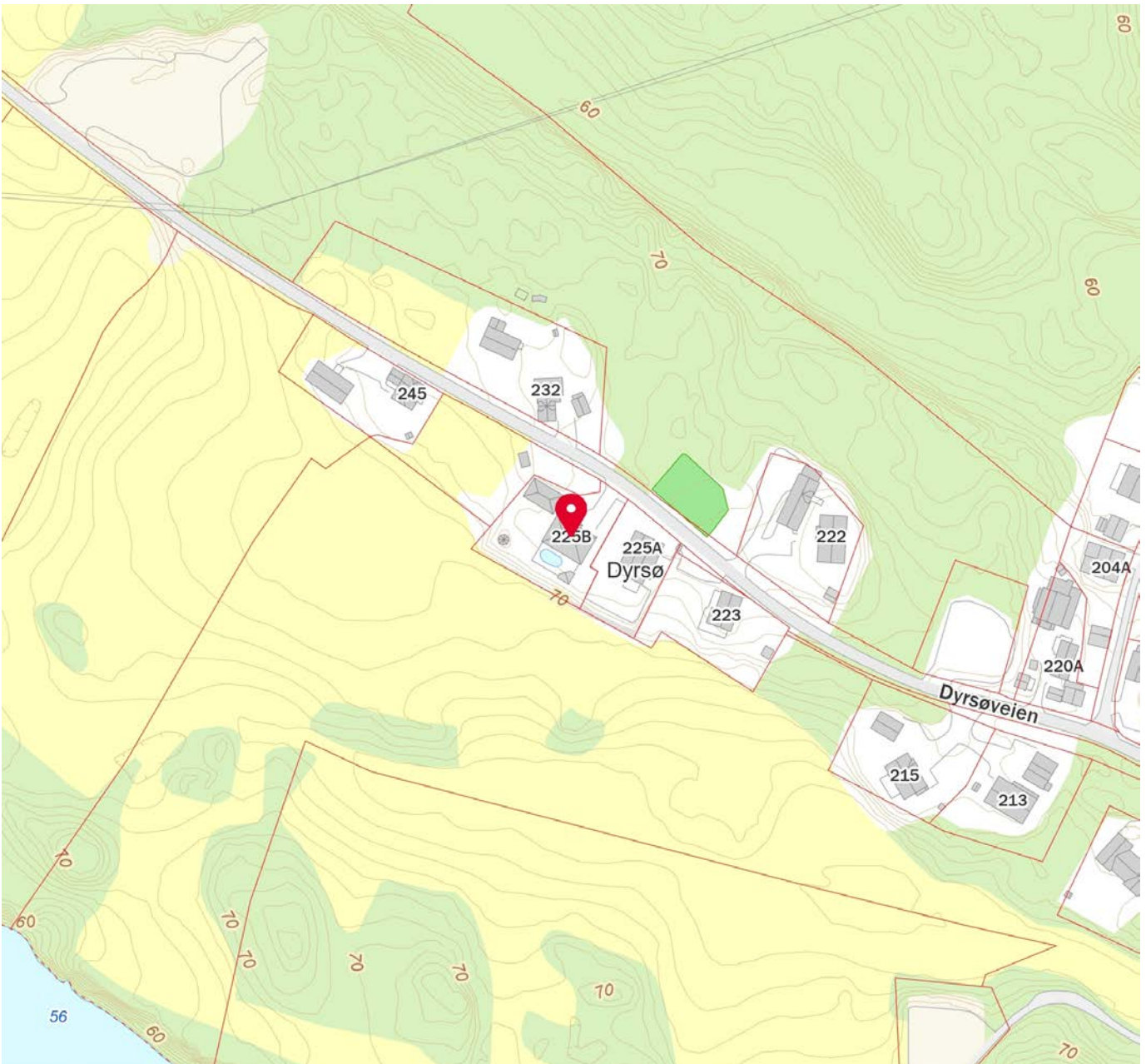
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	4 min 🚶 3 km
Elverhøy barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 🚶 3.3 km
Gravdal barnehage (1-5 år) 69 barn	6 min 🚶 3.1 km

## Dagligvare

Kiwi Andebu	5 min 🚶
Meny Andebu PostNord	5 min 🚶 3.4 km

## Sport

⚽ Arnadal idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	5 min 🚶 3.1 km
⚽ Pikåsen Nærmiljøanlegg Ballspill	6 min 🚶 3.4 km
🏊 Treningssenteret Andebu	5 min 🚶
🏊 Sporty24 Sem	11 min 🚶





# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 15.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

<b>Kommunenr.</b>	3907	<b>Gårdsnr.</b>	538	<b>Bruksnr.</b>	35	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Dyrsøveien 225B, 3158 ANDEBU								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	264,48 kr
Renovasjon	3 700,08 kr
Slam	2 281,68 kr
<b>Sum</b>	<b>6 246,24 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr standard - bolig	25%	1 stk	3900.00	1/1	0 %	3 900,00 kr	1 300,00 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	0%	1 stk	282.00	1/1	0 %	282,00 kr	94,00 kr
Miljøgebyr	0%	1 stk	783.00	1/1	0 %	783,00 kr	261,00 kr
Slam, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	894.70	1/1	0 %	894,70 kr	298,22 kr
Slambehandling minir.anlegg - bolig	15%	4 m3	381.80	1/2	0 %	741,75 kr	741,75 kr
Slambehandling minir.anlegg - bolig	15%	0 m3	381.80	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					<b>Sum</b>	<b>6 601,45 kr</b>	<b>2 694,97 kr</b>

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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.



# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 15.04.2026

## Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	538	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

<b>Bruksenhetld</b>	189347251	<b>Bygningstype</b>	Bolig
<b>Bygningsnummer</b>	21965731	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101
<b>Bygningstatus</b>	Tatt i bruk	<b>Bruksenhetsadresse</b>	Dyrsøveien 225B, 3158 ANDEBU

### Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	0	0	1	0	0

### Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Lukket peis	Jøtul A/S	Jøtul Innsatspeis

### Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
23.06.2025	Tilsyn	23.06.2025	Feiing

### Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetld 189347251

<b>Bruksenhetld</b>	189351042	<b>Bygningstype</b>	Annet enn bolig
<b>Bygningsnummer</b>	21969281	<b>Bruksenhetsnummer</b>	H0101

**Bygningstatus** Tatt i bruk

**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 189351042.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:**

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.



