

aktiv.



Kodalveien 118, 3220 SANDEFJORD

**En særdeles unik eiendom omgitt av vakker natur. Romslig anneks, en lun sauna og innbydende uteplasser. Unikt fristed**



Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og

## Thomas Otterbech

**Mobil** 970 87 056

**E-post** thomas.otterbech@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

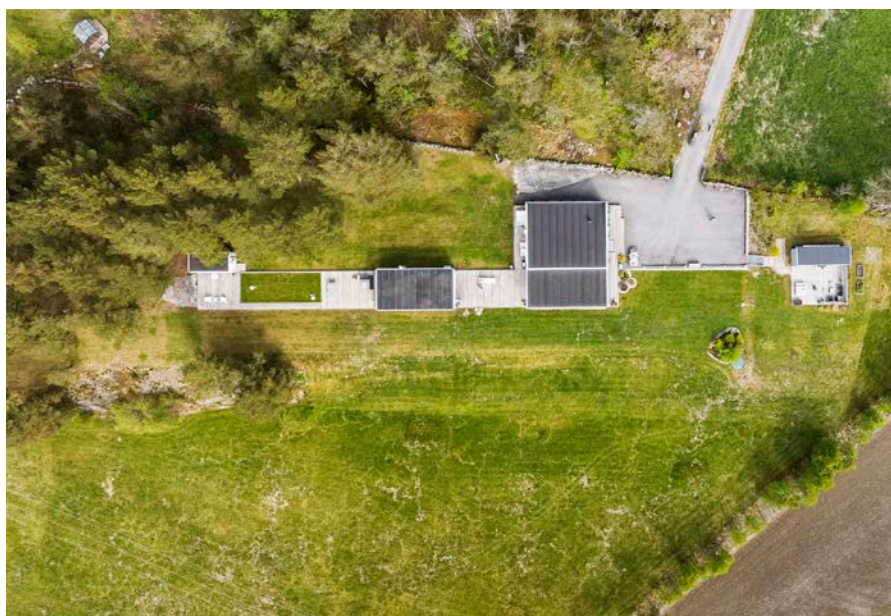
## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 201 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 191 140,-  
**Selger:** Roy Leoni

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2021  
**BRA-i/BRA Total** 75/144 kvm  
**Tomtstr.:** 4205.2 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 5, bnr. 14  
**Oppdragsnr.:** 1311260052

# Unik eiendom omgitt av vakker natur. Er dette din drømmebolig?

Velkommen til Kodalveien 118, En sjelden og gjennomført eiendom med moderne arkitektur og landlig beliggenhet. Her får du en romslig tomt på ca. 4,2 mål med åpne gressflater, flere uteplasser og god avstand til naboer, perfekt for både familieliv og fritid. Eiendommen er pent opparbeidet med bygg plassert strømlinjeformet på rekke, som skaper en naturlig flyt mellom bolig, utestue, badstue og egne hobbyrom. Beliggenheten gir ro og natur tett på, samtidig som du har kort vei til Kodal, Sandefjord, hovedveier i Vestfold, Torp lufthavn og togstasjon. Her bor du fritt, solrikt og usjenert med kvalitet i alle ledd. Varmepumper, vedfyring og fiber i eiendommen. Se video av eiendommen som ligger som knapp på bilde i finn annonsen.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	76
Egenerklæring .....	101
Energiattest .....	108
Nabolagsprofil .....	113
Budskjema .....	148

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 69 kvm

BRA totalt: 144 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 kvm Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, entré

### **Anneks**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 kvm Stue

### **Stue/bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 kvm Skrivestue

BRA-e: 14 kvm Redskapsbod

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig

BRA-I: 75 m<sup>2</sup>

Romfordeling:

Entré: 6,8 m<sup>2</sup>

Stue/kjøkken: 37,8 m<sup>2</sup>

Bad: 6,2 m<sup>2</sup>

Soverom: 10,7 m<sup>2</sup>

Soverom: 10,8 m<sup>2</sup>

Anneks – 1. etasje(eget bygg)

BRA-E: 44 m<sup>2</sup>

Romfordeling:  
Stue

Skrivestue (eget bygg)  
BRA-E: 11 m<sup>2</sup>

Romfordeling:  
Skrivestue

Redskapsbod (eget bygg)  
BRA-E: 14 m<sup>2</sup>

Romfordeling:  
Redskapsbod

Badstue(eget bygg)

Enebolig:

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

Anneks:

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

Skrivestue:

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

Redskapsbod:

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

4205.2 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten fremstår som en sjelden vellykket kombinasjon av natur, romfølelse og gjennomtenkt utforming, hvor hvert element er nøye plassert for å skape både brukervennlighet og opplevelse.

Her ligger eiendommen fritt og landlig til, omgitt av åpne jorder, grønne flater og skogsområder som gir en tydelig følelse av ro, privatliv og luft. Den romslige tomten oppleves som et lite landskap i seg selv, med store, velholdte plenområder som inviterer til lek, aktivitet og samvær, samtidig som naturen er tett integrert gjennom

trær, små nivåforskjeller og naturlige soner. Skogkanten fungerer som en lun ramme rundt eiendommen, skjerner for innsyn og skaper en beskyttet, nærmest privat verden.

Byggene er elegant plassert på rekke i terrenget, et bevisst arkitektonisk grep som gir struktur, flyt og en gjennomført helhet. Mellom byggene oppstår det naturlige uterom og soner, fra lune sitteplasser og sosiale samlingspunkter til mer tilbaketrukne områder hvor man kan trekke seg tilbake i stillhet.

Uteområdene er utformet med tanke på både funksjon og trivsel. Terrasser, loungeområder og oppholdsflater ligger strategisk til slik at solen kan nytes gjennom hele dagen, med flere naturlige steder å oppholde seg, enten man søker fellesskap eller ro. Kombinasjonen av åpne flater og skjermede soner gir eiendommen en sjelden fleksibilitet. Naturfølelsen er gjennomgående sterk. Trær, gressflater og åpne landskap gir et levende uttrykk gjennom året, fra sommerens grønne frodighet til vinterens stille ro. Mindre elementer som dam og naturpartier tilfører karakter og gjør eiendommen mer opplevelsesrik og personlig.

Samtidig ligger boligen i et område med god avstand til naboer, noe som forsterker følelsen av frihet og privatliv. Her bor man skjermet, med naturen som nærmeste nabo og med rikelig plass rundt seg, uten å føle seg isolert. Dette er en eiendom som ikke bare gir plass til å bo, men til å leve. En ramme for et aktivt familieliv, rolige hverdager og sosiale sammenkomster, et sted hvor natur, arkitektur og livskvalitet møtes i en sjelden god balanse.

### **Beliggenhet**

Velkommen til Kodalveien 118, en flott og særpreget eiendom i naturskjønne omgivelser mellom Sandefjord og Kodal. Her får du en romslig tomt på ca. 4,2 mål, solrike uteområder og en beliggenhet som gir den gode følelsen av landlig ro, uten at du mister nærheten til hverdagens praktiske gjøremål.

Eiendommen ligger vestvendt til, omgitt av åpne jorder, skog og vakker natur. Her er det god plass til både små og store, enten du drømmer om en helårsbolig med luft rundt deg, et tilbaketrukket fritidssted, eller en eiendom hvor familie, venner, dyr og friluftsliv kan få rikelig med spillerom. Dette er et sted hvor skuldrene senker seg litt av seg selv, slik gode landlige eiendommer gjerne gjør.

Kodalveien 118 byr på mange kvaliteter. Arkitekturen har et moderne uttrykk, og eiendommen fremstår med en helhetlig oppbygging der bolig, øvrige bygg og utearealer spiller godt sammen med naturen rundt. Her er det ikke snakk om en standard boligtomt klemt inn mellom naboer, men en eiendom med karakter, romfølelse og en sjelden fin kontakt med landskapet.

Mange har nok lagt merke til eiendommen der den ligger ved avkjøringen fra Kodalveien ved Vaggestad. Beliggenheten er åpen, landlig og solrik, med jorder som

nærmeste nabo og naturen tett på i alle retninger. Dyrelivet er synlig gjennom året, og omgivelsene gir en egen ro, enten det er vårens fuglesang, sommerens grønne landskap, høstens farger eller vinterens stillhet som setter rammen.

For deg som liker friluftsliv, er dette et ypperlig utgangspunkt. I nærområdet finnes flotte turmuligheter, blant annet ned mot Goksjø og områdene rundt vannet. Her kan dagene fylles med turer, bading, teltturer, lek og fine naturopplevelser. Det er kort vei til ekte hverdagsmagi, termos i sekken, gode sko på beina og en hel dag ute, slik det gjerne var før, og slik det fortsatt bør være.

Selv om eiendommen ligger fredelig og landlig til, er beliggenheten samtidig praktisk. Kodal sentrum nås på få minutter med bil, og Sandefjord sentrum ligger også innen behagelig kjøreavstand. Nabolagsprofilen oppgir blant annet kort vei til bussholdeplass ved Vaggestad søndre, ca. 0,2 km unna, Sandefjord lufthavn Torp og Sandefjord stasjon ca. 11 minutter unna, samt Spar Kodal ca. 3 minutter unna med bil.

I nærområdet finner du også et godt utvalg av barnehager og skoler. Napperød naturbarnehage ligger ca. 1,5 km unna, mens Kodal barnehage og Kodal skole ligger i Kodal. Kodal skole har gitt bygda et flott løft, med moderne skolemiljø, idrettsanlegg og aktivitetshall i nærheten. Her ligger forholdene godt til rette for en aktiv og trygg oppvekst, med både natur, skole og fritidsmuligheter innen rekkevidde.

For større handelsbehov er det kort vei mot Sandefjord, Fokserød og nærliggende handelstilbud. Her finner du blant annet dagligvare, apotek, sportsbutikker og et bredt utvalg varer og tjenester. Det gjør hverdagen enkel, samtidig som du kan trekke deg tilbake til roen når dagen er over.

Kodalveien 118 passer for deg som ønsker noe mer enn bare en bolig. Her får du plass, natur, luft, sol og muligheter. En eiendom med landlig sjarm, moderne preg og en beliggenhet som kombinerer det beste fra to verdener, fredelige omgivelser og kort vei til Sandefjord, Kodal og det meste du trenger i hverdagen.

### **Adkomst**

Fra sentrum Sandefjord kjør innfartsveien og følg alle rundkjøringer rett frem og ut på Kodalveien, følg veien til nr. 118 som ligger på venstre side etter S-svingene ved Vaggestad opp på sletta. Se skilt til huset ved veien.

### **Bebyggelsen**

Boligen ligger i landlig omgivelser, omringet av gårder og bondeliv.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Det er flere nærliggende barnehager som Napperød Naturbarnehage ca. 1,5 km unna og Kodal barnehage i Kodal sentrum. Av skoler tilhører eiendommen til Haukrød skolekrets i Sandefjord. I Kodal har man den nye barneskolen som har gitt Kodal et

skikkelig løft. Her er det en moderne stor skole med idrettsanlegg og innendørshall. Denne ligger rett ved siden av en nyere og moderne barnehagen i Kodal.

### **Skolekrets**

Boligen tilhører Haukerød skolekrets.

### **Offentlig kommunikasjon**

Det er bussholdeplasser som går mot Sandefjord og mot Andebu via Kodal (linje 150).

### **Bygningssakkyndig**

Thorbjørn Andersen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

ENEBOLIG - byggeår 2021

Tiltalende enebolig oppført i 2021. Boligen ligger med kort avstand til E18 og sandefjord sentrum. På eiendommen er det i tillegg til boligen et frittliggende anneks, skrivestue og redskapsbod. Boligen er over et plan.

Eiendommen fremstår som en moderne og gjennomgående godt vedlikeholdt eiendom med hovedhus oppført i 2021, samt anneks, skrivestue og redskapsbod med normal god standard. Boligen holder generelt et godt teknisk nivå, og det ble ved befaringen ikke avdekket større konstruksjonsmessige skader eller forhold som tilsier omfattende tiltak utover normalt vedlikehold. Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad TG2 på bad knyttet til manglende fallforhold på hovedgulv samt manglende oppkant ved dørterskel. Forholdet vurderes ikke som akutt, men tiltak bør vurderes for å tilfredsstille dagens anbefalte krav og redusere risiko for eventuell fuktbelastning over tid. Videre er det påpekt et HMS-forhold ved manglende rekkverk på deler av terrassen hvor høydeforskjellen overstiger 50 cm. Rekkverk bør etableres for å ivareta personsikkerheten. For øvrig fremstår boligen med moderne material og fargevalg, balansert ventilasjon, plastbaserte vann- og avløpsinstallasjoner, samt skjult elektrisk anlegg fra byggeår. Det er fremlagt opplysninger om at arbeidene er utført av fagfolk, og det foreligger godkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk.

### **UTVENDIG**

Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg. Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål. Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Boligen har PVC vinduer med tre lags isolerglass. Til boligen er det en malt isolert inngangsdør med glassfelt og to stk. to-fløyede PVC terrassedører med glassfet Rundt boligen er det tilrettelagt med terrasser og gangveier. Terrassene er bygget i impregnerte materialer. 50 m<sup>2</sup> av terrassen er overbygget. Til boligen er det en utedusj og et boblebadekar med varmtvann for bruk i sommersesongen

## INNVENDIG

Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i tak. Boligen har betonggulv mot grunn. I boligen er det en isolert stålpipeline på yttervegg. Til pipen er det i stue montert en lukket peisovn. I boligen er det malte skyvedører med frostede glassfelt .

## VÅTROM

### Bad

Bad/wc med tilkomst fra entre. I rommet er det vaskeservant på innredning, gulvmontert wc og dusjnische med glassdører. 200L VV bereder og ventilasjonsanlegg er plassert i rommet. Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak. Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

## KJØKKEN

Kjøkkenet i åpen løsning med stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Det er mekanisk ventilator over kokesone. Vaskemaskin er plassert i benkeskap på kjøkkenet. Det er komfyrvakt over kokesone og automatisk vannstopp i benkeskap

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vann og avløpsrør i plast Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsanlegget er plassert på bad. I boligen er det en 200L VV bereder. Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

### Oppvarming:

Vedfyring. vedovn i hovedhus og utestue

Elektriske varmekabler.

Varmepumpe i utestue og skrivestue

## TOMTEFORHOLD

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert. Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent. Dreneringen er fra byggeår og har god restlevetid. Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid. Boligen er fundamentert med ringmur og støpt plate. Terrenget rundt boligen er lett skrånet. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## ANNEKS

-På eiendommen er det et 44 m2 anneks.

Annekset er oppført i lette bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er tekket med sveiset beleg. Innvendig er annekset innredet med

laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.

-På eiendommen er det en 11 m<sup>2</sup> skrivestue. Skrivestuen er opprinnelig en arbeidsbrakke som er bygget om og oppgradert. Arbeiden er utført i 2016.

-På eiendommen er det en 14 m<sup>2</sup> redskapsbod. I fbm. boden er det en 35 m<sup>2</sup> betongterrasse. Redskapsboden er oppført i lette bindingsverkskonstruksjoner. Boden holder enkel standard.

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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

TG2

Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Hovedgulvet er flatt uten fall mot sluk, og det er ikke 15mm oppkant ved dørterskel.

Hovedgulv er tilnærmet flatt eller har manglende eller mindre fall til sluk en byggetidens krav.

Byggetidens krav til fall er 1:100 på hovedgulv. Om det er 15mm oppkant ved dørterskel kan hovedgulvet være flatt. Det er ikke 15mm oppkant ved dørterskel.

TG:2 settes med bakgrunn i avvik i fallforhold i hht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Manglende fall på hovedgulv kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Det bør være minimum 25mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel. Dette for å sikre at lekkasjevann i rommet ikke renner ut over dørterskel, og for å tilfredstille dagens forskrift.

Det bør etableres 15 mm oppkant ved dørterskel, da kan hovedgulv være flatt.

TGIU:

Utedusj

Til boligen er det en utedusj og et boblebadekar med varmtvann for bruk i sommersesongen. Innstallasjonene er ikke tilstandsvurdert.

Rekkverk på terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det mangler rekkverk på terrasse på de områder hvor terrassen er over 50 cm over

bakkenivå.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Det bør etableres rekkverk der hvor det ikke er det og forskriften krever det. Manglende rekkverk kan gi fare for utfall som kan skade personer som faller ut.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2014.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Murerfirma Bjelland AS, 2026

Beskrivelse: Det hadde kommet muggflekker på den grå fugen i dusjen. Denne er nå i sin helhet fjernet og ny fug er lagt av samme fagperson (Espen Bjelland, Murerfirma Bjelland AS) som ordnet badet i 2021.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Murhuset AS, 2016; Vestfold varmpumpeservice AS, 2017;

Varmepumpegutta AS, 2018; Ufaglært, 2016

Beskrivelse: Murhuset AS fikset opp skrivestuen, et eldre bygg fra 1996. De satt inn store vinduer på langveggen, ordnet med nedfallsrør og la ny asfaltshingel på taket. Carl Basberg fra Vestfold varmpumpeservice AS monterte en varmpumpe i skrivestuen. Varmepumpegutta AS installerte varmpumpe i annekset og har utført service på de to som står der nå. Selv har jeg lagt nytt gulv og gulvvarme inne i skrivestuen.

