



aktiv.

Dyrsøveien 193, 3158 ANDEBU

Idyllisk eiendom med småbruksfølelse. Stall/hønsehus, garasje og flotte utearealer.



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998
E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 350 000,-
Omkostn.: Kr 135 100,-
Total ink omk.: Kr 5 485 100,-
Selger: Anniken Therese Olsen
Erik Nikolai Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 229/334 kvm
Tomtstr.: 2707.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 538, bnr. 33
Oppdragsnr.: 1311240105

Velkommen til Dyrsø, en idyllisk eiendom med gangavstand til badeplass.

Velkommen til Dyrsøveien 193 som ligger vakkert til i et fredelig og naturnært område i Andebu, nord i Sandefjord kommune. Her bor du i landlige omgivelser med skogkledde åser, jorder og lite trafikkerte veier – ideelt for deg som ønsker ro og nærhet til naturen, samtidig som det er kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Boligen har ett hovedplan og en loftsetasje med tilsammen tre gode soverom, stor stue, koselig kjøkken og nyere bad. I tillegg er det en stor kjelleretasje med god lagringsplass.

Her får du med andre ord en sjelden kombinasjon av landlig idyll, praktisk beliggenhet og nærhet til både byliv og natur – perfekt for deg som ønsker det beste fra to verdener.

Velkommen på visning!



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen34
Tilstandsrapport58
Nabolagsprofil.....90
Matrikkelkart93
Grunnkart95
Kommuneplankart96
Reguleringskart.....97
Byggetegninger.....98
Ferdigattest 102
Forbrukerinformasjon 107
Budskjema 109



Stuen har store vindusflater med doble dører ut til terrassen og hagen. Her har man sol hele dagen sommerstid.



Flott vedovn i kleberstein satt inn i 2024, som bidrar til varme og hygge på kalde høst- og vinterdager.





Stilen på kjøkkenet passer perfekt inn i denne landlige boligen med koselige eldre skap og hyller.





Hovedsoverommet har fin plass til dobbeltseng og stor garderobe.



I hovedetasjen er det to gode soverom. Hovedsoverommet har fin plass til dobbeltseng og stor garderobe, mens barnerommet er perfekt som barnerom, kontor eller et gjesterom. Delikate fine farger og lekker innredning i begge rom.

Badet fra 2013, er delikat og lekkert innredet med en fin blanding av moderne og gammel stil. Badet er helfliset med store fliser i tidsriktige farger, varmekabler i gulv og innredet med dusjhjørne, badekar med løvefötter, toalett i gammel stil og et stilig servantskap som er laget av en gammel kommode. Med små barn er dette et romslig bad med plass til ekstra oppbevaring eller f.eks stellebord.



Toalettet er bl.a fra eksklusive Little England.



Legg merke til lekre detaljer som de fine lysbryterne i gangen og på soverom. De er i gammel stil, men nye.



Flott dobbel inngangsdør inn til en lys entre med fliser på gulv.



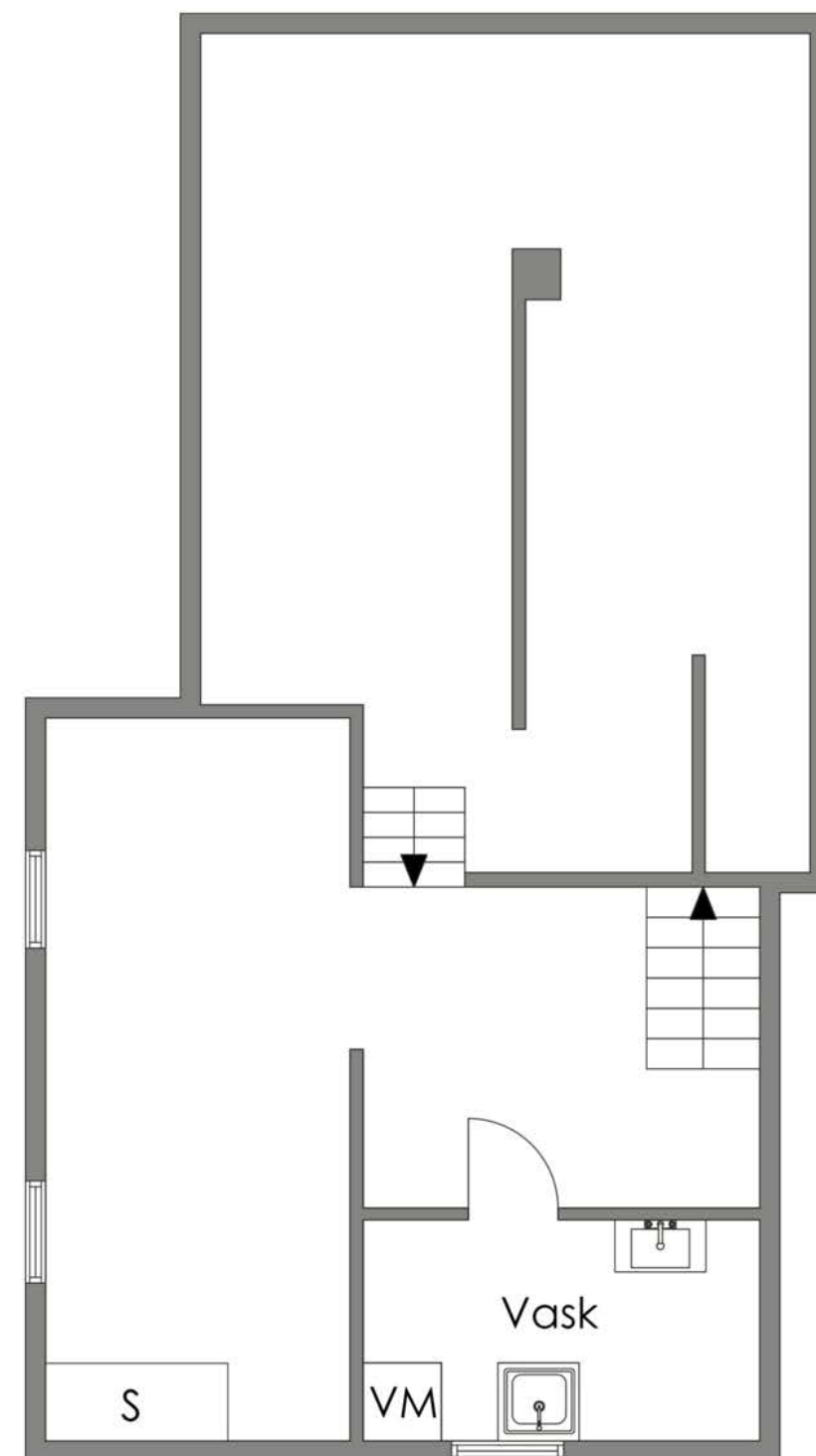
Dyrsøveien 193
1 etg.



Dyrsøveien 193
2 etg.

aktiv.

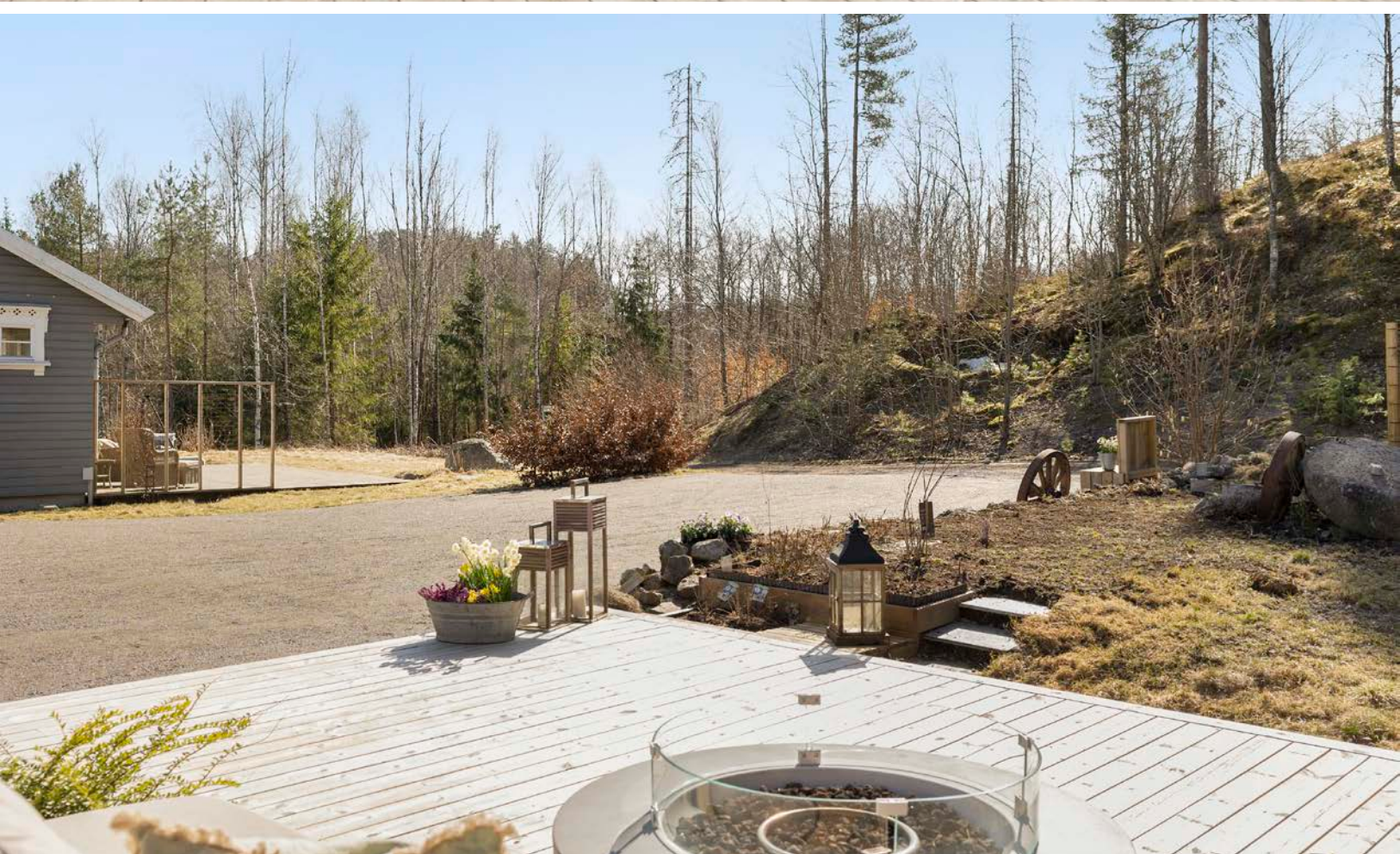
©2025 Alle rettigheter reservert



Dyrsøveien 193
Kjellerplan

aktiv.

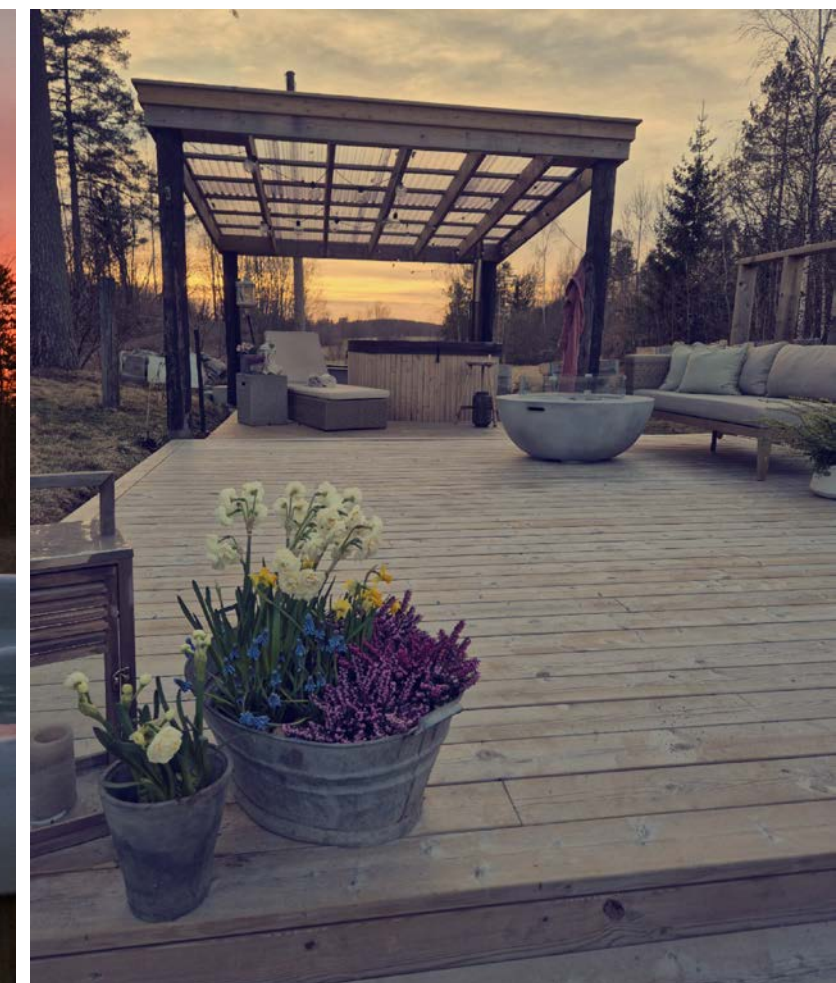
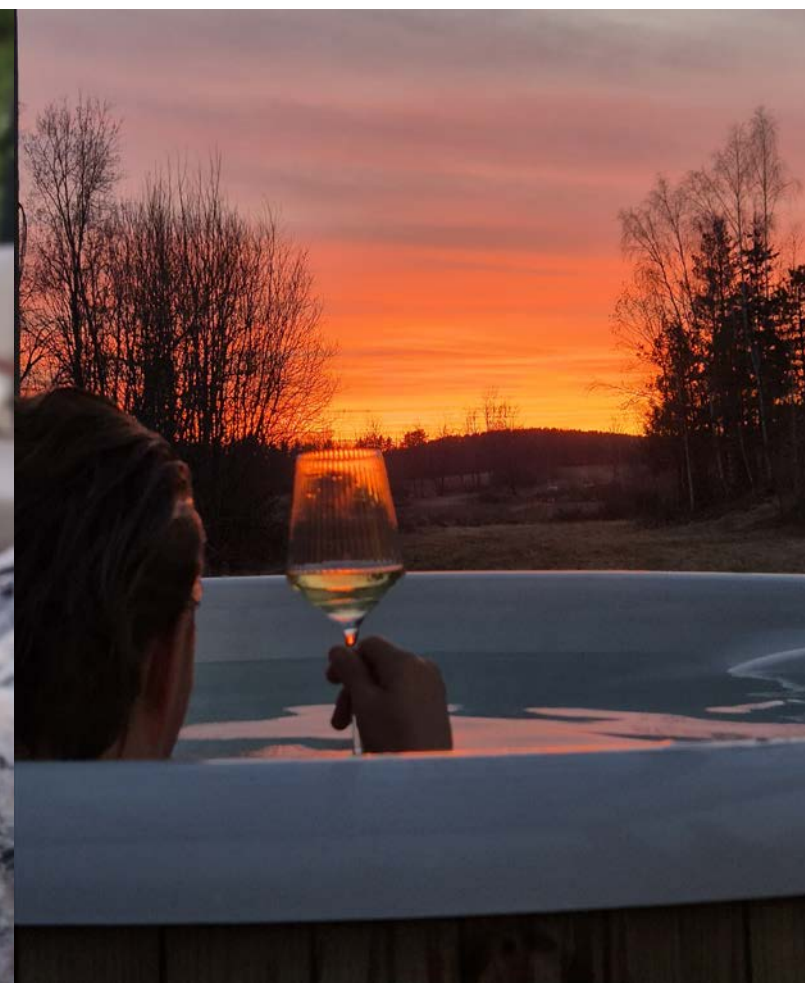
©2025 Alle rettigheter reservert





Gjennom selgers kamera









Kulerødvannet ligger bare 100 m langs
grusvei. Her er det idyllisk på lange
sommerdager.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 229 m²
BRA - e: 105 m²
BRA totalt: 334 m²
TBA: 104 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 94 m² Trappegang, Vaskerom, Bod 1, Bod 2
1. etasje
BRA-i: 115 m² Entré, Gang, Trapperom, Bad, 2 stk soverom, Stue, Kjøkken
2. etasje
BRA-i: 20 m² Gang, Soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
104 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 40 m² Garasje

Stall

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 29 m² 3 stallplasser og stallrom

Bodbrakke

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 36 m² 4 stk boder og gang

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene. Soverom i loftetasje er ikke i godkjente tegninger og er ikke byggemeldt.

Areal:
Entré: 2,3 m²
Gang: 10 m²
Kjellernedgang: 1,8 m²
Bad: 11,8 m²
Soverom 1: 11,8 m²
Soverom 2: 9,7 m²
Stue: 45,8 m²
Kjøkken: 18,1 m²
Vaskerom i kjeller: 6 m²

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Ifølge godkjente tegninger er det tre soverom i boligens 1. etg. Det er ikke tegninger for loftetasje.
Kjøkkenrommet er utvidet der tidligere spisestue var. Bad er utvidet der tidligere soverom var. Terrassedør fra hovedsoverom er fjernet. Stue er utvidet med tilbygg.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Montert varmepumpe, peisovn og nytt gulv i stue i 2024.
Elbil lader montert i 2023.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2707.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendomsgrensene er merket med mindre nøyaktig med avvik mellom 30-200.
Kjøper må være klar over at tomteareal kan avvike.

Beregnet areal: 2707,1 m²
Historisk areal: 2681 m²

Beliggenhet

Eiendommen i Dyrsøveien 193 ligger vakkert til i et fredelig og naturnært område i Andebu, nord i Sandefjord kommune. Her bor du i landlige omgivelser med skogkledde åser, jorder og lite trafikkerte veier – ideelt for deg som ønsker ro og nærhet til naturen, samtidig som det er kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Andebu sentrum ligger kun få minutter unna med bil, og tilbyr dagligvarebutikker, apotek, frisør, treningssenter, bank, vinmonopol, bensinstasjon og andre servicetilbud. Skole og barnehage er innen gang- og sykkelavstand, noe som gjør området svært attraktivt for barnefamilier. Ønsker du et bredere tilbud, ligger både Tønsberg og Sandefjord kun 20–30 minutters kjøring unna. Her finner du et rikt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og hyggelige kaféer – perfekte for en lunsj på brygga i Tønsberg eller en varm sommerdag i sentrum av Sandefjord.

Beliggenheten gir også enkel tilgang til E18 med gode forbindelser til Oslo, Tønsberg, Horten og Larvik. Det er togstasjoner både i Stokke og Sandefjord, samt kort vei til Torp Sandefjord Lufthavn. Andebu har i tillegg bussforbindelser til

resten av Vestfold.

For den friluftsjinteresserte byr nærområdet på et rikt utvalg av turmuligheter, med flotte turområder som Heisetra, Askjemvannet og Botnemarka. Kulerødvannet ligger kun et steinkast fra eiendommen, og gir muligheter for både bading og fiske. Området har også lysløype, fotballbane og et aktivt nærmiljø med aktiviteter gjennom hele året. Her kan man tusle ned til vannet for et morgenbad, etterfulgt av en dusj i utedusjen og kopp kaffe i morgensolen.

Her får du med andre ord en sjelden kombinasjon av landlig idyll, praktisk beliggenhet og nærhet til både byliv og natur – perfekt for deg som ønsker det beste fra to verdener.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:
Elverhøy barnehage (1-5 år) ca. 3.2 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) ca. 3.5 km
Møyland barnehage (2-5 år) ca. 4.5 km

Skoler
Andebu skole (1-7 kl.) ca. 3.9 km
Vennerød skole (1-7 kl.) ca. 4.3 km
Signo grunn- og videregående skole ca. 6.6 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 4.1 km
Gjennestad videregående skole ca. 9.3 km
Wang Toppidrett Tønsberg 17 min med bil

Skolekrets

Andebu skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

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

Tog: Stokke stasjon ca. 11 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 21 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig med 1. etg, loftetasje og kjeller, oppført i 1975. Det er gjort oppgraderinger i senere år med nytt bad i 2013, etterisolert og kledd om utvendige vegger, samt byttet 7 vinduer i 2013, ny ytterdør i 2016. Platting fra stue skiftet i 2018, samt ny platting til inngangsparti i 2023. Montert elbil lader i 2023, nytt laminatgulv, varmepumpe og peisovn i stue i 2024. Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet i kjeller som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking, takrenner, nedløp, enkelte vinduer i stue, terrassedør, inv. og utv. vannrør og bør skiftes ut i nærmeste fremtid. Drenering/tettesjikt har

begrenset effekt. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

UTVENDIG

Taket er tekket med glasert enkelkrummet teglstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra takfot. Renner, nedløp og beslag av aluminium fra byggeåret. Israfter av plastbelagt stål. Enkelte nedløp av fleksible drenerør av plast. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Yttervegger i 10 cm bindingsverk, etterisolert med 5 cm mineralull og utvendig kledd med liggende dobbelfalset kledning i 2013. God lufting og musebånd montert i bunn av kledning. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består plassmonterte w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med 15 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2013. Vannbrett malt etter befarng. 3 stk malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1993 i stue. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarng. Dette kan påregnes med tiden. Isolert og formpresset 2-fløyet ytterdør med glassfelt fra 2016. Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1993. Platting på 59 m² med utgang fra stue i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Grunnarbeider som planering, pukk og drenerør gjort av fagfolk. Selve platting er lagt på egeninnsats av tidligere eier i 2018. Platting på 9 m² til

inngangspartiet. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser fra 2023. Platting til badestamp på 36 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser fra 2023. Delvis overbygget med plastplater. Trappenedgang til kjellerinngang. Denne er ikke i bruk og det er lagt stålplater over og er ikke videre undersøkt.

INNVENDIG

Gulver har laminat og malt tregulv. Vegger har tapet og malt trepanel. Tak har malt trepanel. Etasjeskiller består av tre/trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert. I 2018 ble bunnsvill og gulvbjelker i stue ved terrassedør 2 meter inn skiftet, samt bunnsvill og bjelkelag i hele vindfang skiftet av fagfolk grunnet råte. Retningavvik er kontrollert. Bygget er ikke utført med radonsperre. Det er montert radonfilter på vann i pumpehus. Kleber peisovn i stue fra 2024. Steinplate på gulv i front. Pipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra 2009. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Gulvet er av betong. Veggene har leca blokker. Det er lufteventiler i vegg og avtrekksvifte. Det er plassert en avfukter i kjeller. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innforede vegger. Det er innvendig tretrapper. Det er standard innvendige malte profilerte dører. Noen nyere og enkelte fra byggeår.

VÅTROM

Flislagt bad fra 2013. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk i dusjsone, 1:50. Utenfor dusjsone er gulv tilnærmet flatt. Det er

synlig mansjett i begge plastsluk. Arbeider er utført av fagfolk. Inneholder innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for badekar. Det er avtrekk i vegg og tilluft ved dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt fra trapperom uten å påvise unormale forhold. Vaskerom fra byggeår inneholder servant, dusjhjørne, utslagsvask av plast, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er malte plater på vegg og malt trepanel i tak. Malte gulvfliser med trinnstyrte varmekabler. Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Fuktmåling er foretatt fra kjellerbod uten veggplate mot vaskerom, og uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Malt flislagt gulv med varmekabler. Malt trepanel og tapetserte vegger. Malt trepanel i tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår med sporfreste fronter og malt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin og frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er i kobber. Stoppekran plassert i kjeller. Innvendig avløp er av plast, nytt i 2013 ved nytt bad. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Peisovn i stue fra 2024. Luft til luft varmepumpe i stue fra 2024. Varmekabler i entré, kjøkken, bad og vaskerom. Veggmonterte panelovner. Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i

kjellergang. Det er montert Flexit sentralstøvsuger på vegg i kjeller. Utstyr for sentralstøvsuger er ikke testet eller vurdert. El-anlegget ble rehabilitert i ca. 2015. Sikringsskap er plassert i gang. Hovedsikring på 63 amp. automatsikringer med 12 kurser og overspenningsvern. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD
Ukjent/udokumentert byggegrunn. Nedgravde drencsystemer er ikke synlige, men ut i fra opplysninger i tidligere takstrappport er dreneringen skiftet i 2006 mot gårdsplass på vestside. Drenert i 2020 mot platting på sørside ifølge tidligere eier. Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med knaste-papp mot grunnmur og fleksible drencrør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drencrør og ut til bakken/ grøft. Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplist. Enkelte steder har Platon glidd ned fra topplist. Enkelte steder er Platon under terreng. Grunnmur oppført av lecablokker. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Utvendige avløpsrør er antatt av plast og utvendige vannledninger er av jernrør. Det er septiktank med overløp til grøft og vann fra privat grunnboret brønn sammen med 4 andre husstander.

Lovlighet
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Ifølge godkjente tegninger er det tre soverom i boligens 1. etg. Det er ikke tegninger for loftetasje. Kjøkkenrommet er utvidet der tidligere spisestue

var. Bad er utvidet der tidligere soverom var. Terrassedør fra hovedsoverom er fjernet. Stue er utvidet med tilbygg.
Garasje
• Det foreligger ikke tegninger
Stall
• Det foreligger ikke tegninger
Bodbrakke
• Det foreligger ikke tegninger

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Ifølge godkjente tegninger er det tre soverom i boligens 1. etg. Det er ikke tegninger for loftetasje. Kjøkkenrommet er utvidet der tidligere spisestue var. Bad er utvidet der tidligere soverom var. Terrassedør fra hovedsoverom er fjernet. Stue er utvidet med tilbygg.
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Montert varmepumpe, peisovn og nytt gulv i stue i 2024. Elbil lader montert i 2023.
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? Nei

Garasje
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på

boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? Nei

Stall
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? Nei

Bodbrakke
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? Nei

Garasje
Standard :
Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Stall
Standard :
Stall er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Bodbrakke
Standard :

Brakke er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 8/4-2025 av Olav R. Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
- selger kjenner til at det er gammel drenering/ fuktinnsig.
- Selger kjenner til at det har vært mus på eiendommen.
- Det er ladeboks til elbil

Innhold
Boligen går over 2 plan med kjeller:
Kjeller: Trappegang, Vaskerom, Bod 1, Bod 2. 1. etasje: Entré, Gang, Trapperom, Bad, 2 stk soverom, Stue, Kjøkken
Loft: Gang, Soverom

På eiendommen er det også Garasje, stall og bodbrakke.

Standard
Velkommen til Dyrsøveien 193! En meget sjarmerende og innholdsrik enebolig på Dyrsø i Andebu.

Boligen har ett hovedplan og en loftsetasje med tilsammen tre gode soverom, stor stue, koselig kjøkken og nyere bad. I tillegg er det en stor kjelleretasje med god lagringsplass.

Stuen er lys og romslig og oppdelt i soner som gjør det enkelt å møblere på forskjellige måter. Store vindusflater med doble dører ut til terrassen og hagen. Her har man sol hele dagen sommerstid og man er skjermet for innsyn. I stuen finner du også

en flott vedovn i kleberstein satt inn i 2024, som bidrar til varme og hygge på kalde høst- og vinterdager. Gulvet i stuen er lagt for kun få år siden. Trappen opp til loftsetasjen er i stuen.

Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, i tillegg til en lys og koselig spiseplass. Stilen på kjøkkenet passer perfekt inn i denne landlige boligen med koselige eldre skap og hyller. Eier har dyrket allslags grønnsaker mm i hagen og har konservert både dette og mer som er høstet fra nærområdet i krukker og glass på hyllene. Hvem vil vel ikke sitte på dette innbydende kjøkkenet en sen høstkveld med en god kopp te? Fra spiseplassen ser man ut på tunet og kan se over til hønsegården eller stallen. Varmekabler i gulvet er også behagelig for en lun temperatur i dette rommet. Legg merke til den fine glassdøren mellom kjøkkenet og stuen.

Badet fra 2013, er delikat og lekkert innredet med en fin blanding av moderne og gammel stil. Toalettet er bl.a fra eksklusive Little England. Badet er helfliset med store fliser i tidsriktige farger, varmekabler i gulv og innredet med dusjhjørne, badekar med løveføtter, toalett i gammel stil og et stilig servantskap som er laget av en gammel kommode. Med små barn er dette et romslig bad med plass til ekstra oppbevaring eller f.eks stellebord.

I hovedetasjen er det to gode soverom. Hovedsoverommet har fin plass til dobbeltseng og stor garderobe, mens barnerommet er perfekt som barnerom, kontor eller et gjesterom. Delikate fine farger og lekker innredning i begge rom.

Legg merke til lekre detaljer som de fine lysbryterne i gangen og på soverom. De er i gammel stil, men nye.

I 2.etg. er det et lyst og romslig soverom/loftsstue. Et fint tenåringsrom med plass til både seng, pult og en liten sofagruppe med tv-krok. Dette rommet fremkommer ikke på tegninger hos kommunen og vil derfor ikke være lovlig innredet areal/godkjent soverom. Gode oppbevaringsmuligheter i knevegg.

I tillegg er det en stor dobbel garasje, med ekstra lagring. Det er oppført en stall med tre bokser, samt et salrom og høyloft over. Dette er i dag brukt som hønsegård. I bakkant av garasjen er det satt opp en brakke som er benyttet til kontorplass. Ingen av disse bygningene foreligger det tegninger på hos kommunen, men garasje og stallbygning er begge registrert i matrikkelen som garasjebygninger. Kjøper må selv ta ansvar for evt byggesøknad eller pålegg som kan komme av dette.

Selger opplyser om flere oppgraderinger de senere år som:

- Lagt opp nytt elektrisk i det meste av boligen.
- Etterisolert hele huset.
- De fleste vinduer er byttet.
- Nytt bad i 2013.
- Nytt gulv i stuen 2023.
- Ny vedovn i kleberstein i 2024.

Selger beskriver boligen og område: Stillheten, nærheten til naturen og følelsen av lav puls. Å komme hjem hit er som å få en varm klem etter en lang dag, skuldrene senkes og batteriene lades. Huset og plassen har en helt egen atmosfære og det å kunne stå opp og tusle ned til vannet for et morgenbad, etterfulgt av en dusj i utedusjen og kaffekopp i sola, er blant det vi kommer til å savne mest.

Alle årstidene har hver sin sjarm og da vi flyttet inn var det våren som møtte oss først - med lyset, fuglekvisper og alle fargene. En magisk årstid og kanskje den fineste - akkurat her. Måten vi ligger til i terrenget og plasseringen av huset gjør at været oppleves ganske stabilt - det er lite vind og når det er slaps og mildt ut mot kysten oppleves vinteren kald og stabil her. På de sommerene vi har hatt her så har vi ikke reist på ferie, rett og slett fordi vi ikke har hatt behov for det. Her har vi badevann og turområder, store uteplasser til lange sommerkvelder, som kan avsluttes med et varmt bad i stampen. Vi håper og tror at nye eiere vil ha like stor glede av denne nydelige eiendommen, som det vi selv har hatt.

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

Forhold som har fått TG2: Taktekking,TG2
Taket er tekket med glasert enkelkrummet teglstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra takfot. Normal aldri og vær slitasje på takstein. Vindskier og israfter har behov for vedlikehold.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist råte i israftbord. Mangler israftbord på en side. Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag,TG2
Renner, nedløp og beslag av aluminium fra byggeåret. Israfter av plastbelagt stål. Enkelte nedløp av fleksible drenerør av plast. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.
Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Israftbeslag er værslitte og enkelte steder løsnet/ mangler. Normal tid før utskifting av takrenner/ nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Det er naturlig å skifte renner, nedløp og beslag ved fornying av tak.

Veggkonstruksjon - 2,TG2
Det er ikke montert hjørnekasser på utsiden av kledningsbord rundt boligen.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er ikke montert hjørnekasser rundt boligen. Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Tiltak
- Tiltak:
- Hjørnekasser må monteres på alle ytterhjørner på boligen. Bør gjøres etter gesimsbord er montert.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består plassmonterte w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med 15 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.
Vurdering av avvik:
- Undertaket er misfarget.
- Undertaket er misfarget på sør-vest side av bolig, med tilgang fra kott. Trolig vært frost på undertaket på vinteren og det er tegn til mugg. Det er lite luft/ manglende luftespalte over takkonstruksjon til loftetasje. Dør til kneloft er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer. Det er ikke montert gesimsbord på langsiden av bolig.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Mugg bør fjernes ved vask og bør observeres i etterkant om det oppstår mer mugg. Lufting må utbedres. Det anbefales å montere en ny, tettere dør til kneloft med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer. Gesimsbord m/ flueduk må monteres på langsiden av bolig for å unngå inntrenging av fugler og insekter.

Vinduer - 2,TG2
3 stk malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1993 i stue. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarig. Dette kan påregnes med tiden.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer i stue som er noe værslitte. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år
Tiltak
- Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av vinduer i stue nærmer seg.

Dører - 2,TG2
Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1993.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrassedør som er noe værslitt. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tiltak
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av terrassedør nærmer seg.

Innvendig
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Etasjeskiller består av tre/trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert. I 2018 ble bunnsvill og gulvbjelker i stue ved terrassedør 2 meter inn skiftet, samt bunnsvill og bjelkelag i hele vindfang skiftet av fagfolk grunnet råte.
Retningavvik er kontrollert.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 25 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i stue. Ellers er det generelt mindre retningsavvik/ lokale svanker i øvrige gulv, innefor +/- 8 mm - normalt iht. alder. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.
Tiltak

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

Radon,TG2
Bygget er ikke utført med radonsperre. Det er montert radonfilter på vann i pumpehus.
Det ble utført radonmålinger for en del år siden av tidligere eier med verdier over grensenivå. Det har blitt gjort noen utbedringer i kjellergulv i etterkant, men ikke gjort nye målinger.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.
Det er ikke tatt nye radonmålinger etter utbedringer.
Konsekvens/tiltak
- Tiltak:
Det bør gjennomføres nye radonmålinger.

Rom Under Terreng,TG2
Gulvet er av betong. Veggene har leca blokker. Det er lufteventiler i vegg og avtrekksvifte. Det er plassert en avfukter i kjeller. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innforede vegger.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er synlig fuktighet på gulv mot yttervegg i kjellerrom under kjøkken. Drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke

konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Våtrom
1. etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk i dusjsone, 1:50. Utenfor dusjsone er gulv tilnærmet flatt.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

1. etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er synlig mansjett i begge plastsluk. Arbeider er utført av fagfolk.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tiltak
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Malt flislagt gulv med varmekabler. Malt trepanel og tapetserte vegger. Malt trepanel i tak.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med sporfreste fronter og malt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin og frittstående hvitevarer som kjøl/ frysenskap og komfyr. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kjøkkeninnredning er 50 år gammel og er noe slitt. Skapdører henger noe på hengsler og går skjevt.

Tiltak

- Tiltak:

- Skapdører bør justeres og benkeplate trenger noe vedlikehold, ellers fungerer kjøkkenet med dagens avvik.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør er i kobber. Stoppekran plassert i kjeller. 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:

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i

kjellergang.

Vurdering av avvik:

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

- Varmtvannsbereder er plassert i kjellergang uten sluk, avrenning til avløp eller vannstoppesystem (f.eks. Waterguard).

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg,TG2

El-anlegget ble rehabilitert i ca. 2015. Sikringsskap er plassert i gang. Hovedsikring på 63 amp. automatsikringer med 12 kurser og overspenningsvern.

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

Nei

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

Kommentar:Ukjent.

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

Kommentar:Det er fremvist samsvarserklæring på diverse el-arbeider i 2017, el-bil lader i 2023, ny kurs til varmepumpe i 2024

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

Nei

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

14.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

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

Ja

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

el-kontroll?

Ja

Kommentar:Grunnet manglende dokumentasjon og el-kontroll de siste årene på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Nedgravde drensssystemer er ikke synlige, men ut i fra opplysninger i tidligere takstrapport er dreneringen skiftet i 2006 mot gårds plass på vestsiden. Drenert i 2020 mot platting på sørsiden ifølge tidligere eier. Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med knaste-papp mot grunnmur og fleksible drensrør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drensrør og ut til bakken/grøft. Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplis. Enkelte steder har Platon glidd ned fra topplis. Enkelte steder er Platon under terreng.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

- Tiltak for redrenering rundt deler av boligen kan ikke utelukkes.

Terrengforhold,TG2

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

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

vannansamlinger.

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

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2

Utvendige avløpsrør er antatt av plast og utvendige vannledninger er av jernrør. Det er septiktank med overløp til grøft og vann fra privat grunnboret brønn sammen med 4 andre husstander.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- På sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning.

Forhold som har fått TG3:

Kjeller > Vaskerom

Generell,TG3

Vaskerom fra byggeår inneholder servant, dusjhjørne, utslagsvask av plast, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er malte plater på vegg og malt trepanel i tak. Malte gulvfliser med

trinnstyrte varmekabler. Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Innvendige trapper,TG3

Det er innvendig tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler rekkverk i nederste del av trapp.

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

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om flere oppgraderinger de senere år som:

- Lagt opp nytt elektrisk i det meste av boligen.
- Etterisolert hele huset.
- De fleste vinduer er byttet.
- Nytt bad i 2013.
- Nytt gulv i stuen 2023.
- Ny vedovn i kleberstein i 2024.

Parkering

Dobbel garasje og rikelig med parkering i oppkjørselen.

Radonmåling

Eier opplyser at tidligere eier har målt forhøyede verdier for radon i 2009 (4001 Bq) i kjeller. Tiltak ble gjort, men det har ikke vært utført måling etter dette.

Diverse

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at soverommet på loft, som er innredet og brukt som soverom ikke nødvendigvis tilfredsstiller kravene til rømningsvei og lys. Dette rommet er ikke angitt i bygningstegningene, og bruksendring er ikke søkt og godkjent. Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk og evt. pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Planering av tomt er ikke meldt som tiltak hos kommunen. Det er ikke kjent om omfanget var meldepliktig.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk samt vedfyring. Varmekabler i baderomsgulv, gang og kjøkken. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Feiing utført 7/9-2022 på skorsteinsløp fra tak.
Vedovn/ilsted ikke utført tilsyn. merk: Det foreligger ingen data om utførte tilsynsoppdrag av nyere dato, ta kontakt med feiervesent for avtale om tilsyn.

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

Energikarakter
E

Energifarge
Gul

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 5 350 000

Kommunale avgifter
Kr 5 667

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter
Kommunale gebyrer inneholder renovasjonsgebyr standard, feiing og tilsyn, miljøgebyr, slam gebyr bolig.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.
Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Formuesverdi primær
Kr 961 394

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 845 574

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Kommunale avgifter, strøm, forsikring, tømming av septik, kostnader ifm vanntilførsel, brøyting og vedlikehold av vei. m.m.
Dette er ikke en uttømmende liste.

Tilbud 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 33 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:

3907/538/33:
04.06.1998 - Dokumentnr: 9000180 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3907 Gnr:538 Bnr:6
Opprinnelig dok nr 6307/1998 fra TØNSBERG
TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1061683 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:538 Bnr:33

01.01.2024 - Dokumentnr: 576269 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3804 Gnr:538 Bnr:33

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 6.5.1976 med to anmerkninger; det må isoleres rundt avluftingskanaler på loft, samt at det var gjenstående malerarbeider i soveromsgang.

Det foreligger tegninger på eneboligen og tilbygget.
Det er ikke ferdigattest for tilbygget.

Eneboligen
• Ifølge godkjente tegninger er det 3 soverom i boligens 1. etg.
Det er ikke tegninger for 2. etg.
Kjøkkenrommet er utvidet der tidligere spisestue var. Bad er utvidet der tidligere soverom var. Terrassedør fra hovedsoverom er fjernet. Stue er utvidet med tilbygg.

Det foreligger ikke tegninger på bygning med staller, garasjen eller brakke. Kjøper påtar seg ansvar for evt. konsekvenser av dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
06.05.1976.

Vei, vann og avløp
Privat vei, vann og avløp.

Eier opplyser at det er montert ny vannpumpe i 2022. Det er da satt inn nytt filter og radonfilter. Totalt 4 husstander deler på vannpumpen og kostnader ifm denne. Pt. er det kr 1200,- pr år pr husstand for vannlaget. Vanntilførsel og pumpehus ligger på naboeiendom.

Eiendommen har septiktank.
Eiendommen har privat utslipp, slamavskiller. Det foreligger ingen pålegg på eiendommen i dag, men på sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning. Kjøper må påregne kostnader i denne forbindelse.

Nabo står for brøyting av vei pt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplan

(24.9.2019) er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende. Eiendommen er ikke regulert. Det ligger reguleringsplan over gaten for primært boligbebyggelse.

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

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

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

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal

avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til

elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger
133 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

135 100 (Omkostninger totalt)
151 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
153 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 485 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 501 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 503 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 135 100

Betalingsbetingelser
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med

mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. 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.

Oppdragsansvarlig
Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,
Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato
13.04.2025

Andebu for store og små

I Andebu har du tilbud til både store og små. Ved Andebu Herredshus og barneskole har Andebuparken blitt til. Her har du skatepark, klatrestativ, benker, og basketballbane for å nevne noe.

Ved Møylandsletta har du fotballbaner, treningsapparater, Andebu bootcamp, Trappa og klatreparken som Høyt og Lavt har bidratt med. Her har du også gapahuken til Møyland barnehage, så du kan tilbringe hele dagen med

grilling og kos. Møylandsletta er også et godt utgangspunkt for flere flotte turer og skiløyper som går forbi. I skogsveien mellom Møylandsletta og Skjeggerød har det kommet lys, så her er det fint å gå selv om skumringen er på vei.



Ved Andebu skole finner du H-Glass Arena som er hovedfotballbanen til Andebu. Ved skolen finner du også akebakken som er etablert for skolen, med lys og gapahuk på toppen. Her har du også Andebu diskogolfbane om du ikke tar turen til Håskén for diskogolf der.

På Håskén har du gokartbane, driftingbane, og Håskén diskogolfbane med 18 hull.

Andebu kan også by på en frivillighetsentral som virkelig jobber for nærmiljøet, og at det skal være aktiviteter og tilbud til alle, uansett alder.

<https://andebu.frivilligsentral.no/>
<https://tot.dnt.no/barnasturlag/>

STI FOR ØYE



En kjærlighetsærklæring til Vestfoldskogen. Et kunstprosjekt som i tett samarbeid med naturen skal påvirke alle som besøker stien til å la sansene få fritt spillerom. Stien er rullestolvennlig og gir en fin opplevelse for store og små.

Sti for Øye ligger på Fossnes i Stokke.

Langs den nesten 2 km lange stien har du flere kunstverk som gir både øyne og ører en opplevelse.

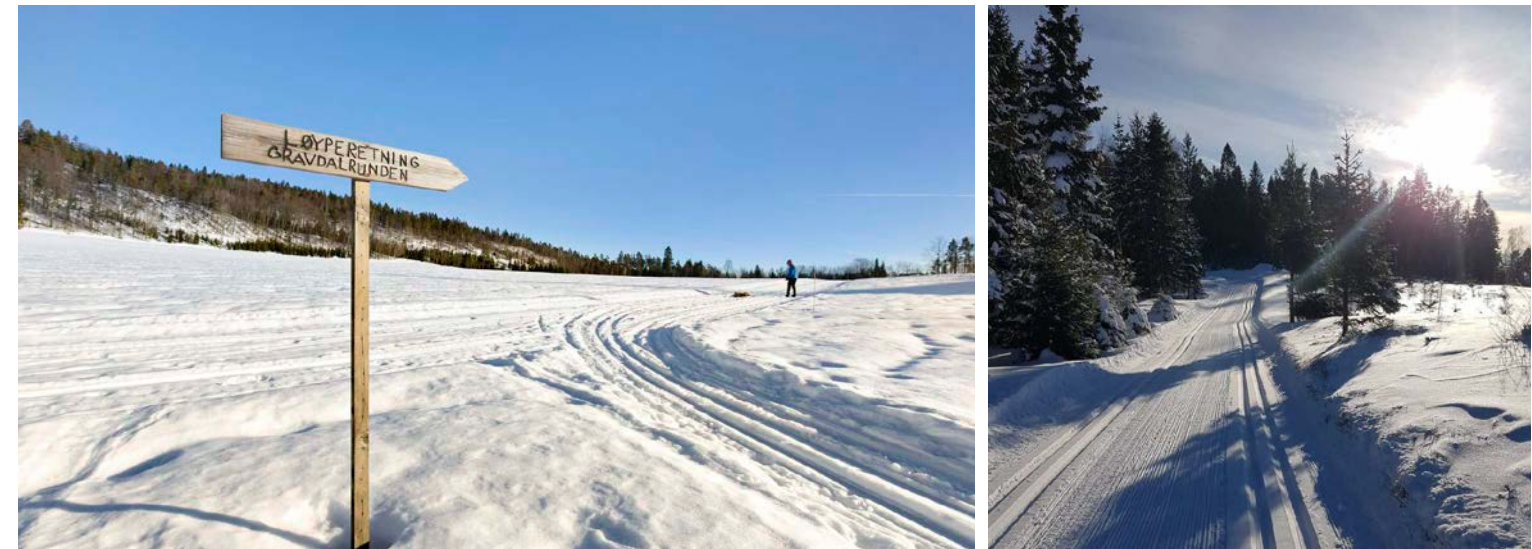
Stiens høydepunkt er Himmeltrappen. Derfra har vandrerne fritt utsyn mot Slottsfjellet i Tønsberg.

April 2014 ble Stiftelsen STI FOR ØYE etablert.

STI FOR ØYE ble påbegynt i 2001 og det er 12 kunstnere fra hele Europa som har bidratt med sine kunstneriske preg.

Stien ble offisielt åpnet 30. september 2010. Velkommen skal dere være!

GRAVDALSRUNDEN



Skitur på vinteren eller gåtur på sommeren. Opplev turløypene i Andebu!

Gravdalsrunden ligger i Andebu i Sandefjord kommune og er på 6 km. Fra Gravdalsrunden har man også tilgang til flere turløyper som blant annet Re-løypene.

Turløypene brukes både til skiturer på vinteren som til gåturer på sommeren.

Gravdal Velforening er frivillige som vedlikeholder turløypene etter beste evne, både med oppkjøring av skiløyper, klipping av gress, samt fjerning av trær og kvister.

Gravdalsrunden fikk i 2018 helt nye skilter som gjør det mer oversiktlig for deg som er ute på tur.





Tilstandsrapport

Enebolig
Dyrsøveien 193, 3158 ANDEBU
SANDEFJORD kommune
gnr. 538, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 334 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 08.04.2025 Rapportdato: 08.04.2025 Oppdragsnr.: 21248-1549 Referansenummer: SI2041

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug Vår ref:



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



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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



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

Oppdragsnr.: 21248-1549

Befaringsdato: 08.04.2025

Side: 2 av 32

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med 1. etg, loftetasje og kjeller, oppført i 1975.

Det er gjort oppgraderinger i senere år med nytt bad i 2013, etterisolert og kledd om utvendige vegger, samt byttet 7 vinduer i 2013, ny ytterdør i 2016. Platting fra stue skiftet i 2018, samt ny platting til inngangsparti i 2023. Montert elbil lader i 2023, nytt laminatgulv, varmepumpe og peisovn i stue i 2024.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på vaskerommet i kjeller som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking, takrenner, nedløp, enkelte vinduer i stue, terrassedør, inv. og utv. vannrør og bør skiftes ut i nærmeste fremtid. Drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG
Taket er tekktet med glasert enkelkrummet teglstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra takfot. Renner, nedløp og beslag av aluminium fra byggeåret. Israfter av plastbelagt stål. Enkelte nedløp av fleksible drencrør av plast. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Yttervegger i 10 cm bindingsverk, etterisolert med 5 cm mineralull og utvendig kledd med liggende dobbelfalset kledning i 2013. God lufting og musebånd montert i bunn av kledning. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består plassmonterte w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med 15 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2013. Vannbrett malt etter befaring. 3 stk malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1993 i stue. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden. Isolert og formpresset 2-fløyet ytterdør med glassfelt fra 2016. Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1993. Platting på 59 m² med utgang fra stue i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Grunnarbeider som planering, pukk og drencrør gjort av fagfolk. Selve platting er lagt på egeninnsats av tidligere eier i 2018.

Platting på 9 m² til inngangspartiet. Terrassebord og bjelker i

trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser fra 2023.

Platting til badestamp på 36 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser fra 2023. Delvis overbygget med plastplater. Trappenedgang til kjellerinngang. Denne er ikke i bruk og det er lagt stålplater over og er ikke videre undersøkt.

INNVEDIG
Gulver har laminat og malt tregulv. Vegger har tapet og malt trepanel. Tak har malt trepanel. Etasjeskiller består av tre/trebelkelag, tekktet med plater/bord, etter byggeåte isolert. I 2018 ble bunnsvill og gulvbjelker i stue ved terrassedør 2 meter inn skiftet, samt bunnsvill og belkelag i hele vindfang skiftet av fagfolk grunnet råte. Retningavvik er kontrollert. Bygget er ikke utført med radonsperre. Det er montert radonfilter på vann i pumpehus. Kleber peisovn i stue fra 2024. Steinplate på gulv i front. Pipe fra byggeår av leca med pusslag. Sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra 2009. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen. Gulvet er av betong. Veggene har leca blokker. Det er lufteventiler i vegg og avtrekksvifte. Det er plassert en avfukter i kjeller. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innforede vegger. Det er innvendig tretrapper. Det er standard innvendige malte profilerte dører. Noen nyere og enkelte fra byggeår.

VÅTROM
Flislagt bad fra 2013. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk i dusjsone, 1:50. Utenfor dusjsone er gulv tilnærmet flatt. Det er synlig mansjett i begge plastsluk. Arbeider er utført av fagfolk. Inneholder innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for badekar. Det er avtrekk i vegg og tilluft ved dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt fra trapperom uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom fra byggeår inneholder servant, dusjhjørne, utslagsvask av plast, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er malte plater på vegg og malt trepanel i tak. Malte gulvfliser med trinnstyrte varmekabler. Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Fuktmåling er foretatt fra kjellerbod uten veggplate mot vaskerom, og uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN
Malt flislagt gulv med varmekabler. Malt trepanel og tapetserte vegger. Malt trepanel i tak. Kjøkkeninnredning fra byggeår med sporreste fronter og malt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin og frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør er i kobber. Stoppekran plassert i kjeller. Innvendig avløp er av plast, nytt i 2013 ved nytt bad. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen. Boligen har naturlig ventilasjon. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Peisovn i stue fra 2024. Luft til luft varmepumpe i stue fra 2024. Varmekabler i entré, kjøkken, bad og vaskerom. Veggmonterte panelovner. Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i kjellergang. Det er montert Flexit sentralstøvsuger på vegg i kjeller. Utstyr for sentralstøvsuger er ikke testet eller vurdert. El-anlegget ble rehabilitert i ca. 2015. Sikringsskap er plassert i gang. Hovedsikring på 63 amp. automatsikringer med 12 kurser og overspenningsvern. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD
Ukjent/udokumentert byggegrunn. Nedgravde drenssystemer er ikke synlige, men ut i fra opplysninger i tidligere takstrapport er dreneringen skiftet i 2006 mot gårdsplass på vestsiden. Drenert i 2020 mot platting på sørsiden ifølge tidligere eier. Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med knaste-papp mot grunnmur og fleksible drencrør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drencrør og ut til bakken/grøft. Det observeres type Platon utvendig fuktsikring med topplis. Enkelte steder har Platon glidd ned fra topplis. Enkelte steder er Platon under terreng. Grunnmur oppført av lecablokker. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Utvendige avløpsrør er antatt av plast og utvendige vannledninger er av jernrør. Det er septiktank med overløp til grøft og vann fra privat grunnboret brønn sammen med 4 andre husstander.

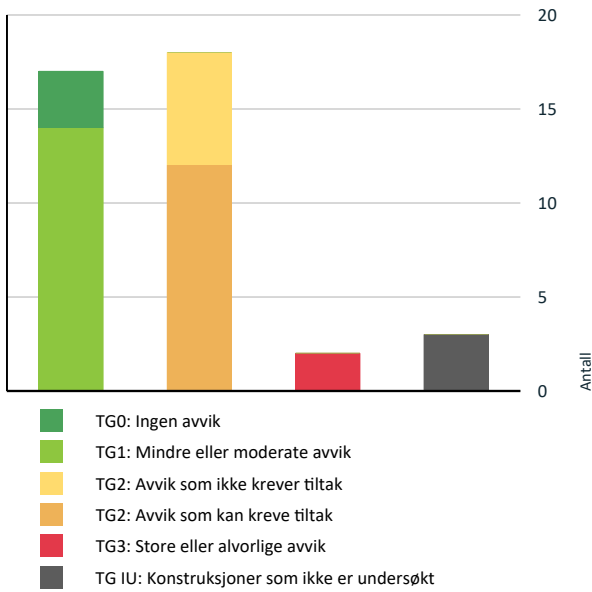
Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Ifølge godkjente tegninger er det tre soverom i boligens 1. etg.
Det er ikke tegninger for loftetasje.
Kjøkkenrommet er utvidet der tidligere spisestue var. Bad er utvidet der tidligere soverom var. Terrassedør fra hovedsoverom er fjernet. Stue er utvidet med tilbygg.
Garasje
• Det foreligger ikke tegninger
Stall
• Det foreligger ikke tegninger
Bodbrakke
• Det foreligger ikke tegninger

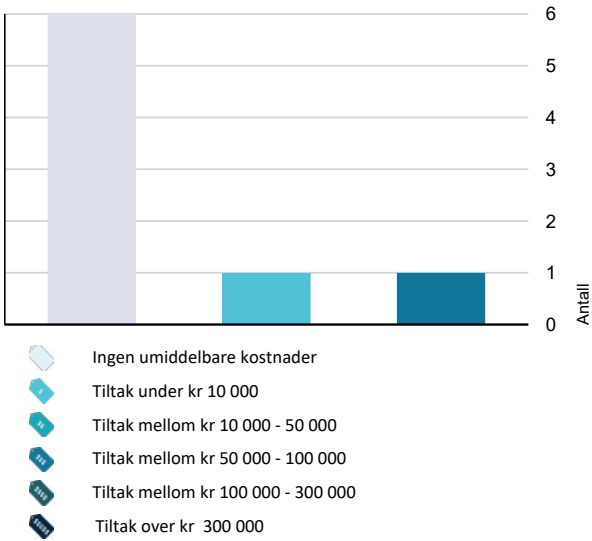
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunnndata.

Eier har eid boligen i 2 år og 1 mnd. 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår	Kommentar
1975	Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasert enkelkrummet teglstein fra byggeår. Taktekking er vurdert fra takfot. Normal aldring og vær slitasje på takstein. Vindskier og israfter har behov for vedlikehold.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist råte i israftbord. Mangler israftbord på en side.

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Råte i israftbord.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av aluminium fra byggeåret. Israfter av plastbelagt stål. Enkelte nedløp av fleksible drenerør av plast. Trinn montert for feier. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Israftbeslag er værslitte og enkelte steder løsnet/mangler.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er naturlig å skifte renner, nedløp og beslag ved fornying av tak.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i 10 cm bindingsverk, etterisolert med 5 cm mineralull og utvendig kledd med liggende dobbelfalset kledning i 2013. God lufting og musebånd montert i bunn av kledning.



Tilstandsrapport

Årstall: 2013 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Veggkonstruksjon - 2

Det er ikke montert hjørnekasser på utsiden av kledningsbord rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert hjørnekasser rundt boligen.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hjørnekasser må monteres på alle ytterhjørner på boligen. Bør gjøres etter gesimsbord er montert.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består plassmonterte w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med 15 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget på sør-vest side av bolig, med tilgang fra kott. Trolig vært frost på undertaket på vinteren og det er tegn til mugg. Det er lite luft/manglende luftespalte over takkonstruksjon til loftetasje. Dør til kneloft er ikke helt tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer. Det er ikke montert gesimsbord på langsidene av bolig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mugg bør fjernes ved vask og bør observeres i etterkant om det oppstår mer mugg. Lufting må utbedres. Det anbefales å montere en ny, tettere dør til kneloft med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer. Gesimsbord m/flueduk må monteres på langsidene av bolig for å unngå inntrenging av fugler og insekter.



Manglende gesimskasser.



Misfarging av undertak. Ikke målt noe unormalt med fukt.

Vinduer - 2

3 stk malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1993 i stue. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Årstall: 1993 Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer i stue som er noe værslitte.

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:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer i stue nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2013.
Vannbrett malt etter befarings.

Årstall: 2013
Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører - 2

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1993.

Årstall: 1993
Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrassedør som er noe værslitt.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av terrassedør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Isolert og formpresset 2-fløyet ytterdør med glassfelt fra 2016.
Blekk under dør bør monteres.

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

Årstall: 2016
Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på 59 m² med utgang fra stue i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.
Grunnarbeider som planering, pukk og drenerør gjort av fagfolk. Selve platting er lagt på egeninnsats av tidligere eier i 2018.

Platting på 9 m² til inngangspartiet. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser fra 2023.

Platting til badestamp på 36 m². Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser fra 2023.
Delvis overbygget med plastplater.



Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Trappenedgang til kjellerinngang.
Denne er ikke i bruk og det er lagt stålplater over og er ikke videre undersøkt.



INNSENDIG

Overflater

Gulver har laminat og malt tregulv.
Vegger har tapet og malt trepanel.
Tak har malt trepanel.

Tregulv i gang fra 2010. Laminatgulv i stue fra 2024. Ellers er samtlige vegg- og takflater malt i perioden 2023-2025 ifølge eier.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av tre/trebjelkelag, teknet med plater/bord, etter byggemåte isolert.
I 2018 ble bunnsvill og gulvbjelker i stue ved terrassedør 2 meter inn skiftet, samt bunnsvill og bjelkelag i hele vindfang skiftet av fagfolk grunnet råte.
Retningavvik er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

25 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i stue.
Ellers er det generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i øvrige gulv, innefor +/- 8 mm - normalt iht. alder.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Bygget er ikke utført med radonsperre. Det er montert radonfilter på vann i pumpehus.
Det ble utført radonmålinger for en del år siden av tidligere eier med verdier over grensenivå. Det har blitt gjort noen utbedringer i kjellergulv i etterkant, men ikke gjort nye målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.
Det er ikke tatt nye radonmålinger etter utbedringer.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nye radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Kleber peisovn i stue fra 2024. Steinplate på gulv i front.
Pipe fra byggeår av leca med pusslag.
Sotluke i kjeller.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak, fra 2009.
Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’

Gulvet er av betong. Veggene har leca blokker.
Det er lufterventiler i vegg og avtrekksvifte. Det er plassert en avfukter i kjeller.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er innforede vegger.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig fuktighet på gulv mot yttervegg i kjellerrom under kjøkken.
Drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.



Fuktig langs murvegger.

TG 3 Innvendige trapper

Det er innvendig tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk i nederste del av trapp.

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk.



Mangler rekkverk i nederste del av trapp.

TG 1 Innvendige dører

Det er standard innvendige malte profilerte dører. Noen nyere og enkelte fra byggeår.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2013.
Dokumentasjon av kvitteringer er fremvist
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.

Årstall: 2013

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

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

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk i dusjsone, 1:50. Utenfor dusjsone er gulv tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig mansjett i begge plastsluk. Arbeider er utført av fagfolk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk i dusj.



Sluk ved opplegg til badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

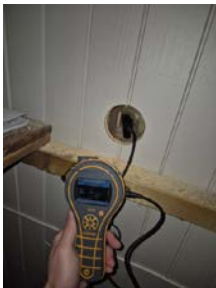
Det er avtrekk i vegg og tilluft ved dør.

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra trapperom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår inneholder servant, dusjhjørne, utslagsvask av plast, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Det er malte plater på vegg og malt trepanel i tak.

Malte gulvfliser med trinnstyrte varmekabler.

Lufteventil i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør.

Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Vurdering av avvik:

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

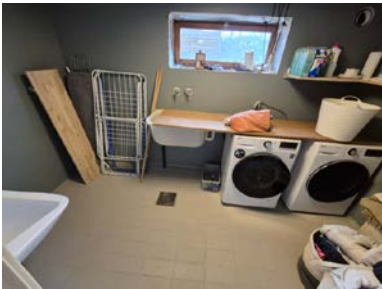
Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. En samlet tilstandsgrad (TG) 3 er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak

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

Rom fungerer med dagens avvik frem til renovering, men det krever forsiktig/varsom bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra kjellerbod uten veggplate mot vaskerom, og uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent på 6,3% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Malt flislagt gulv med varmekabler. Malt trepanel og tapetserte vegger. Malt trepanel i tak.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med sporfreste fronter og malt heltre benkeplate med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål.

Det er opplegg for oppvaskmaskin og frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap og komfyr.

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



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er 50 år gammel og er noe slitt. Skapdører henger noe på hengsler og går skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skapdører bør justeres og benkeplate trenger noe vedlikehold, ellers fungerer kjøkkenet med dagens avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er i kobber.
Stoppekran plassert i kjeller.

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:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, nytt i 2013 ved nytt bad.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Oppvarming



Tilstandsrapport

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue fra 2024.
Luft til luft varmepumpe i stue fra 2024.
Varmekabler i entré, kjøkken, bad og vaskerom.
Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i kjellergang.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er plassert i kjellergang uten sluk, avrenning til avløp eller vannstoppesystem (f.eks. Waterguard).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG IU Andre installasjoner

Det er montert Flexit sentralstøvsuger på vegg i kjeller.
Utstyr for sentralstøvsuger er ikke testet eller vurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget ble rehabilitert i ca. 2015. Sikringsskap er plassert i gang.
Hovedsikring på 63 amp. automatsikringer med 12 kurser og overspenningsvern.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
- Spørsmål til eier
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist samsvarserklæring på diverse el-arbeider i 2017, el-bil lader i 2023, ny kurs til varmepumpe i 2024
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som



Tilstandsrapport

- ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Grunnet manglende dokumentasjon og el-kontroll de siste årene på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.**

Generell kommentar

Skjøteledninger i kjeller bør byttes ut med fastmonterte stikkontakter. Takstmannen er ikke autorisert på EI-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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



Tilstandsrapport

- Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent/udokumentert byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Nedgravde drensssystemer er ikke synlige, men ut i fra opplysninger i tidligere takstrapport er dreneringen skiftet i 2006 mot gårdsplass på vestsiden. Dreneret i 2020 mot platting på sørsiden ifølge tidligere eier. Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med knaste-papp mot grunnmur og fleksible drensør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drensør og ut til bakken/grøft. Det observeres type Platon utvendig fuksikring med topplist. Enkelte steder har Platon glidd ned fra topplist. Enkelte steder er Platon under terreng.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tiltak for redrenering rundt deler av boligen kan ikke utelukkes.



Glidd ned fra topplist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lecablokker. Utvendig pusset og malt. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er antatt av plast og utvendige vannledninger er av jernrør. Det er septiktank med overløp til grøft og vann fra privat grunnboret brønn sammen med 4 andre husstander.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

På sikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1975

Kommentar

Tidligere takstrapport.

Standard

Garasjen er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Frittliggende dobbelgarasje på 40 m².

Helstøpt betongplate på faste masser.

Veggekonstruksjon med uisolert bindingsverk på ringmur av Leca. Utvendig kledd med stående bordkledning.

Saltakkonstruksjon med plassbygde w-takstoler i tre. Undertak av rupanel, tekket med papp, slisser, lekter og enkelkrummet betongtakstein.

Nedløp, renner av aluminium. Beslag og israfter av plastbelagt stål.

Sidehengslede porter og ytterdør av tre i malt utførelse. Vinduer av tre med enkelglass.

Innlagt strøm med lys og kontaktpunkter. 63 amp hovedbryter og 3 kurser.

Betonggulv fremstår grovt og med skjevheter, Grunnmur er ikke pusset.

Det er store skjevheter i hele garasje konstruksjon. Vegger er ute av lodd. Takkonstruksjon har skjevheter.

Portene henger på hengslene og trenger justering.

Det er råte i israftbord og vindskier. Israftbeslag er værslitte.

Det er noe råte i kledning og i dørporter.

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

Stall



Anvendelse
Stall

Byggeår
2001

Kommentar
Tidligere takstrapport.

Standard
Stall er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittliggende stall på 29 m² med 3 stallplasser og salrom med vask. Høyloft over stall.
Fundamentert med betongsåler på faste masser.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående kledningsbord.
Pulttakkonstruksjon av tre, tekket med profilerte stålplater. Renner, nedløp av aluminium.

Det er skjevheter i takkonstruksjon.
Råteskader i nedre del av de fleste kledningsbord mot nord og øst.

Det er en del skjevheter i tak og råte i kledningsbord.

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

Bodbrakke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Brakke er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittliggende brakkebygg på 36 m².
Enkelt trebjelkelag, fundamentert på leca blokker.
Veggekonstruksjon med 10 cm isolert bindingsverk. Utvendig kledd med stående bordkledning.
Buet takkonstruksjon tekket med asfaltpapp.

Bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

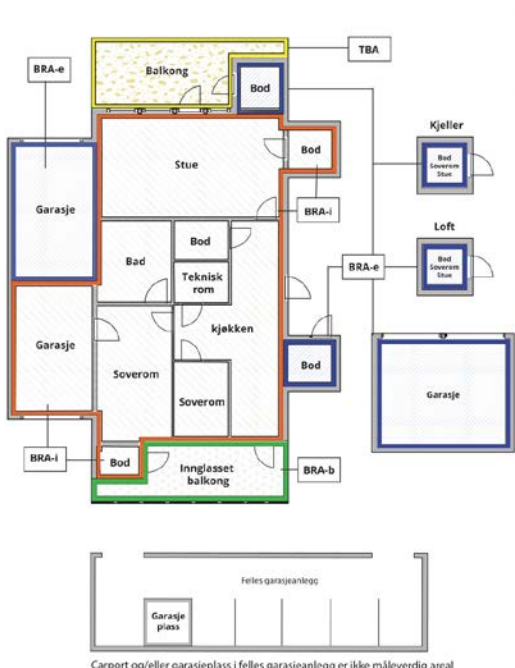
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1. etasje	115			115	104
Loftetasje	20			20	
Kjeller	94			94	
SUM	229				104
SUM BRA	229				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang, Trapperom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Kjøkken		
Loftetasje	Gang, Soverom		
Kjeller	Trappegang, Vaskerom, Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene. Soverom i loftetasje er ikke i godkjente tegninger og er ikke byggemeldt.

Areal:
Entré: 2,3 m²
Gang: 10 m²
Kjellernedgang: 1,8 m²
Bad: 11,8 m²
Soverom 1: 11,8 m²
Soverom 2: 9,7 m²
Stue: 45,8 m²
Kjøkken: 18,1 m²
Vaskerom i kjeller: 6 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ifølge godkjente tegninger er det tre soverom i boligens 1. etg. Det er ikke tegninger for loftetasje. Kjøkkenrommet er utvidet der tidligere spisestue var. Bad er utvidet der tidligere soverom var. Terrassedør fra hovedsoverom er fjernet. Stue er utvidet med tilbygg.



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Montert varmepumpe, peisovn og nytt gulv i stue i 2024.
 Elbil lader montert i 2023.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		40		40	
SUM		40			
SUM BRA	40				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stall

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		3 stallplasser, Salrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bodbrakke

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Gang	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	141	88
Garasje	0	40
Stall	0	29
Bodbrakke	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Erik Nikolai Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	538	33		0	2707.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dyrsøveien 193

Hjemmelshaver
Olsen Anniken Therese, Olsen Erik Nikolai

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 800 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	08.04.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	06.05.1976	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 06.05.1976.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.03.1971		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	07.04.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	
2	08.04.2025	
3	08.04.2025	
4	08.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SI2041>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nabolagsprofil

Dyrsøveien 193

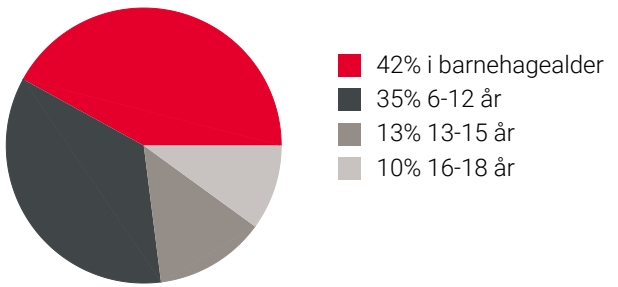
Offentlig transport

Borgen syd Linje 124	20 min 1.5 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	15 min 11 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

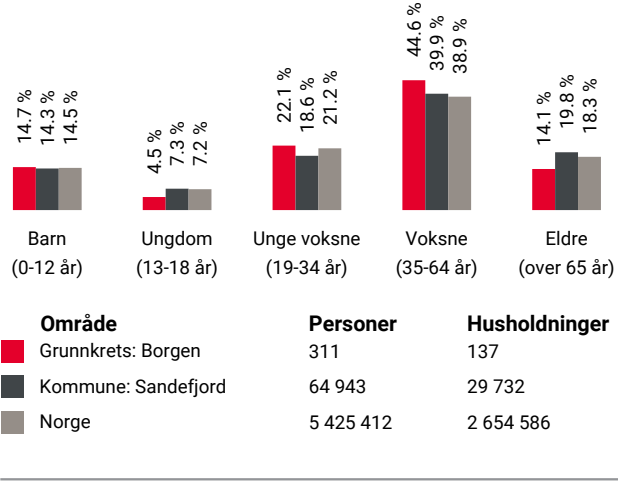
Skoler

Andebu skole (1-7 kl.) 284 elever, 16 klasser	7 min 3.9 km
Vennerød skole (1-7 kl.) 119 elever, 8 klasser	6 min 4.3 km
Signo grunn- og videregående skole (1-...) 12 elever, 7 klasser	10 min 6.6 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 16 klasser	7 min 4.1 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	13 min 9.3 km
Wang Toppidrett Tønsberg	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Elverhøy barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 3.2 km
Vesteråt barnehage (1-2 år) 24 barn	5 min 3.5 km
Møyland barnehage (2-5 år) 64 barn	8 min 4.5 km

Dagligvare

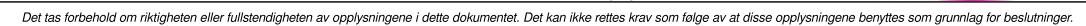
Kiwi Andebu	6 min
Meny Andebu PostNord	6 min 3.8 km

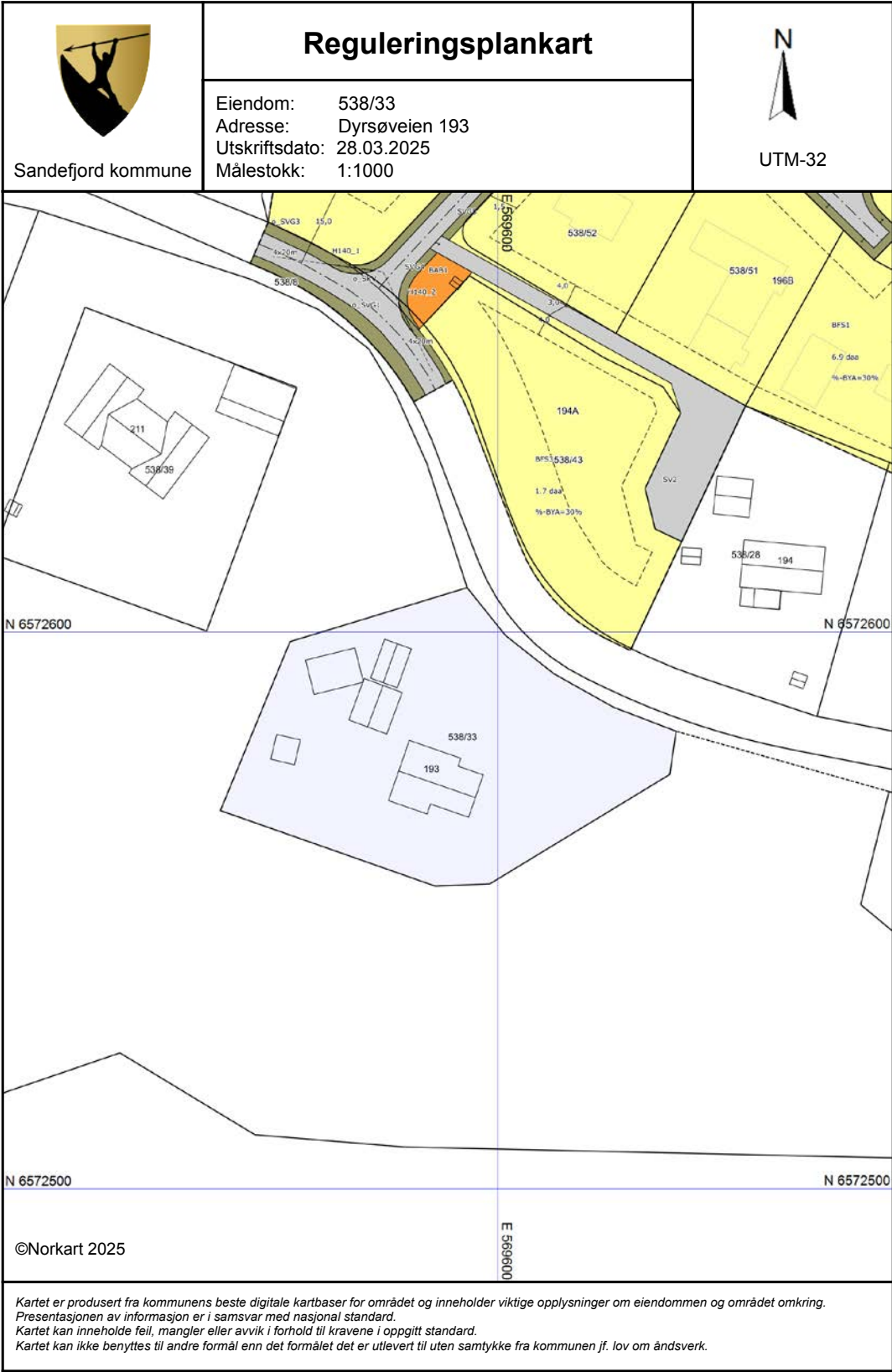
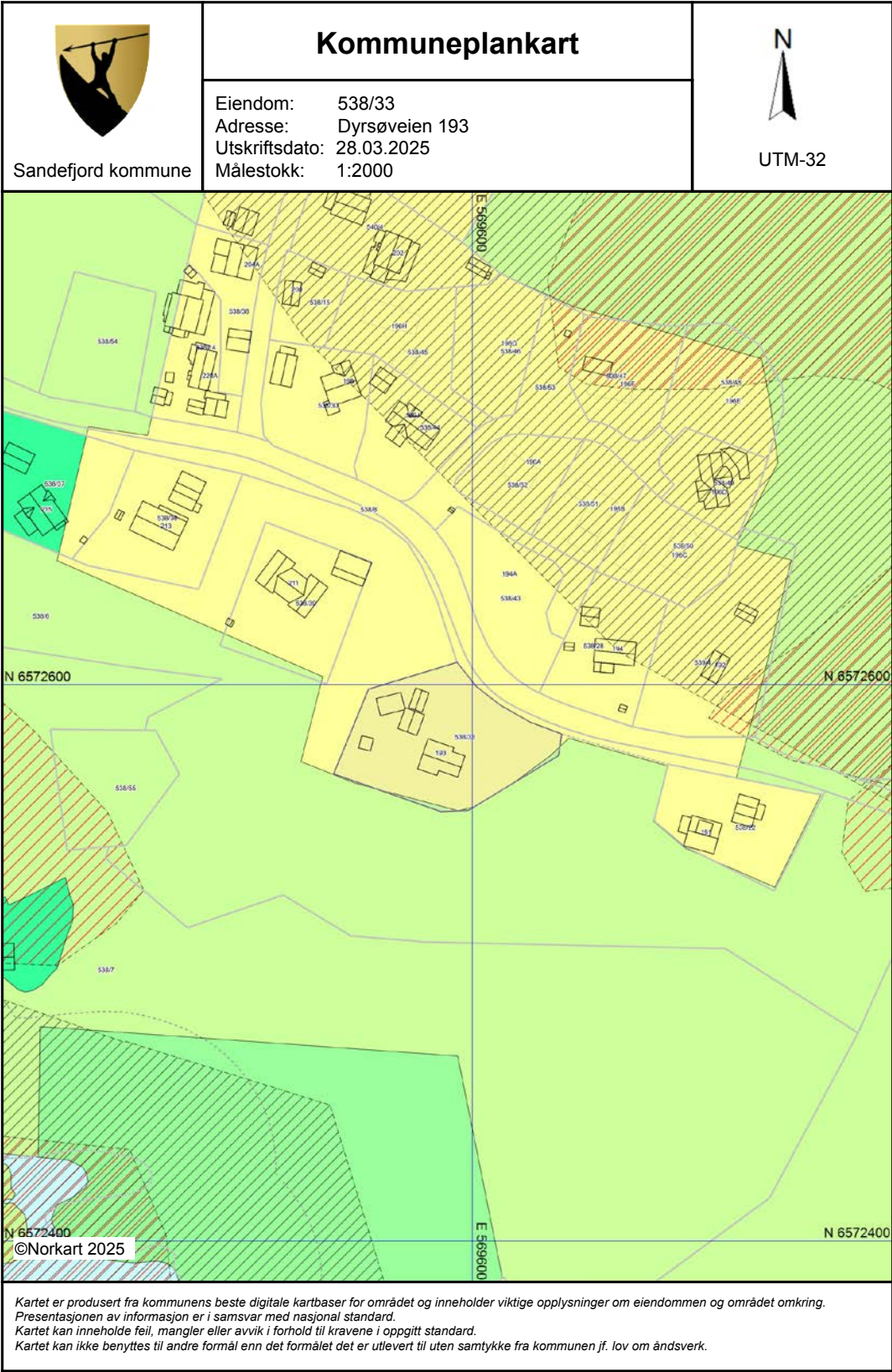
Sport

Arnadal idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	4 min 2.8 km
Fossnes Senter Gymsal Aktivitetshall	5 min 3 km
Treningssenteret Andebu	7 min
Sporty24 Sem	10 min

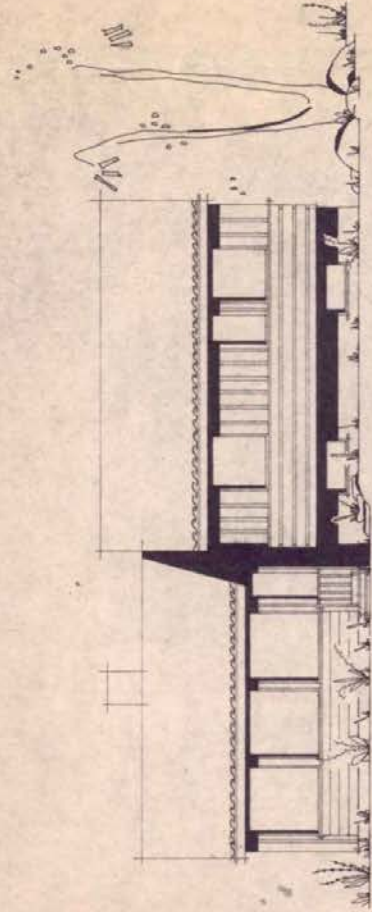


Notater

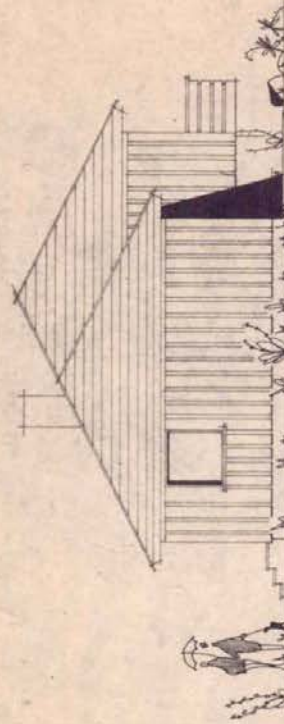




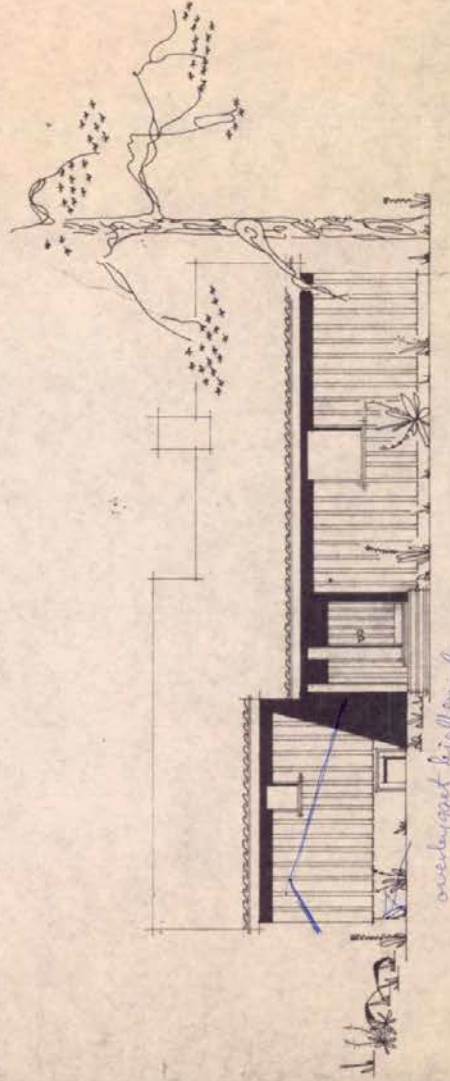
TYPE 30.



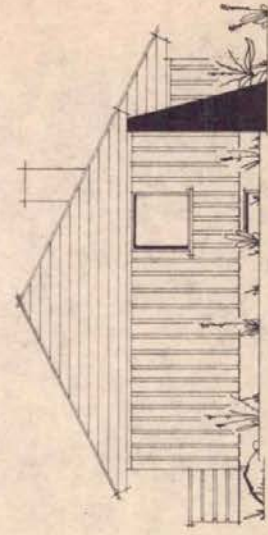
FASADE C MOT:



FASADE D MOT:



FASADE A MOT:



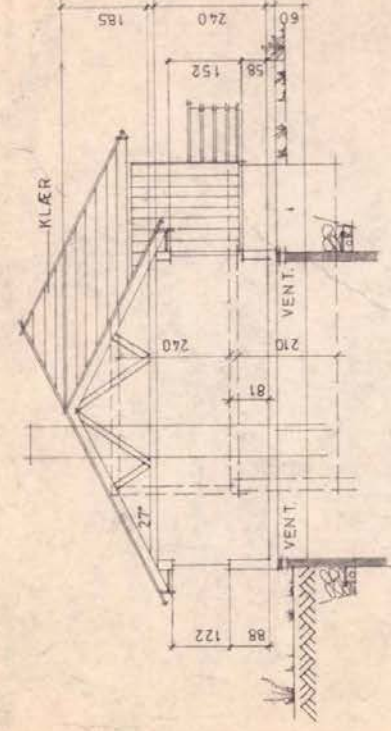
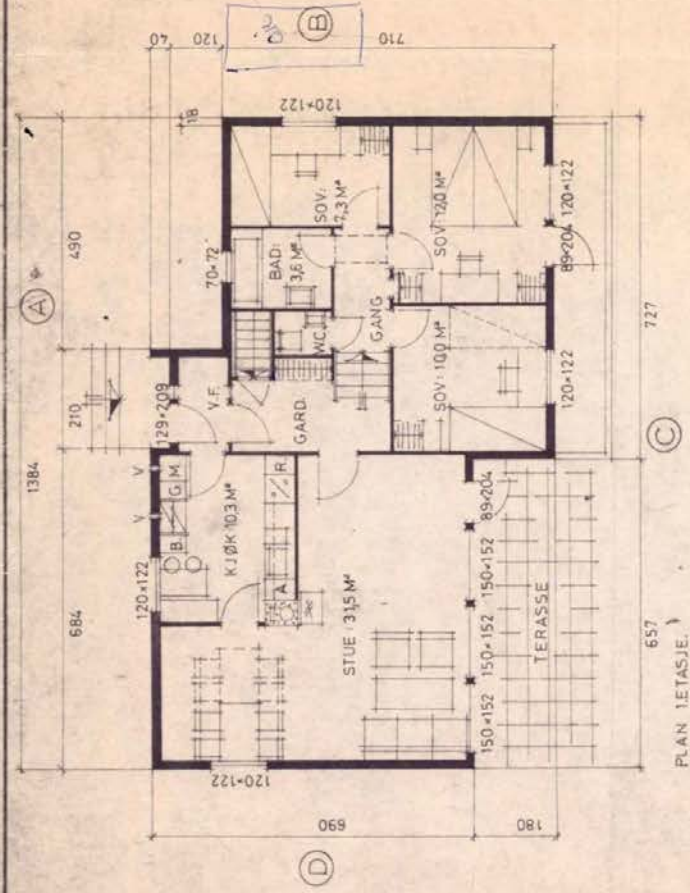
FASADE B MOT:

Bigge Trummar

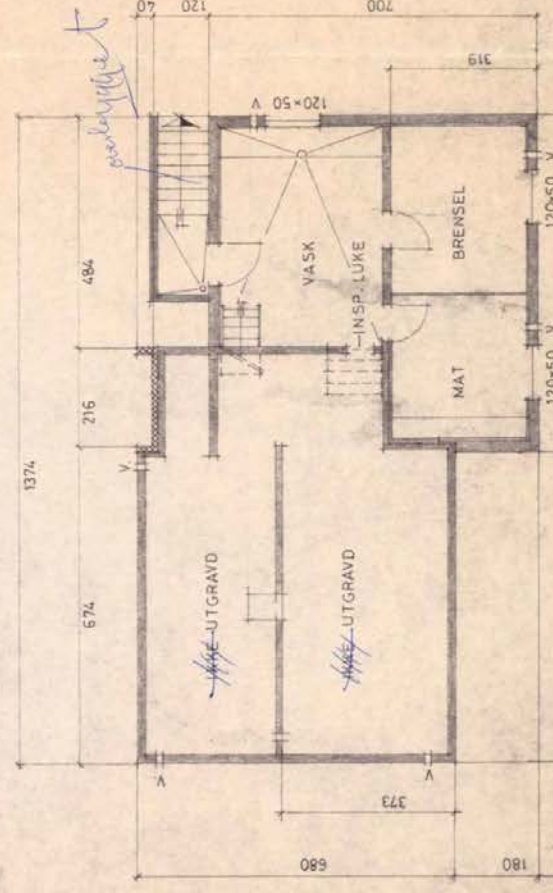
BRØDRENE FJOGSTAD % SANDNES	M:	BYGGESKEM:
	1:100	1:100
C.F.	14.1.67	TEGN. NR. B-10-5762

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Jfr. lov nr. 11 av 7.7.1922 og lov nr. 2 av 12.5.1961

TYPE 30



89.5 M² LEIEAREAL.

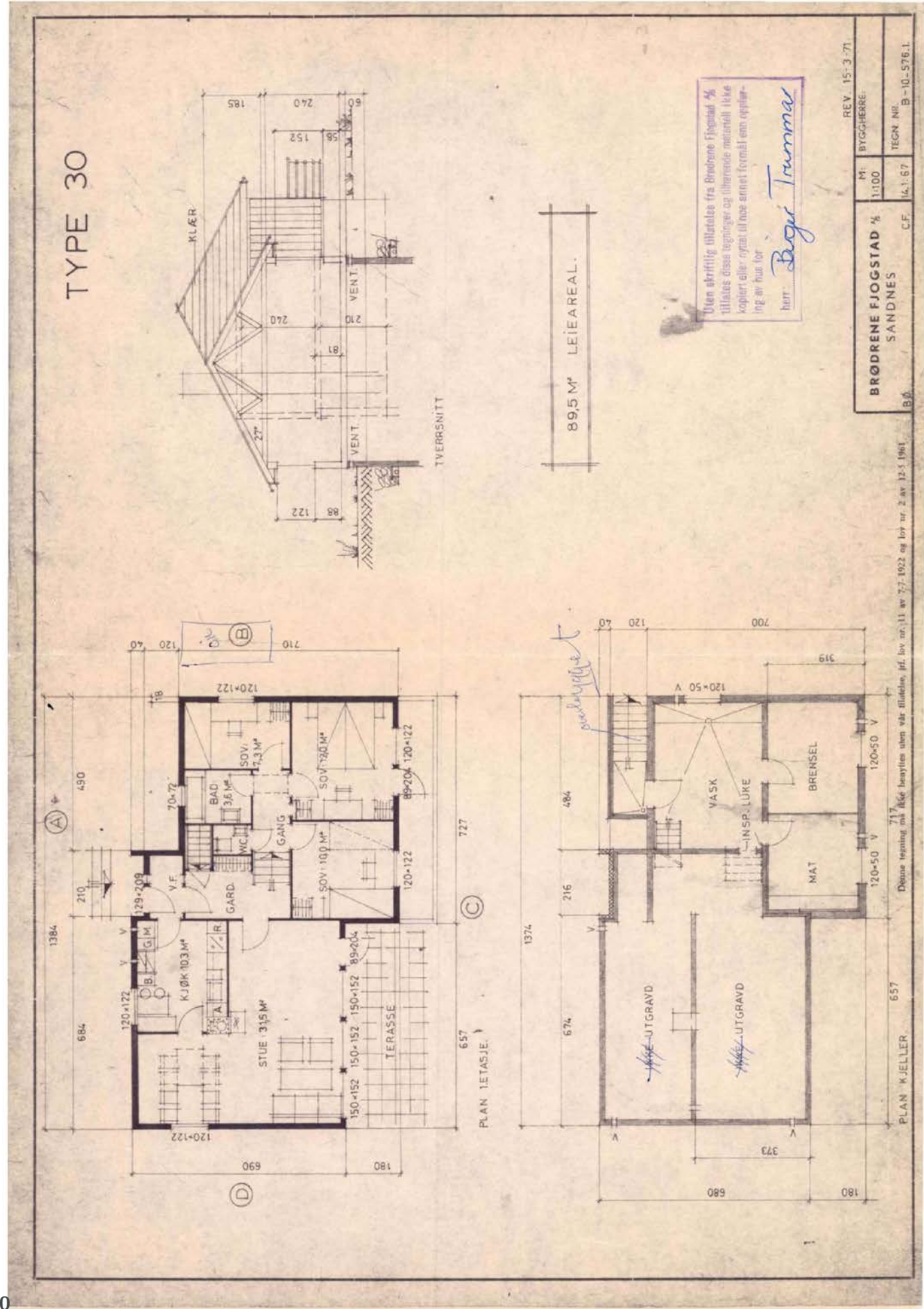


Uten skriftlig tillatelse fra Brødrene Fjogstad %
tiltales disse tegninger og tilhørende materiell ikke
kopiert eller trykt til noe annet formål enn oppføl-
ging av huset for
bert: Bigge Trummar

BRØDRENE FJOGSTAD % SANDNES	M:	BYGGESKEM:
	1:100	1:100
C.F.	14.1.67	TEGN. NR. B-10-5762

REV. 15-3-71

Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse. Jfr. lov nr. 11 av 7.7.1922 og lov nr. 2 av 12.5.1961



Birger Trummar,
Dyrso,
3120 Andebu.

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	DYRSÖ, 6/3 NR. 138/6, STÖCKE
Arbeidets art	N48466
Bygningens art	ENEBOHIG
Byggherre	BIRGER TRUMMAR.
Byggemelder	
Ansvarshavende	KRISTIAN LØVERØD, 3120 ANDEBU.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : RULLUFTINGSKANALER MÅ ISOLERES PÅ LOFT.
GJENSTÅR ENDEL MALERARBEID I SOVEROMSAVD.

STÖCKE den 6. MAI - 76
Stenar folmer



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 eignedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

108

aktiv.
Tar deg videre