Sandefjord kommune

## Ledningskart

Eiendom: 538/35  
Adresse: Dyrsøveien 225B  
Dato: 15.04.2026  
Målestokk: 1:1000




UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

	<b>Sandefjord kommune</b> Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: <a href="mailto:sanitaer@sandefjord.kommune.no">sanitaer@sandefjord.kommune.no</a>			Dato: 15.04.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Vei, vann og avløp

Gnr:	<b>538</b>	Bnr:	<b>35</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Dyrsøveien 225B, 3158 ANDEBU</b>						

#### Tilkobling til vann og avløp

##### Offentlig vann og avløp

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

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

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

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad: Kommune har planer å legge kommunale vann og avløpsledning i Dyrsøveien. Påsikt kan det komme pålegg om tilknytning til kommunale vann og avløpsledning.		

**Privat utslipp/avløp**

Er det etablert privat utslipp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad: Minirensesanlegg		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:Påsikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsninger		

**Hefelser vann og avløp**

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

**Atkomst til eiendommen:**

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



# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 15.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	538	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dyrsøveien 225B, 3158 ANDEBU								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20220010
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023
<b>Platype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.09.2023
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 714 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Spredt boligbebyggelse,Framtidig <b>Områdenavn</b> LSB



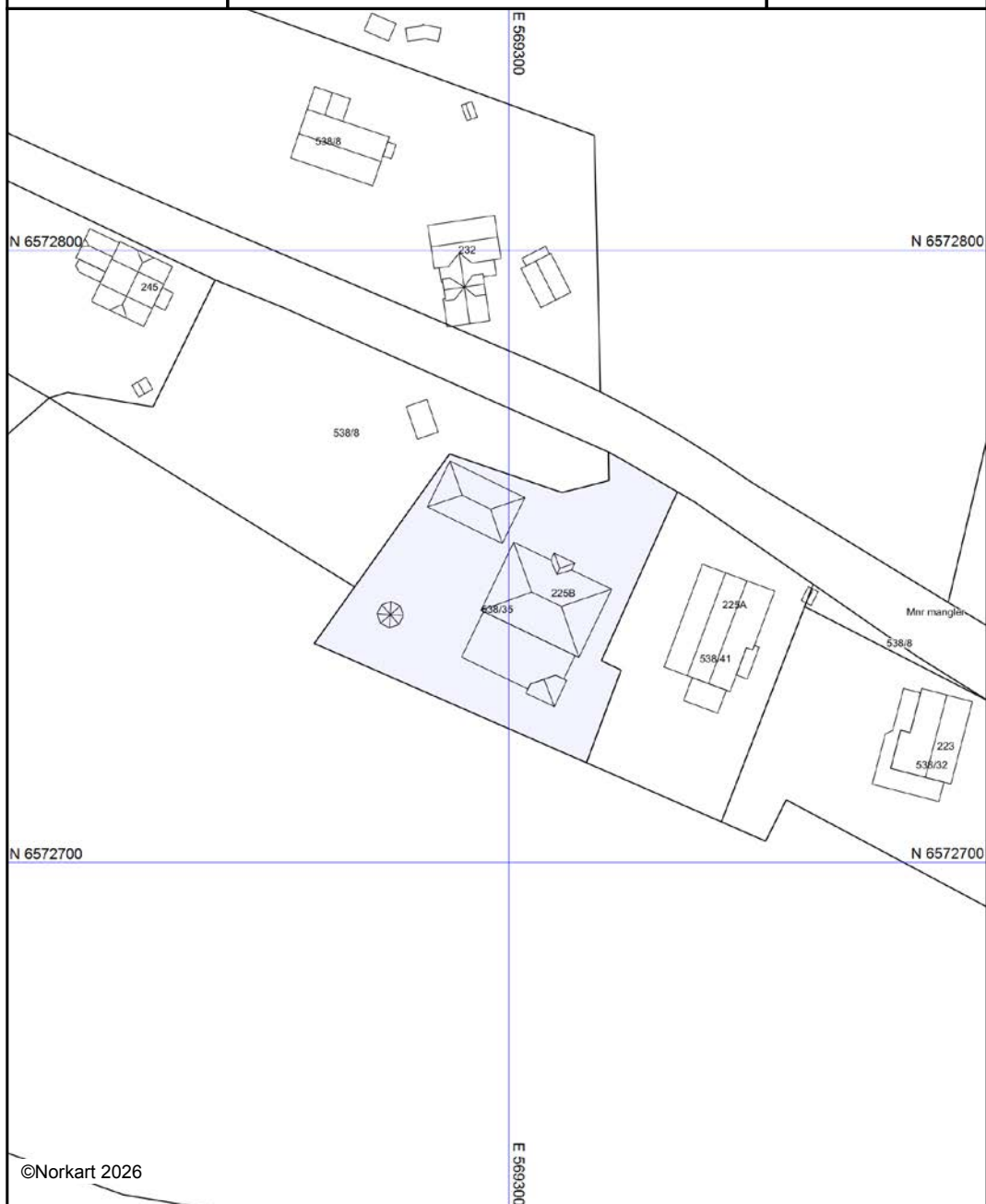
Sandefjord kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 538/35  
Adresse: Dyrsøveien 225B  
Utskriftsdato: 15.04.2026  
Målestokk: 1:1000