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

Ja

Firmanavn: Ivar Seim AS, 2020

Beskrivelse: Nytt hovedhus ble satt opp og alt arbeid mht grunn- og terrengarbeider ble gjort etter forskriftene av Ivar Seim. Dette er godkjent i ferdigattesten.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Varmepumpegutta AS, 2021

Beskrivelse: Varmepumpegutta AS har vært innom ved flere anledninger for normal service av varmepumper.

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

Ja

Beskrivelse: Det er mulig det blir et krav om offentlig påkobling av kloakk, men det ligger en del år frem i tid om det blir noe av. Renseanlegget som ligger der nå er av nyere dato fra 2021 så det er heller ikke sikkert at det er et krav som en gang må følges.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

### **Innhold**

Bodbygg og hobbyrom BRA-e 14 kvm:

Praktisk bodbygg med gode lagringsmuligheter og plass til hobbyaktiviteter. Perfekt for verktøy, utstyr og kreative prosjekter, samt en hyggelig uteplass for små hageprosjekter.

Hovedhuset BRA-i 75 kvm: :

Boligens naturlige midtpunkt med moderne uttrykk, åpen planløsning og store vindusflater som slipper naturen inn. Inneholder gang, bad, to soverom og en sosial stue- og kjøkkenløsning.

Ut til terrassen, 50 kvm av terrassen er overbygget.:

Fra stuen er det utgang til en flott terrasse som gir en sømløs overgang mellom inne- og uteområder. Det følger også med et eget boblebad plassert skjermet bak boligen. Her kan du virkelig nyte rolige dager og sosiale kvelder i lune omgivelser.

Utestuen BRA-e 44 kvm:

Isolert utestue med vedfyring som skaper en lun og stemningsfull møteplass året rundt - ideell for både hverdag og hyggelige sammenkomster.

Skrivestua / hjemmekontor BRA-e 11 kvm:

Frittliggende rom som egner seg perfekt til hjemmekontor, hobby eller kreative aktiviteter - et rolig sted for konsentrasjon og egne prosjekter.

Badstua:

Vedfyrt badstue som gir en ekstra dimensjon av velvære, perfekt for avslapning etter en lang dag eller gode naturopplevelser.

## Standard

Selve eiendommen er noe helt for seg selv, både i uttrykk, oppbygning og bruk. Her er hver del av tomten utnyttet på en smart og gjennomtenkt måte, slik at bygg, uteplasser og natur glir over i hverandre og skaper en helhetlig eiendom med både ro, funksjon og særpreg.

Fra Kodalveien følger du en hyggelig adkomstvei opp til eiendommen. Allerede ved ankomst merker man at dette er et sted med god plass og en lun atmosfære. Gårdsplassen er romslig og praktisk, med gode parkeringsmuligheter for både fastboende og gjester. Her er det enkelt å ta imot familie og venner, enten det er for en rolig helg på landet, en hyggelig sommerdag i solen eller en sosial kveld med fyr i ovnen og god stemning på tunet.

Her er en rød trå igjennom hele eiendommen.

### Bodbygg og hobbyrom:

På tomten ligger flere bygg som sammen gir eiendommen en helt egen karakter. Det første man møter er et praktisk bodbygg med gode lagringsmuligheter og plass til hobbyaktiviteter. Dette er en fin sone for deg som trenger rom til verktøy, utstyr, sykler, hagearbeid eller kreative prosjekter. På utsiden er det etablert en hyggelig uteplass som egner seg godt til planter, urter og små grønne prosjekter, et lite hagehjørne hvor man kan stelle, dyrke og nyte de enkle tingene i livet.

### Hovedhuset:

Videre ligger hovedhuset som selve hjertet i eiendommen. Boligen har et moderne og innbydende uttrykk, med en ren arkitektur, åpne rom og store vindusflater som trekker naturen inn i oppholdsrommene. Her er det lett å se for seg rolige morgener med kaffe ved vinduet, grønne omgivelser utenfor og et lys som forandrer seg gjennom dagen. Planløsningen er praktisk og god, med gang, bad, to soverom og en åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper et sosialt og luftig midtpunkt.

### Ut til terrassen:

Fra stuen er det utgang til en flott terrasse som gir boligen en naturlig forlengelse ut i det fri. Her får man en avslappet loungefølelse, nesten som en liten privat feriesone hjemme på egen tomt. På varme sommerdager kan dørene stå åpne, inne og ute smelter sammen, og terrassen blir et naturlig sted for lange måltider, rolige ettermiddager og lune kvelder. Litt sydlig stemning, bare uten flyplasskø og bagasjevekt. Det er jo ikke å forakte.

### Utestuen:

Beveger man seg videre på tomten, kommer man til en flott isolert utestue med vedfyring og varmepumpe. Dette er et bygg som tilfører eiendommen mye, både i bruk og opplevelse. Her kan man samle gjester til hyggelige sammenkomster, feire små og store anledninger, eller bare trekke seg tilbake når kvelden senker seg. Vedfyringen gir

rommet varme, sjel og atmosfære, og gjør utestuen anvendelig langt utover de lyse sommermånedene. For familier med ungdom i huset kan dette også være et ypperlig sted for venner, spill, prat og sosiale kvelder, med god plass og en fin avstand til hovedhuset.

#### Skrivestua/hjemmekontor:

Lenger inn på eiendommen finner man også det som kan kalles en skrivestue, et frittliggende hjemmekontor eller ganske enkelt et lite fristed. Dette er et sted for konsentrasjon, kreativitet og ro. Her kan man jobbe uforstyrret, skrive, lese, spille musikk eller drive med egne prosjekter uten å forstyrre resten av huset. I en tid hvor hjemmet gjerne skal romme både arbeid, fritid og familieliv, er et slikt separat rom en kvalitet som er lett å sette pris på. Her er det også varmepumpe som gjør oppvarmingen/kjølingen enkel.

#### Badstua

Og til slutt kommer rosinen i pølsa, en vedfyrt badstue. Et bygg som setter prikken over i-en og gir eiendommen en ekstra dimensjon av velvære. Her kan man fyre opp, senke skuldrene og nyte stillheten etter en tur i skogen, en lang arbeidsdag eller en frisk vinterettermiddag. Det er noe tidløst og ekte ved en vedfyrt badstue, varmen, lukten av treverk og følelsen av å være tett på naturen.

Kodalveien 118 er derfor ikke bare en eiendom med bolig og tomt. Det er et lite tun med mange muligheter. En eiendom som inviterer til liv, ro, arbeid, lek, selskap, hageglede og velvære. Her er det skapt rom for både hverdagen og de gode øyeblikkene, med bygninger og utearealer som utfyller hverandre på en måte som fremstår både praktisk, personlig og svært stemningsfullt.

#### **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.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er lagt inn fiberbredbånd til eiendommen

#### **Parkering**

Foran bygget er det en romslig biloppstillingsplass på egen eiendom.

## **Solforhold**

Fantastiske solforhold gjennom hele dagen. Med flere ulike uteområder kan du følge solen fra morgen til kveld.

## **Forsikringselskap og Polisenummer**

Fremtind, polisenummer

## **Diverse**

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

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

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**

Vedfyring og elektrisk oppvarming. Boligen har en lukket peisovn i stuen og elektriske varmekabler. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i enkelte rom.

Feiing og tilsyn er ikke utført på pipe/ildsted.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har ikke bestilt Norgespris på strøm.

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 7 990 000

### **Omkostninger kjøper**

7 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

199 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

201 140 (Omkostninger totalt)

218 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

220 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

8 191 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 208 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 210 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 10 304 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr (minirensesanlegg),

renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 565 029 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 260 116 for år 2024

#### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 5, bruksnummer 14 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:

3907/5/14:

28.06.1941 - Dokumentnr: 1020 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:5 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1762259 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:5 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 344299 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:5 Bnr:14

15.12.2003 - Dokumentnr: 9511 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:4 Bnr:1

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Eieren av gnr. 4 bnr.1, gir rett til å føre vannledning og kabler med tilhørende innretninger over gnr. 4 bnr.1, samt tillatelse til å foreta de nødvendige reparasjoner, vedlikehold og fornyelser samme sted, når dette er påkrevd.

Ved fremføring og senere vedlikehold eller fornyelser av ledningene, forplikter eieren seg til å sette eiendommen i samme stand som før arbeidene tok til. Eventuelle tvilsspørsmål og avlingsskader kan avgjøres etter skjønn.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for bolig på eiendommen Kodalveien 118, datert 09.09.2021.

Det foreligger ferdigattest for "Oppsett av skrivestue/anneks, lekestue og endret platting" på eiendommen Kodalveien 118, datert 30.06.2020.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 10/9-2020 . Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

09.09.2021.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har direkte tilkomst fra Kodalveien via privat vei

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Minirensanlegg. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021.

Merk at det kan på sikt komme pålegg om oppgradering av avløpsanlegg.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Spredt boligbebyggelse

Følger Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023.

-Et delareal på 4203 kvm er i kommuneplanen avsatt til Spredt boligbebyggelse, Framtidig med områdenavn LSB.

-LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Eiendommen berøres av hensynssone H310, Ras- og skredfare, for et delareal på 436 kvm. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området.

### **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.

### **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.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2000,-. 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 et rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Thomas Otterbech  
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner  
[thomas.otterbech@aktiv.no](mailto:thomas.otterbech@aktiv.no)  
Tlf: 970 87 056

### **Ansvarlig megler bistås av**

Thomas Otterbech  
Eiendomsmegler MNEF / Prosjekt og Bruktbolig / Partner

thomas.otterbech@aktiv.no  
Tlf: 970 87 056

Valdis Rut Jonsdottir  
Eiendomsmeglerfullmektig  
valdis.rut.jonsdottir@aktiv.no  
Tlf: 921 56 438

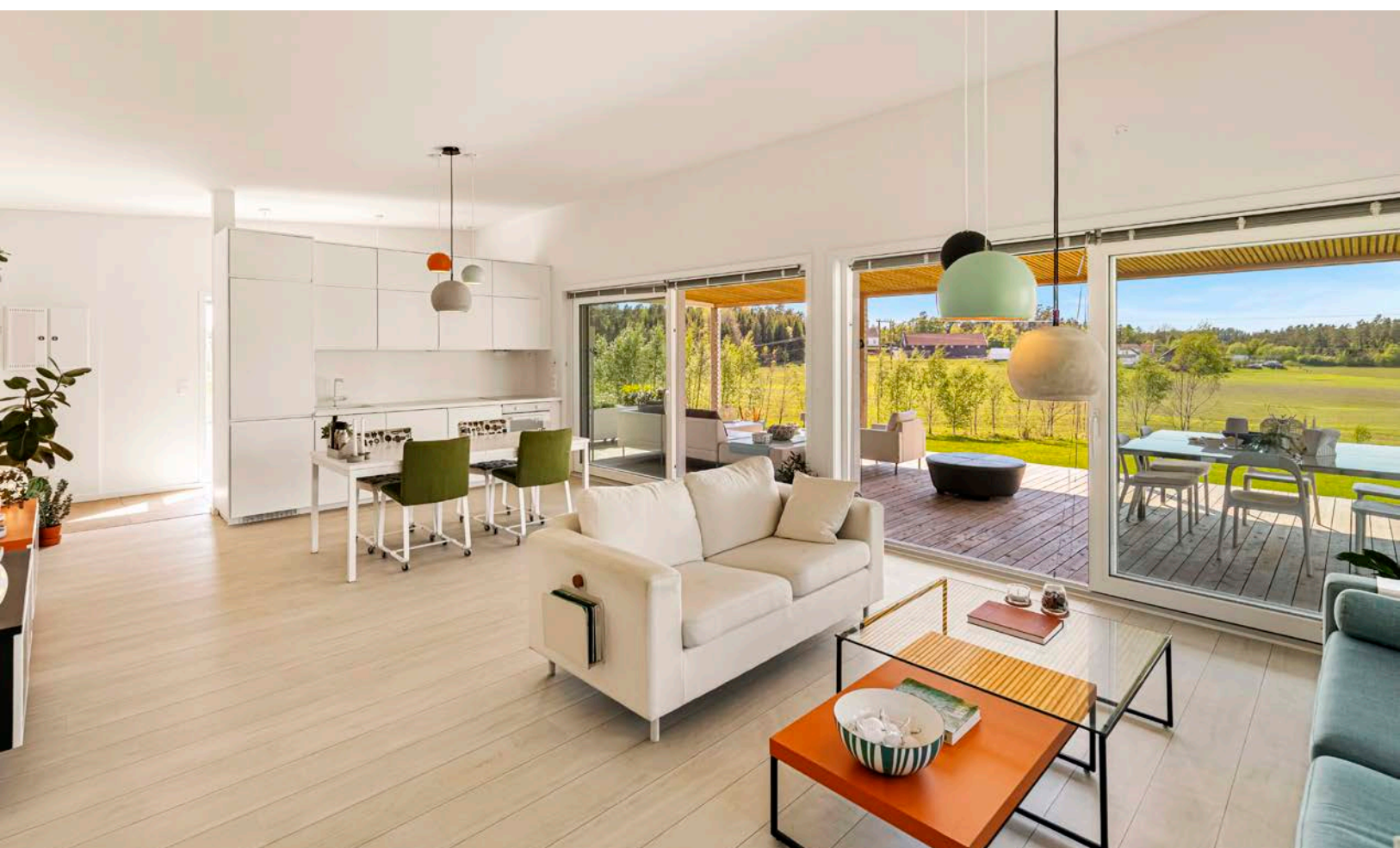
**Oppdragstaker**

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341  
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

**Salgsoppgavedato**

22.05.2026

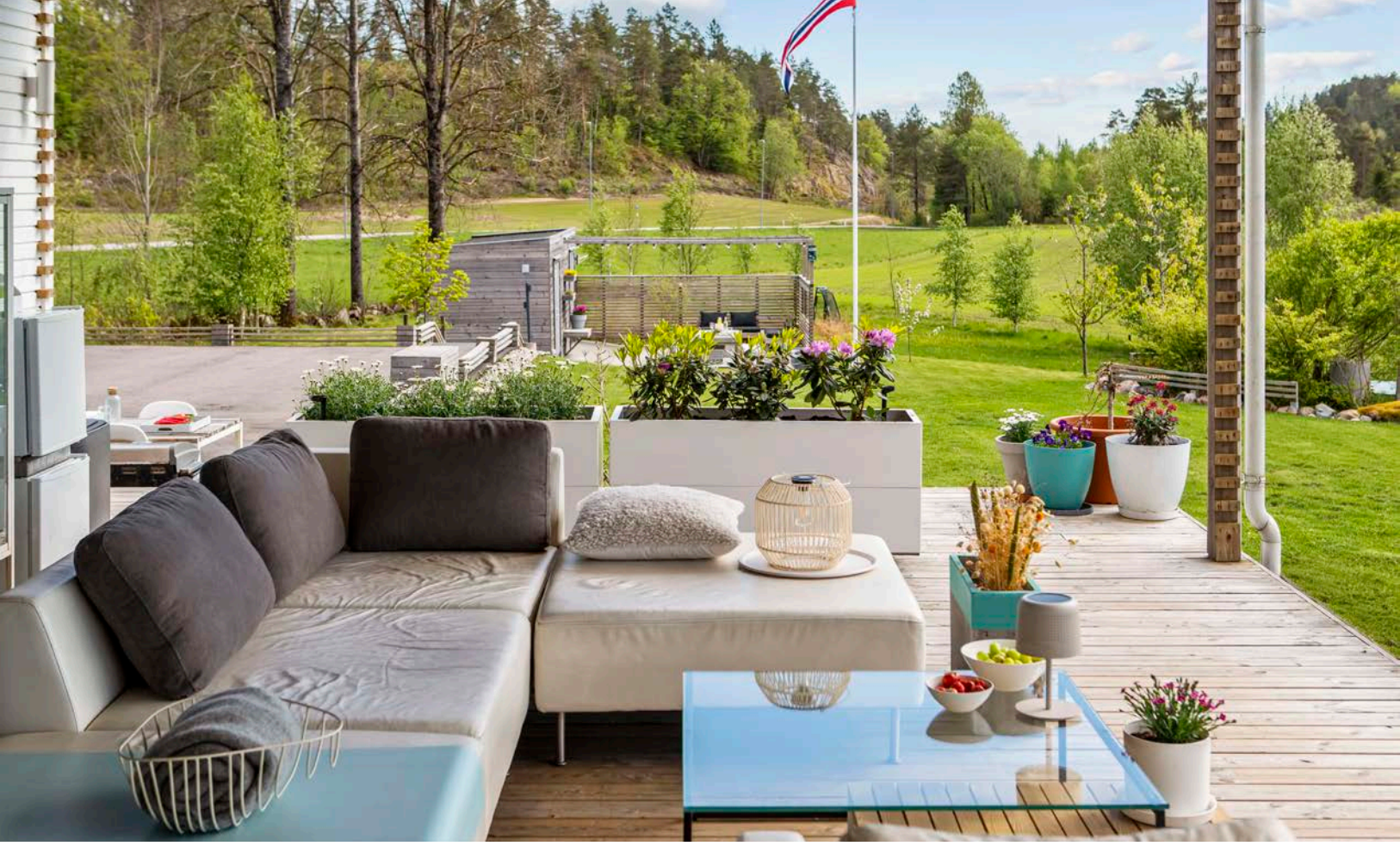










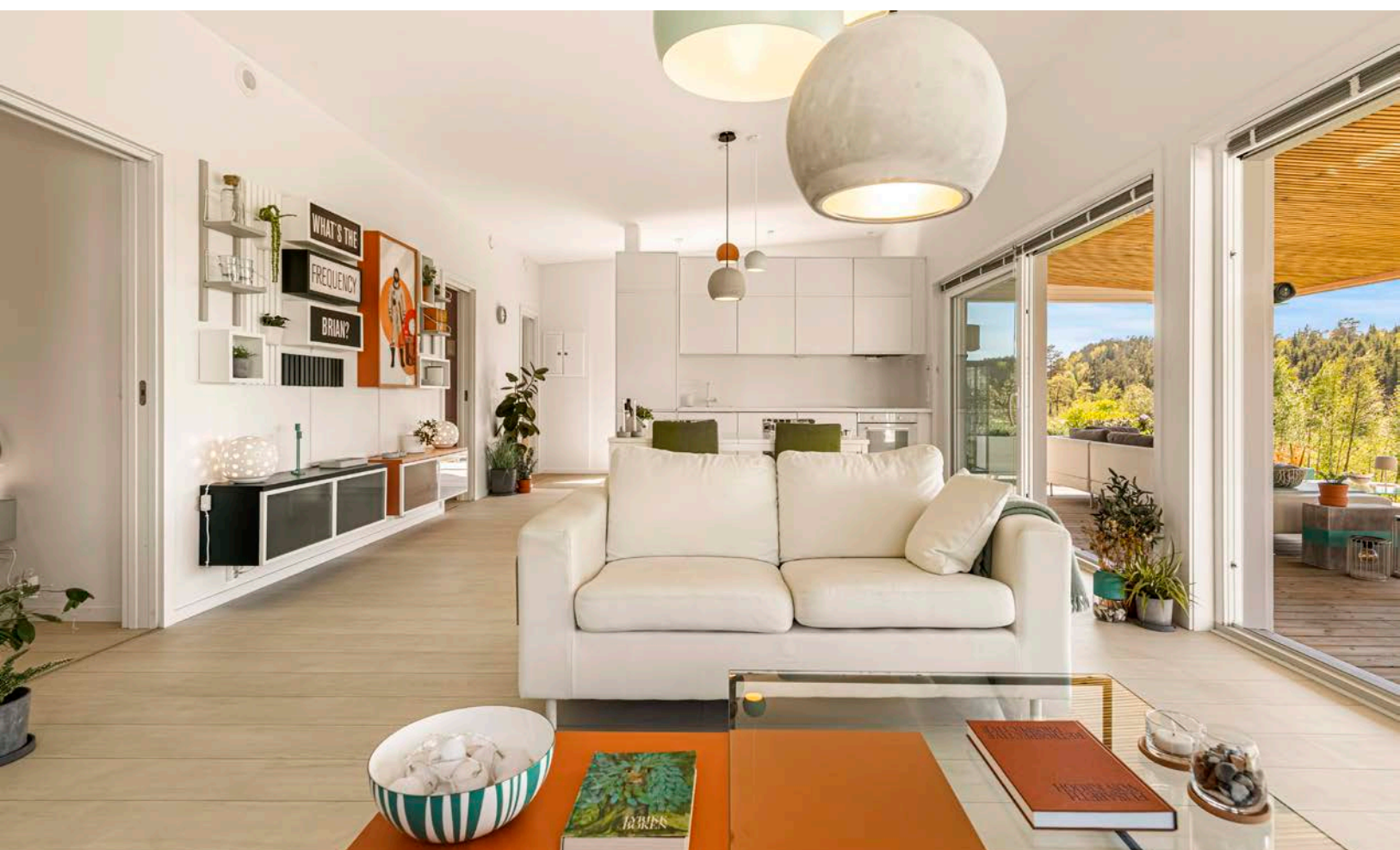








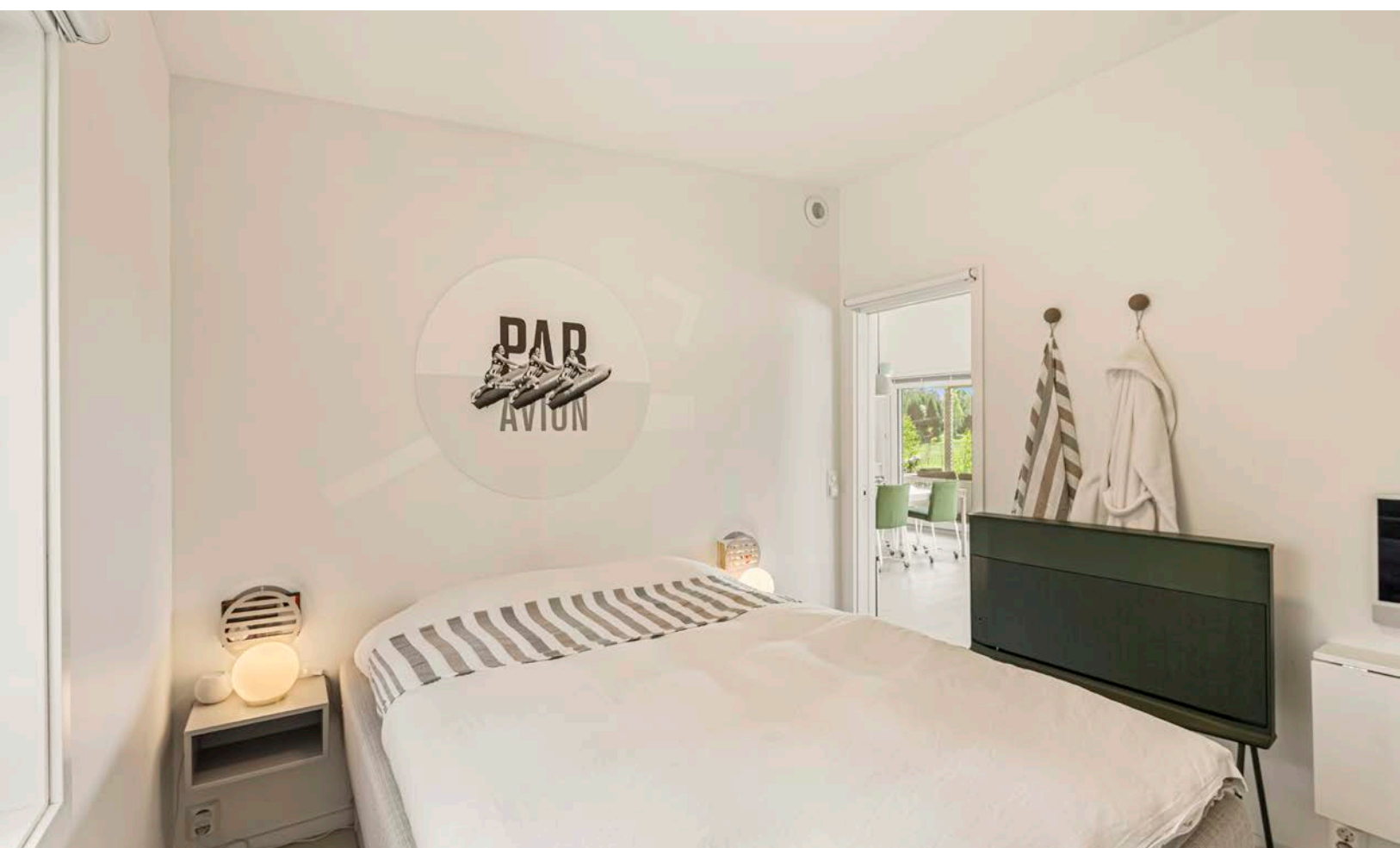










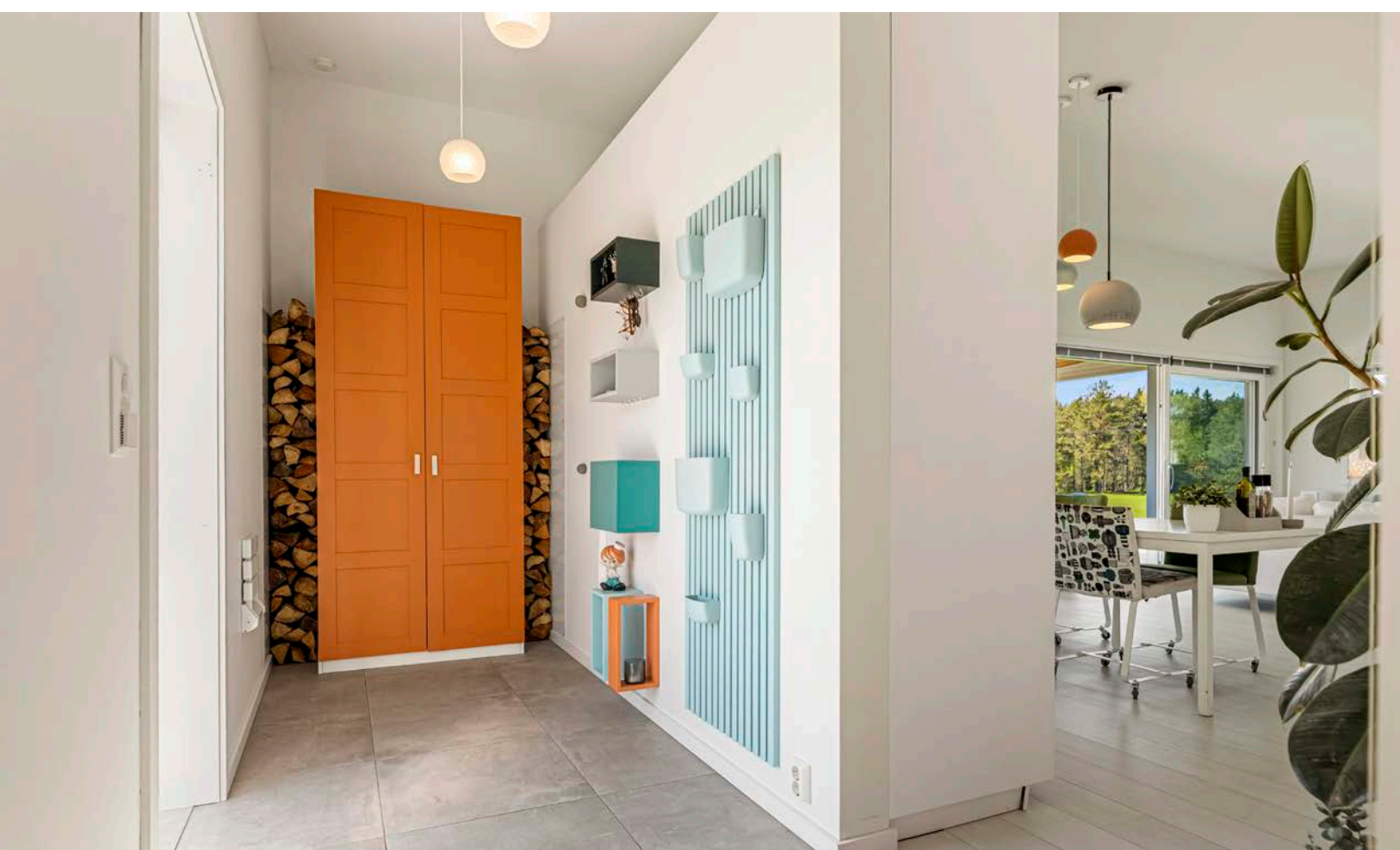








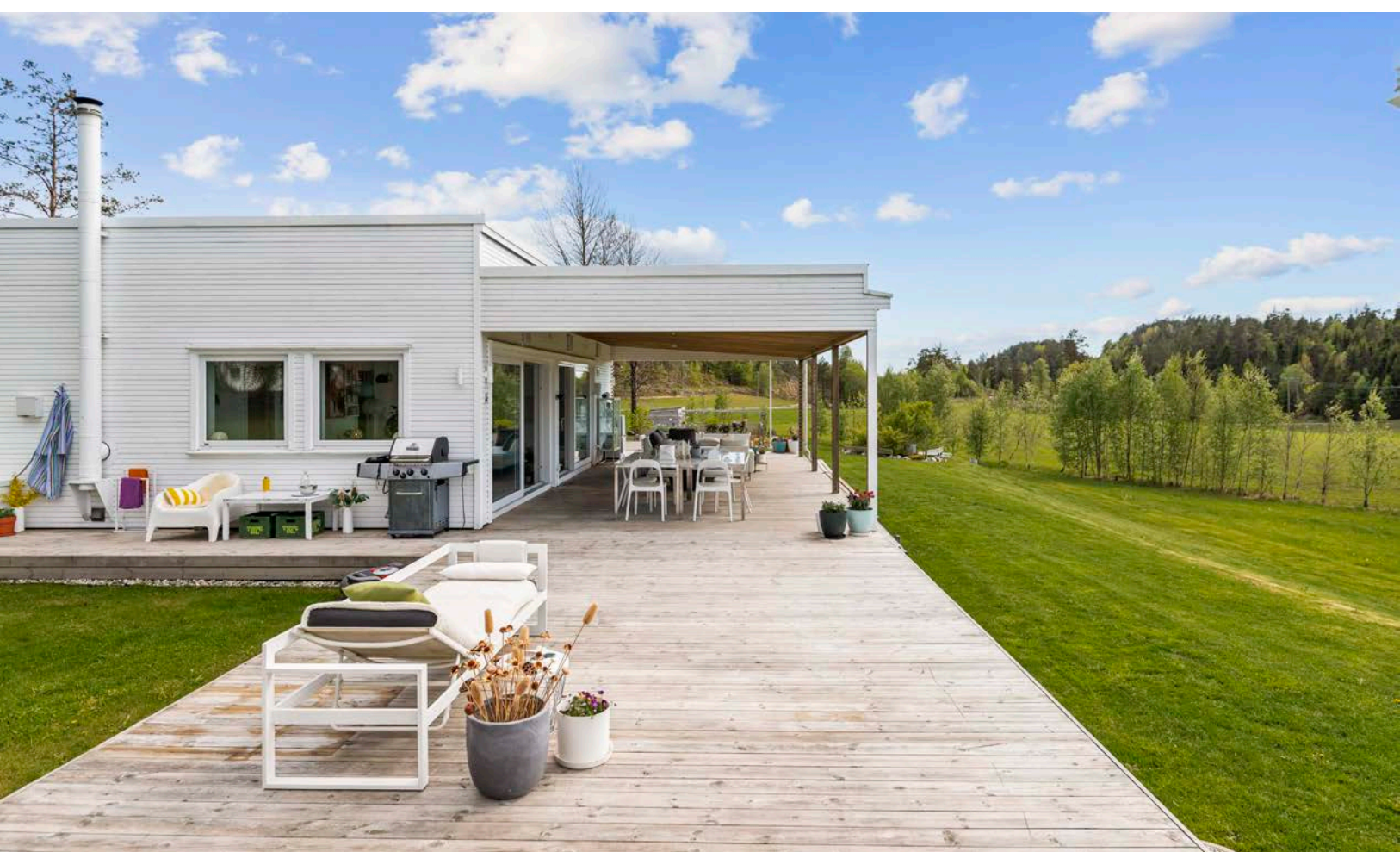








Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

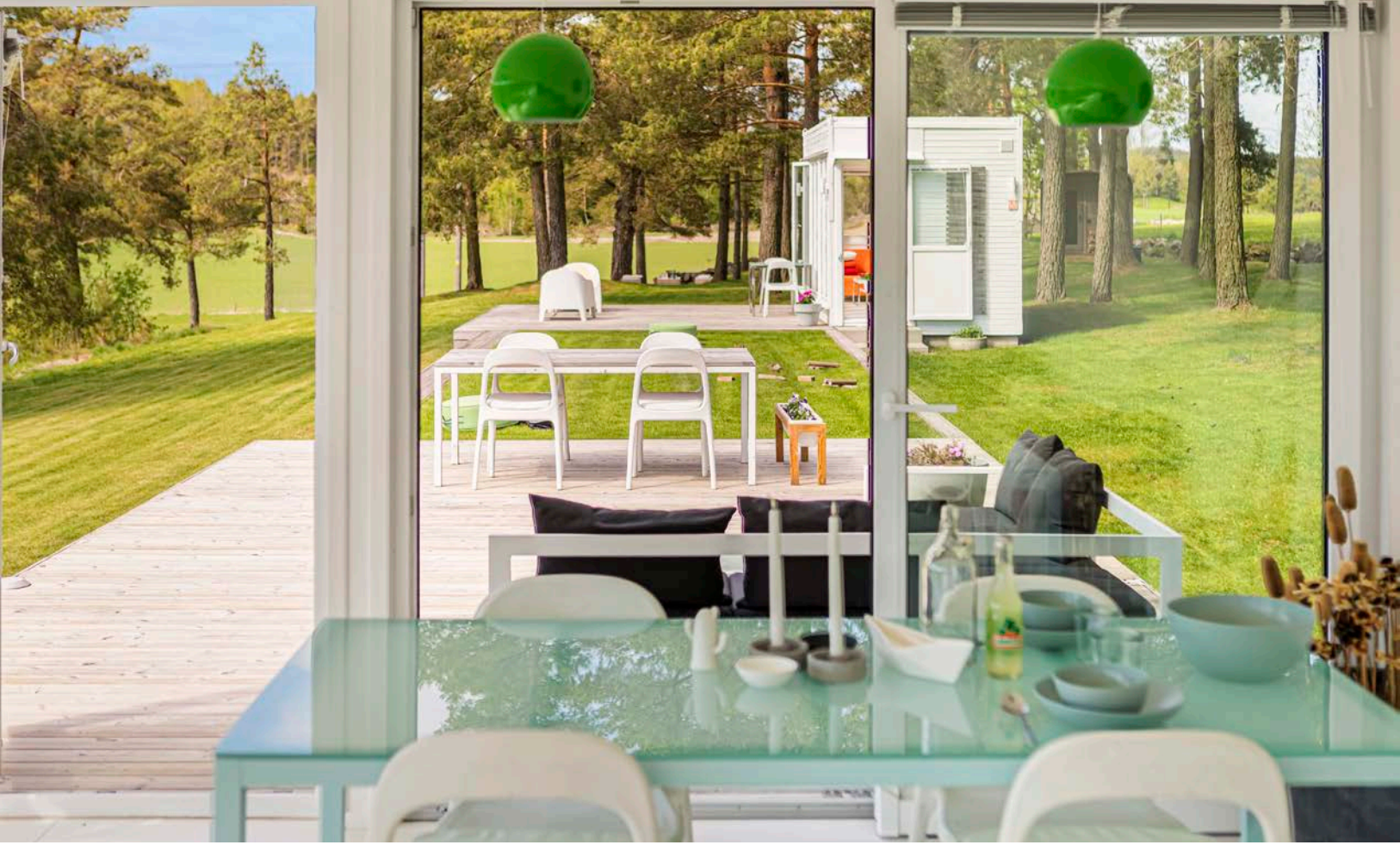




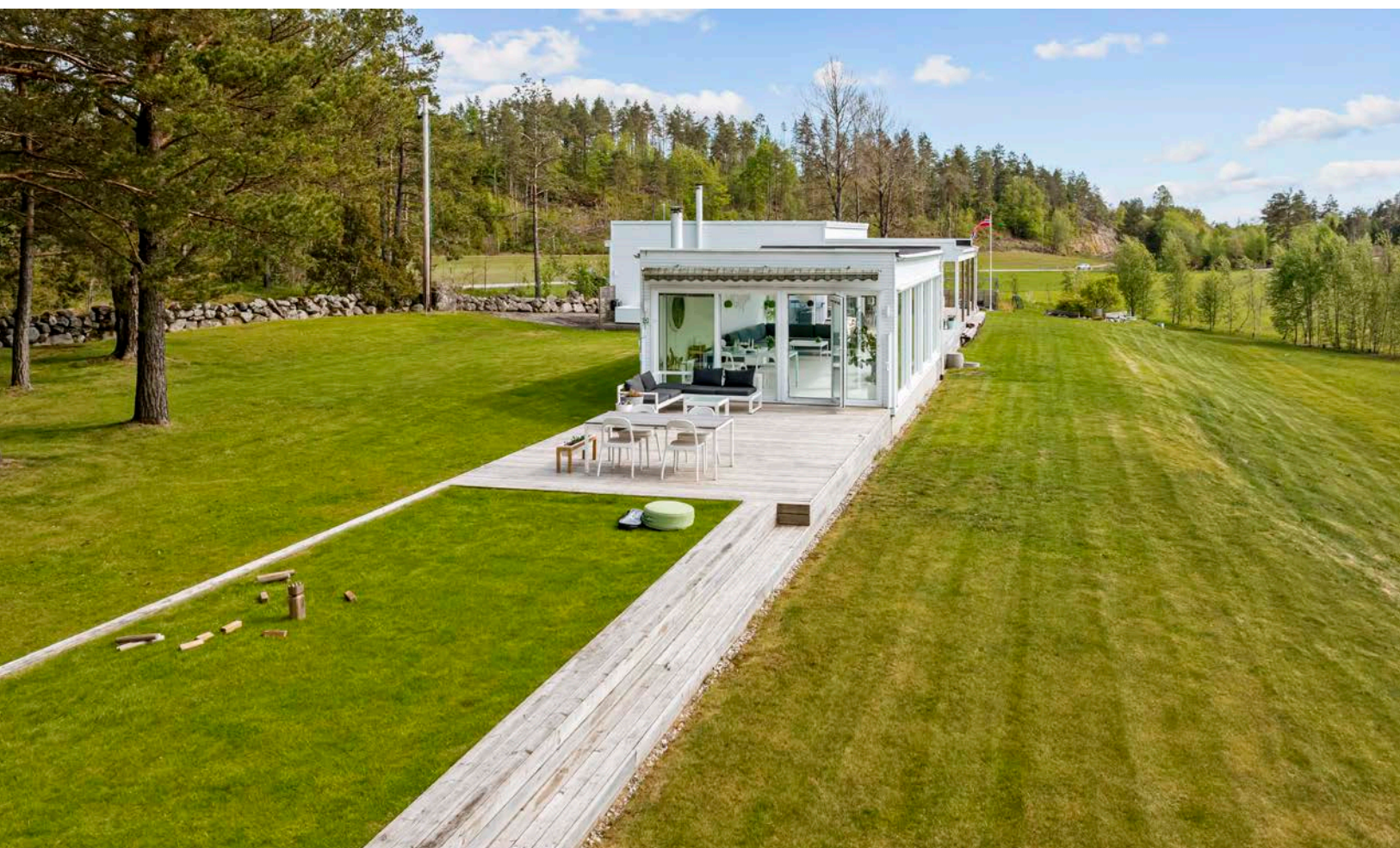






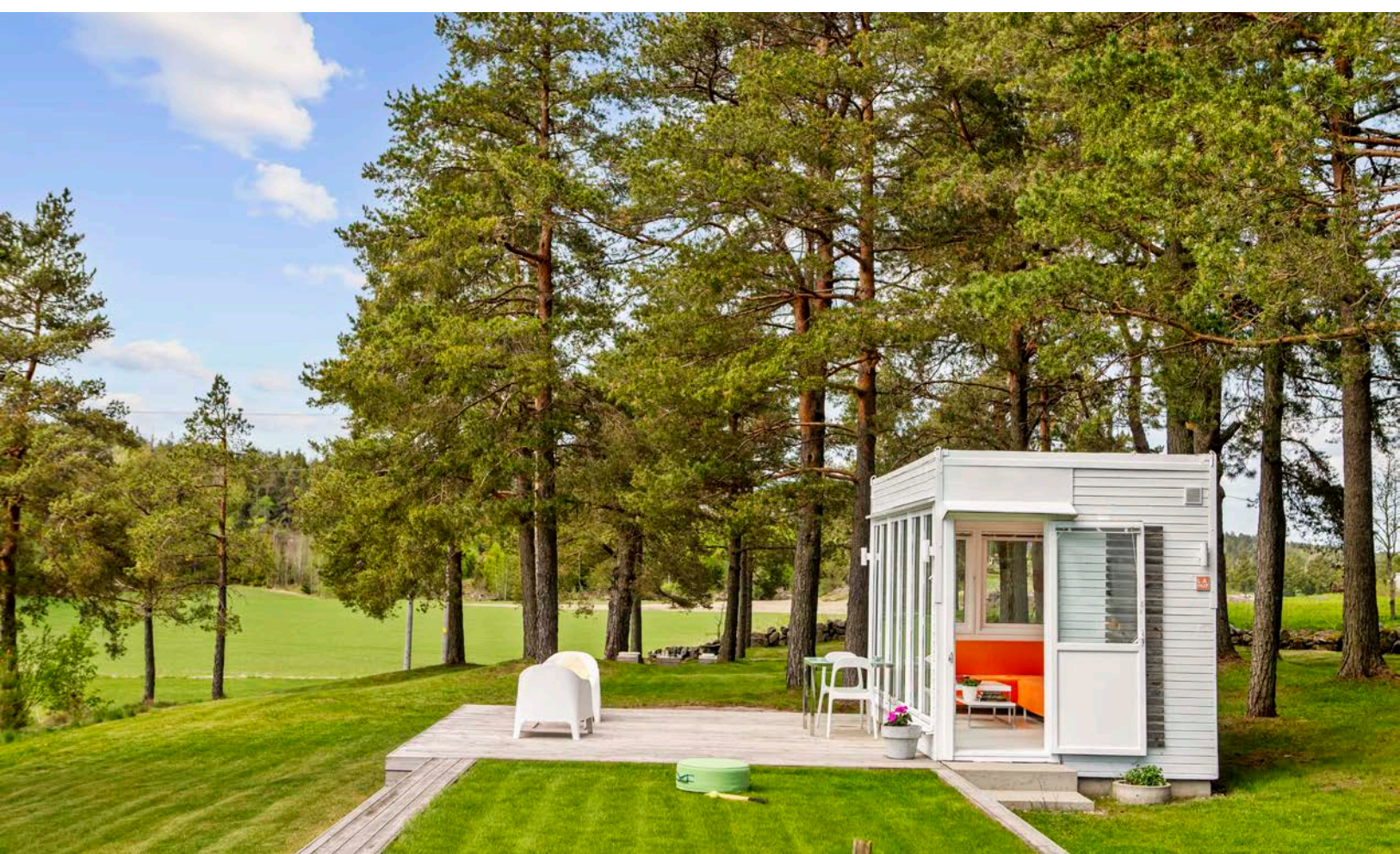












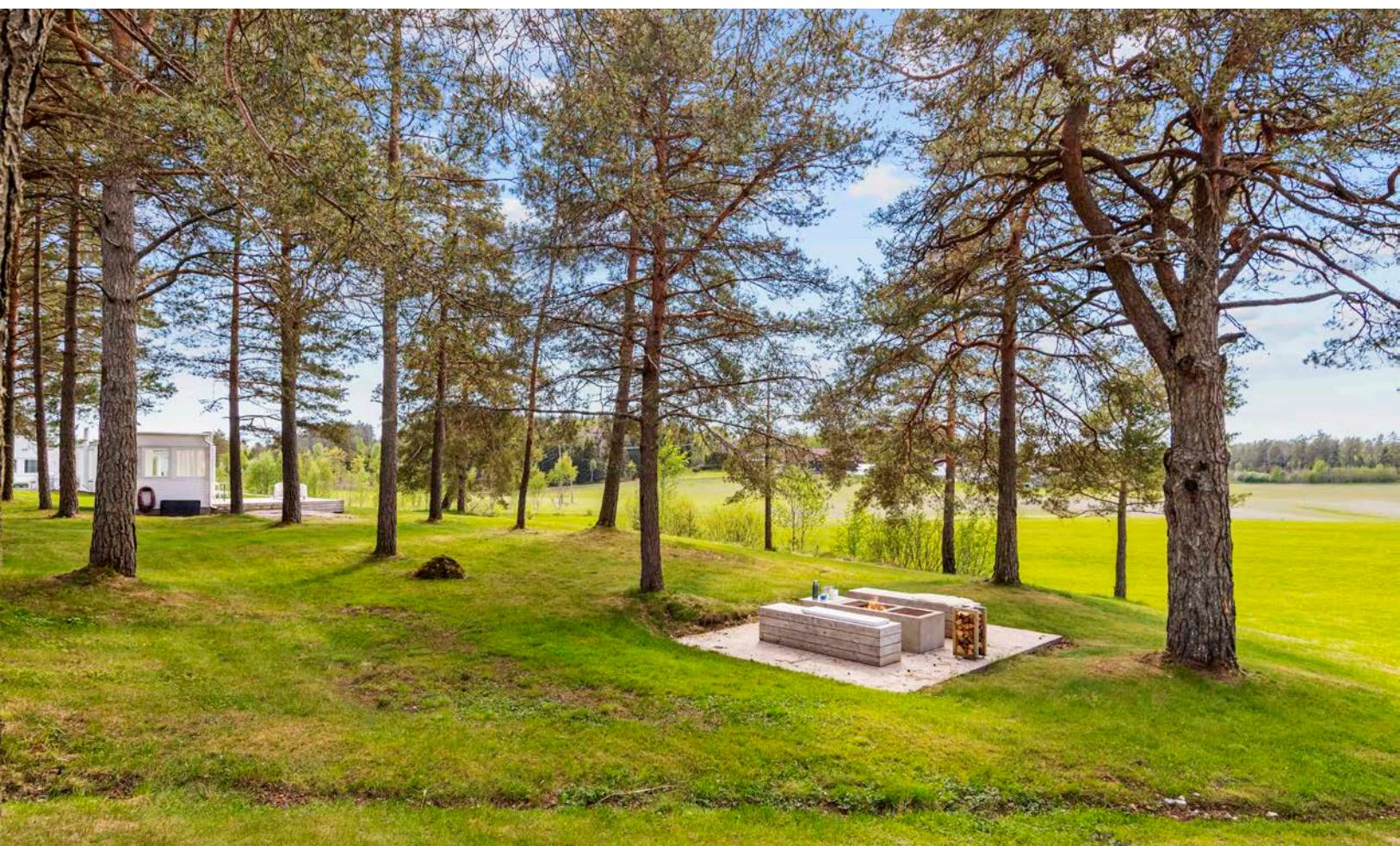


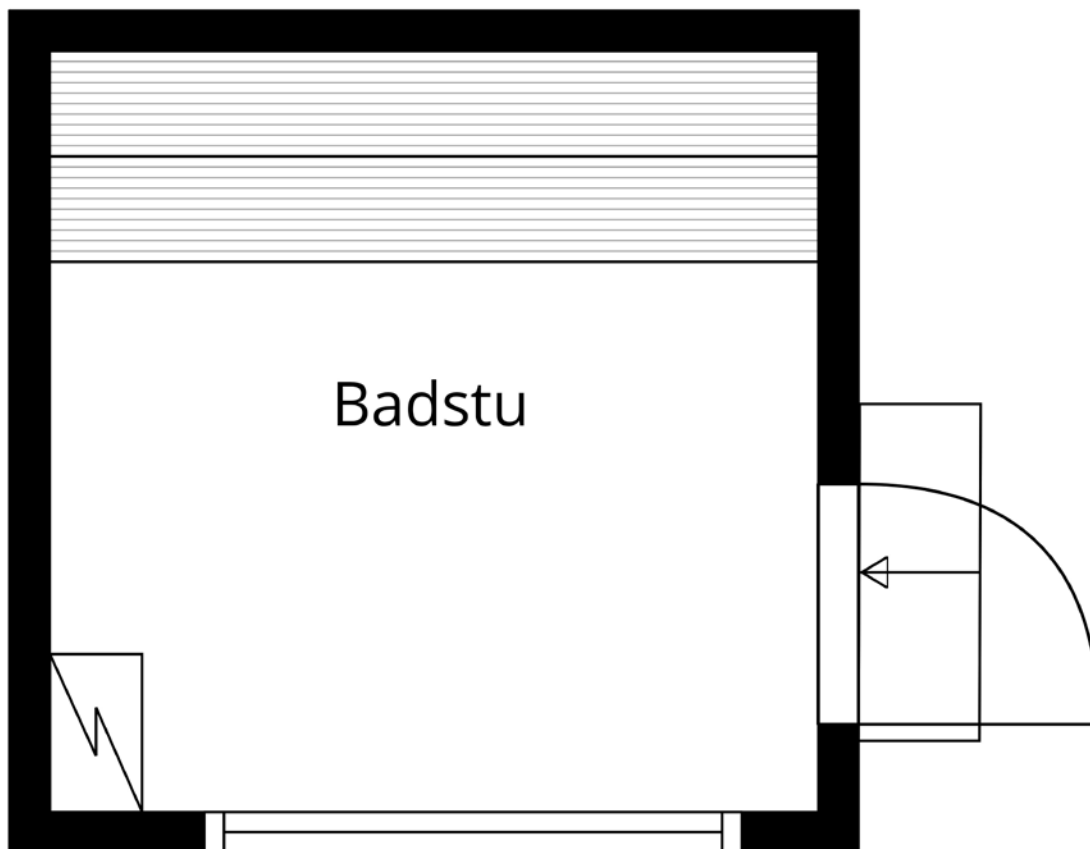


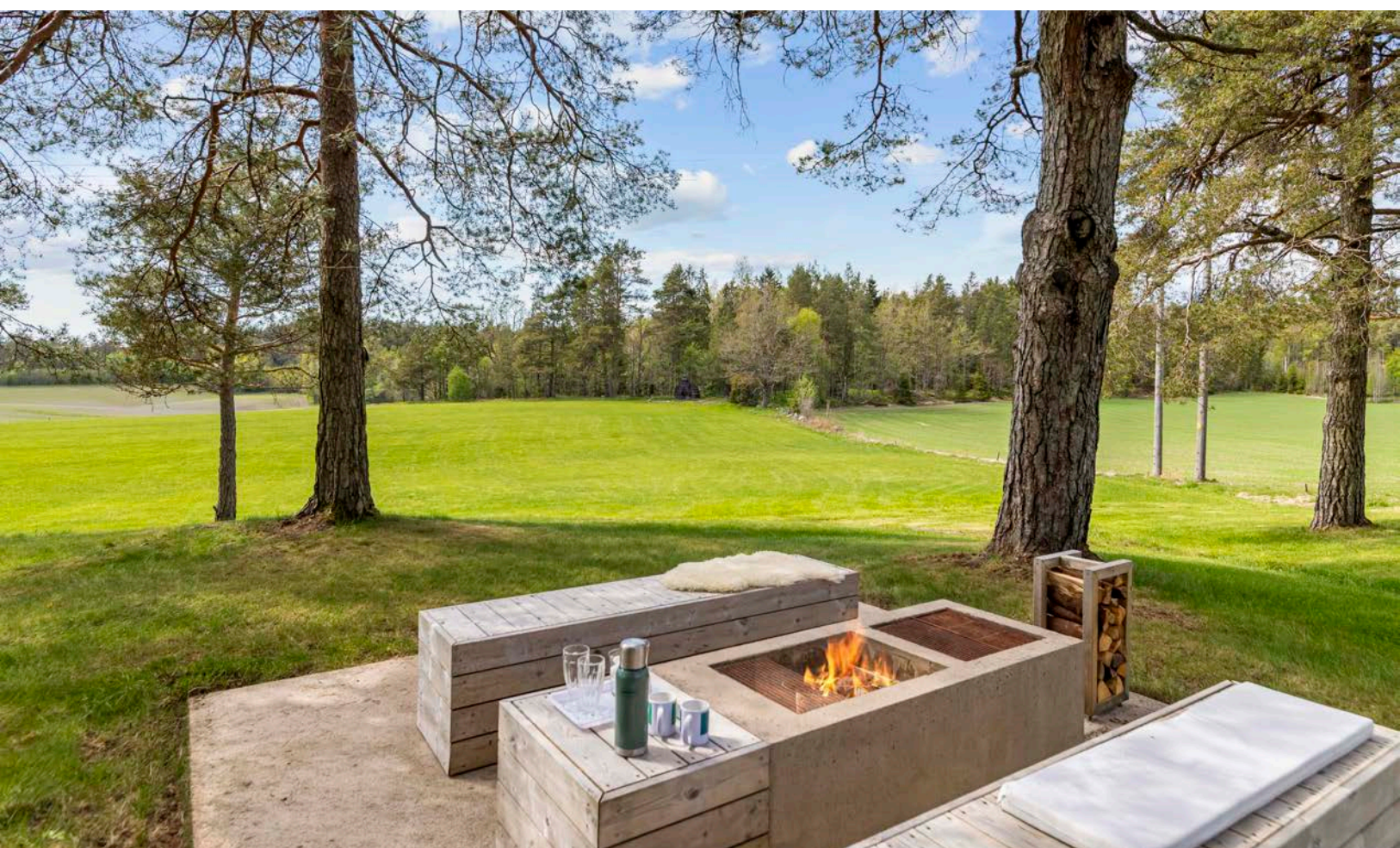


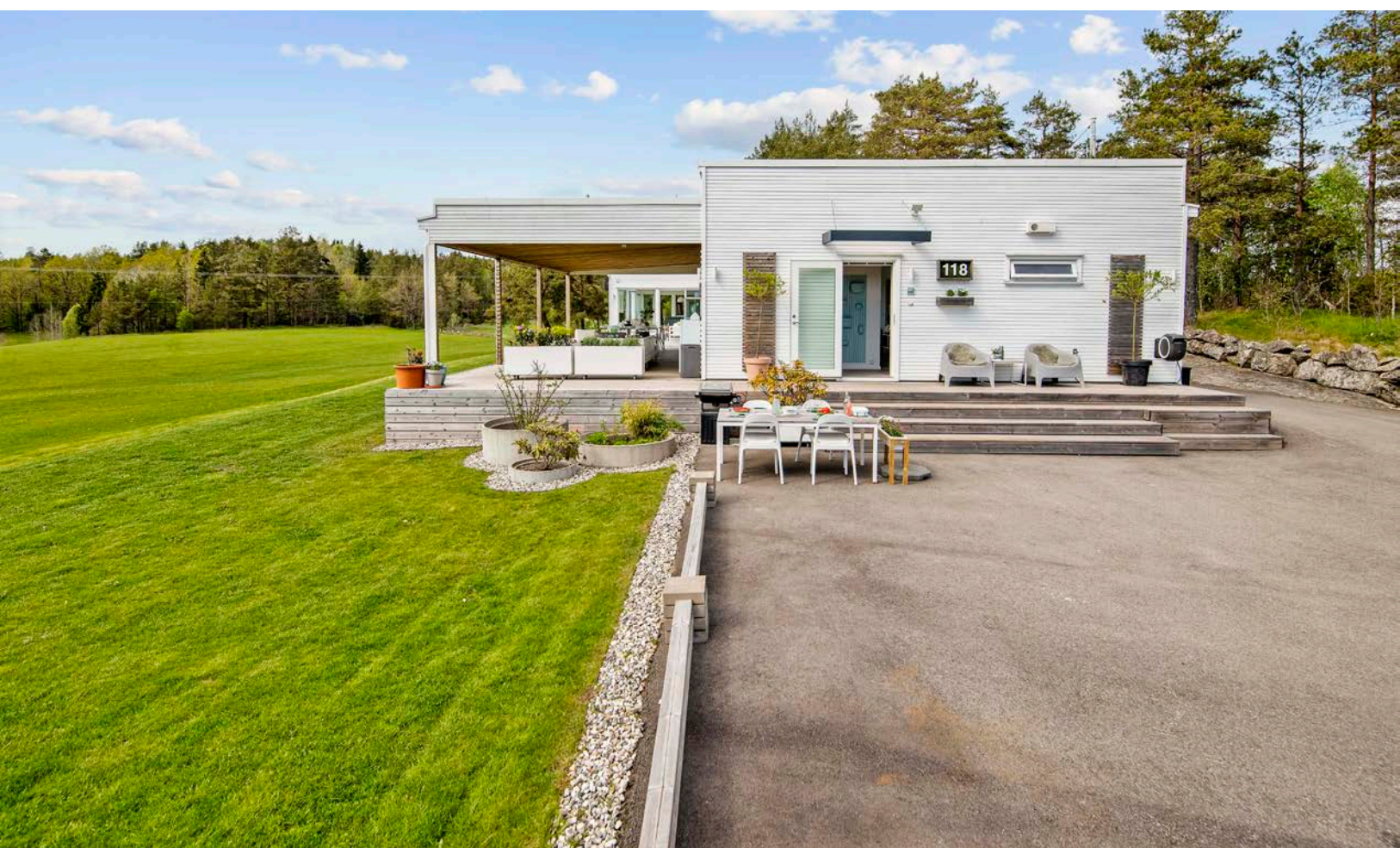






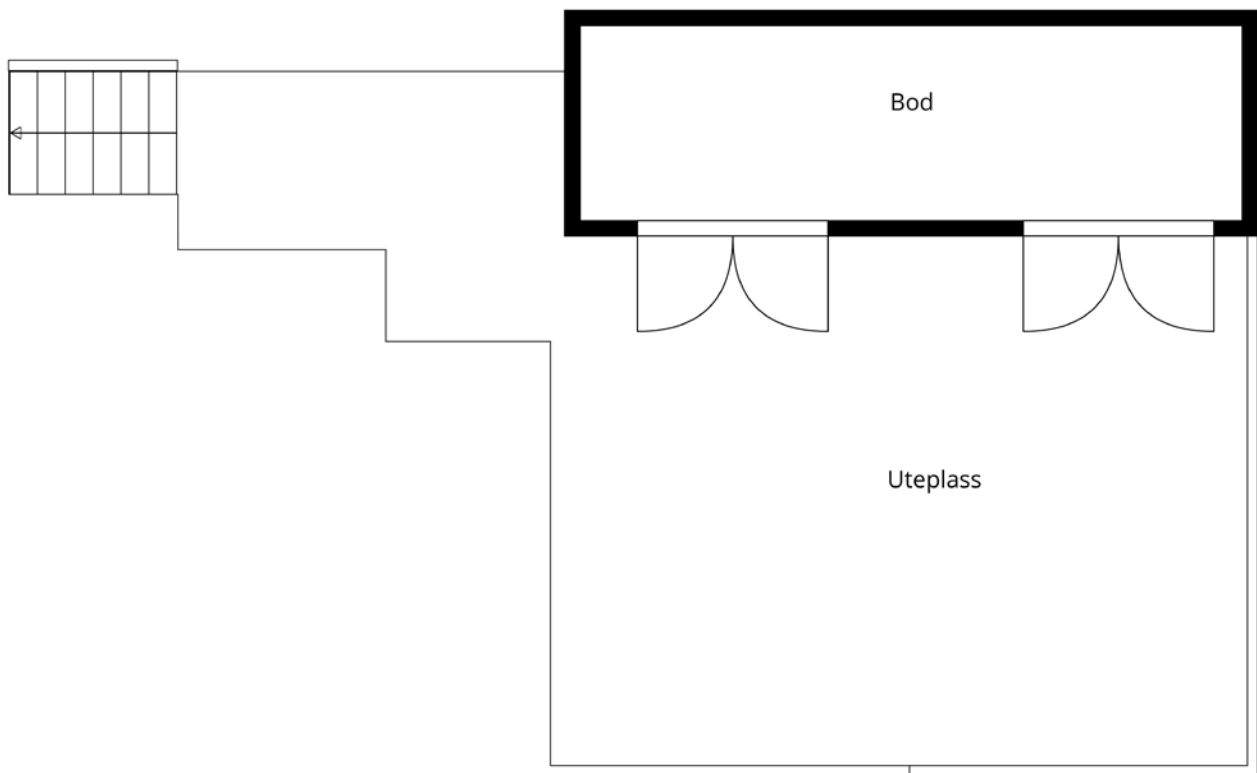












Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kodalveien 118 , 3220 SANDEFJORD

 SANDEFJORD kommune

 gnr. 5, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 20641-1790

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: NW1872

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen



 **TAKST & EIENDOM AS**  
Takseringsjester og byggingivning

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

## TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk, og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Vi besitter solid fagkunnskap, og har lang erfaring i bransjen.

Takstmann Thorbjørn Andersen har 30 års erfaring i byggebransjen. Er utdannet Tømrer, Byggmester, Takstingeniør og fagskoleingeniør bygg.

Har sertifikat for tilstandsanalyse bolig, verditaksering og reklamasjonsrapporter.

### Rapportansvarlig

*Thorbjørn Andersen*

Thorbjørn Andersen

thorbjorn@tatakst.no

990 47 170



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Tiltalende enebolig oppført i 2021. Boligen ligger med kort avstand til E18 og sandefjord sentrum.  
På eiendommen er det i tillegg til boligen et frittliggende anneks, skrivestue og redskapsbod.

Boligen er over et plan.

Eiendommen fremstår som en moderne og gjennomgående godt vedlikeholdt eiendom med hovedhus oppført i 2021, samt anneks, skrivestue og redskapsbod med normal god standard. Boligen holder generelt et godt teknisk nivå, og det ble ved befaringen ikke avdekket større konstruksjonsmessige skader eller forhold som tilsier omfattende tiltak utover normalt vedlikehold.

Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad TG2 på bad knyttet til manglende fallforhold på hovedgulv samt manglende oppkant ved dørterskel. Forholdet vurderes ikke som akutt, men tiltak bør vurderes for å tilfredsstille dagens anbefalte krav og redusere risiko for eventuell fuktbelastning over tid.

Videre er det påpekt et HMS-forhold ved manglende rekkverk på deler av terrassen hvor høydeforskjellen overstiger 50 cm. Rekkverk bør etableres for å ivareta personsikkerheten.

For øvrig fremstår boligen med moderne material og fargevalg, balansert ventilasjon, plastbaserte vann- og avløpsinstallasjoner, samt skjult elektrisk anlegg fra byggeår. Det er fremlagt opplysninger om at arbeidene er utført av fagfolk, og det foreligger godkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk.

## Enebolig - Byggeår: 2021

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg.