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.*



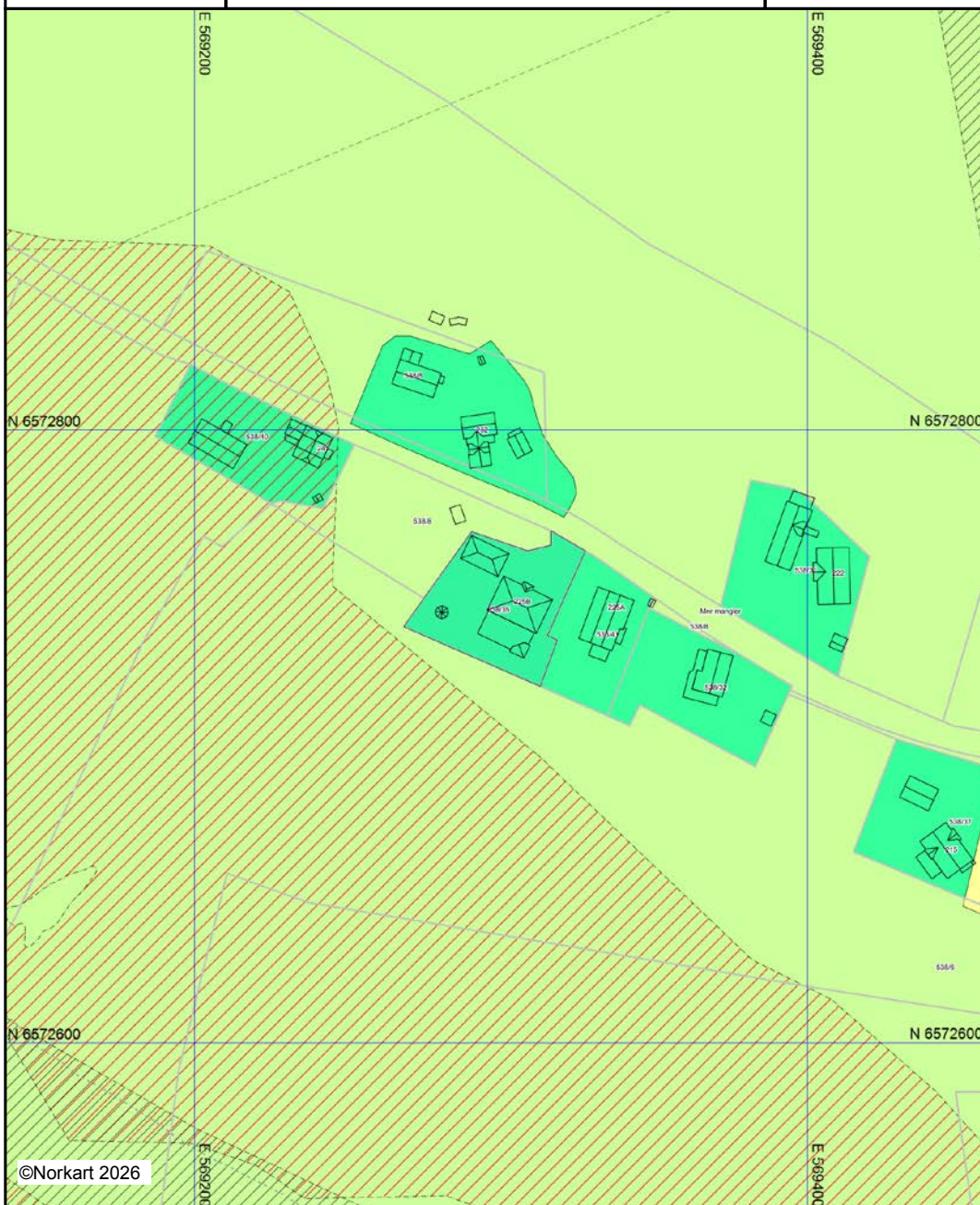
Sandefjord kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 538/35  
Adresse: Dyrsøveien 225B  
Utskriftsdato: 15.04.2026  
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.



**STOKKE KOMMUNE**  
**VIRKSOMHET - AREALPLAN OG BYGGESAK**

Øyvind Hansen  
Dyrsøveien 23

3158 ANDEBU

**Arkivkode**  
GBNR 138/32

**Deres ref.**

**Vår ref.**  
03/01506/AH

**Dato**  
05.06.2005

**FERDIGATTEST GNR.138 BNR.32 - DYRSØVEIEN 223 - ENEBOLIG**

Godkjenning er gitt 28.06.2004.

*Gjelder:*

*Byggested:*

*Tiltakshaver:*

*Ansvarlig søker:*

*Nybygg. Enebolig*

*Dyrsøveien 223,*

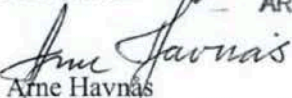
*Øyvind Hansen*

*Hedalm Boliger AS DK Tønsberg*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

  
Arne Havnås  
rådgiver



**STOKKE KOMMUNE**  
**VIRKSOMHET**  
**AREALPLAN/BYGGESAK**

Postadresse:  
Postboks 124  
3161 Stokke

Besøksadresse:  
Nygaards allè 1  
3160 Stokke

Telefon: 33 29 51 03  
Telefax: 33 29 51 01  
[www.stokke.kommune.no](http://www.stokke.kommune.no)

Bankgiro: 2530.07.00015

Org.nr.:  
964 952 167



Grensene på kartet er usikre og er ikke juridisk bindende.