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Boligen har PVC vinduer med tre lags isolerglass.

Til boligen er det en malt isolert inngangsdør med glassfelt og to stk. to-fløyede PVC terrassedører med glassfet

Rundt boligen er det tilrettelagt med terrasser og gangveier. Terrassene er bygget i impregnerte materialer. 50 m2 av terrassen er overbygget.

Til boligen er det en utedusj og et boblebadekar med varmtvann for bruk i sommersesongen

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette

malte flater på vegger og i tak.

Boligen har betonggulv mot grunn.

I boligen er det en isolert stålpipe på yttervegg. Til pipen er det i stue montert en lukket peisovn.

I boligen er det malte skyvedører med frostede glassfelt .

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad/wc med tilkomst fra entre.

I rommet er det vaskeservant på innredning, gulvmontert wc og dusjnise med glassdører.

200L VV bereder og ventilasjonsanlegg er plassert i rommet.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum og integrerte hvitevarer.

Det er mekanisk ventilator over kokesone.

Vaskemaskin er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Det er komfyrvakt over kokesone og automatisk vannstopp i benkeskap

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vann og avløpsrør i plast

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsanlegget er plassert på bad.

I boligen er det en 200L VV bereder.

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringskap med automatsikringer.

Oppvarming:  
Vedfyring.  
Elektriske varmekabler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent.

Dreneringen er fra byggeår og har god restlevetid. Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid.

Boligen er fundamentert med ringmur og støpt plate.

Terrenget rundt boligen er lett skrånet.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

### Anneks

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

### Skrivestue

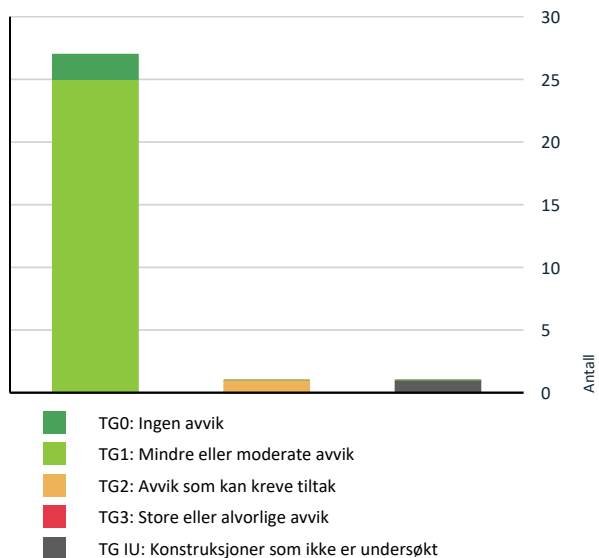
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Redskapsbod

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**!** Utvendig > Utedusj [Gå til side](#)

#### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**!** Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

**!** Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

2021

### Anvendelse

#### Standard

Boligen holder normal god standard.

#### Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Kommentar

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg.

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

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i lakkert stål.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Boligen er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vinduer

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har PVC vinduer med tre lags isolerglass.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Til boligen er det en malt isolert inngangsdør med glassfelt.

## TG 1 Terrassedører.

### Beskrivelse

Til boligen er det to stk PVC heve skyve terrassedører.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Rundt boligen er det tilrettelagt med terrasser og gangveier.  
Terrassen er bygget i impregnerte materialer.  
50 m2 av terrassen er overbygget.

## TG IU Utedusj

### Beskrivelse

Til boligen er det en utedusj og et boblebadekar med varmtvann for bruk i sommersesongen  
Innstallasjonene er ikke tilstandsvurdert.



Utedusj og boblekar

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Boligen har betonggulv mot grunn.

# Tilstandsrapport

Det er målt ca 3 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 6mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken.

Det er målt ca 2 mm høydeforskjell på gulv over en lengde på ca 2 m, og ca 3mm gjennom hele rommet på soverom.

Måling av skjevheter i gulv er foretatt ved stikkprøver på tilfeldig valgte plasser. Det er ikke foretatt en fullstendig måling av hele boligen. Målinger er foretatt med linjelaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Møbler og inventar er ikke flyttet ved måling eller visuell observasjon av etasjeskiller.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

I boligen er det en isolert ståpipe på yttervegg. Til pipen er det i stue montert en lukket peisovn.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

I boligen er det malte skyvedører med frostede glassfelt .

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad/wc med tilkomst fra entre.

I rommet er det vaskeservant på innredning, gulvmontert wc og dusjnise med glassdører.

200L VV bereder og ventilasjonsanlegg er plassert i rommet.

Rommet er ventilert med mekanisk ventilasjon i tak.

Rommets innvendige overflater består av fliser på gulv, våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.



Bad/wc

### ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Badet har våtromsplater på vegg og slette malte flater i tak.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Hovedgulvet er flatt uten fall mot sluk, og det er ikke 15mm oppkant ved dørterskel.

Hovedgulv er tilnærmet flatt eller har manglende eller mindre fall til sluk en byggetidens krav.

Byggetidens krav til fall er 1:100 på hovedgulv. Om det er 15mm oppkant ved dørterskel kan hovedgulvet være flatt. Det er ikke 15mm oppkant ved dørterskel.

TG:2 settes med bakgrunn i avvik i fallforhold i hht. dagens krav

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende fall på hovedgulv kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Det bør være minimum 25mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel. Dette for å sikre at lekkasjevann i rommet ikke renner ut over dørterskel, og for å tilfredstille dagens forskrift.

Det bør etableres 15 mm oppkant ved dørterskel, da kan hovedgulv være flatt.

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulv. Badets tettesjikt er utført med smøremembran.

Badet er bygget etter forskriftene i TEK-17 og utførende har gjennom kontrollklæringer ved ferdigattest erklært at rommet og membran har tilfredstillende utførelse.

Tilstandsgrad (TG) settes ut i fra disse kriterier og alder.



Sluk i dusjsone



Sluk i dusjsone

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

I rommet er det vaskeservant på innredning, gulvmontert wc og dusjnisje med glassdører.

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har ventilasjon fra ventilasjonsanlegg og luftespalte i dørterskel.

## ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i tilliggende konstruksjon til våtrommet uten at det ble påvist fukt inne i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det kan forekomme fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige vegger i rommet.

Tilstandsgrad TG:0 er satt med bakgrunn i at det ikke er målt fukt i konstruksjonen.



Fuktmåling i vegg ved hulltaking.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, komposit oppvaskkum og integrerte hvitevarer.

Det er mekanisk ventilator over kokesone.

Vaskemaskin er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Det er komfyrvakt over kokesone og automatisk vannstopp i benkeskap

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er mekanisk ventilator over platetopp

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har vannrør i plast



Vannfordelingsskap.

## 1 TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg.  
Ventilasjonsanlegget er plassert på bad.



Ventilasjonsanlegg

## 1 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

I boligen er det en 200L VV bereder.

# Tilstandsrapport



200L VV bereder

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Boligen har skjult elektrisk anlegg.  
Sikringsskap med automatsikringer.

Oppvarming:

Vedfyring.

Elektriske varmekabler.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

### Generell kommentar

Anlegget er nybygget i 2021

Skjerm til ur i sikringsskap virker ikke.

Lyspærer til portlys virker ikke.



Sikringsskap

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke vurdert.

### Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige. Utførelsen er ikke kjent. Dreneringen er fra byggeår og har god restlevetid. Dreneringen er kun vurdert ut i fra alder og antatt restlevetid.

### Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Boligen er fundamentert med ringmur og støpt plate.

### Terrenghold

#### Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er lett skrånet.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

### Rekkverk på terrasse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det mangler rekkverk på terrasse på de områder hvor terrassen er over 50 cm over bakkenivå.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Det bør etableres rekkverk der hvor det ikke er det og forskriften krever det. Manglende rekkverk kan gi fare for utfall som kan skade personer som faller ut.

# Tilstandsrapport



Del av terrasse med manglende rekkverk.

# 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

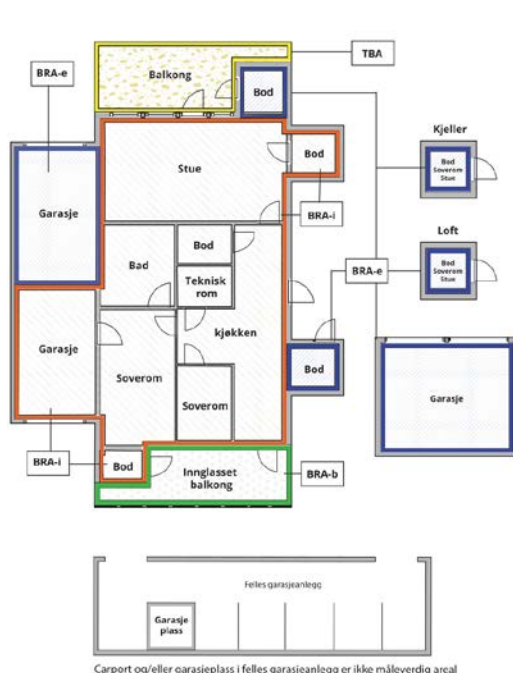
## Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75			75	
<b>SUM</b>	<b>75</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad, entré		

### Kommentar

Romfordeling  
Entré 6,8 m<sup>2</sup>  
Stue/kjøkken 37,8 m<sup>2</sup>  
Bad 6,2 m<sup>2</sup>  
Soverom 10,7 m<sup>2</sup>  
Soverom 10,8 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
<b>SUM</b>		<b>44</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Skrivestue

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
<b>SUM</b>		<b>11</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
<b>SUM</b>		<b>14</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>				

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør
	Roy Leoni	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	5	14		0	4205.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Kodalveien 118

### Hjemmelshaver

Leoni Roy

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til langs Kodalveien i et område med spredt bebyggelse.

### Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Kodalveien via privat vei

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

## Bygninger på eiendommen

### Anneks

**Anvendelse****Byggeår**

2016

**Kommentar****Standard**

Annekset holder normal god standard.

**Vedlikehold**

Annekset fremstår som normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

På eiendommen er det et 44 m2 anneks.

Annekset er oppført i lette bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er tekket med sveiset belegg.

Innvendig er annekset innredet med laminat på gulv og slette malte flater på vegger og i tak.

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



## Skrivestue



### Anvendelse

**Byggeår**  
1996

**Kommentar**  
Skrivestuen ble pusset opp i 2016

**Standard**  
Skrivestuen holder normal god standard.

**Vedlikehold**  
Skrivestuen fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

På eiendommen er edet en 11 m2 skrivestue.

Skrivestuen er opprinnelig en arbeidsbrakke som er bygget om og oppgradert.

Arbeiden er utført i 2016.

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



Skrivestue.

## Redskapsbod



### Anvendelse

### Byggeår

2016

### Kommentar

### Standard

Boden holder enkel standard

### Vedlikehold

Boden fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

På eiendommen er det en 14 m2 redskapsbod. I fbm. boden er det en 35 m2 betongterrasse.

Redskapsboden er oppført i lette bindingsverkskonstruksjoner. Bodan holder enkel standard.

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



Redskapsbod og uteplass.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Roy Leoni

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kodalveien 118

3220 Sandefjord

3907-5/14/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det hadde kommet muggflekker på den grå fugen i dusjen. Denne er nå i sin helhet fjernet og ny fug er lagt av samme fagperson (Espen Bjelland, Murerfirma Bjelland AS) som ordnet badet i 2021.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Murerfirma Bjelland AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det hadde kommet muggflekker på den grå fugen i dusjen. Denne er nå i sin helhet fjernet og ny fug er lagt av samme fagperson (Espen Bjelland) som ordnet badet i 2021.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** Murhuset AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Murhuset fikset opp skrivestuen, et eldre bygg fra 1996. De satt inn store vinduer på langveggen, ordnet med nedfallsrør og la ny asfaltshingel på taket.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Vestfold varmpumpeservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Carl Basberg, monterte en varmpumpe i skrivestuen.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Varmepumpegutta AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Mener det var Varmepumpegutta AS som installerte varmpumpe i annekset. Det har også vært innom ved et par anledninger for service på de to som står der nå.

#### Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Selv har jeg lagt nytt gulv og gulvvarme inne i skrivestuen. Gulvvarmen var et ferdigsystem som ikke hadde noe krav til elektriker.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

#### Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ivar Seim AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt hovedhus ble satt opp og alt arbeid mht grunn- og terrengarbeider ble gjort etter forskriftene av Ivar Seim. Dette er godkjent i ferdigattesten.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Varmepumpegutta AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmepumpegutta AS har vært innom ved flere anledninger for normal service av varmpumper.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det er mulig det blir et krav om offentlig påkobling av kloakk, men det ligger en del år frem i tid om det blir noe av. Renseanlegget som ligger der nå er av nyere dato fra 2021 så det er heller ikke sikkert at det er et krav som en gang må følges.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Kodalveien 118, 3220 SANDEFJORD**

Dato for energimerking

**12.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-294860**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300826420**

Gårdsnummer

**5**

Bruksnummer

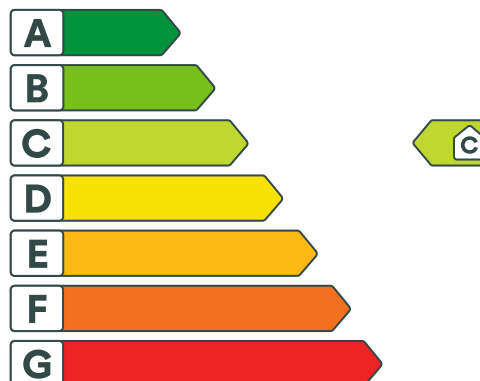
**14**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0102**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2021**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**75,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**75,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**128,14 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**128,80 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**9 909 kWh**



## Kodalveien 118, 3220 SANDEFJORD



### Detaljering

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



## Kodalveien 118, 3220 SANDEFJORD



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

##### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### **Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 9: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 10: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 11: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### **Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen**

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

### **Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Kodalveien 118

## Offentlig transport

🚏 Vaggestad søndre Linje 150	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	11 min 🚗
🚆 Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	11 min 🚗 7.9 km

## Skoler

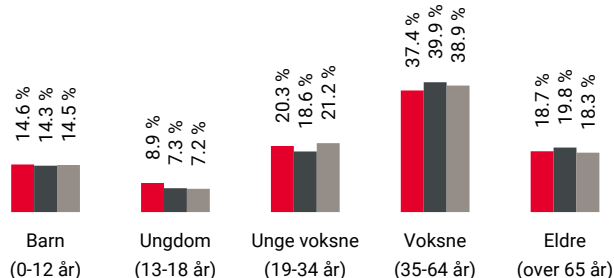
Kodal skole (1-7 kl.) 165 elever, 11 klasser	4 min 🚶 4.1 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 420 elever, 21 klasser	8 min 🚶 6.3 km
Moe skole (1-10 kl.) 140 elever, 14 klasser	9 min 🚶 6 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 182 elever, 8 klasser	7 min 🚶 5.4 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 459 elever, 27 klasser	10 min 🚶 8.1 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	11 min 🚶 8 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	11 min 🚶 12.7 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 31% i barnehagealder
■ 31% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 24% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Vaggestad	123	56
■ Kommune: Sandefjord	64 943	29 732
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

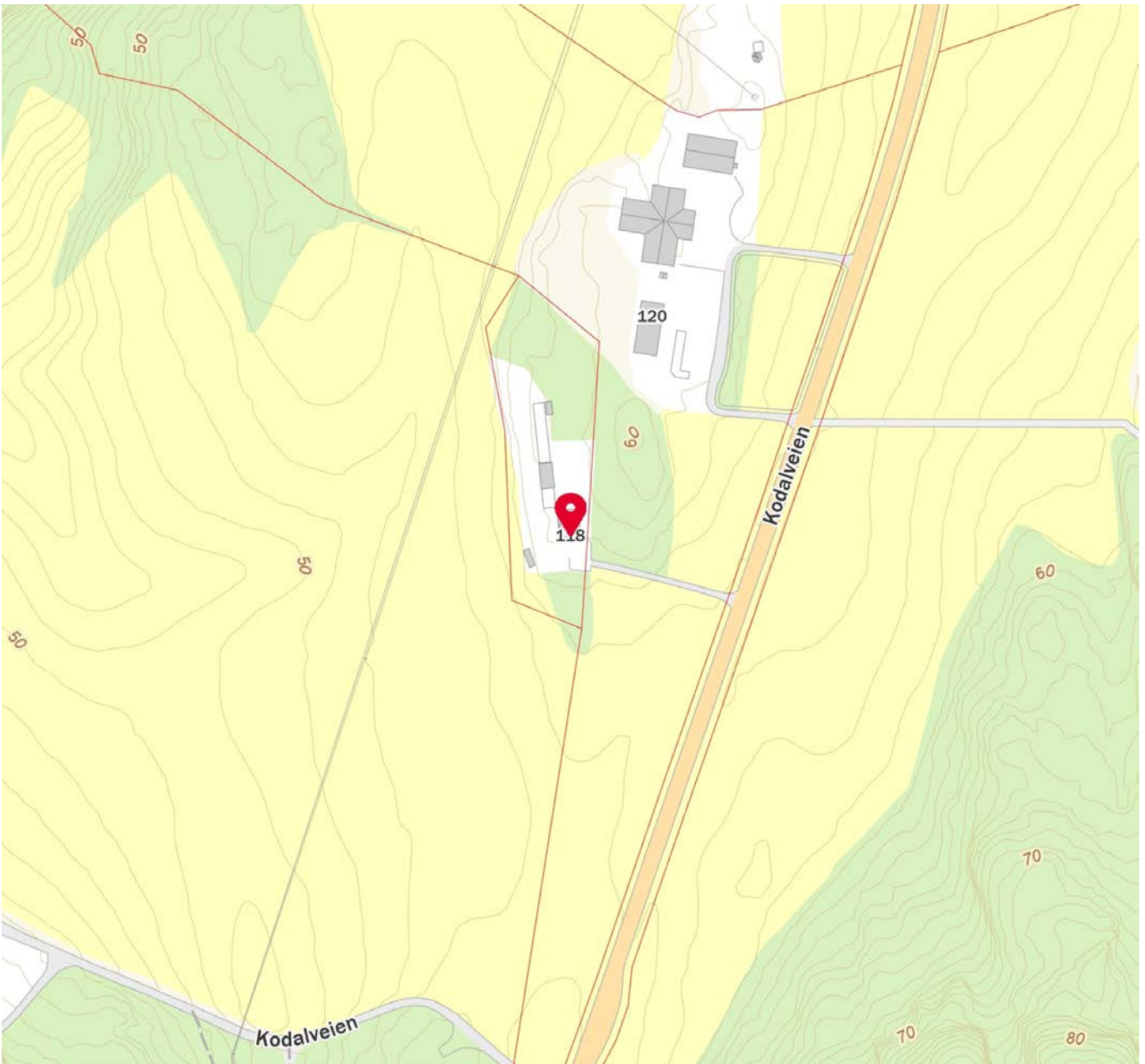
Napperød naturbarnehage (0-5 år) 79 barn	16 min 🚶 1.5 km
Kodal barnehage (1-6 år) 58 barn	4 min 🚶 4.4 km
Løkka barnehage (1-6 år) 52 barn	6 min 🚶 5.5 km

## Dagligvare

Spar Kodal PostNord	3 min 🚶 4 km
Rema 1000 Haukerød Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 🚶 5.4 km

## Sport

⚽ Svartsrødåsen Vellag, sør - balløkke Ballspill	4 min 🚶 3.6 km
⚽ Kodal idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	3 min 🚶 4 km
🏊 Sporty24 Sandefjord	9 min 🚶
🏊 PDL Center Sandefjord	10 min 🚶



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 5, Bruksnr 14	<b>Kommune:</b>	3907 Sandefjord
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	601 Vaggestad
Veiadresse:	Kodalveien 118, gatenr 17800	<b>Valgkrets:</b>	3 Sentrum vest
	3220 Sandefjord	<b>Kirkesogn:</b>	4090101 Sandar
Oppdatert:	01.01.2024		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Haugen	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	25.06.1941	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	4 205,2 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
58371	Gravfelt	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	16.01.2010		
Oppdatert:	10.01.2017		
Lenke:	<a href="https://kulturminnesok.no/">https://kulturminnesok.no/</a>		

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3907/5/14	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3907/5/14	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2017	Mottaker	3907/5/14	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2017			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.06.1941	Avgiver	3907/5/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3907/5/14	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 4: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kodalveien 118	Bolig	82,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	134,6	Rammetillatelse:	17.09.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	82,0	Igangset.till.:	17.09.2020
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	09.09.2021
Oppvarming:		BRA totalt:	82,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300826420			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		82,0		82,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	49,0	Rammetillatelse:	13.05.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	13.05.2020
Energikilde:		BRA annet:	49,0	Ferdigattest:	30.06.2020
Oppvarming:		BRA totalt:	49,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300814368			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				49,0	49,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	16,0	Rammetillatelse:	13.05.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	13.05.2020
Energikilde:		BRA annet:	16,0	Ferdigattest:	30.06.2020
Oppvarming:		BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300814372			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				16,0	16,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 4 av 4: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	12,0	Rammetillatelse:	13.05.2020
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	13.05.2020
Energikilde:		BRA annet:	12,0	Ferdigattest:	30.06.2020
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300814373			Antall etasjer:	1