Dato: 05/10/06

Målestokk 1:1000

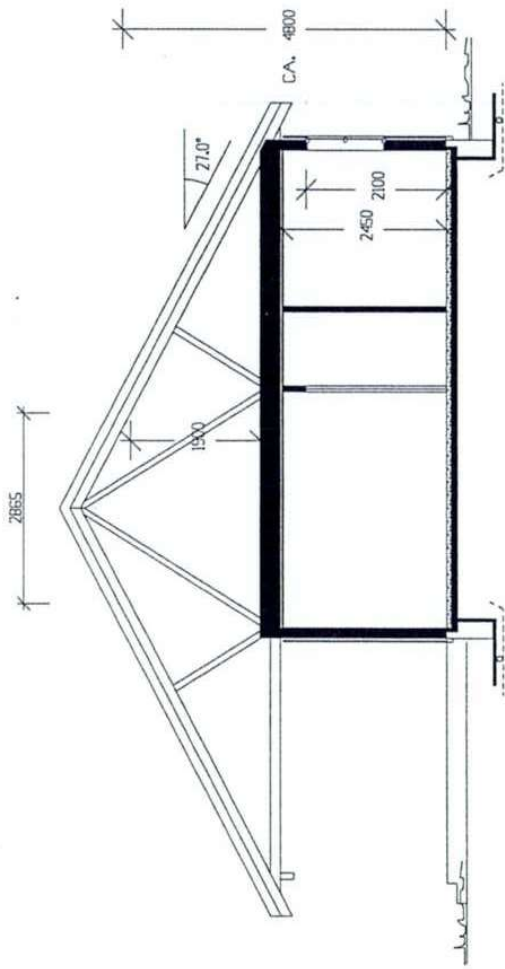
STOKKE KOMMUNE



VEGLOKKE D-1







Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

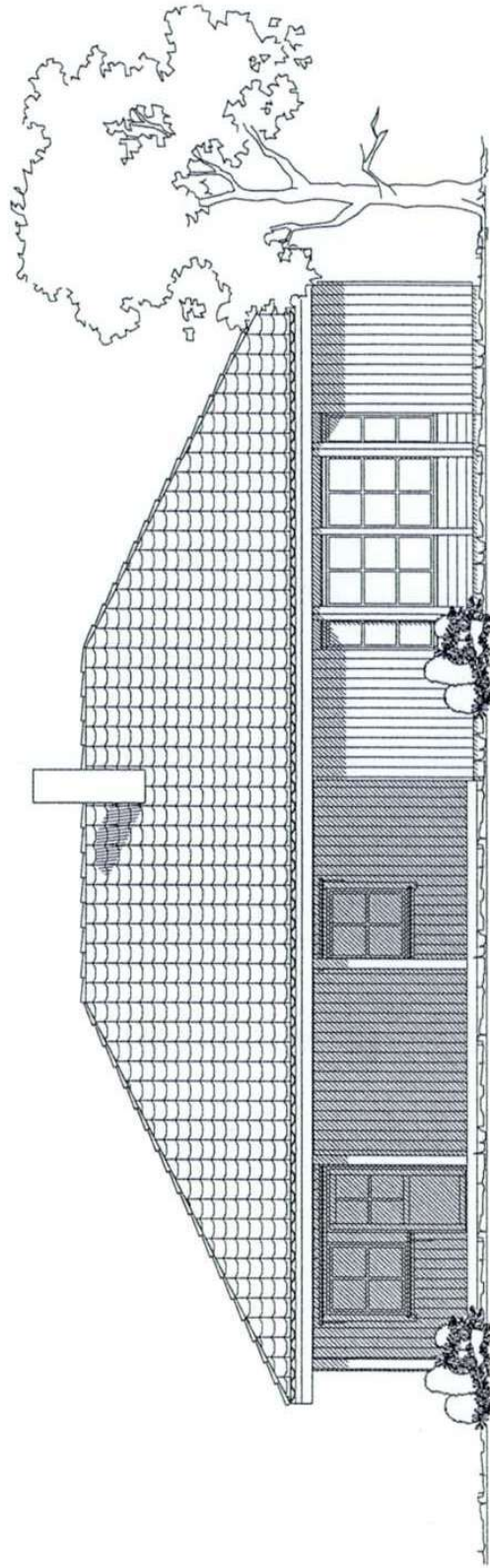
Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA	Fakt. BA	BRA-K
Hovedplan	143,0	x 1,0	143,0
Kaldt loft	38,8	x 0,5	23,3
Sum 1. m <sup>2</sup>	182		166

Bebyggd Areal (BYA) 158,0  
 Bolig Areal (BOA) 136,0

4428	Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.		A	Utvidet tek	01.10.04	msa
Tiltekningsnr.	Tilbud nr.	Dato				
Øyvind og Anne Gunn Hansen	15.05.03	15.05.03				
Bygghjelp/Øvr./Øvr. 4	Dre nr.	Signa				
Dyssjøveien 23, 3158 ANDEBU	14257	RK				
Hus-type	E-nr. i	Tegnr.	Rev.			
Utg. Solstad	E0:143	4428	A			
Ar-kv.	501 Snitt og arealer					

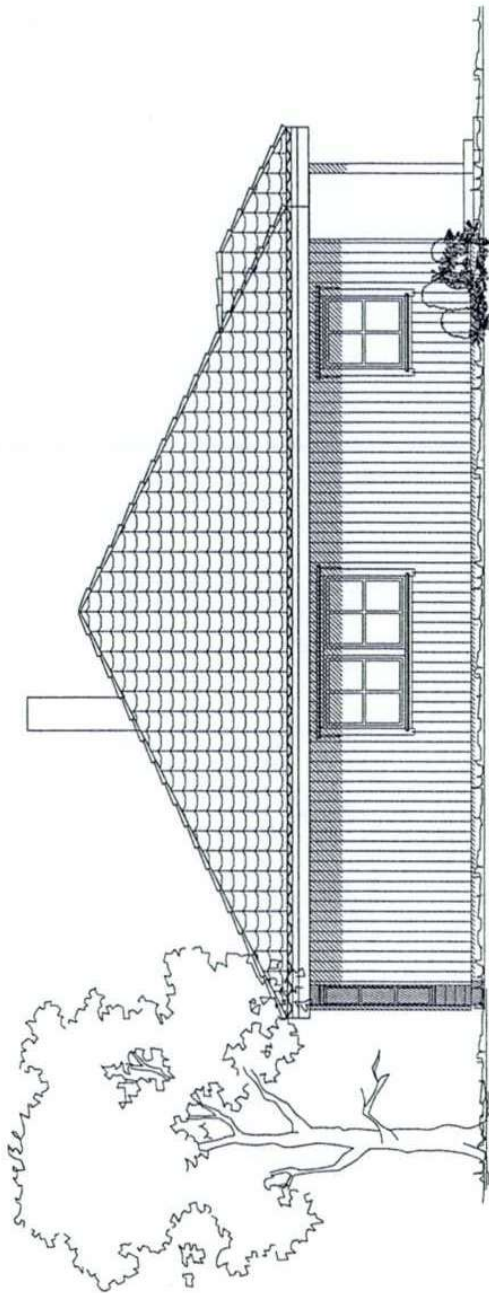


VEDLEGG NR. E 6



4428		Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A		01.10.04 msa	
Tiltektleverer	Tilbud nr.	Dato	15.05.03		
Øyvind og Anne Gunn Hansen	Målestokk	1 : 100		Signa	RK
Byggeplass/Grn./Bvt	Døte nr.	14257		Rev	
Dyssjøveien 23, 3158 ANDEBU	Ernr. i	EO:143	Tegnr. i	4428	A
Huslystør	Artr. 505 Fasade 1				
Utg. Solstad					



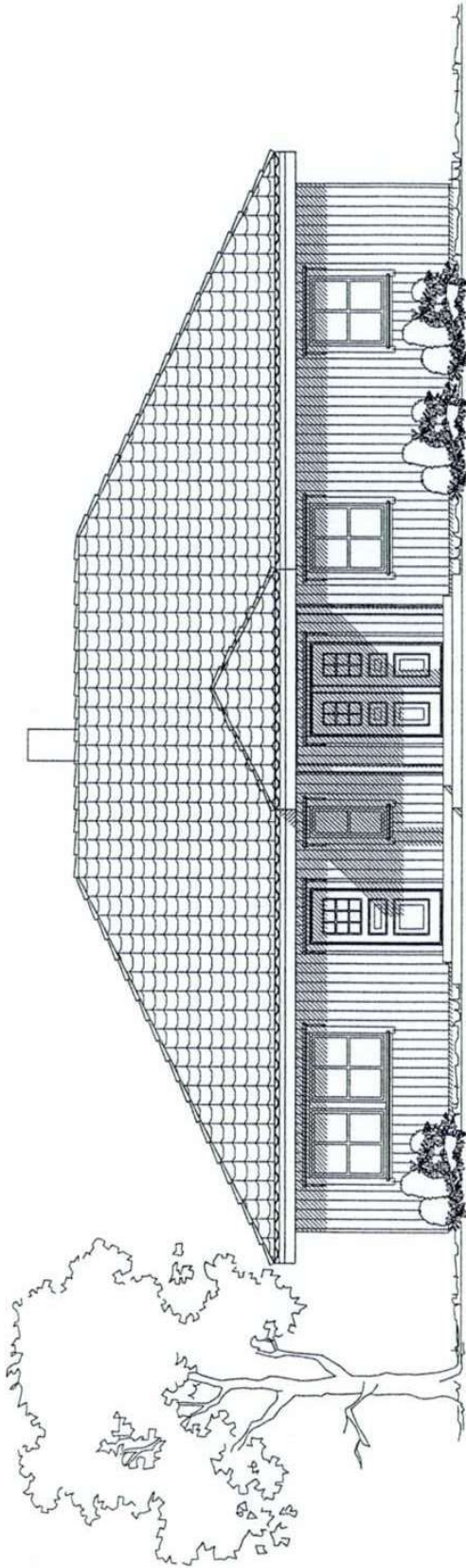


01.10.04 msh

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

4428	Tiltskriver	Tilbud nr.		Dato	15.05.03
	Øyvind og Anne Gunn Hansen	Målestokk	1 : 100	Signat	RK
	Byggesaks/Gnr./Bnr.	Drøft nr.	14257	Tegnr.	4428
	Dyssjøveien 23, 3158 ANDEBU	Ernr. i	E01143	Rev.	A
	Huslyst	Art.nr.	506 Fasade 2		
	Utg. Solstad				





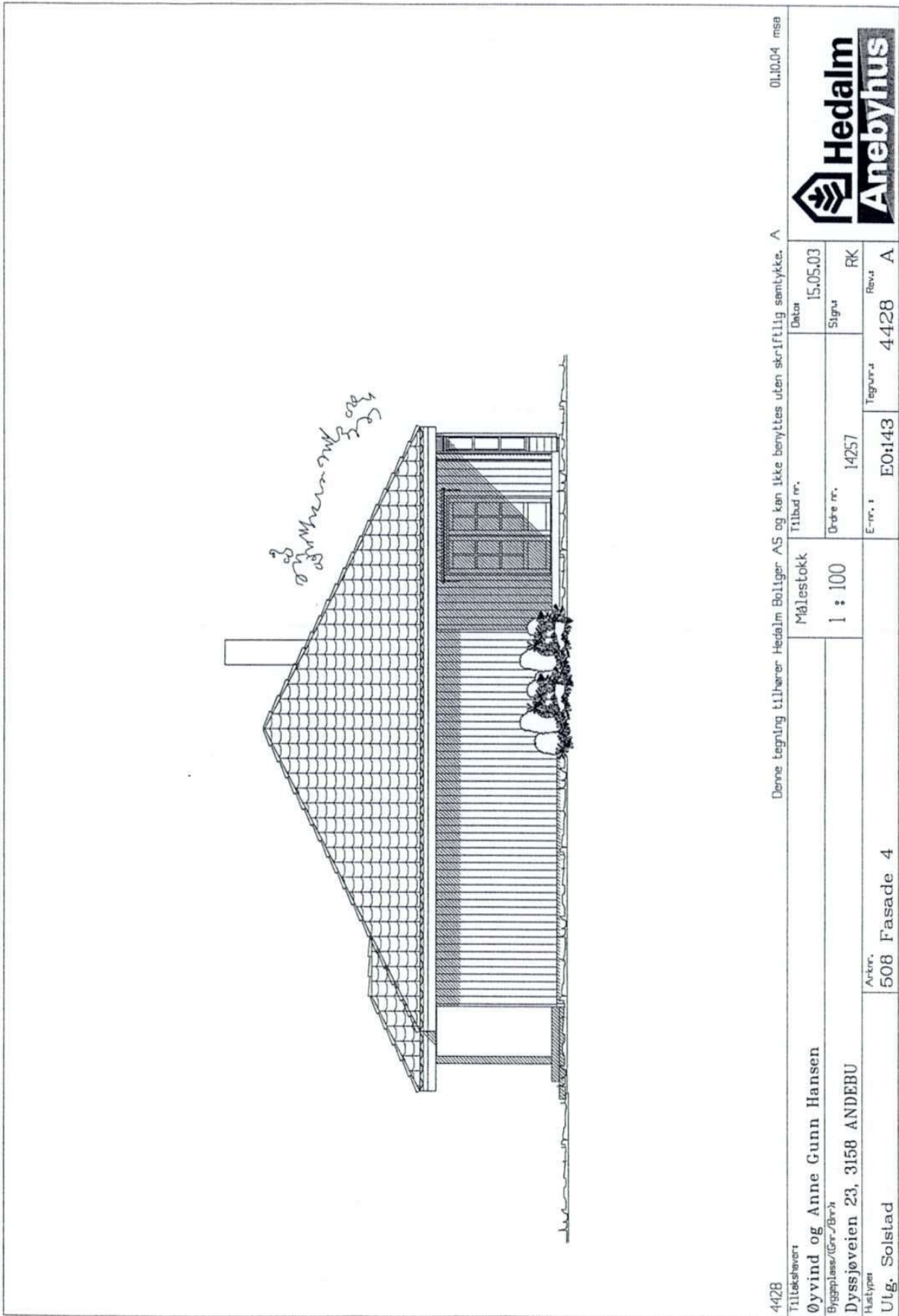
01.10.04 msa

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

4428	Tiltekløvert	Tilbud nr.	Dato	15.05.03
Øyvind og Anne Gunn Hansen	Målestokk	D-dre nr.	Signa	RK
Byggeplass/(Gr./Btr.)	1 : 100	E-nr. 1	Tegvnr. 4428	Rev. A
Dyssjøveien 23, 3158 ANDEBU		EO:143		
Husstypen	Art-nr.			
Ulg, Solstad	507 Fasade 3			



DATA DESIGN SYSTEM

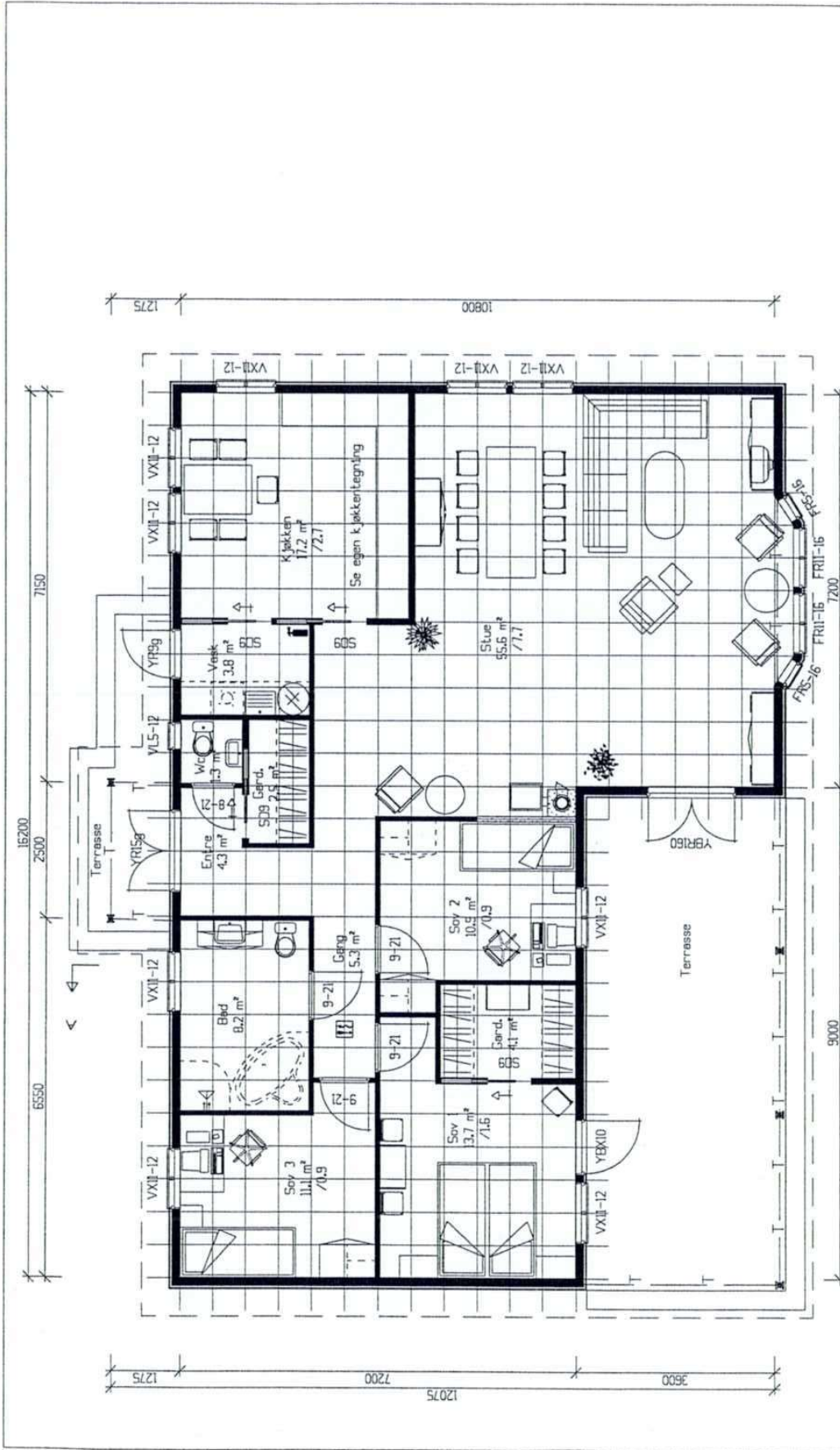


Denne tegning tilhører Hedalm Bølliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A

4428	Tiltskriver	Tilbud nr.	Dato	01.10.04 msa
Øyvind og Anne Gunn Hansen	Målestokk	14257	15.05.03	
Byggeplass/Grn./Bvt	1 : 100		Sign	RK
Dyssjøveien 23, 3158 ANDEBU		E-nr. 1	Tegnr.	Rev.
Hustyper	Arnr.	E01143	4428	A
Utg. Solstad	508 Fasade 4			

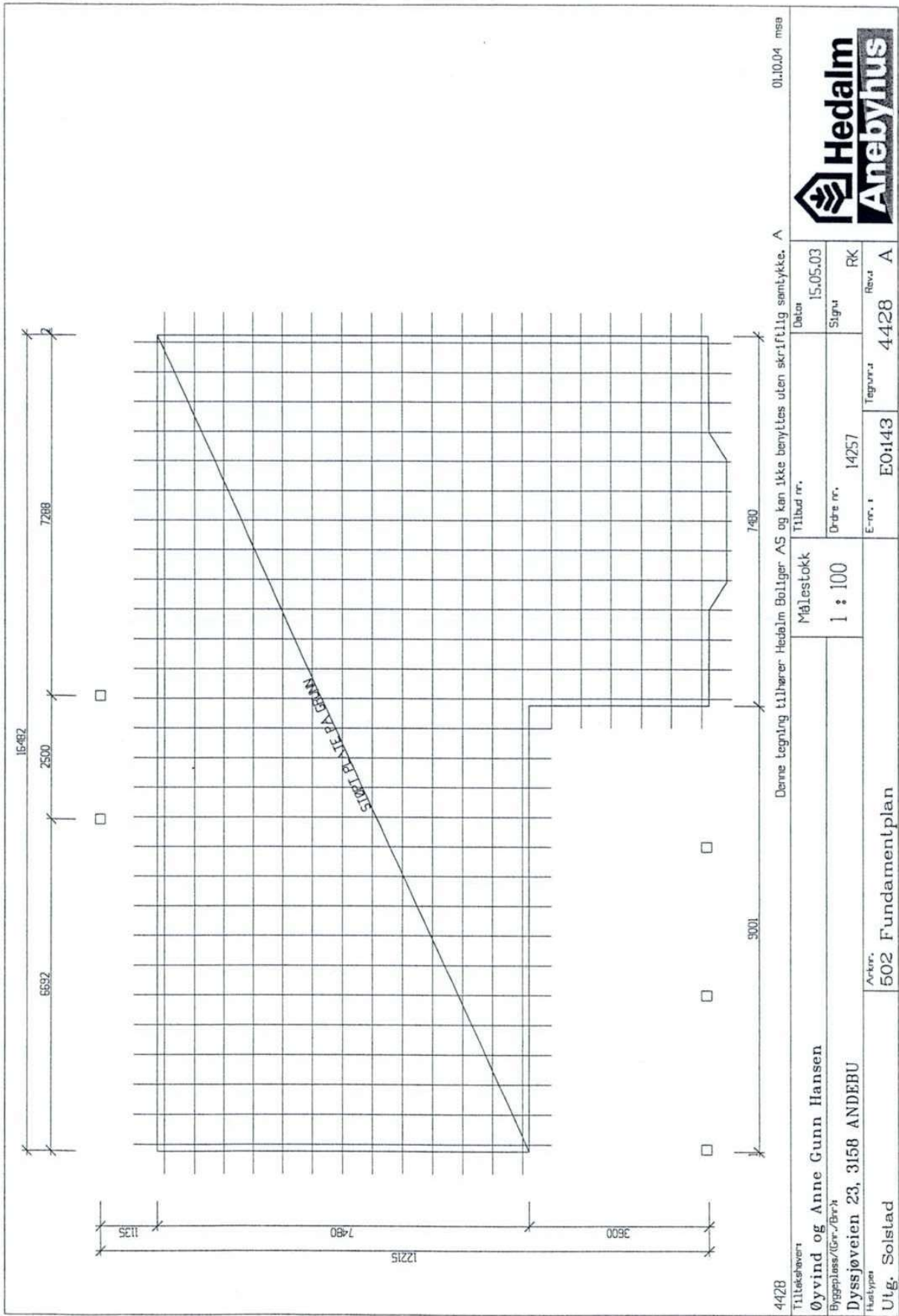


VEDLEGG NR. E 7



4428	Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A		01.10.04 msa
Tiltaksnavn	Tilbud nr.		Dato
Øyvind og Anne Gunn Hansen	1 : 100		15.05.03
Byggeselsk./Gru./Bruk	Målestokk		Signu
Dyssjøveien 23, 3158 ANDEBU	1 : 100		14257
Huslypen	E-nr. :		Rev. :
Ulg. Solstad	503 Hovedplan		4428 A
	E-nr. :		Tegnr. :
	EO143		4428





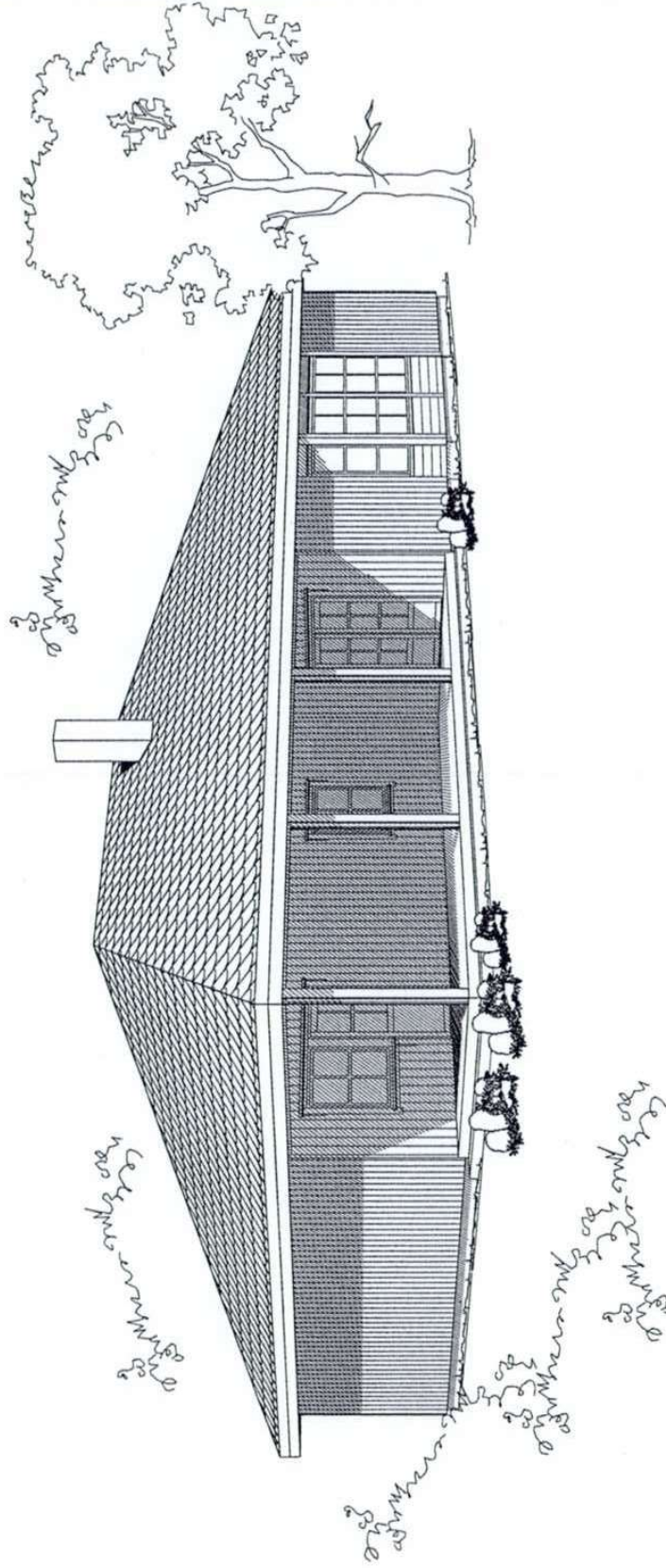
4428		Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke. A		01.10.04 msa	
Tiltekefører	Øyvind og Anne Gunn Hansen	Målestokk	Tilbud nr.	Dato	15.05.03
Byggesjef/Gr./Bnr.k	Dyssjøveien 23, 3158 ANDEBU	1 : 100	Døtre nr.	Stign	RK
Huslypen	Art.nr. 502 Fundamentplan	E-nr. 1	Tegnr. 1	Rev. 1	4428 A
Utg. Solstad		E0:143	4428		



DATA DESIGN SYSTEM

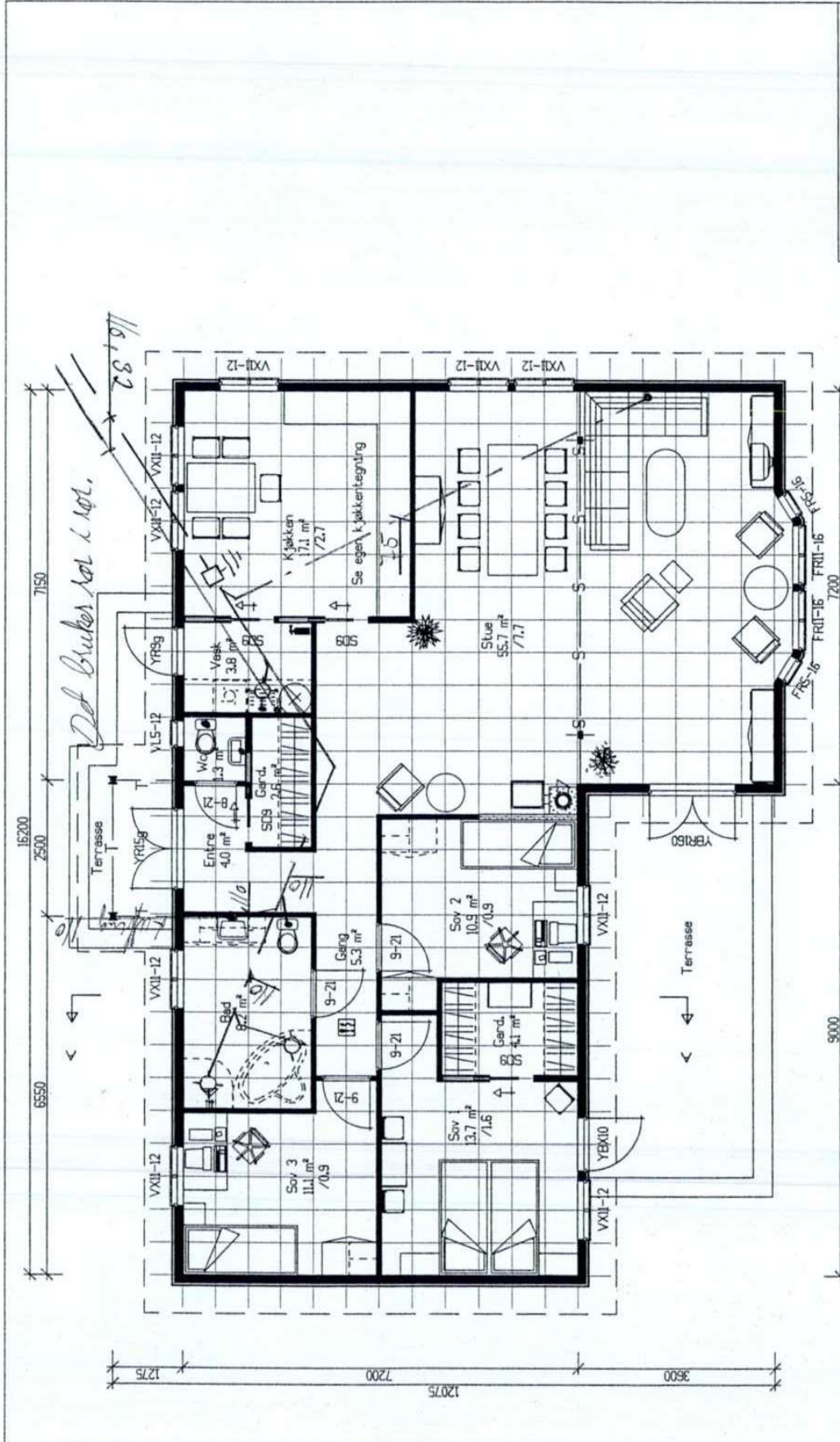
VED-EGG NR. E 8

Utg. Solstad



Øyvind og Anne Gunn Hansen





Tilleggshaver		Drøft nr.	
Øyvind Hansen		15.05.03	
Byggeplass/Gnr./Bnr		Signu RK	
Dyssjøveien 23, 3158 ANDEBU		Rev. 4	
Høyfys		Tegnr.: 4428	
Utg. Solstad		E-nr.: E0:143	
Arkt.: 503 Hovedplan		Tilbud nr.	
Målestokk		1 : 100	
Denne tegning tilhører Hedalm Boliger AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke.		Dato	
TEGRA Byggesjaktering as		Signu RK	
E-nr.: E0:143		Rev. 4	



© DATA DESIGN SYSTEM





**STOKKE KOMMUNE**  
 VIRKSOMHET - AREALPLAN OG BYGGESAK

Vår dato  
 06.10.2005  
 Dato for

Vår referanse  
 05/1809  
 Dato referanse

Vår sakshandler  
 Per Olaf Skar, 33 29 51 03

Olvind Hansen  
 Dyrøveien 225  
 N-3158 ANDEBU

05/1809-2 14701/05  
 AREAL/BYG/POS  
 GIBNR-138/32

**STOKKE KOMMUNE**  
 TEKNISK PLAN  
 BYGGESAKSPLANEN  
 Mottatt dato: 22.09.05  
 Behandlet dato: 01.10.05  
 Gebyr: 2.000,-  
**FAKTURA ETTERSEES**

**GIBNR 138 NR.35 - DYRSØVEIEN 225 - SVØMMEBASSENG**  
 SVAR PÅ MELDING - SAK NR. 296/05

Melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86 a er mottatt her 22.09.05.

Gjelder: Utvendig svømmebasseng  
 Tiltakshaver: Olvind Hansen

Tiltaket er vurdert til å tilfredstille kravene til melding, jfr. plan- og bygningslovens § 86 a, og kan igangsettes straks.

Vi gir oppmerksom på følgende:

- Som tiltakshaver er De selv ansvarlig for at all byggearbeid blir utført etter plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter.
- Etter loven kreves det ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. De er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding, og at det ikke er i strid med minste byggeavstand til vei, nabogrense og tekniske installasjoner.

Med vennlig hilsen  
  
 Per Olaf Skar  
 overingeniør

**Generell orientering:**

Bekreftet melding har gyldighet i tre år fra dags dato, jfr. pbl. §§ 86a og 96. Det er anledning til å søke om fornyet gyldighet eller mindre vesentlig endring før fristens utløp. Naboer/gjenboere må i så tilfelle varsles på nytt.

Postadresse: Boksadresse: Telefon: Bøksgr. 2530 07 00015 Org.nr. 964 952 167  
 Troløse  
 www.stokke.kommune.no

godkjenning svømmebasseng.jpg



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Dyrsøveien 225B  
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 viderefordlet 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