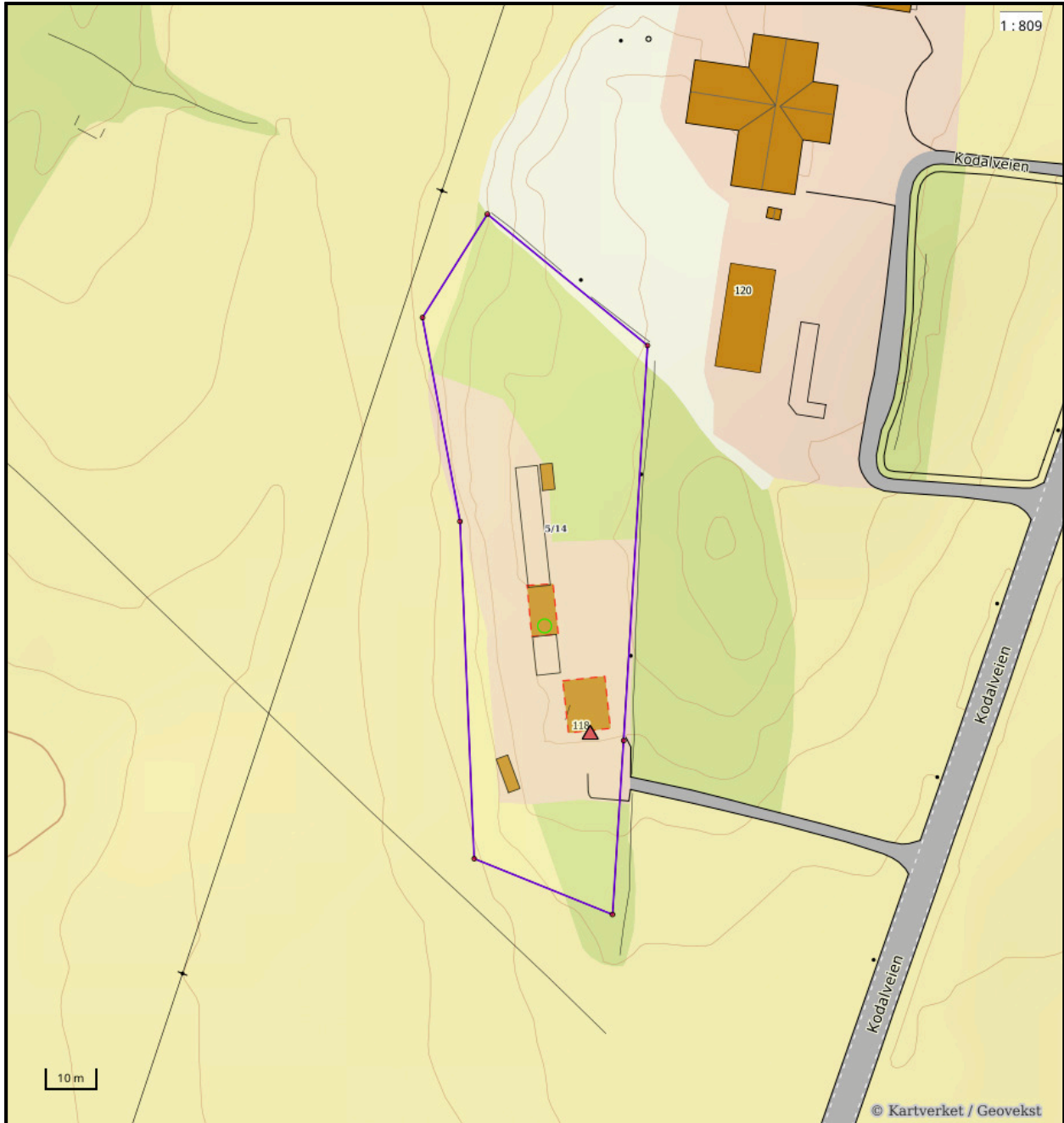
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				12,0	12,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: green;">—</span> 10 cm eller mindre | <span style="color: magenta;">—</span> 201 – 500 cm |
| <span style="color: green;">—</span> 11 - 30 cm.        | <span style="color: orange;">—</span> Over 500 cm   |
| <span style="color: purple;">—</span> 31 – 200 cm       | <span style="color: red;">—</span> Ikke angitt      |

#### Hjelpelinjer

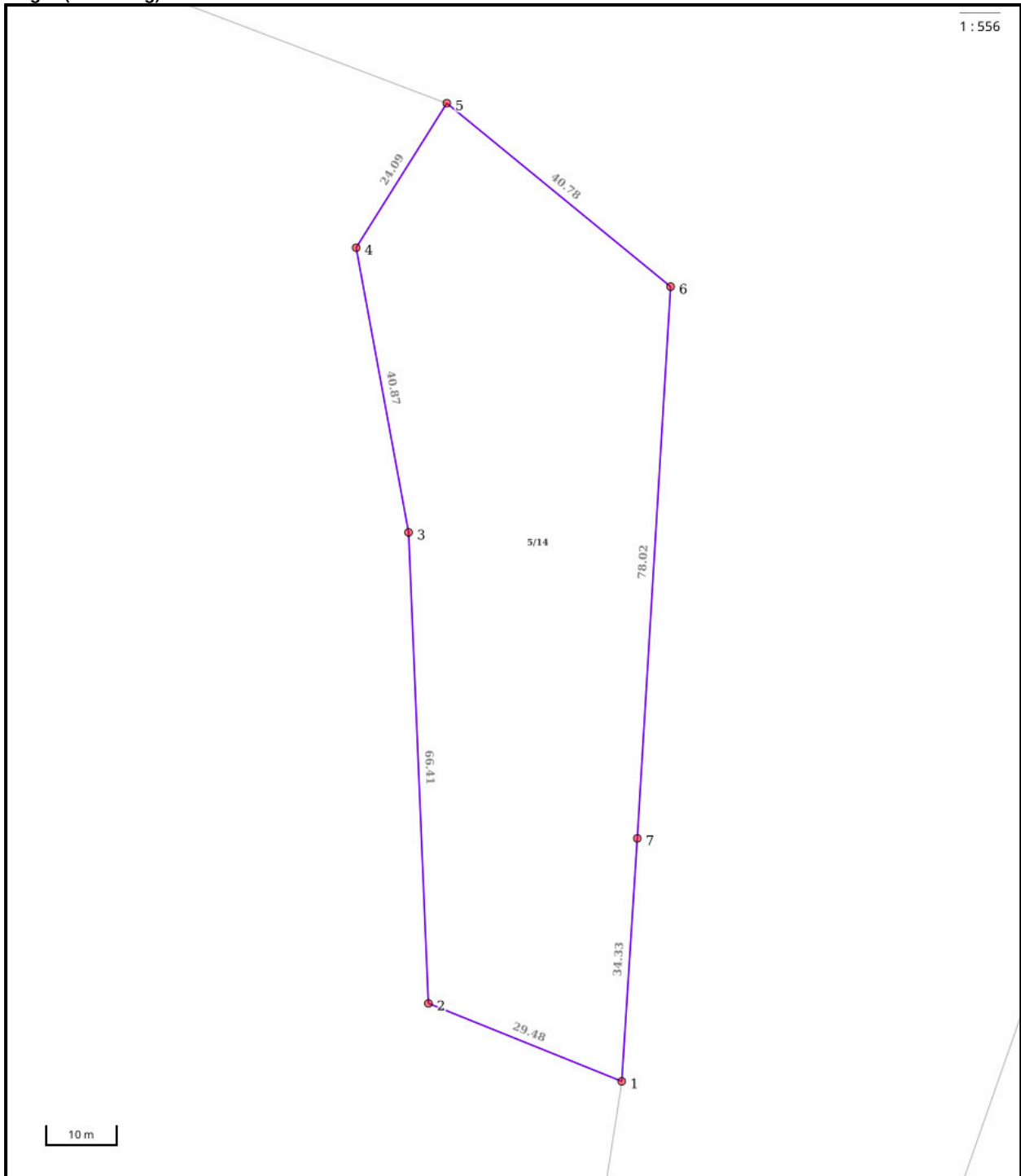
- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: blue;">- -</span> Vannkant    | <span style="color: grey;">- - - -</span> Fiktiv / Teigdeler |
| <span style="color: grey;">- - - -</span> Veikant | <span style="color: grey;">- - - -</span> Punktfeste         |

#### Symboler

- |   |
|---|
| <span style="color: green;">○</span> Bygningspunkt  |
| <span style="color: red;">▲</span> Sefrak kulturminne<br><small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

**Teig 1 (Hovedteig)**

1:556



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 4 205,20m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 561 514,13	566 486,72	29,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 561 522,68	566 458,51	66,41m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 561 588,52	566 449,83	40,87m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 561 627,87	566 438,78	24,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 561 649,32	566 449,74	40,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 561 626,44	566 483,50	78,02m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde
7	6 561 548,45	566 485,78	34,33m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Steingjerde	Nei	Steingjerde

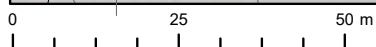
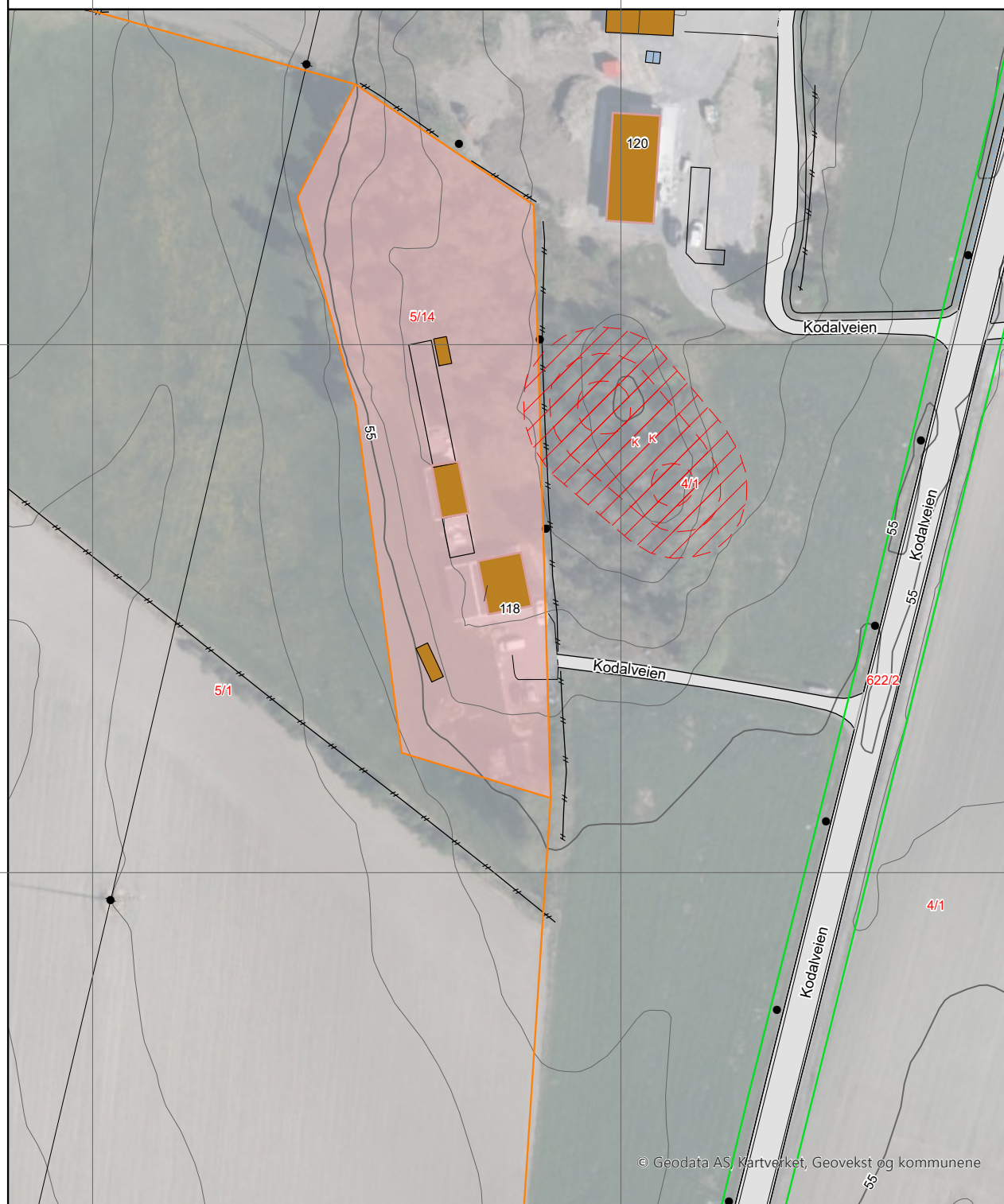
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**













Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

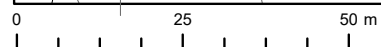
## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |




















## Eiendomsgrenser

- |  |  |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm            |  Omtvistet grense   |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm          |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm          |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm           |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm      |  Teigdelinje        |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste         |









## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



## Sandefjord kommune

Utskriftsdato: 08.04.2026

Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 10

E-post: Brann-Megler@sandefjord.kommune.no

## Piper og ildsteder

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kodalveien 118, 3220 SANDEFJORD								

### Skorsteinsløp:

Type	Plassering og sot-/feieluke	Status	Status siste	Siste	Neste	Frekvens
6x6 Stålskorstein	Tak	Feiing ikke utført				
Kommentar:						

### Ildsted:

Type/Fabrikat	Mont.år	Plassering	Status	Siste-/neste tilsyn
Rais		1.etg		Tilsyn ikke utført
Kommentar: Det foreligger ingen data om utførte tilsynsoppdrag				

Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum vann) som kan brukes i alle rom. Huseier må påse at slokkeutstyret fungerer til enhver tid.

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

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Sandefjord kommune

## Ledningskart

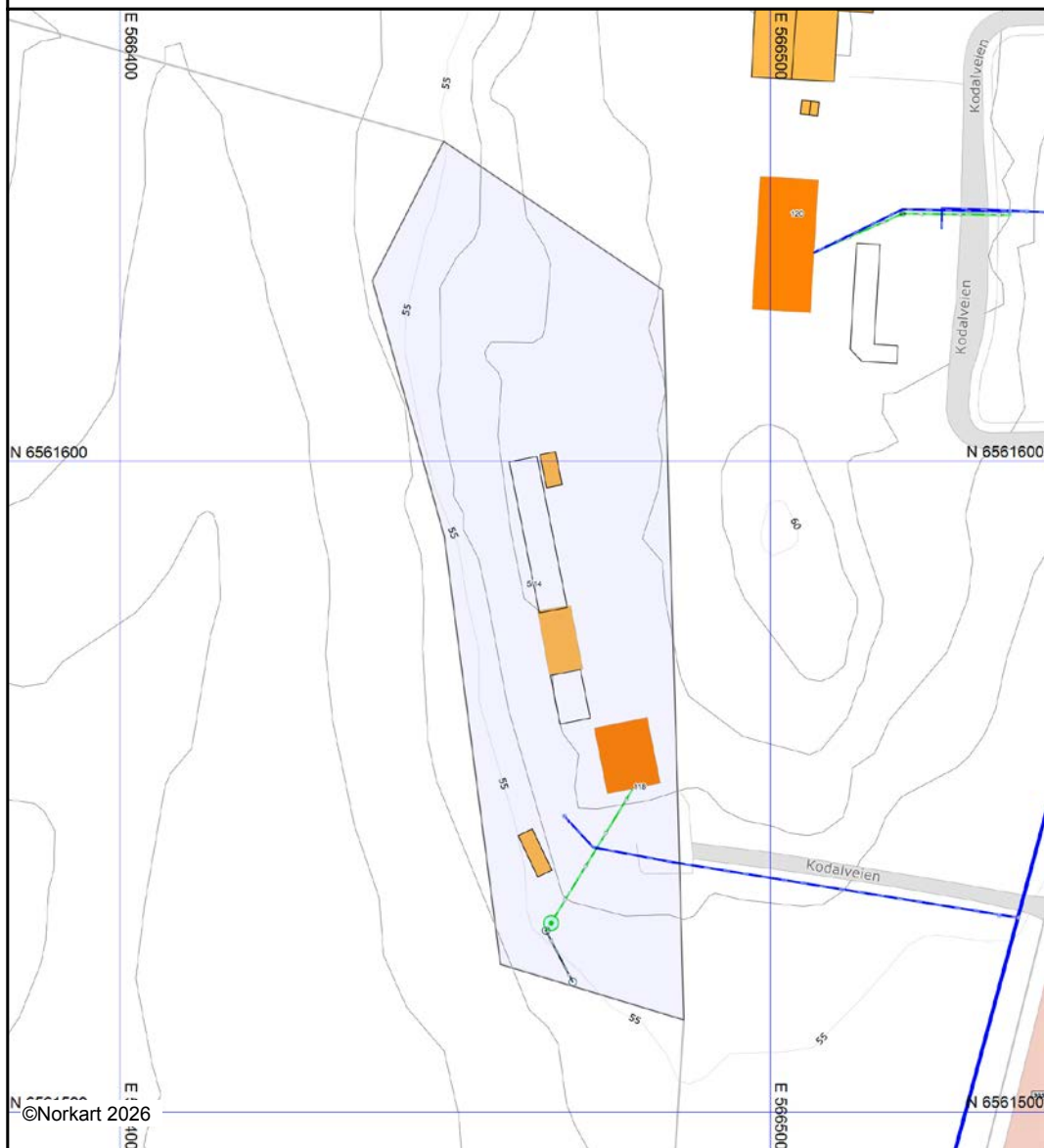
Eiendom: 5/14  
Adresse: Kodalveien 118  
Dato: 07.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32


Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2026

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

	<b>Sandefjord kommune</b> Postadresse: Postboks 205, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: <a href="mailto:sanitaer@sandefjord.kommune.no">sanitaer@sandefjord.kommune.no</a>	Dato: 09.04.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Vei, vann og avløp

Gnr:	<b>5</b>	Bnr:	<b>14</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Kodalveien 118, 3220 SANDEFJORD</b>						

#### Tilkobling til vann og avløp

##### Offentlig vann og avløp

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

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

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

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

**Privat utslipp/avløp**

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

**Heftelser vann og avløp**

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

**Atkomst til eiendommen:**

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



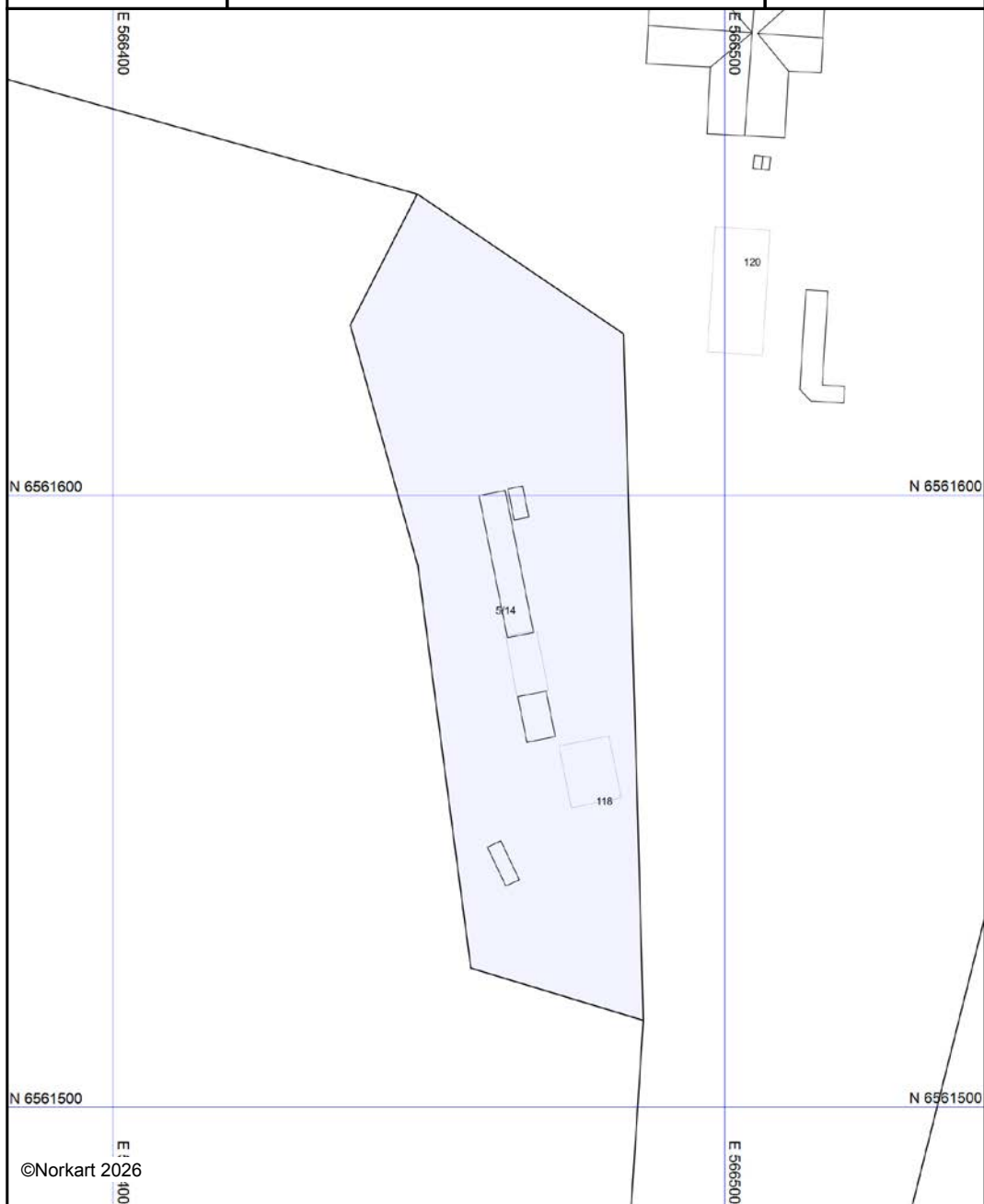
Sandefjord kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 5/14  
Adresse: Kodalveien 118  
Utskriftsdato: 07.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 07.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	14	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kodalveien 118, 3220 SANDEFJORD								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20220010
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	21.09.2023
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 4 203 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Spredt boligbebyggelse,Framtidig <b>Områdenavn</b> LSB
	<b>Delareal</b> 2 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende <b>Områdenavn</b> LL
	<b>Delareal</b> 436 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H310 <b>KPFare</b> Ras- og skredfare



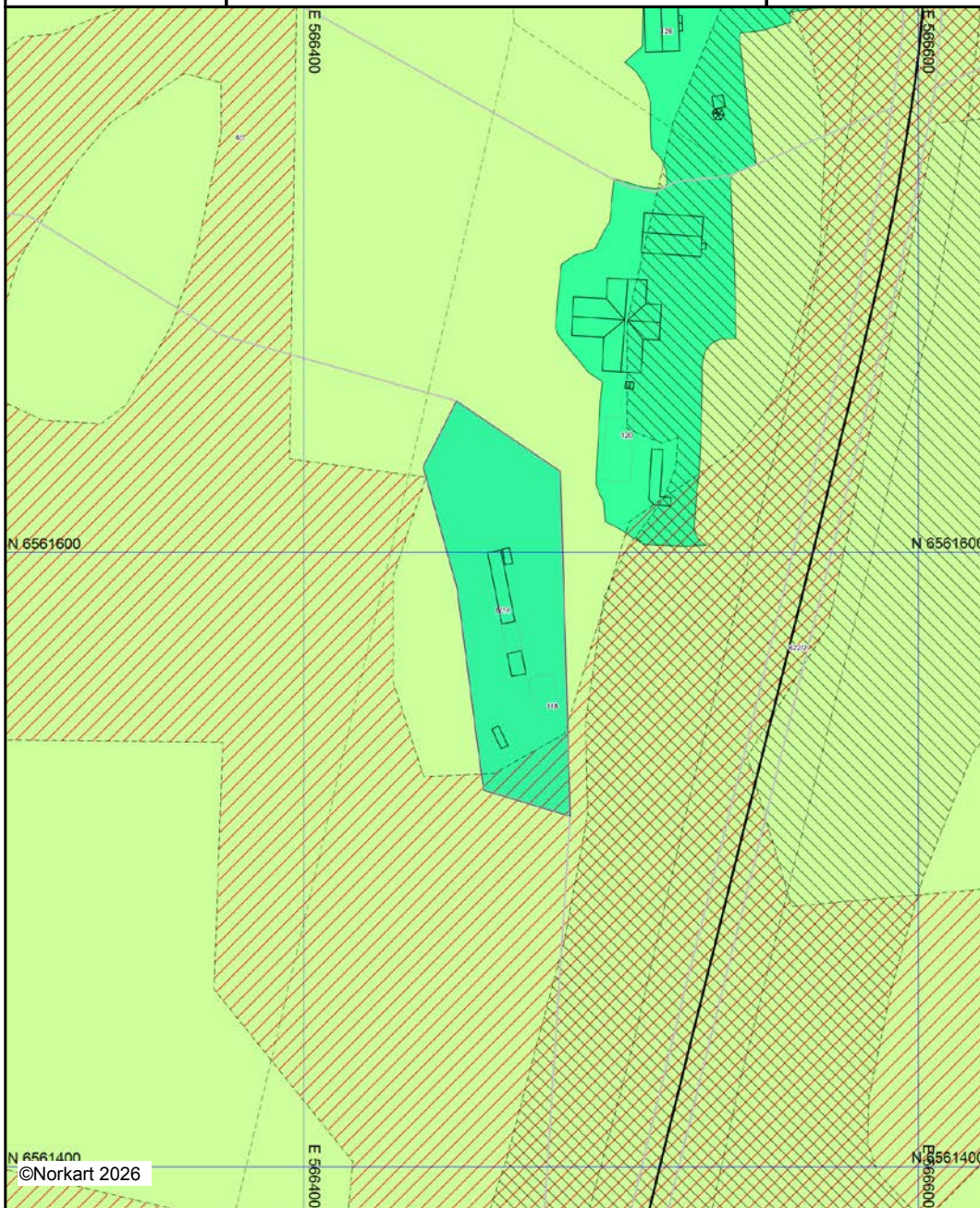
Sandefjord kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 5/14  
Adresse: Kodalveien 118  
Utskriftsdato: 07.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

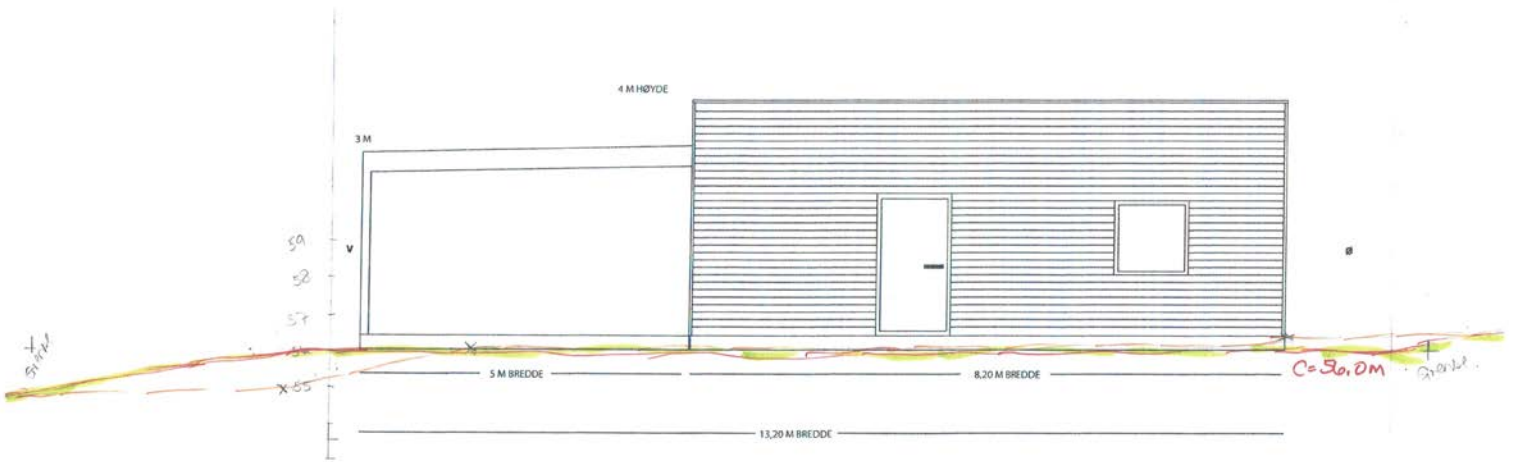
Byggeskiss  
Grunnflate: 28,2m<sup>2</sup>  
Gnr 5, Bnr 14  
Fotobuten 118  
1220 Sandefjord



X Eksisterende terreng  
X Nytt terreng

17  
S+N  
Ø

Byggeplan  
Grundstør: 83,6m<sup>2</sup>  
Gr. 5, bnr. 14  
Højdebrev 118  
8220 Lindsøland



✕ Nytt terræng  
✕ Eksisterende terræng

N  
V + Ø  
S

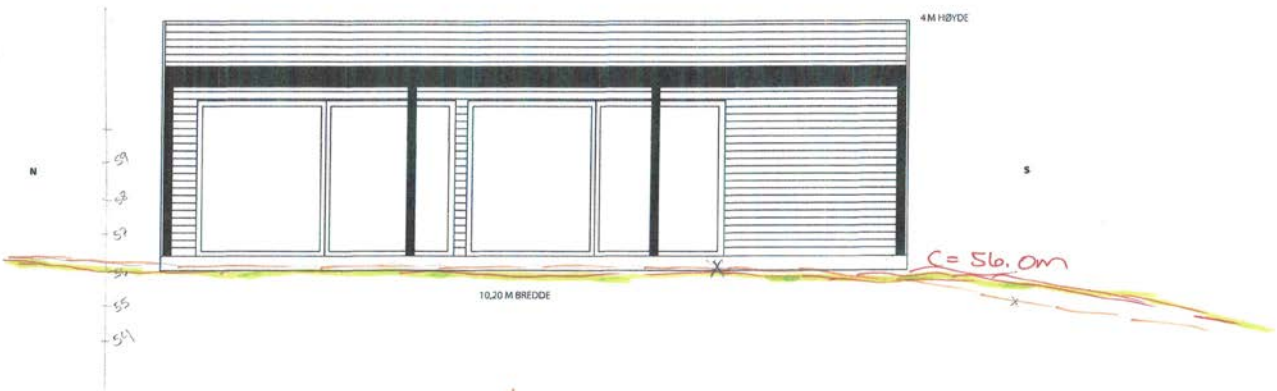
Bygghetnad  
 Gullfjell 836m<sup>2</sup>  
 Gnr 5, del 14  
 Kaddalen 118  
 2228 Sundfjord



x Nytt terreng  
 x Eksisterende terreng

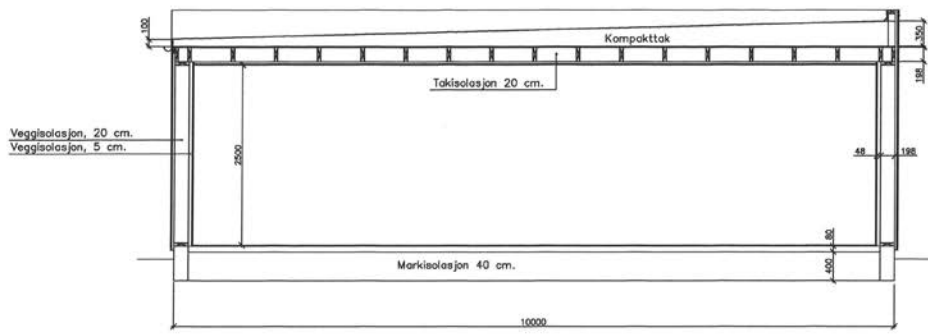
Ø  
 + V  
 N

Byggeskema  
Gulvfl. 0,00  
Sn. 1, 2 og 3  
Kode 118  
1228 Sønderborg

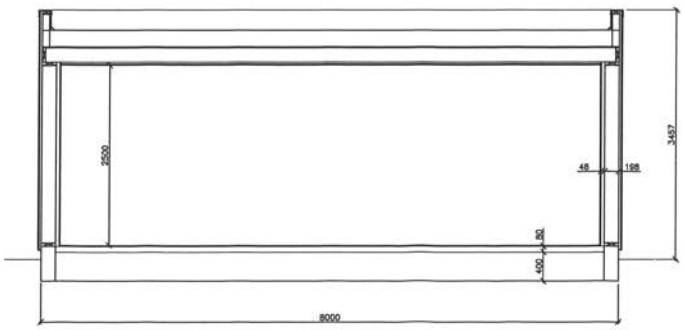


X Eksisterende terræng  
X Nytt terræng

Ø  
N+S  
V



SNITT



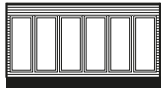
SNITT

VH			
Kodalveien 118, 3220 Sandefjord.			
Snitt			
SKALA	150	DATO	SIGN.
UTFØRT	04.02.2018	UTFØRT	VH-05
G.nr.5 B.nr.14		40067-02	

NÅVÆRENDE PLATTING:



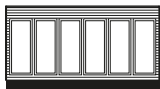
N



S

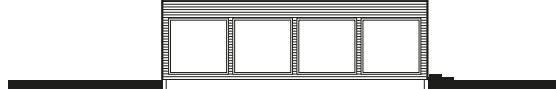


HALVERT PLATTING:



5,5 M L x 5 M B x 0,45 M H

23 M LENGDE x 5 M BREDEDE x 0,45 M HØYDE



5 M L x 5 M B x 0,30 M H

V



**SANDEFJORD  
KOMMUNE**

### Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, ajourført med endringer senest ved lov 16.12.2016, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 20/79941

Ansvarlig søker:

Tiltakshaver:

Roy Leoni  
Fagerborggata 40 A  
0360 OSLO

#### FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:

Kodalveien 118

Gårdsnr.

5

Bruksnr.

14

Festenr.

Seksjonsnr.

Tiltakets/byggets art

Oppsett av skrivestue/anneks, lekestue og endret plating

Vedtaksdato

30.06.2020

Saksnr

19/35501

Dato for søknad om ferdigattest:

29.06.2020

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

Merknader:

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.

Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted

Sandefjord

Dato

30.06.2020

Underskrift

Liv Astrid Eidi Rask

*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



**SANDEFJORD  
KOMMUNE**

**Ferdigattest**

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, ajourført med endringer senest ved lov 16.12.2016, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 21/111401

Ansvarlig søker:  
Vidar Hansen  
Leil 0302 Kilgata 11  
3217 SANDEFJORD

Tiltakshaver:  
Roy Leoni  
Fagerborggata 40 A  
0360 OSLO

**FERDIGATTEST ER GITT FOR**

Adresse: Kodalveien 118	Gårdsnr. 5	Bruksnr. 14	Festenr.	Seksjonsnr.
----------------------------	---------------	----------------	----------	-------------

Tiltakets/byggets art

Bolig

Vedtaksdato	Saksnr
09.09.2021	19/35501

Dato for søknad om ferdigattest:	14.07.2021
----------------------------------	------------

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

**Merknader:**

Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.  
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Sted Sandefjord	Dato 09.09.2021	Underskrift Liv Astrid Eidi Rask <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
--------------------	--------------------	--



# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 07.04.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

<b>Kommunenr.</b>	3907	<b>Gårdsnr.</b>	5	<b>Bruksnr.</b>	14	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Kodalveien 118, 3220 SANDEFJORD								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	264,48 kr
Renovasjon	3 700,08 kr
Slam	3 214,68 kr
Vann	5 212,80 kr
<b>Sum</b>	<b>12 392,04 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr standard - bolig	25%	1 stk	3900.00	1/1	0 %	3 900,00 kr	1 300,00 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	0%	1 stk	282.00	1/1	0 %	282,00 kr	94,00 kr
Vann, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	1757.20	1/1	0 %	1 757,20 kr	585,72 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	2686.40	1/1	0 %	2 686,40 kr	895,48 kr
Miljøgebyr	0%	1 stk	783.00	1/1	0 %	783,00 kr	261,00 kr
Slam, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	894.70	1/1	0 %	894,70 kr	298,22 kr
Slambehandling minir.anlegg - bolig	15%	0 m3	381.80	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
<b>Sum</b>						<b>10 303,30 kr</b>	<b>3 434,42 kr</b>

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

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

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

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Kodalveien 118  
3220 SANDEFJORD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Thomas Otterbech

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 970 87 056  
**E-post:** thomas.otterbech@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre