



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

Lefsrødveien 124, 3243 KODAL

**Småbruksidyll, nytt renseanlegg
og opparbeidet tomt!**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.



2. etg



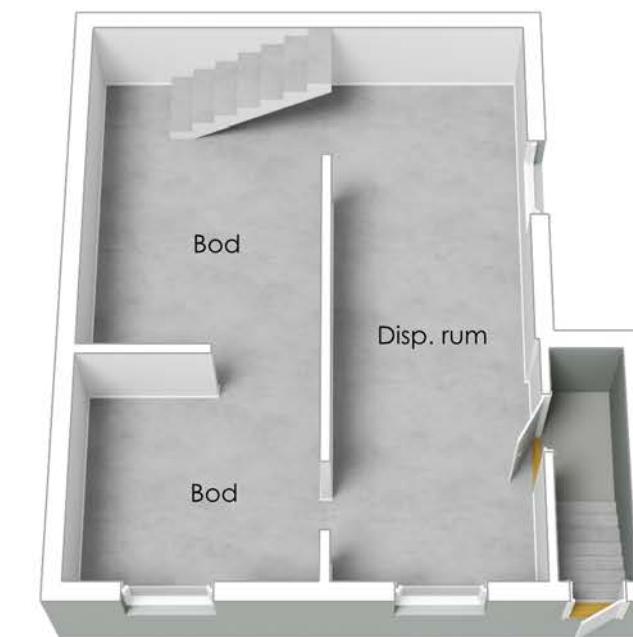
1. etg

3D tegningen er ikke måltør og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

aktiv.
Produced by DIAKRIT



3D tegningen er ikke måltør og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.



Kjeller

aktiv.
Produced by DIAKRIT



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947
E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 80 990,-
Total ink omk.: Kr 3 270 990,-
Selger: Madeleine Gran

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1946
P-rom/BRA: 127/146 m²
Tomtstr.: 2686 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 318, bnr. 5
Gnr. 318, bnr. 6

Oppdragsnr.: 1311230021

Landlig, fredelig og romslig like ved Kodal sentrum

Velkommen til Lefsrødveien 124 - enebolig med 3 soverom, stor tomt og nærhet til naturen, beliggende like med Kodal sentrum. Her har du en fri og fredelig beliggenhet med stor tomt, og gode muligheter både innvendig og utvendig. Boligen består av 3 soverom, bad, separat toalett, og romslig stue, med godt lysinnslipp i oppholdsrommene, og god lagringsplass i kjeller og i knevegger. Det medfølger også et uthus/ verksted ved hovedveien nedenfor huset som må utbedres. Beliggenheten er landlig, men likevel sentral med kun 4 minutter til Kodal sentrum, hvor du blant annet har matbutikk med post, bensinstasjon, barneskole og idrettsanlegg for å nevne noe. Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen4
Bilder6
Plantegninger24
Om eiendommen28
Forbrukerinformasjon 119
Budskjema 120



Boligen har en fin og høy beliggenhet ca 4 minutter fra Kodal sentrum. Her har du et landlig og fritt utsyn over naturen og området.





Fra parkering rett utenfor døren kommer du inn i romslig hall. Allerede her ser du at boligen har store vinduer for godt lysinnslipp og et fredelig utsyn.



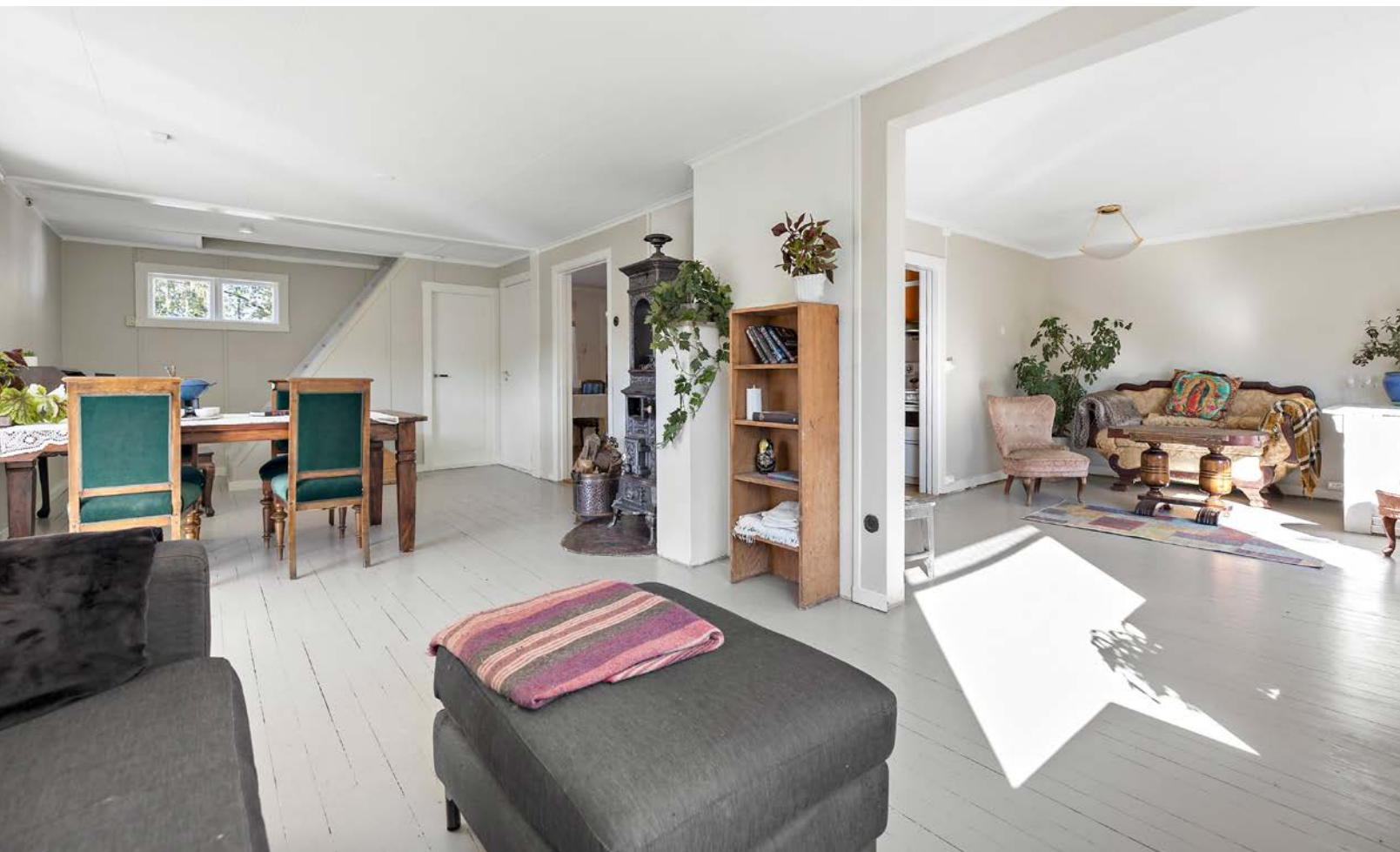


Kjøkkenen er renovert etter lekkasje. Alt som var skadet er byttet ut og utført av Recover iflg. selgers egenerklæringsskjema.



Fra kjøkkenet har du 2 adkomster videre til stuen som er L-formet. Rommets fasong og 2 adkomster gjør det enkelt å dele opp rommet i flere deler som spisestue og tv-krok.

I stuen har du utgang til terrasse, og det er både varmepumpe og vedovn i rommet.





I 1.etasje har du badet og separat toalett. Badet er fra 60-tallet og anbefales totalrenovert av takstmann. Her har du muligheten til å skape ditt eget spaområde.



Det er totalt 3 soverom i boligen hvorav det største er i 1.etasje. Soverommene har god størrelse og innebygget garderobe.





Fra stuen har du utgang til overbygget terrasse på 15 m².
Herfra har du et fantastisk fredelig utsyn som kan gjør godt
for kropp og sjel.

Fra terrassen har du adkomst videre til resten av tomten.

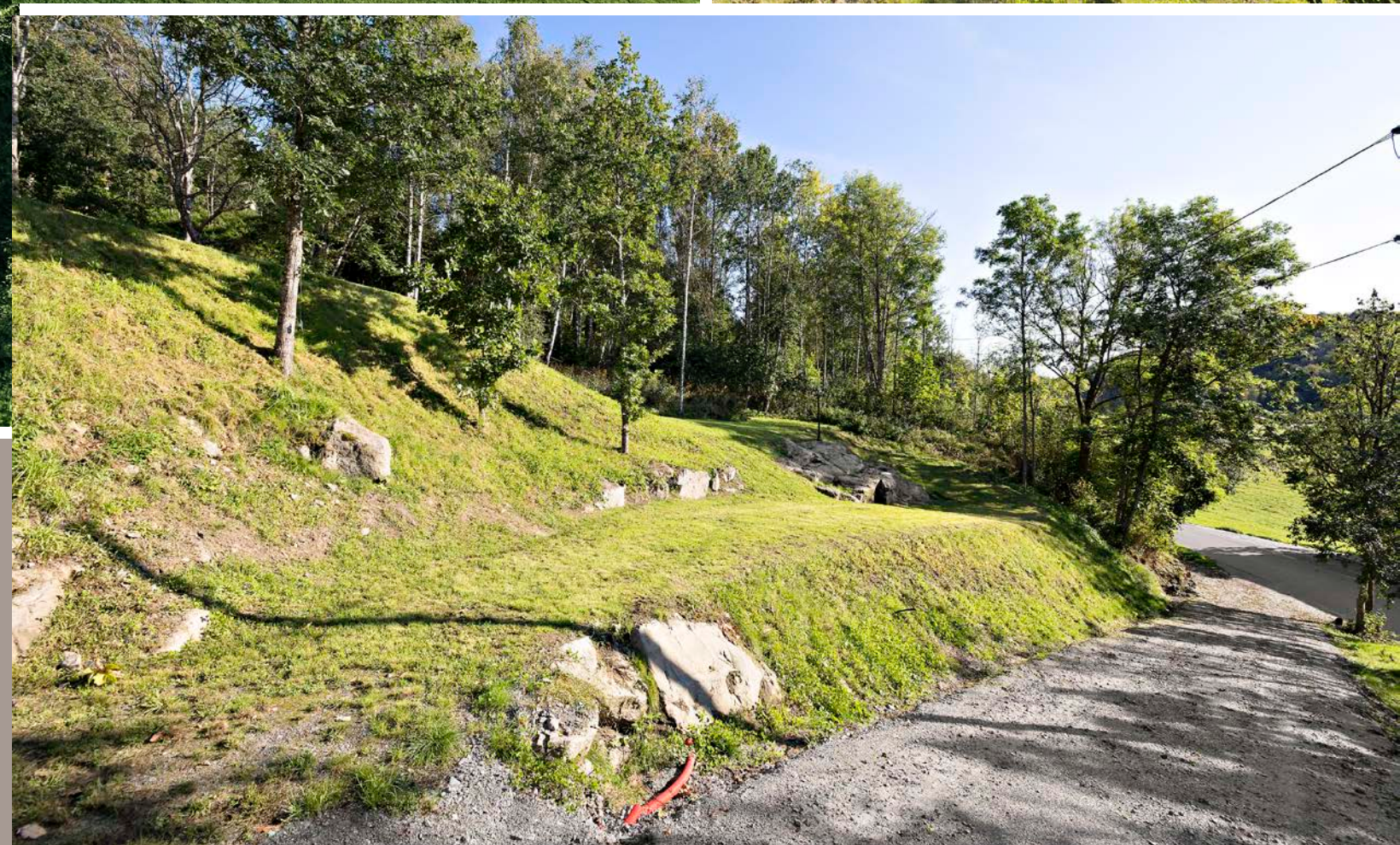


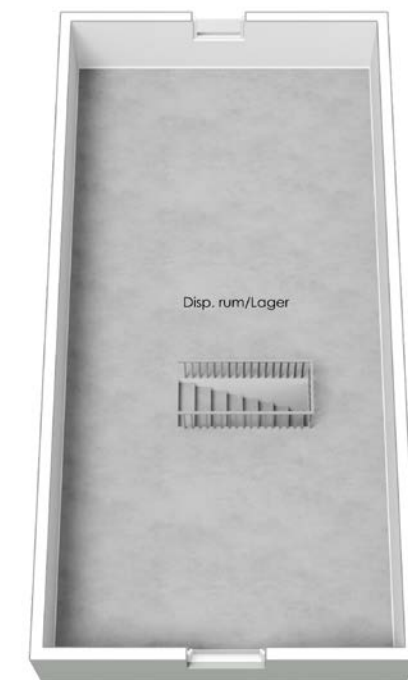




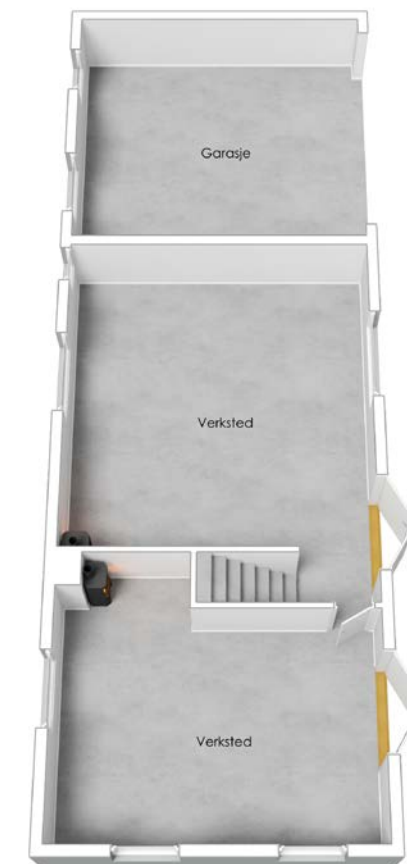
Ved hovedveien nedenfor huset har du uthus/ verksted.

Dette bygget består av garasjedel på 32m², verksted, loftrom og kjellerrom. Uthus/verksted må utbedres.

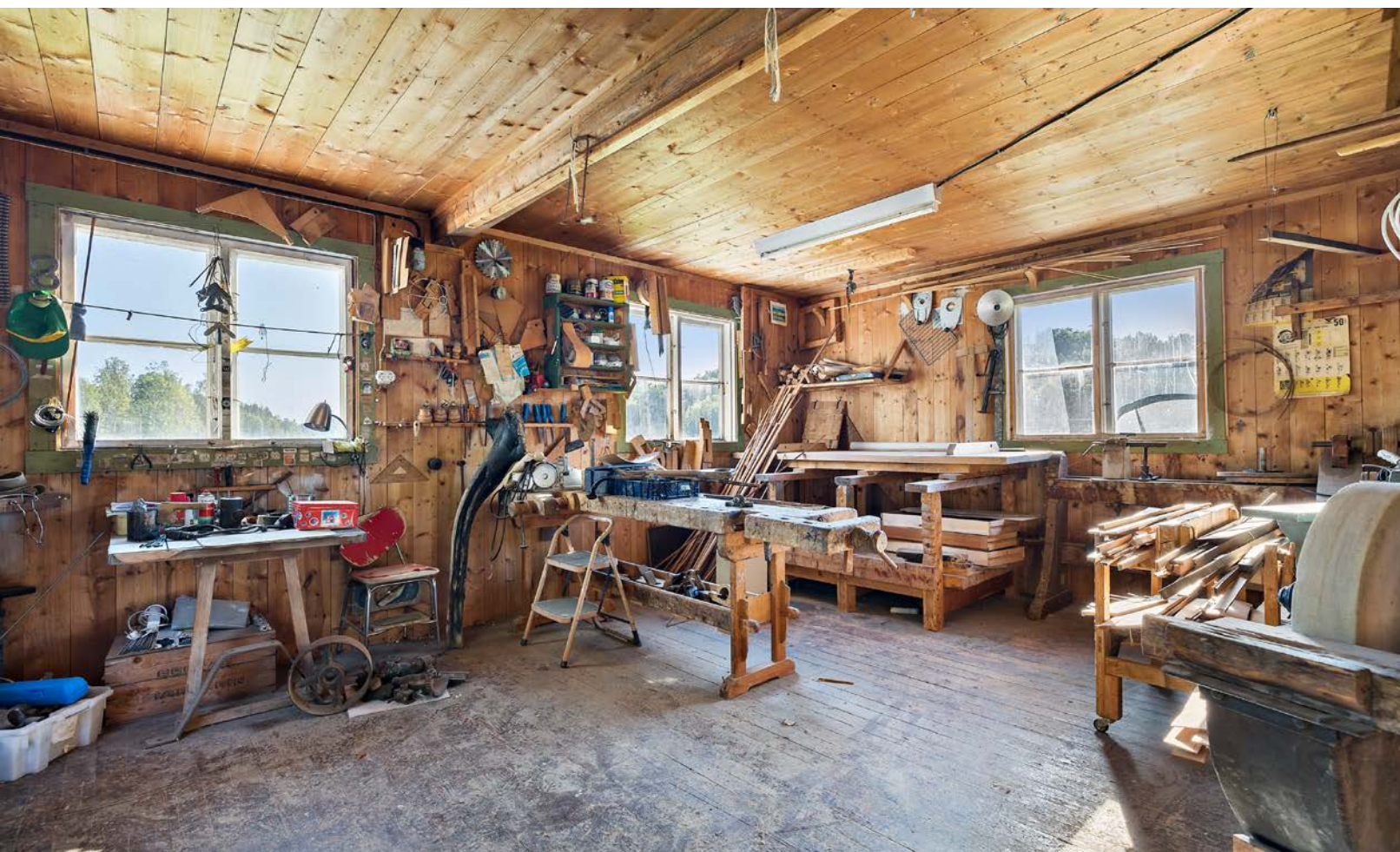




Verksted 2. etg



Verksted 1. etg



Plantegning

1. etasje

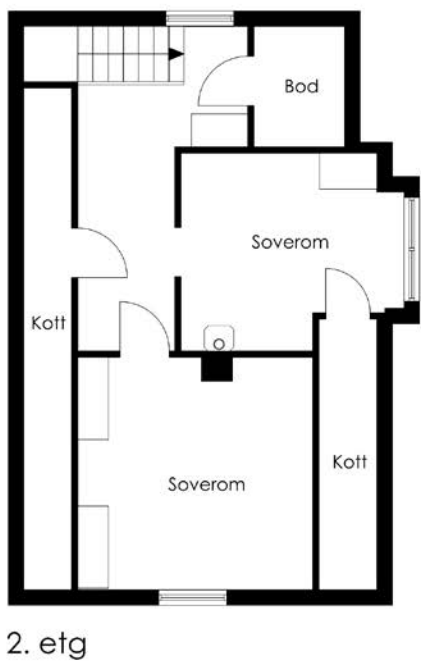


2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

aktiv.
Produced by **DIAKRIT**

2. etasje



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

aktiv.
Produced by **DIAKRIT**



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 146kvm

P-rom 127kvm

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

1. etasje: 114 kvm Vindfang, hall, soverom, toalettrom, bad/ vaskerom, mellomgang, kjøkken, 2 stuer, bod/ verksted, trapperom

2. etasje: 32 kvm Gang m/ trapp, 2 soverom, bod Primærrom

1. etasje: 97 kvm Vindfang, hall, soverom, toalettrom, bad/ vaskerom, mellomgang, kjøkken, 2 stuer

2. etasje: 30 kvm Gang m/ trapp, 2 soverom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2686 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av Gbbr 318/5 og 318/6, hvor bnr 5 er 359,90 m2 og bnr 6 er 2326,30 m2 i følge vedlagt grunnkart. Grensepunktene på kartet er notert som lite og mindre nøyaktig.

Oppgitt og beregnet areal 0 m2.

Kjøper må ta høyde for avvik i tomtegrensene og tomtestørrelse.

Beliggenhet

Fin og landlig beliggenhet litt utenfor Kodal sentrum.

Lefsrød ligger flott til på høyre side av veien ett lite stykke forbi Vonheim, kulturlokalet i Kodal.

Eiendommen ligger fritt og fint oppe på en liten høyde med den store tomten rund seg. Her kan du nyte natures ro, ha naturopplevelser eller kjøre den korte turen til Sandefjord om du skulle ønske litt urbane impulser.

Kodal sentrum har din lokale matbutikk. Det er kort kjøretur til Meløstranda ved Åsrumvannet. Det er også flere flotte strender langs sjøen innenfor 30 min kjøring. I Kodal har du idrettsanlegg og skiløyper. Dette hjemmet passer meget godt for den friluftinteresserte! Her kan du gå flotte turer rett fra utgangsdøra. Søndagsturen er sikret med en kort kjøretur til det kjente turområdet Heia, hvor du kan ta en vaffel på Heisetra som normalt er søndagsåpent mellom kl. 1100 og 1530.

Jobbmessig ligger Lefsrød fint til med ca 15 min til Sandefjord, ca 25 min til Larvik, ca en 30 min til Tønsberg og ca 15 min til Andebu.

Adkomst

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

Bebbyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig med kjeller og krypkjeller, 1.

etasje og loftetasje, oppført i 1946.

Frittliggende uthus/verksted på andre siden av vei. Det er gjort store oppgraderinger utvendig med etablering av nytt minirensesanlegg og drenering i 2022.

Utbedringer av drenering er gjort etter betydelig fuktproblematikk i kjeller da eier overtok boligen i 2017.

Det meste av kjøkkeninnredning og nytt malt tregulv på kjøkken i 2024.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på bad/vaskerom som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking på boligdel mot nord, vinduer, dører, kjøkken, kobberrør, soilrør og varmtvannsbereder som bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for å avdekke feil og skader. Denne faren øker i takt med alder.

Boligen ellers gir et godt inntrykk i forhold til alder med noe renoveringsbehov.

Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal.

Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Utvendig:

Taket på den sørlige delen av boligen er tekket med Decra stålplater ca. 2002 ifølge tidligere takst. Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med eternittplater fra 60-tallet ifølge tidligere takst og noe stående

bordkledning. Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler i tre. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Malte trevinduer med enkle og koblete glass, trolig fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra rundt 1970. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarig. Dette kan påregnes med tiden. Hovedytterdør av tre med glassfelt. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1972. Malt balkongdør i tre med enkelglass. Malt panelt tredør til kjeller. Overbygget terrasse på 15 m² (8,68 x 1,74) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Liggende malte rekkverksbord på 70 cm. Nyere tretrapp til terrasse med terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Eldre betongtrapp med flislagte trinn til inngangsparti.

Innvendig:

Gulver har belegg, laminat og malt tregulv. Vegger har malt og umalt trepanel, malte panelplater, tapet og malte plater. Tak har malte plater og malte takessplater. Leiligheten er malt etter behov. Tregulv slipt og malt nyere tid. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved

vanlig bruk, noe overflate oppgraderinger er påregnelig.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater / bord. Antatt etter byggemåte isolert. Retningavvik er kontrollert.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.
Det er montert vedovn i stue. Ubrennbar plate på gulv i front.
Sotluke i kjeller og feierluke på soverom i loftetasje.
Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag.
Det ble utført tilsyn 05.06.2013 og feiing 05.05.2020, ingen avvik i besiktiget bolig.

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier på synlige murflater.
Under tilbygg er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.
Inngang til krypkjeller fra luke i gulv i bod/verksted. Det er friskluftsventiler i vegger.
Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært litt fuktig miljø, men ingen tegn til råte.
Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.
Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.
Det er innvendig malt tretrapp til loftetasje.
Ubehandlede bratte tretrapper ned til kjeller og fra bod/verksted til loft.
Trapp til loftetasje har stående rekkverk på 62 cm i trappegang.
Det er innvendige malte og finerte dører fra eldre

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

Våtrom:
Bad fra trolig 1968 inneholder servant, dusjkabinett (2022), varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Det er våtromstapet på vegg, malte takessplater i himling og helsveiset vinylbelegg på gulv.
Det er lufteventil i tak og tilluftspalte under skyvedør.
Gulv på bad er tilnærmet flatt.
Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.
Fuktmåling er foretatt fra under sluk i krypkjeller, og det er påvist avvik.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med skrog og glatter fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål fra 2024.
Det er frittstående hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk, men brukte ca. 2 minutter på å starte.

Spesialrom:
Toalettrom har belegg på gulv. Vegger og tak med malte plater.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og vegghengt panelovn.
Det er lufteventil i tak.

Tekniske installasjoner:
Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i kjeller.
Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for

feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Innvendig avløp er av eldre soilrør og plast.
Plastrør som er tilkoblet eldre soilrør er fra 2022.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.
Boligen har naturlig ventilasjon med noen få friskluftsventiler i vegger.
Vannpumpe med 80 liters trykktank fra 2020, plassert i kjeller.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.
Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert på bad/ vaskerom.
Sikringsskap er plassert i bod i loftetasje.
Sikringer består av 4 automatsikringer med jordfeilbrytere og 4 skrusikringer i henhold til kursfortegnelse, 50A inntakssikring.
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tomteforhold:
Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Det er lagt ny drenering på øst, sør og vestsida av boligdel mot sør i 2022 ifølge eier.
Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet. Synlig platon som tettesjikt mot grunnmur og det er fleksible drenerør av plast.
Taknedløp og overvann er ført til husdreneringskum med to nye spyle/stakepunkter med tanke på fremtidig vedlikehold, og videre til nyetablert dreneringsgrøft over eiendom som ender i vei i bunn av bakke.
Grunnmur oppført av gråstein og betong.
Utvendig og innvendig pusset og malt.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.
Tomten har gruset oppkjørsel og stor gressplen.
Utvendige avløpsrør er av plast, tilkoblet Wallax renseanlegg med overløp til grøft.
Det er flere stake/spyle muligheter på tomt.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og privat grunnboret brønn.
Det ble i 2022 montert Wallax minirensanlegg av glassfiber med betongfundament rundt.
Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Uthus/ Verksted:
Uthus/verksted er oppført på grunnmur av betong.
Garasjedel på søyler av tre ned på støpte betongfundamenter.
Vegger er av bindingsverk, utvendig kledd med eternittplater og stående bordkledning.
Innvendige overflater er tregulv og trepanel i tak og vegger.
Uthus/verksted har saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler i tre, undertak av over/ underligger trebord, utvendig tekket med enkelkrummet og flat takstein.
Garasjedel med pulttakkonstruksjon, tekket med profilerte stålplater.
Takrenner og nedløp av stål.
Det er montert vedovn i verksted.
Pipe av teglstein.
Ytterdører er av tre.
Garasjedel har 2 malte vippeporter i tre.
Malte trevinduer med enkelglass.
Det er innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.
Det er store skjevheter og sprekker i grunnmur.

Det er kun takrenne mot øst på uthus/verksted.
Nedløp er defekte.
Et stort antall av glass er sprukket og mangler glass, samt råteskader i rammer.
Innvendig trapp til loft mangler rekkverk.
Trebruer fra vei til dører mangler rekkverk.
Bygg er beskrevet i enkelhet.
Generelt inntrykk: TG 3.

Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Vegg mellom stue og trapperom til loftetasje er fjernet.
Dør til terrasse er plassert midt i rom istedenfor ved tidligere trapperom til loftetasje.

Uthus/ verksted:
Det foreligger ikke tegninger.

Informasjon ovenfor er hentet fra tilstandsrapport avholdt 18.09.2023 av Olav Kvilhaug. Se vedlagt rapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Utdrag fra egenerklæring:
- Montert nytt dusjkabinett og koblet på nytt renseanlegg. Terje Larsen VVS.
- Eiendommen er drenert på nytt i forbindelse med nytt renseanlegg.
- Naturlig nok sett maur og mus.
- Oljetank er fjernet og sanert.
- Kjøkken er renover. Nytt gulv er lagt, samt benker og skuffer, vask og komfyr. Dette grunnet uhell i vinter da kranen lekket. Alt som ble skadet er byttet ut. Alt arbeid er utført av recover.

Fullstendig egenerklæring er vedlagt i

salgsoppgaven.

Innhold
Romfordeling:
Areal 1. etg.:
Bod/verksted: 15,3 m²
Vindfang: 2,6 m²
Hall: 10,8 m²
Soverom: 10,6 m²
Toalettrom: 1,2 m²
Bad/vaskerom: 7 m²
Mellomgang: 2,3 m²
Kjøkken: 13,9 m²
Stue 1: 14,5 m²
Stue 2: 26,8 m²
Trapperom: 1,4 m² (s-rom)

Areal loftetasje:
Gang m/trapp: 10,1 m²
Bod: 1,2 m² (s-rom)
Soverom 1: 8,1 m²
Soverom 2: 9,9 m²

Kjeller:
Takhøyde +- 1,85 m.
Ingen rom i kjeller er målbare da takhøyde er under 1,9 m. Gulvarealet er på 47 m²

Uthus/ Verksted:
1.etasje: Verksted 1 og verksted 2: 102 m² (s-rom)
Loftetasje: Loftrom: 69m² (s-rom)
Kjeller: Kjellerrom: 66 m² (s-rom)

Garasjedel på 32 m² er medregnet i byggets 1. etg.
Gulv i kjelleretasje er av løsmasser og er regnet som s-rom.

Arealangivelser er hentet fra vedlagt

tilstandsrapport avholdt 18.09.2023.2023 av Olav Kvilhaug.

Standard

Boligen går over 2 plan, og er i 1.etasje bestående av entré før du kommer videre inn i kjøkkenet. Kjøkkeninnredning med skrog og glatte fronter fra 2024. Overskap er av eldre dato og bærer preg av bruksslitasje. Rommet har en en god størrelse med god veggplass, flere vinduer for lysinnslipp og opplegg til oppvaskmaskin.
Fra kjøkkenet har du 2 adkomster videre til stuen som er L-formet. Rommets fasong og 2 adkomster gjør det enkelt å dele opp rommet i flere deler som spisestue og tv-krok. I stuen har du store vinduer ut mot innkjørsel og fremsiden av huset, samt utgang til terrasse, og det er både varmepumpe og vedovn i rommet.

I resten av 1.etasje har du separat toalettrom, bad/vaskerom og 1 av soverommene.
Badet er fra 60-tallet og inneholder servant, varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, samt dusjkabinett som ble satt inn i 2022. Pga badet alder har takstmann anbefalt at også dette rommet totalrenoveres, så her kan du skape ditt eget spaområde.
I 2.etasje kommer du opp i trappegang som gir adkomst til de 2 siste soverommene. Begge rommene har en god størrelse og innebygget garderobe. I 2.etasje har du også lagringsplass i bod samt i knevegger.

Ved hovedveien nedenfor huset har du også et verksted/ uthus. Dette bygget består av garasjedel på 32m2, verksted, loftrom og kjellerrom.

Etter tilstandsrapport er utført har det vært lekkasje på kjøkkenet i vinter som var grunnet kran som lakk.

Alt som er skadet er byttet ut og utført av Recover. Kjøkken er renover, nytt gulv er lagt, samt benker, skuffer, vask og komfyr (iflg. selgers egenerklæringsskjema). Skaderapport fra Nord taksering, samsvarserklæring og rapport fra risikovurdering og sluttkontroll fra Fjorden Elektro AS er vedlagt salgsoppgaven.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3. Forhold som har fått TG2 og kan kreve tiltak:
Utvendig > Nedløp og beslag:
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er deformasjoner i takrenne mot sørøst.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
Det må gjøres utbedringer med deformert takrenne.

Utvendig > Vinduer - 2:
Det er avvik:
Vinduer bærer preg av elde og værslitasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Utvendig > Utvendige trapper:
Det er avvik:
Et stort antall av fliser er løse/sprukket.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:

Fliser på trapp må utbedres for å lukke avvik.

Innvendig > Overflater:

Det er påvist skader på overflater.

Flass i maling i vindfang etter høy luftfuktighet.

Stedvis noe bruksslitasje/merker på overflater.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Maling i vindfang må utbedres, samt utbedring av lufting for å unngå høy luftfuktighet.

Innvendig > Radon:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Kryp kjeller:

Det er avvik:

Fuktsperre på bakken har stedvis hull, og fukt kan trekke gjennom og opp i treverk.

Det er målt noe høye fuktverdier i treverk.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Fuktsperre mot grunn må utbedres.

Det anbefales en oppgradering av utvendig

fuktsikring av grunnmur og drenering.

Innvendig > Innvendige dører:

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

Dør til bod/verksted tar i karm.

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

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken:

Det er avvik:

Det mangler deksel i underkant av ventilator.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak:

Deksel må monteres i underkant av ventilator.

Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med skrog og glatter fronter og

benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt

oppvaskkum i rustfritt stål fra 2024.

Det er frittstående hvitevarer og opplegg for

oppvaskmaskin.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med

fukt ved befaring.

Ny innredning, vaskekum/kran og malt tregulv i

2024 etter vannlekkasje fra kjøkkenkran

Overskap er av eldre dato, og bærer preg av noe elde

og bruksslitasje. Noe slitasje på veggflater

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik avvik må slitte overskap og enkelte

veggflater skiftes ut.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon >

Toalettrom:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS

3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/

ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til

toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere

rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i bod i loftetasje.

Sikringer består av 4 automatsikringer med

jordfeilbrytere og 4 skrusikringer i henhold til

kursfortegnelse, 50A inntakssikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det

er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne,

utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten

avvik)? Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist

oppdatert? (årstall) 2022 4 nyeautomatsikringer

med jordfeilbrytere montert i 2022.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført

av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja.

Alle arbeider som nåværende eier vet om.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det

foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget

etter 1.1.1999? Ja- Det er fremvist

samsvarserklæring på renseanlegg, kabling i bakke,

og div arbeider i 2022.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig

myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt

andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5

år? Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut? Nei

7. Har det vært brann, brannspill eller varmgang

(for eksempel termiske skader på deksler,

kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg? Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader

(tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights,

stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under

varmtvannstank. Nei

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

tilstrekkelig festet? Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak

og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig

å sjekke uten å fjerne

kapslinger? Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar

med antall sikringer? Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske

anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv

og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll? Ja.

Nytt opplegg fra 2022 er lagt opp etter nye

forskrifter, men tilkoblet eksisterende hovedsikring

og tavle arrangement.

Eksisterende tavle er ikke forskriftsmessig.

Basert på alder på anlegg/installasjoner på deler av

anlegget og manglende tilsyn/dokumentasjon på

tilsyn anbefales det at det

gjøres en utvidet el-kontroll av anlegget.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år,

og etter dette må du regne med vedlikehold i form

av utskiftninger og reparasjoner. Gamle

skrusikringer bør byttes ut med jordfeilautomat,

som er mer nøyaktig og reagerer raskere på

overforbruk og jordfeil.

Tomteforhold > Drenering:

Det er avvik:

Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren på

boligdel mot nord.

Det er ikke montert klemlist på platonplast.

Normal tid før utskifting av drenssystem med

drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med

drensledninger er 1 - 5 år.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
Fuktsikring av muren på boligdel mot nord må etableres inkl. klemlist.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Konsekvens/tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
Sprekker må tettes og observeres over tid.
Ytterligere tiltak kan ikke utelukkes.

Tomteforhold > Terrengforhold:
Det er avvik:
Det er påvist at terreng har noe fall inn mot bolig mot øst.
Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på 16 mm gjennom hele gang, loftetasje.
Målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.
Konsekvens/tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Rom Under Terreng:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Konsekvens/tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avvik gjelder eldre soilrør.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Konsekvens/tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Forhold som har fått TG3:
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Det er avvik:
Det er ingen synlig lufting i konstruksjonen på takkonstruksjon mot sør.
Undertaket er er stedvis misfarget etter tidligere vannlekkasje.
Det er store råteskader i gesimskasser og forkantbord.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
Lufting/ventilering må etableres.
Undertaket på tak mot nord er naturlig å bytte når taktekking skal skiftes.
Råteskadede gesimsbord må skiftes.

Utvendig > Vinduer:
Det er avvik:
Råte i vannbrett til kjøkkenvindu.
Vinduer bærer preg av elde og værslitasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt

på vinduer.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Utvendig > Dører:
Det er avvik:
Det er råteskader i balkong- og kjellerdør.
Det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag ut fra balkongdør uten forsvarlig sikring.
Det er ikke tettelist mellom dørbblad og dørkarm til hovedytterdør. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Konsekvens/tiltak:
- Tiltak:
Dører med råteskader må skiftes ut.
Balkongdør må sikres forsvarlig.
Hovedytterdør og terrassedør i 1. etg. fungerer godt, men har passert halvparten av antatt levetid.

Innvendig > Innvendige trapper:
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er ikke montert rekkverk.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Konsekvens/tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på

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

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom:
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er synlige tegn til fukt i området rundt sluk, samt at det er målt vektprosent på 24,3 % som er vått treverk.
Konsekvens/tiltak:
- Andre tiltak:
Våtrommet må oppgraderes med nye avløpsrør.

Taktekking:
Taket på den sørlige delen av boligen er tekket med Decra stålplater ca. 2002 ifølge tidligere takst. Taket på tilbygg mot nord er av flat takstein fra 1968 ifølge tidligere takst. Regelmessig ettersyn og vedlikehold/rengjøring er noe som må påregnes.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Ved befaringsregnet det og det var synlig lekkasje på loft i tak over gang. Vindskier er værslitte. Det er store råteskader i gesimskasser og forkantbord.
Normal tid før omlegging av stålplater med

plastbelegg er 30 - 50 år. Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Vindskier trenger vedlikehold. Råteskadede gesimsbord må skiftes. Utvendig taktekking må skiftes. Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende konstruksjon.

-utvendig -Veggkonstruksjon:
Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med eternittplater fra 60-tallet ifølge tidligere takst og noe stående bordkledning.
Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Sprekker og store skader på en del eternittplater.
Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Veggplatene på boligen er av en slik alder og tilstand at omkledning er påregnelig. I den forbindelse anbefales det også at boligen etterisoleres og utstyres med tilfredsstillende lufting. Siden veggene er kledd med eternitt, må dette tas hensyn til ved eventuell demontering, da materialet regnes som spesialavfall og må håndteres deretter.

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
Mulighet for å koble seg på fiber iflg. selger.

Parkering
I innkjørsel og i garasje

Diverse
Det er laget til urtehage på eiendommen med blant annet oregano, basilikum, peppermynte, sitronmelisse, rosmarin, gressløk og persille.
Til eiendom grenser det gjerde med hjort innenfor. Det går også en sti utenfor gjerdet.
Vedstabel følger med eiendommen.

Seng soverom 2. etasje og hjørneskap medfølger salget.

Energi
Oppvarming
Montert varmepumpe i stue fra 2009.
Veggmonterte panelovner.
Vedovn i stue.

Piper og ildsteder:
Forrige feiing ble utført 05.05.2020.
Forrige tilsyn av ildsted var 05.06.2013.
Det er ikke registrert noen avvik eller anmerkninger på brukenheten.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 190 000

Kommunale avgifter
Kr 4 151

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter

Faktura sendes i 12 terminer.
Det betales kommunale avgifter for slam, renovasjon, feiing og tilsyn.
Det tilkommer slam behandlingsgebyr ved tømming av slamavskiller, 411,25 kr per m3 som tømmes.

Formuesverdi primær

Kr 702 763

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 2 529 946

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Forsikring, kommunale avgifter, utgifter knyttet til privat vei, vann og avløp, tv, Internett, strøm.
Obs dette er ikke en uttømmende liste.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 318, bruksnummer 5 i Sandefjord kommune.Gårdsnummer 318, bruksnummer 6 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:

3804/318/5:

13.10.1945 - Dokumentnr: 9000062 - Bestemmelse om gjerde
Opprinnelig dok nr 301131/1945 fra TØNSBERG TINGRETT

08.01.1946 - Dokumentnr: 9000134 - Best. om adkomstrett
Vegvesenets betingelser vedtatt i anl. privat avkjørsel fra off. vei
Opprinnelig dok nr 300039/1946 fra TØNSBERG TINGRETT

28.11.2022 - Dokumentnr: 1347178 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu Eiendomsmeclin
Org.nr: 996 525 341
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

12.07.1945 - Dokumentnr: 9000053 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3804 Gnr:318 Bnr:1
Opprinnelig dok nr 300723/1945 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 1438945 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0710 Gnr:318 Bnr:5

13.10.1945 - Dokumentnr: 9000062 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3804 Gnr:318 Bnr:1
Bestemmelse om vannledning
Opprinnelig dok nr 301131/1945 fra TØNSBERG TINGRETT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på tilbygg på våningshus, datert 26.02.1969.
Det foreligger innvendige og utvendige tegninger av våningshus med tilbygg fra 1968.
Det foreligger ingen ferdigattest eller tegninger til verkstedet i kommunens arkiver.
Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig innflytningstillatelse på bygningen i kommunens arkiv.

Verksted er registrert i næringsgruppe "industri".

Ref avsnitt om byggemåte er ikke tegninger i tråd med dagens bruk, og dette er ikke byggemeldt.
Kjøper overtar ansvaret og risikoen for bruksendring og sende nye tegninger til kommunen.

Vei, vann og avløp

Privat vei, vann, avløp og slamavskiller.
Det er fastgebyr på slamavskiller.

Det er installert minirensaneanlegg på eiendommen.
Dette er p.t ikke registrert hos kommunen. Selger tar ansvaret for registrering og godkjenning.

Eier av jorde ved verksted har iflg. selger rett til å

bruke vei for å komme ut på jordet sitt ved siden av verksted.

Iflg 13.10.1945 - Dokumentnr: 9000062 - Bestemmelse om vannrett/ bestemmelse om gjerde plikter kjøper å holde tomten inngjerdet. Gbnr. 318/5 har rett til brønn på, - og vannledning over selgerens eiendom, dog uten å skade et nærmere bestemt vannhull for selgers dyr. Kjøper må yte erstatning i form av vannpost eller lignende.

Se vedlegg i salgsoppgave for heftelse 08.01.1946 - Dokumentnr: 9000134 - Best. om adkomstrett.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplan/ Kommunedelplan:
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen (24.09.2019) er avsatt til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Reguleringsplan:
Eiendommen er ikke berørt av noen gjeldende regulering.

Kommentar:
- Eiendommen er uregulert og kommuneplanens bestemmelser er gjeldende. Kommuneplanen med tilhørende bestemmelser kan lastes ned fra kartløsningen på kommunens hjemmeside.
- Boligen er registrert som bestående godkjent helårsbebyggelse i LNFR-område. Se kapittel 3 i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel.
- Eiendommen ligger i område avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR). I

LNFR-områder er det generelt bygge- og deleforbud. Se kapittel 3 i utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel for eventuelle muligheter til utvikling av eiendommen.

Adgang til utleie

Boligen har ikke utleiedel. For utleie av deler av boligen kan det medføre krav om godkjenning iht. plan- og bygningsloven om varig oppholdsrom. I tillegg kan det medføre søknadsplikt overfor plan- og bygningsmyndighetene for selvstendig boenhet. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

79 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

80 990 Omkostninger totalt

96 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 270 990 Totalpris. inkl. omkostninger

3 286 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 288 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 80 990

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 10. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjemaet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt

et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Charlotte Skjelbred

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

charlotte.skjelbred@aktiv.no

Tlf: 938 47 947

Ansvarlig megler

Charlotte Skjelbred

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

charlotte.skjelbred@aktiv.no

Tlf: 938 47 947

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,

Rådhusgata 17

3211 Sandefjord

Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

04.04.2025



Kodal Skole

Kodal skole er en barneskole med 7 klassetrinn og SFO. Skolen har ca. 160 elever.

Kodal skole ligger i landlige omgivelser i et boligområde ca. 1 mil nord for Sandefjord sentrum. Skolen har store og flotte uteområder.

Skolens bruttoareal er på cirka 3.500 kvadratmeter, mens idrettshallen er på om lag 1.800 kvadratmeter.

Inspirasjon fra stavkirke
 Det er KB Arkitekter AS som har fullført arkitektarbeidet etter at det var Børve & Borchsenius arkitekter AS som hadde forprosjektet.

– Vi har ikke endret på hovedgrepet til bygget, som har stående trekledning med fallende bredder. Hovedfargen er låve-rød, med innslag av naturfarget kledning i malmfuru, sier sivilarkitekt og fagleder Charlotte Hyllidal i KB Arkitekter AS til Byggeindustrien.

Interiørmessig er det KB Arkitekter som har stått for fargekonsept og overflater.

– Fargene er inspirert av Høyjord Stavkirke, som ligger i Sandefjord kommune. Jeg vil ellers fremheve et supert samarbeid med interiørarkitekten i kommunen, og med Veidekke Entreprenør AS, sier Hyllidal.

Info hentet fra:
<https://www.bygg.no/kodal-skole/1436045/> og sandefjord.kommune.no

Kodal - Heisetra

Det er mange muligheter for parkering i Kodal Sentrum.

Fra RV 305 er det merket sti på skrå mot Prestbyen og videre til Lefsrød. Følg sti/vei ned til Lefsrødveien (Fylkesvei 3164). hvor det gåes til høyre og følg veien noen hundre meter. Følg merket vei til høyre over bru oppover til en gårdsbarnehage, hvor det er merket videre på skogsvei og sti. Det er fine stier hele veien videre til Gjerstad og til Fylkesvei 3162. Gå noen meter til høyre på fylkesveien og så til venstre mot Sætra og Heisetra.

Følg merket sti/skogsveier videre til Heisetra. Turen er ca 17 km.

Hvis det er ønskelig å gå fra Heisetra til Kodal er det parkering 300 m fra Heisetra.

Tekst hentet fra:
<https://ut.no/turforslag/118166016/kodal-heisetra>
 Bilde hentet fra:
<https://www.sb.no/h-eisetra/hytte/sandefjord-og-oplands-turistforening/sommer-pa-heisetra/g/5-73-441074>

Sandefjord

Sandefjord er kjent for sjøfart, hvalfangst og kjemisk industri. Jotun er i dag den største bedriften i Sandefjord.

I 1845 fikk Sandefjord bystatus, da bodde det 749 personer her. Sandefjord ligger ca 12 mil sør for Oslo og har sin egen flyplass på Torp.

Det er om sommeren Sandefjord viser seg fra sin mest sjarmerende side. Da er det yrende folkeliv på bryggene og langs kaipromenaden, og mange sitter og prater i parkene.

Kafeene i sentrum har åpnet uteserveringen og livet er lyst og lett.

Hvis du har lyst til å skjemme deg litt bort, kan du jo ta en tur innom Brødrene Berggrens fiskehandel og kjøpe nykokte reker og nyte dem på en av benkene langs kaia.

Er du interessert i kulturhistorie, ligger hvalfangerskuten "Southern Action" ved kai. Den er en av de få hvalskutene som er tatt vare på og restaurert.

Hvis du vil ut av sentrum litt, ligger det strender som perler på en snor langs både Øster- og Vesterøya. De fleste kan du komme til med buss.

Eller du kan ta bilen og en fiskestang, og ta en tur ut til Natholmen.

Natholmen er en liten øy med autentiske gamle trehus og fantastiske naturområder, ca 10 min fra sentrum. Området er også kjent for bra sjørret fiske. God sommer!

Sandefjord Sentrum

Sandefjord er en by i vekst og etter kommunesammenslåingen med Andebu og Stokke har sentrum også fått et sterkere fotfeste som "hovedstaden" for de tre gamle kommunene. Byen er vakker og du kan spasere langs brygga og nyte sommerlivet, eller ta en tur oppover mot Hvaltorvet og handlegatene. Badeparken som er byens grønne lunge og et flittig brukt område som blant annet brukes til forskjellige kulturelle arrangement.



På en varm og god sommerdag er det hyggelig å sette seg ned på en fortauskafé eller spise en god lunsj på et av spisestedene i sentrum. Mulighetene er også gode for at du skal kunne finne en klar favorittkafé i sidegatene eller på Hvaltorvet. Hvaltorvet tilbyr flere kleskjeder, kafé restauranter, interiør butikker, sko- og veskebutikker, eller om du ønsker noe innen velvære eller foreksempel elektronikk. Her finner du det meste!





Tilstandsrapport

Enebolig
Lefsrødveien 124, 3243 KODAL
SANDEFJORD kommune
gnr. 318,318, bnr. 6,5, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 383 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 24.09.2024 Rapportdato: 24.09.2024 Oppdragsnr.: 21248-1111 Referansenummer: MI1415

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



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



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

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig med kjeller og krypkjeller, 1. etasje og loftetasje, oppført i 1946.

Frittliggende uthus/verksted på andre siden av vei.

Det er gjort store oppgraderinger utvendig med etablering av nytt minirensesanlegg og drenering i 2022. Utbedringer av drenering er gjort etter betydelig fuktproblematikk i kjeller da eier overtok boligen i 2017. Det meste av kjøkkeninnredning og nytt malt tregulv på kjøkken i 2024.

Det bør spesielt nevnes noen forhold som forventet levetid er medgått på bad/vaskerom som er fra før 1997 og får da TG:3 og blir ikke nærmere undersøkt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking på boligdel mot nord, vinduer, dører, kobberrør, soilrør og varmtvannsbereder som bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

Ved rehabilitering av eldre hus vil det alltid være fare for å avdekke feil og skader. Denne faren øker i takt med alder. Boligen ellers gir et godt inntrykk i forhold til alder med noe renoveringsbehov. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket på den sørlige delen av boligen er tekket med Decra stålplater ca. 2002 ifølge tidligere takst. Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med eternittplater fra 60-tallet ifølge tidligere takst og noe stående bordkledning. Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler i tre. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Malte trevinduer med enkle og koblete glass, trolig fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra rundt 1970. Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden. Hovedytterdør av tre med glassfelt. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1972. Malt balkongdør i tre med enkelglass. Malt panelt tredør til kjeller. Overbygget terrasse på 15 m² (8,68 x 1,74) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre. Liggende malte rekkverksbord på 70 cm. Nyere tretrapp til terrasse med terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser. Eldre betongtrapp med flislagte trinn til inngangsparti.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Gulver har belegg, laminat og malt tregulv. Vegger har malt og umalt trepanel, malte panelplater, tapet og malte plater. Tak har malte plater og malte takessplater. Leiligheten er malt etter behov. Tregulv slipt og malt nyere tid. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater / bord. Antatt etter byggemåte isolert. Retningavvik er kontrollert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert vedovn i stue. Ubrennbar plate på gulv i front. Sotluke i kjeller og feierluke på soverom i loftetasje. Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag.

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier på synlige murflater. Under tilbygg er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft. Inngang til krypkjeller fra luke i gulv i bod/verksted. Det er friskluftsventiler i vegger. Det er innvendig malt tretrapp til loftetasje. Ubehandlede bratte tretrapper ned til kjeller og fra bod/verksted til loft. Trapp til loftetasje har stående rekkverk på 62 cm i trappegang. Det er innvendige malte og finerte dører fra eldre dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom Bad fra trolig 1968 inneholder servant, dusjkabinett (2022), varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er våtromstapet på vegg, malte takessplater i himling og helsveiset vinylbelegg på gulv. Det er lufteventil i tak og tilluftspalte under skyvedør. Gulv på bad er tilnærmet flatt. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Fuktmåling er foretatt fra under sluk i krypkjeller, og det er påvist avvik.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med skrog og glatter fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål fra 2024. Det er frittstående hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk, men brukte ca. 2 minutter på å starte.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har belegg på gulv. Vegger og tak med malte plater. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og vegghengt panelovn. Det er lufterventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller. Innvendig avløp er av eldre soilrør og plast. Plastrør som er tilkoblet eldre soilrør er fra 2022. Boligen har naturlig ventilasjon med noen få friskluftsventiler i vegger. Vannpumpe med 80 liters trykktank fra 2020, plassert i kjeller. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Montert varmepumpe i stue fra 2009. Veggmonterte panelovner. Vedovn i stue. Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert på bad/vaskerom. Sikringsskap er plassert i bod i loftetasje. Sikringer består av 4 automatsikringer med jordfeilbrytere og 4 skrusikringer i henhold til kursfortegnelse, 50A inntakssikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Det er lagt ny drenering på øst, sør og vestside av boligdel mot sør i 2022 ifølge eier.
Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet. Synlig platon som tettesjikt mot grunnmur og det er fleksible drensrør av plast.

Taknedløp og overvann er ført til husdreneringskum med to nye spyle/stakepunkter med tanke på fremtidig vedlikehold, og videre til nyetablert dreneringsgrøft over eiendom som ender i vei i bunn av bakke.
Grunnmur oppført av gråstein og betong. Utvendig og innvendig pusset og malt.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.
Tomten har gruset oppkjørsel og stor gressplen. Utvendige avløpsrør er av plast, tilkoblet Wallax renseanlegg med overløp til grøft.
Det er flere stake/spyle muligheter på tomt.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og privat grunnboret brønn.
Det ble i 2022 montert Wallax minirensanlegg av glassfiber med betongfundament rundt.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

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

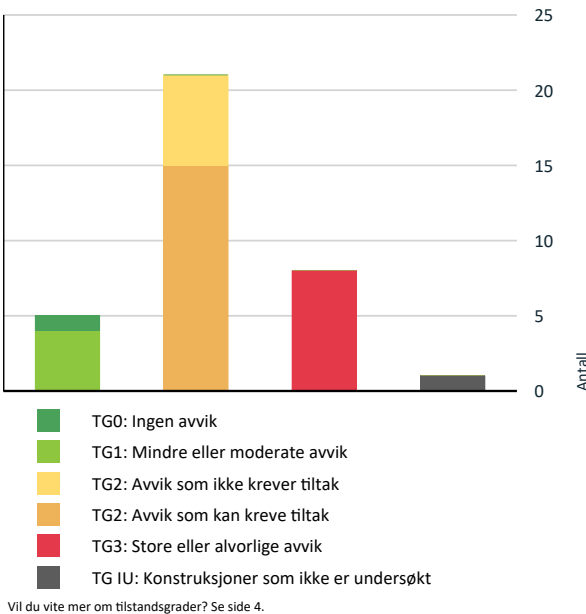
Vegg mellom stue og trapperom til loftetasje er fjernet.
Dør til terrasse er plassert midt i rom istedenfor ved tidligere trapperom til loftetasje.

Uthus - verksted

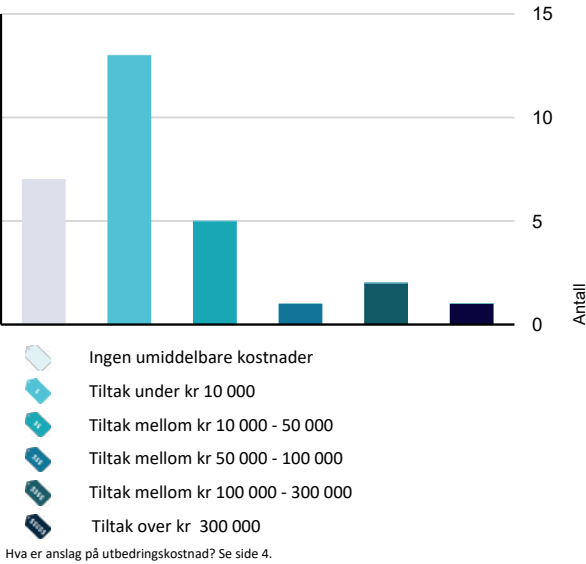
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunddata.
Eier har bodd i boligen i 5 år og 5 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår 1946	Kommentar Eiendomsverdi, 2023
------------------------	---

Anvendelse

Frittliggende enebolig på halvannen etasje.

Standard

Boligen har en god planløsning og en normal standard på flater, innredninger og installasjoner, med referanse til alder.

Tilbygg / modernisering

1968	Tilbygg	Del av bolig mot nord er tilbygget i ca. 1968.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på den sørlige delen av boligen er tekket med Decra stålplater ca. 2002 ifølge tidligere takst. Taket på tilbygg mot nord er av flat takstein fra 1968 ifølge tidligere takst. Regelmessig ettersyn og vedlikehold/rengjøring er noe som må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Ved befaring regnet det og det var synlig lekkasje på loft i tak over gang. Vindskier er værslitte. Det er store råteskader i gesimskasser og forkantbord.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år. Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

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

Vindskier trenger vedlikehold. Råteskadede gesimsbord må skiftes. Utvendig taktekking må skiftes. Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Råteskadet forkantbord og gesimskasse.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål. Renner er ikke funksjons prøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er deformasjoner i takrenne mot sørøst.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må gjøres utbedringer med deformert takrenne.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Deformasjoner i takrenne.

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av bindingsverk konstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med eternittplater fra 60-tallet ifølge tidligere takst og noe stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Sprekker og store skader på en del eternittplater.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Veggplatene på boligen er av en slik alder og tilstand at omkledning er påregnelig. I den forbindelse anbefales det også at boligen etterisoleres og utstyres med tilfredsstillende lufting.

Siden veggene er kledd med eternitt, må dette tas hensyn til ved eventuell demontering, da materialet regnes som spesialavfall og må håndteres deretter.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Skader på veggplater.



Skader på veggplater.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler i tre.

Tilstandsrapport

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst til loft på tilbygg er via trapp fra bod/verksted.

Ingen adkomst til loft på tak mot sør annet enn inspisering fra kneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påbegynte råteskader i undertak og synlig vannlekkasje gjennom taktekking.

Undertaket er er stedvis misfarget.

Det er ingen synlig lufting i konstruksjonen på takkonstruksjon mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lufting/ventilering må etableres.

Undertaket på tak mot nord er naturlig å bytte når taktekking skal skiftes.

Det anbefales omlegging av under og yttertak umiddelbart for å unngå ytterligere skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det ble målt høye fuktverdier i undertak.

Vinduer

Malte trevinduer med enkle og koblede glass, trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Råte i vannbrett til kjøkkenvindu.

Vinduer bærer preg av elde og værslitasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Råteskadet vannbrett til kjøkkenvindu.

TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra rundt 1970.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer bærer preg av elde og værslitasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Dører

Hovedytterdør av tre med glassfelt.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1972.
Malt balkongdør i tre med enkelglass.
Malt panelt tredør til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskader i balkong- og kjellerdør.
Det er mer enn 50 cm ned til hardt underlag ut fra balkongdør uten forsvarlig sikring.
Det er ikke tettelist mellom dørblad og dørkarm til hovedytterdør. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører med råteskader må skiftes ut.
Balkongdør må sikres forsvarlig.
Hovedytterdør og terrassedør i 1. etg. fungerer godt, men har passert halvparten av antatt levetid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Råteskadet ramme til balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse på 15 m² (8,68 x 1,74) med utgang fra stue. Terrassebord i trykkimpregnert tre.
Liggende malte rekkverksbord på 70 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Nyere tretrapp til terrasse med terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på løsmasser.

Eldre betongtrapp med flislagte trinn til inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et stort antall av fliser er løse/sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser på trapp må utbedres for å lukke avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulver har beleg, laminat og malt tregulv.

Tilstandsrapport

Vegger har malt og umalt trepanel, malte panelplater, tapet og malte plater.
Tak har malte plater og malte takessplater.
Leiligheten er malt etter behov. Tregulv slipt og malt nyere tid.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk, noe overflate oppgraderinger er påregnelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Flass i maling i vindfang etter høy luftfuktighet.
Stedvis noe bruksslitasje/merker på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Maling i vindfang må utbedres, samt utbedring av lufting for å unngå høy luftfuktighet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater / bord. Antatt etter byggemåte isolert.
Retningavvik er kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på 16 mm gjennom hele gang, loftetasje.
Målt høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert vedovn i stue. Ubrennbar plate på gulv i front.
Sotluke i kjeller og feierluke på soverom i loftetasje.
Pipe fra byggeår av teglstein med pusslag.

Det ble utført tilsyn 05.06.2013 og feiing 05.05.2020, ingen avvik i besiktiget bolig.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.
Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier på synlige murflater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Kryp kjeller

Under tilbygg er det en krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft.
Inngang til krypkjeller fra luke i gulv i bod/verksted.
Det er friskluftsventiler i vegger.
Ved befaring ble det registrert tegn til at det har vært litt fuktig miljø, men ingen tegn til råte.
Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.
Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsperre på bakken har stedvis hull, og fukt kan trekke gjennom og opp i treverk.
Det er målt noe høye fuktverdier i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsperre mot grunn må utbedres.
Det anbefales en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Målt vektprosent på 18 % helt innerst mot sør i krypkjeller.



Indikert fukt i vegg mot øst.

TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp til loftetasje. Ubehandlede bratte tretrapper ned til kjeller og fra bod/verksted til loft. Trapp til loftetasje har stående rekkverk på 62 cm i trappegang.

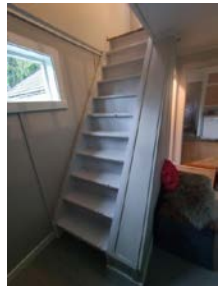
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte og finerte dører fra eldre dato. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

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

Dør til bod/verksted tar i karm.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad fra trolig 1968 inneholder servant, dusjkabinett (2022), varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er våtromstapet på vegg, malte takesplater i himling og helsveiset vinylbelegg på gulv. Det er lufteventil i tak og tilluftspalte under skyvedør. Gulv på bad er tilnærmet flatt. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Årstall: 1968

Kilde: Andre opplysninger: Årstall på varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt fra under sluk i krypkjeller, og det er påvist avvik.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er synlige tegn til fukt i området rundt sluk, samt at det er målt vektprosent på 24,3 % som er vått treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes med nye avløpsrør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Målt vektprosent på 24,3 % som er vått treverk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med skrog og glatter fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål fra 2024. Det er frittstående hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Ny innredning, vaskekum/kran og malt tregulv i 2024 etter vannlekkasje fra kjøkkenkran.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overskap er av eldre dato, og bærer preg av noe elde og bruksslitasje. Noe slitasje på veggflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avvik avvik må slitte overskap og enkelte veggflater skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk, men brukte ca. 2 minutter på å starte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler deksel i underkant av ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Deksel må monteres i underkant av ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har belegg på gulv. Vegger og tak med malte plater. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og vegghengt panelovn. Det er lufteventil i tak.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av eldre soilrør og plast. Plastrør som er tilkoblet eldre soilrør er fra 2022. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avvik gjelder eldre soilrør.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med noen få friskluftsventiler i vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vannpumpe med 80 liters trykktank fra 2020, plassert i kjeller.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Montert varmepumpe i stue fra 2009. Veggmonterte panelovner. Vedovn i stue.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert på bad/vaskerom.

Årstall: 1968 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i bod i loftetasje.

Sikringer består av 4 automatsikringer med jordfeilbrytere og 4 skrusikringer i henhold til kursfortegnelse, 50A inntakssikring.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022 4 nyeautomatsikringer med jordfeilbrytere montert i 2022.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alle arbeider som nåværende eier vet om.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremvist samsvarserklæring på renseanlegg, kabling i bakke, og div. arbeider i 2022.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

Tilstandsrapport

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Nytt opplegg fra 2022 er lagt opp etter nye forskrifter, men tilkoblet eksisterende hovedsikring og tavle arrangement. Eksisterende tavle er ikke forskriftsmessig.

Basert på alder på anlegg/installasjoner på deler av anlegget og manglende tilsyn/dokumentasjon på tilsyn anbefales det at det gjøres en utvidet el-kontroll av anlegget. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Gamle skrusikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’

Det er lagt ny drenering på øst, sør og vestside av boligdel mot sør i 2022 ifølge eier.
Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet. Synlig platon som tettesjikt mot grunnmur og det er fleksible drensør av plast.

Taknedløp og overvann er ført til husdreneringskum med to nye spyle/stakepunkter med tanke på fremtidig vedlikehold, og videre til nyetablert dreneringsgrøft over eiendom som ender i vei i bunn av bakke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren på boligdel mot nord.
Det er ikke montert klemlist på platonplast.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuksikring av muren på boligdel mot nord må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av gråstein og betong. Utvendig og innvendig pusset og malt.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Sprekker må tettes og observeres over tid. Ytterligere tiltak kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.
Tomten har gruset oppkjørsel og stor gressplen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at terreng har noe fall inn mot bolig mot øst.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsør er av plast, tilkoblet Wallax renseanlegg med overløp til grøft.
Det er flere stake/spyle muligheter på tomt.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). og privat grunnboret brønn.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Septiktank

Det ble i 2022 montert Wallax minirensanlegg av glassfiber med betongfundament rundt.
Begrenset kontrollmulighet. Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Uthus - verksted



Anvendelse

Frittliggende eldre uthus/verksted

Byggeår

1946

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Uthus/verksted er oppført på grunnmur av betong. Garasjedel på søyler av tre ned på støpte betongfundamenter. Vegger er av bindingsverk, utvendig kledd med eternittplater og stående bordkledning. Innvendige overflater er tregulv og trepanel i tak og vegger.

Uthus/verksted har saltakkonstruksjon med plassbygde takstoler i tre, undertak av over/underligger trebord, utvendig tekket med enkelkrummet og flat takstein. Garasjedel med pulttakonstruksjon, tekket med profilerte stålplater. Takrenner og nedløp av stål.

Det er montert vedovn i verksted.
Pipe av teglstein.

Ytterdører er av tre.
Garasjedel har 2 malte vippeporter i tre.
Malte trevinduer med enkelglass.
Det er innlagt strøm med lys og kontaktpunkter.

Det er store skjevheter og sprekker i grunnmur.
Det er kun takrenne mot øst på uthus/verksted. Nedløp er defekte.
Et stort antall av glass er sprukket og mangler glass, samt råteskader i rammer.
Innvendig trapp til loft mangler rekkverk.
Trebruer fra vei til dører mangler rekkverk.
Bygg er beskrevet i enkelhet.

Generelt inntrykk: TG 3.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

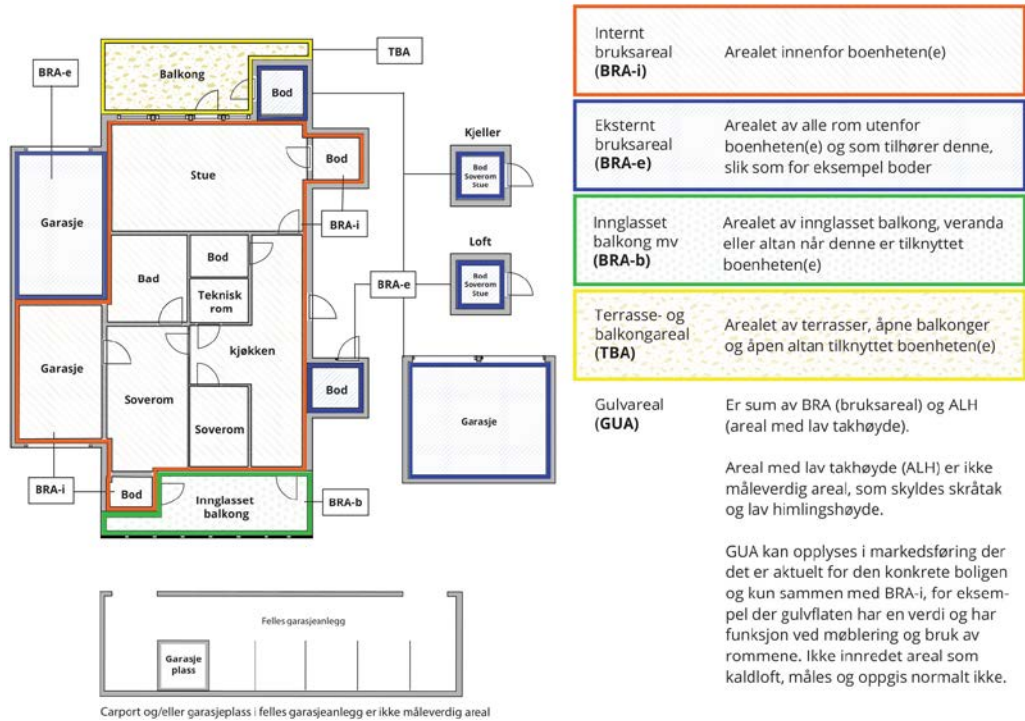
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	114			114	15
Loftetasje	32			32	
SUM	146				15
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bod/verksted, Vindfang , Hall, Soverom , Toalettrom , Bad/vaskerom , Mellomgang , Kjøkken , Stue 1, Stue 2, Trapperom		
Loftetasje	Gang m/trapp, Bod , Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Ved befaringen er det bruken av rommene som avgjør beregningen av arealene, selv om de kan være i strid med byggeforskriftene.
Kott i loftetasje har ikke målbart areal.
Trapperom i 1. etg. er valgt å ta med som s-rom.

Areal 1. etg.
Bod/verksted: 15,3 m²
Vindfang: 2,6 m²
Hall: 10,8 m²
Soverom: 10,6 m²
Toalettrom: 1,2 m²
Bad/vaskerom: 7 m²
Mellomgang: 2,3 m²
Kjøkken: 13,9 m²
Stue 1: 14,5 m²
Stue 2: 26,8 m²
Trapperom: 1,4 m² (s-rom)

Areal loftetasje.
Gang m/trapp: 10,1 m²
Bod: 1,2 m² (s-rom)
Soverom 1: 8,1 m²
Soverom 2: 9,9 m²

Kjeller.
Takhøyde +- 1,85 m.
Ingen rom i kjeller er målbare da takhøyde er under 1,9 m. Gulvarealet er på 47 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Vegg mellom stue og trapperom til loftetasje er fjernet.
Dør til terrasse er plassert midt i rom istedenfor ved tidligere trapperom til loftetasje.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Utvendig drenering, montering av minirensanlegg, elarbeider og montering av vannpumpe.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus - verksted

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		102		102	
Loftetasje		69		69	
Kjeller		66		66	
SUM		237			
SUM BRA	237				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Verksted 1, Verksted 2	
Loftetasje		Loftrom	
Kjeller		Kjellerrom	

Kommentar

Garasjedel på 32 m² er medregnet i byggets 1. etg.

Gulv i kjelleretasje er av løsmasser og er regnet som s-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Lefsrødveien 124, 3243 KODAL
Gnr 318 - Bnr 5
3804 SANDEFJORD

Drammen Takstsenter AS
Banebakken 37 B
3127 TØNSBERG



Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	127	19
Uthus - verksted	0	237

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør

Lefsrødveien 124, 3243 KODAL
Gnr 318 - Bnr 5
3804 SANDEFJORD

Drammen Takstsenter AS
Banebakken 37 B
3127 TØNSBERG



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	318	6		0			Eiet

Adresse

Lefsrødveien 124

Hjemmelshaver

Madeleine Gran

Kommentar

Matrikkel 318/5 og 318/6 er slått sammen.

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	318	5		0	1343.1 m²	Eiendomsverdi 2022 (Ambita)	Eiet

Adresse

Lefsrødveien 124

Hjemmelshaver

Gran Madeleine

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i naturskjønne omgivelser. Kodal er et lite tettsted i Andebu i Sandefjord Kommune, beliggende ca 15 minutters kjøring til Sandefjord sentrum. Gode solforhold og kort vei til natur, flotte turstier, skiløyper og fiskemuligheter i Svartåa. Stedet har barneskole, idrettsplass, dagligvareforretning, bank, bensinstasjon m.m. Lefsrødveien ligger ca. 5 min fra Kodal sentrum. Ca 10 min kjøring til E -18.

Adkomstvei

Privat frem til offentlig

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har Wallax renseanlegg med overløp til grøft.

Regulering

Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos megler.

Om tomten

Eiendommen ligger vestvendt på en åskam. Flott utsikt og svært gode solforhold. Tomten er pent opparbeidet med plen. Grensende naboeiendom har inngjerdet hjort gående på beite.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.



Siste hjemmelsovergang

År
2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eieropplysninger	18.09.2023	Kjæreste av selger tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	05.09.2023	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.09.2023	Det foreligger ferdigattest på tilbygg til bolig datert 26.02.1969.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	05.09.2023		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.09.2023		Gjennomgått		Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/M11415>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll

Dokumentasjon av serviceoppdrag med lav risiko

Risiko/sluttkontroll

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Fjorden Elektro AS	Firma/Navn:	Recover Nordic AS
Kontaktperson:	Geir Mathisen	Kontaktperson:	Vegard
Adresse:	Nordre Fokserød 24	Adresse:	Postboks 853
Postnr/Sted:	3241 Sandefjord	Postnr/Sted:	3606 Kongsberg
Telefon:	+47 400 02 001	Telefon:	
E-post:	post@fjordenelektro.no	E-post:	post@reovernordic.no
Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	17911	Kundenummer:	10014
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Madeleine Gran		
Adresse:	Lefsrødveien 124		
Postnr/Sted:	3243 KODAL		
Boligmappa nr:	DEQ2267		
Anleggsbeskrivelse			
Installasjon: Endring		Type installasjon: Bolighus	
NEK 400: 1998		Annet (Beskriv norm): Fra byggår	
Rapportens omfang			
☐ Hele anlegget	☒ Anleggsdel:	Kjøkken	

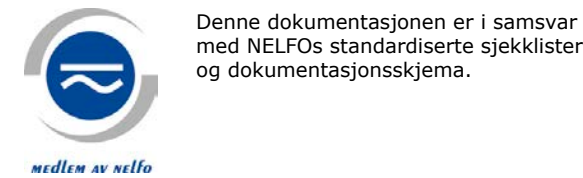
Viktig: Denne sjekklisten skal kun benyttes til enkle installasjonsoppdrag med lav risiko. Dersom det kan svares JA på ALLE sjekkpunkt i gruppen "Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)" er arbeidet å anse som "mindre oppdrag med lav risiko" og sjekklisten kan benyttes. Dersom ikke, må komplett 5 Sikre dokumentasjon benyttes. Det er en forutsetning at utførende kommuniserer med eier/bruker. Forenklet dokumentasjon kan ikke benyttes for installasjoner som omfattes av NEK 400 del 7.

SJEKKPUNKT				
Risikovurdering (Forutsetninger - lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Foreligger det tilstrekkelig informasjon til å kunne vurdere forutsatt bruk?	☒	☐	☐	Tilbakeføring etter utbedring av skade på kjøkken, utskift av nødvendig installasjon der det behøvs
Er ytre påvirkninger å anse som normale i forhold til NEK 400 tabell 51A?	☒	☐	☐	
Foreligger det tilstrekkelig informasjon om løsningene som er lagt til grunn i eksisterende anlegg?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at arbeidet ikke vil påvirke forutsetningene som er lagt til grunn for sikkerheten i eksisterende installasjon?	☒	☐	☐	
Er det åpenbart at endringer, utvidelser ikke vil kunne kategoriseres under del 7 i NEK 400?	☒	☐	☐	
Er utstyr valgt i forhold til bruk og temperatur?	☒	☐	☐	
SJEKKPUNKT				
Sluttkontroll (Lav risiko)	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	☒	☐	☐	0,17ohm stikk kjøkken, noe dårlig utjevnelse ved kjøkken
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	☒	☐	☐	felles kjøkkenkurs >299Mohm
Er andre nødvendige målinger og prøving av den nye installasjonen utført og funnet i orden? Spesifiser nedenfor.	☒	☐	☐	Spenningstestet stikk og teknisk stikk.
Er utført arbeid kontrollert ogv funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er benyttet utstyr tilpasset ytre påvirkninger, spenningsnivå og	☒	☐	☐	

bruk?				
Er utstyr valgt og montert iht. produsentens anvisning?	☒	☐	☐	
Er utstyret funksjonsprøvet og funnet i orden?	☒	☐	☐	
Er nødvendig merking av utstyr utført?	☒	☐	☐	foreligger kursfortegnelse ved "tavle"
Foreligger dokumentasjon som er nødvendig for sikker bruk og vedlikehold?	☒	☐	☐	



... Fortsettelse fra forrige side



Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Kjøkken, tilbakeføring etter skade. Stikk og belysning er kontrollert før tilbakeføring. montert på stikk og ikke takarmaturer x2 da disse har skader av betydlig for sikker installasjon. avluttet takpunkter og lukket med taklokk.

Montør/Kontrollert av:	
Navn:	Rolf Eivind Greaker
Dato:	2024-05-16
Signatur:	Elektronisk signert av Rolf Eivind Greaker. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Thomas Underbjerg
41544824
Nord Taksering as

Side: 1 (9)
Skadenummer: 2374268200005
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 10.12.2023

Skaderapport

Informasjon om skaden		
Skadenummer	2374268200005	
Forsikringsselskap / Saksbehandler	Frømtind Forsikring AS / Alvin Ringen	
Kunde / Forsikringstaker	Madeleine Gran Lefsrødveien 124 3243 KODAL	
Forsikringstype	LO favør Hus	
Forsikringsform	Innvendig vann	
Egenandel	5000.00	
Skadestedets adresse	Lefsrødveien 124 3243 Kodal	
GNR/BNR		
Kontaktperson	Madeleine Gran (Kunde) tlf. 41210376 madeleinegran@gmail.com	
Skadedato	06.12.2023	
Besiktigelsesdato	08.12.2023	

Rapporten er basert på	
☒ Fysisk oppmøte	☐ Video ☐ Telefon

Takstmenn for fast eiendom og innbo: -Salgstakster –Lånetakster –Skadetakster –Skjønn –Tomtetakster –
Leievurderinger
-Prosjektledelse –Byggeledelse –Byggelånsoppfølging –Energimerking -Uavhengig Kontroll
-Termografering -Trykktesting

Avdeling Porsgrunn: - tlf 35 55 35 31 - post@nordtaksering.no

Avdeling Notodden: - tlf 46 63 33 80 - post@iltakst.no



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Thomas Underbjerg
41544824
Nord Taksering as

Side: 2 (9)
Skadenummer: 2374268200005
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 10.12.2023

Deltakere			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Madeleine Gran	Kunde	41210376	madeleinegran@gmail.com
Thomas Underbjerg	Takstmann	41544824	tu@nordtaksering.no

Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap		
☐ Ja	☐ Nei	☒ Vet ikke

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m²	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Enebolig	---	1946	Boligen er løpende vedlikeholdt, ellers ingen ift. innmeldt skade.

Øvrig informasjon om objektet
Enebolig over flere plan samt grovkjeller under deler av bygget. Boligen er oppført på støpt ringmur og har støpt gulv av betong i kjelleren. Resterende deler av bygget er oppført i trevirke og bygget har saltak. Skadested er i 1.etasje på kjøkken med følgeskader i bjelkelag mot kjeller. Varmepumpe er plassert i tilstøtende rom til kjøkken(stue)

Beskrivelse av skadet løsøre	
Objekt	Verdi
Ikke påvist noen skade på innbo eller løsøre.	0

Takstmenn for fast eiendom og innbo: -Salgstakster –Lånetakster –Skadetakster –Skjønn –Tomtetakster –
Leievurderinger
-Prosjektledelse –Byggeledelse –Byggelånsoppfølging –Energimerking -Uavhengig Kontroll
-Termografering -Trykktesting

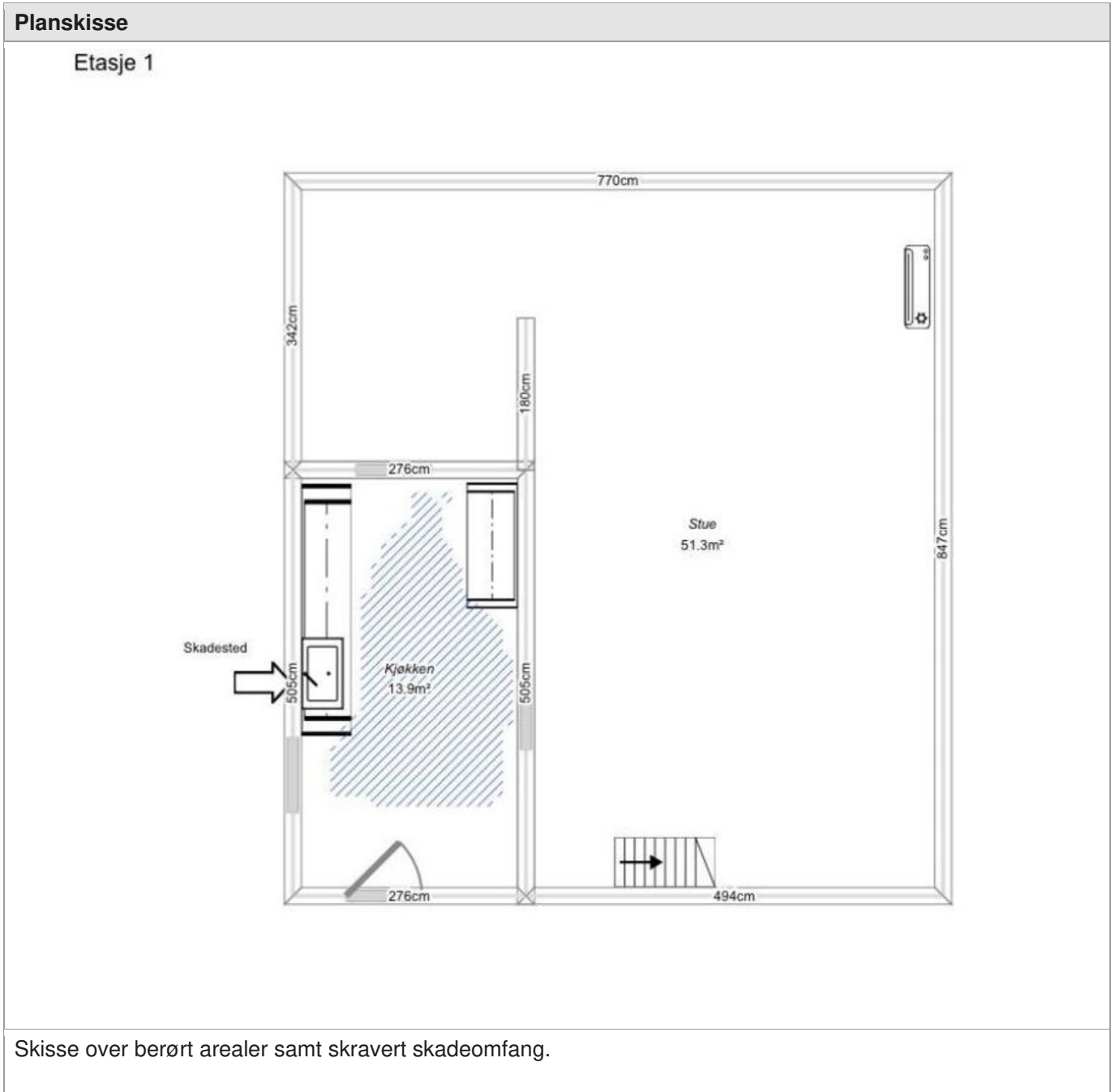
Avdeling Porsgrunn: - tlf 35 55 35 31 - post@nordtaksering.no

Avdeling Notodden: - tlf 46 63 33 80 - post@iltakst.no



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Thomas Underbjerg
41544824
Nord Taksering as

Side: 3 (9)
Skadenummer: 2374268200005
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 10.12.2023



Takstmenn for fast eiendom og innbo: -Salgstakster –Lånetakster –Skadetakster –Skjønn –Tomtetakster –
Leievurderinger
-Prosjektledelse –Byggeledelse –Byggelånsoppfølging –Energimerking -Uavhengig Kontroll
-Termografering -Trykktesting

Avdeling Porsgrunn: - tlf 35 55 35 31 - post@nordtaksering.no

Avdeling Notodden: - tlf 46 63 33 80 - post@iltakst.no

Årsak til skade		
Type skade	☒ Vannlekkasje ☐ Brann ☐ Innbrudd ☐ Ytre påvirkning	
	☐ Glass ☐ Natur ☐ Øvrige:	
Installasjon A. Vannrør innvendig åpent	Kilde A. Metallrør	Årsak H. Frost
Hva forårsaket skaden, og hvorfor?		
Hendelsesforløp: FT reiste fra boligen fredag og kom tilbake mandag. Da oppdaget FT at vannet spruttet opp fra vannkran i himling på kjøkken. FT fikk umiddelbart stengt for vannet ved hoved stoppekran. Det ble da oppdaget at varmepumpe, som er plassert i stue, var stoppet av ukjent årsak. FT opplyser at den virket og stod på fredag, men var stoppet ved ankomst til boligen mandag. FT har siden tatt strømforsyning bort fra varmepumpe, for deretter at tilkoble igjen. Og da virket varmepumpe som den skulle. Årsak: Frost etter at varmepumpe stoppet av ukjent årsak. Bakenforliggende årsak: Frostsprengte vannkran på kjøkken er resultatet av at varmepumpe sluttet at virke av ukjent årsaker. Ved at varmepumpe har sluttet at virke engang i løpet av helgen medførte så lave temperatur, at vannkranen frostsprengte. Etter varmepumpe er fra- og tilkoblet strøm på nytt, syner den av at virke, og årsak til at den stoppet er derfor ukjent.  Skadested. Vannkran er frostsprengte på kjøkken.		

Når oppstod skaden
Skadedato korrekt: ☒ Ja ☐ Nei
Tidligere eller utviklet skade: ☐ Ja ☒ Nei

Mulig regress?
Dette vurdert utfra at det ikke er noen som har utført arbeider som kan legges til last for oppstått skade.

Anbefalte tiltak for å hindre senere skader
Det kan anbefales at sikre varmen ved at ha tilstrekkelig flere varmekilder uavhengig av hverandre.
<i>Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.</i>

Skadeomfang
Det er påvist fuktskade i hele gulvet på kjøkkenet, inkl. Bjelkelag ned mot råkjeller. Det er forventet at det er leire i etasjeskille.



NORD

TAKSERING

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Thomas Underbjerg

41544824

Nord Taksering as

Side: 6 (9)

Skadenummer: 2374268200005

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 10.12.2023

Reparasjonsbehov

Riving

Kjøkken:

- Rive slette fotlister.

- Rive belegg i hele kjøkkenet.

- Rive undergulv ned til bjelkelag.

- Fjerne leire i bjelkelag fra kjøkken.

- Rive 13mm malte mykplater i himling.

Tørking

Avfukte bjelkelag samt bunnsviller på kjøkken.

I tillegg må råkjeller avfuktes mens arbeider utføres.

Tømrerarbeid

Alt gjenoppbygges til samme stand som før skaden inntraff

Spesielle betingelser: Kjøkkeninnredning, som er av eldre dato, skal forsøkes å forbli montert, da det sannsynligvis ikke kan remonteres. Derfor ekstra knot med å jobbe rundt dette.

Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?:☒Ja☐Nei

Igangsatt arbeid

FT har stengt for vannet, samt fått varmepumpe til at virke igjen.

Beboelighet

Beboelighet: Ja

Annen info/alternativ løsning for beboelse: FT er ikke fastboende i boligen, men har jevnlig kontroll og enkelte overnattinger i boligen. Derfor er boligen ikke ubeboelig i utbedringsperioden.

Takstmenn for fast eiendom og innbo: -Salgstakster –Lånetakster –Skadetakster –Skjønn –Tomtetakster –
Leievurderinger
-Prosjektledelse –Byggeledelse –Byggelånsoppfølging –Energimerking -Uavhengig Kontroll
-Termografering -Trykktesting

Avdeling Porsgrunn: - tlf 35 55 35 31 - post@nordtaksering.no

Avdeling Notodden: - tlf 46 63 33 80 - post@iltakst.no



NORD

TAKSERING

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Thomas Underbjerg

41544824

Nord Taksering as

Side: 7 (9)

Skadenummer: 2374268200005

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 10.12.2023

Beskrivelse av avtale med kunde

Oppgjørsform (reparasjon eller kontant): FT ønsker hjelp til utbedring.

Oppsummering

Frostsprengte vannkran på kjøkken pga. varmepumpe i stue sluttet plutselig å virke uten det er påvist hvorfor. Varmepumpe er fra- og tilkoblet strøm på nytt, og nå virker den som den skal. Det er derfor uvisst hvorfor den slutte at virke på skadetidspunktet.

Bilder av stedet



Varmepumpe i stue.
Den har stoppet i løpet av helgen, og da strøm ble først frakoblet og deretter tilkoblet på nytt virket den som den skulle.



Oversikt kjøkken og skadested.

Takstmenn for fast eiendom og innbo: -Salgstakster –Lånetakster –Skadetakster –Skjønn –Tomtetakster –
Leievurderinger
-Prosjektledelse –Byggeledelse –Byggelånsoppfølging –Energimerking -Uavhengig Kontroll
-Termografering -Trykktesting

Avdeling Porsgrunn: - tlf 35 55 35 31 - post@nordtaksering.no

Avdeling Notodden: - tlf 46 63 33 80 - post@iltakst.no



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Thomas Underbjerg
41544824
Nord Taksering as

Side: 8 (9)
Skadenummer: 2374268200005
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 10.12.2023



Oversikt kjøkken og berørt skadeomfang.



Detalj belegg og fotlister på kjøkkenet.



Oversikt kjøkken mot stue.

Takstmenn for fast eiendom og innbo: -Salgstakster –Lånetakster –Skadetakster –Skjønn –Tomtetakster –
Leievurderinger
-Prosjektledelse –Byggeledelse –Byggelånsoppfølging –Energimerking -Uavhengig Kontroll
-Termografering -Trykktesting

Avdeling Porsgrunn: - tlf 35 55 35 31 - post@nordtaksering.no

Avdeling Notodden: - tlf 46 63 33 80 - post@iltakst.no



Besiktigelsen ble gjennomført av:
Thomas Underbjerg
41544824
Nord Taksering as

Side: 9 (9)
Skadenummer: 2374268200005
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 10.12.2023



Råkjeller.
Her skal bygningsdeler avfuktes.



Oversikt kjeller.

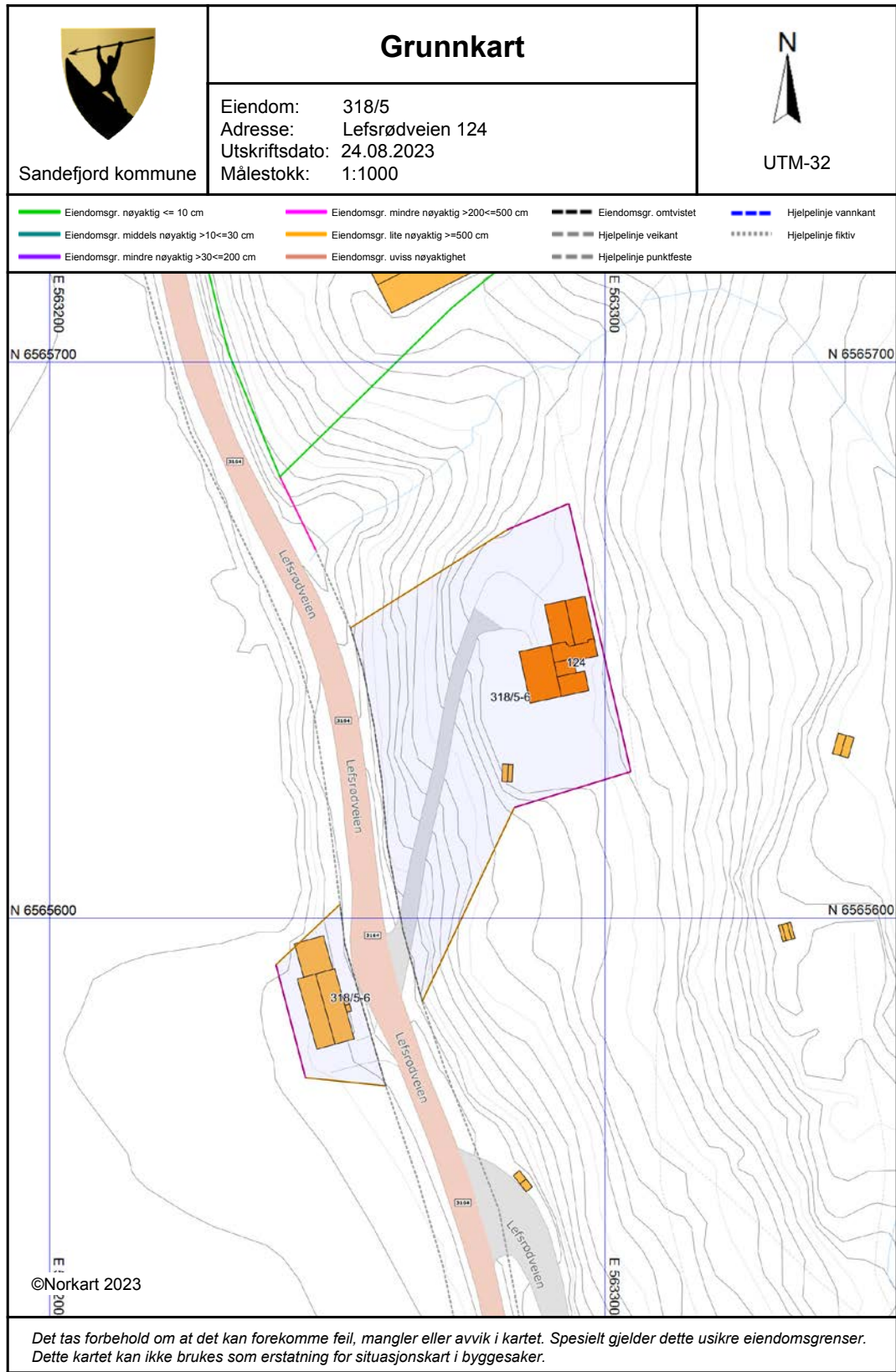
Besiktigelsen ble gjennomført av:

Thomas Underbjerg
41544824
tu@nordtaksering.no
Nord Taksering as

Takstmenn for fast eiendom og innbo: -Salgstakster –Lånetakster –Skadetakster –Skjønn –Tomtetakster –
Leievurderinger
-Prosjektledelse –Byggeledelse –Byggelånsoppfølging –Energimerking -Uavhengig Kontroll
-Termografering -Trykktesting

Avdeling Porsgrunn: - tlf 35 55 35 31 - post@nordtaksering.no

Avdeling Notodden: - tlf 46 63 33 80 - post@iltakst.no



2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert nytt dusjkabinett og koblet på nytt renseanlegg.

Arbeid utført av

Terje Larsen VVS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fikk pålegg om å legge inn nytt renseanlegg.

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen er drenert på nytt i forbindelse med nytt renseanlegg.

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Viser til tilstandsrapport.

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Viser til tilstandsrapport.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Naturlig nok sett maur og mus.

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oljetank er fjernet og sanert.

Arbeid utført av

Simo på el-arbeid og Terje Larsen på vannet og avløp.

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Oljetank fjernet.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1311230021

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1311230021

Initialer selger: MG

3

Tilleggskommentar

Kjøkken er renover. Nytt gulv er lagt, samt benker, skuffer, vask og komfyr. Dette grunnet et uhell i vinter da kranen lekket. Alt som ble skadet er byttet ut. Alt arbeid er utført av Recover.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by nets

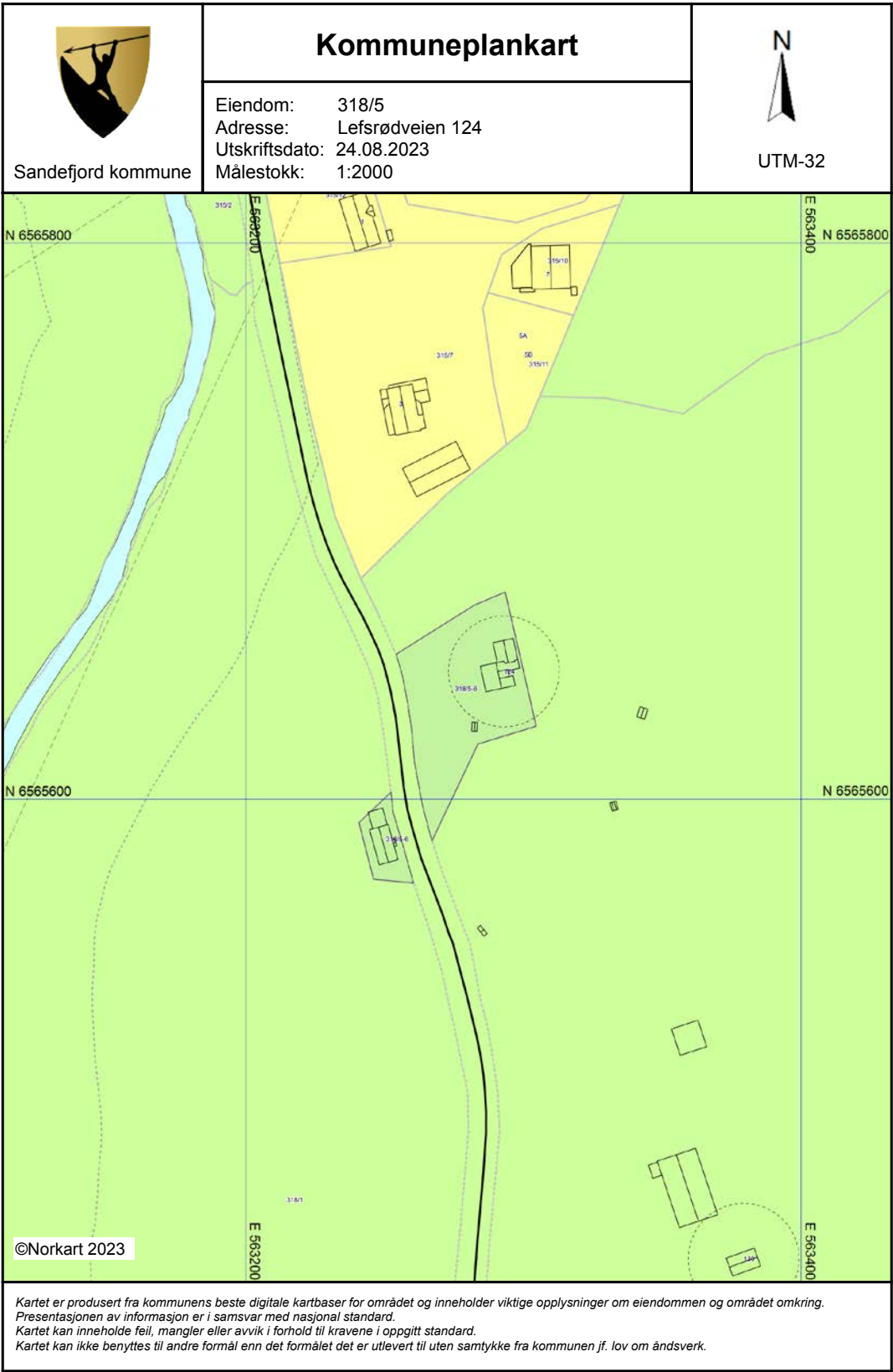
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Madeleine Gran	50c8af1e2b9760f42cf8be72c1ac5b36db6f7920	14.08.2024 12:32:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

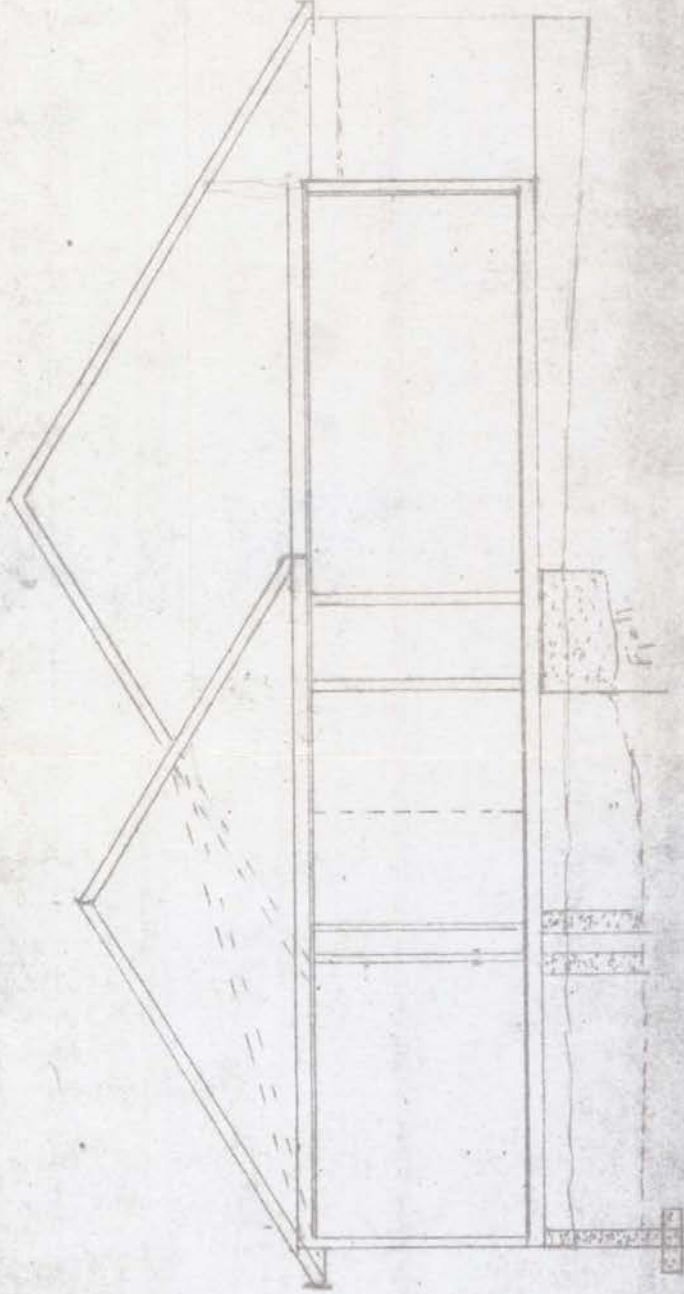
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

Reguleringsplan Sandefjord

Tegnforklaring

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

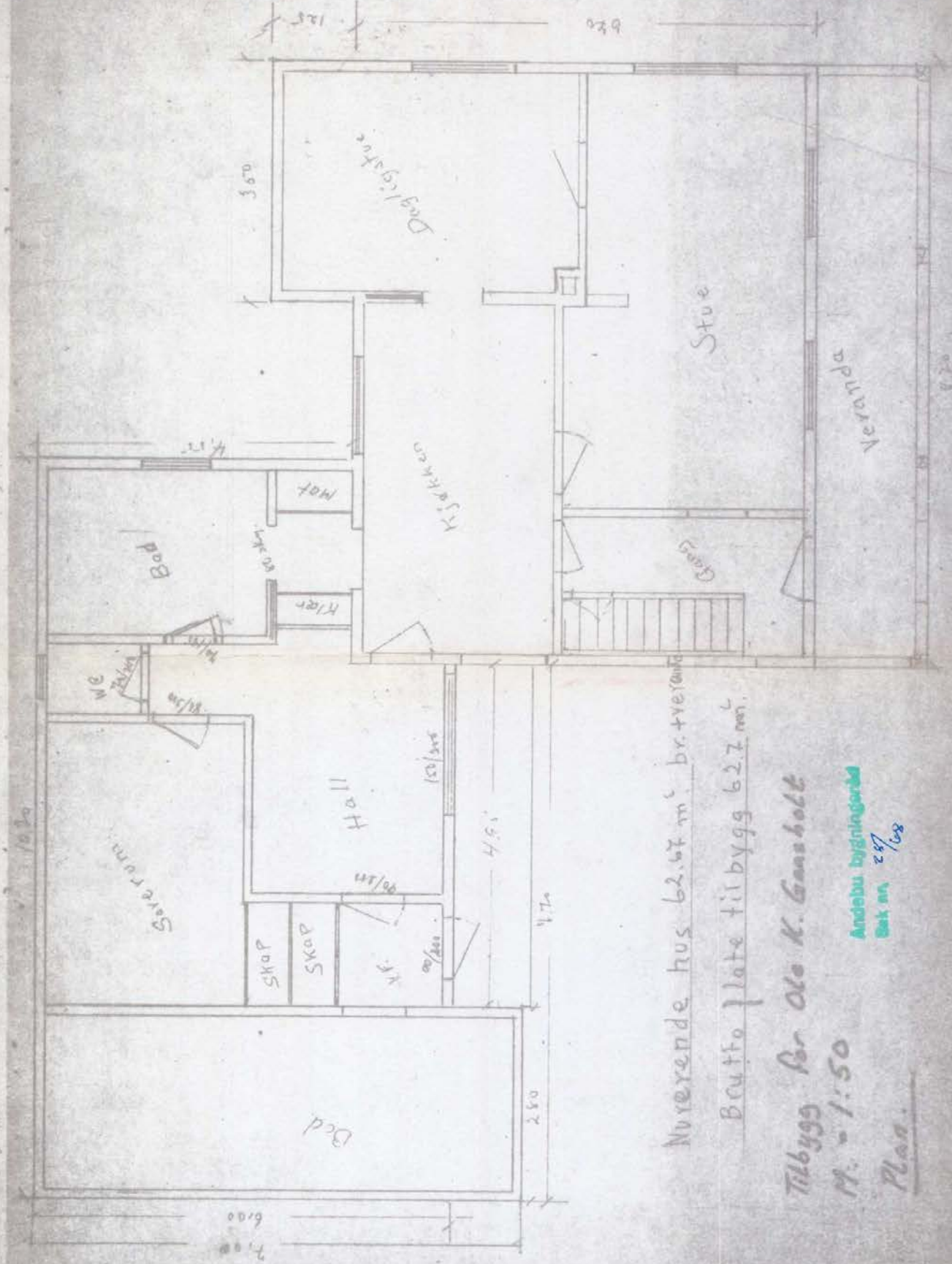




Snitt.

Tilbygg for Ole K. Gaasbøll.
M. = 1:50

Andebu bygningsskild
Bak nr. 287/68



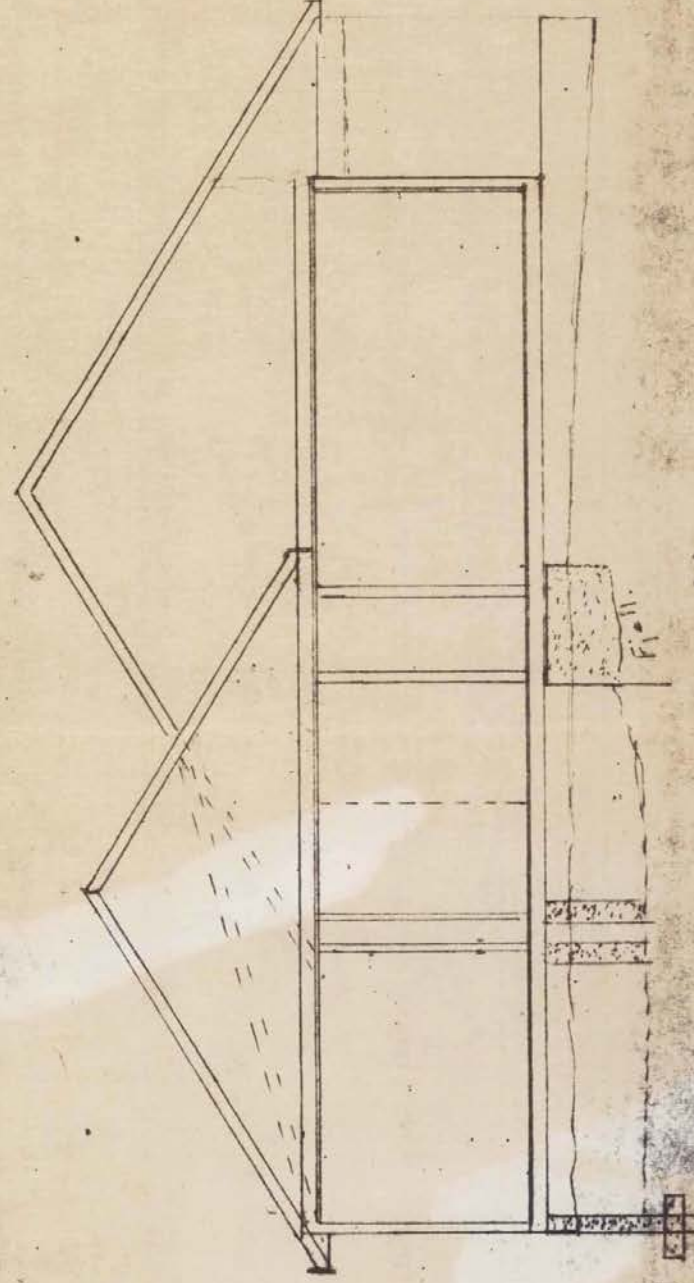
Nuværende hus 62.67 m² br. + veranda
Brutto plate til bygg 62.7 m².

Tilbygg for Ole K. Gaasbøll
M. = 1:50

Andebu bygningsskild
Bak nr. 287/68

Plan.

Andebu bygningråd
Sak nr. 28/08

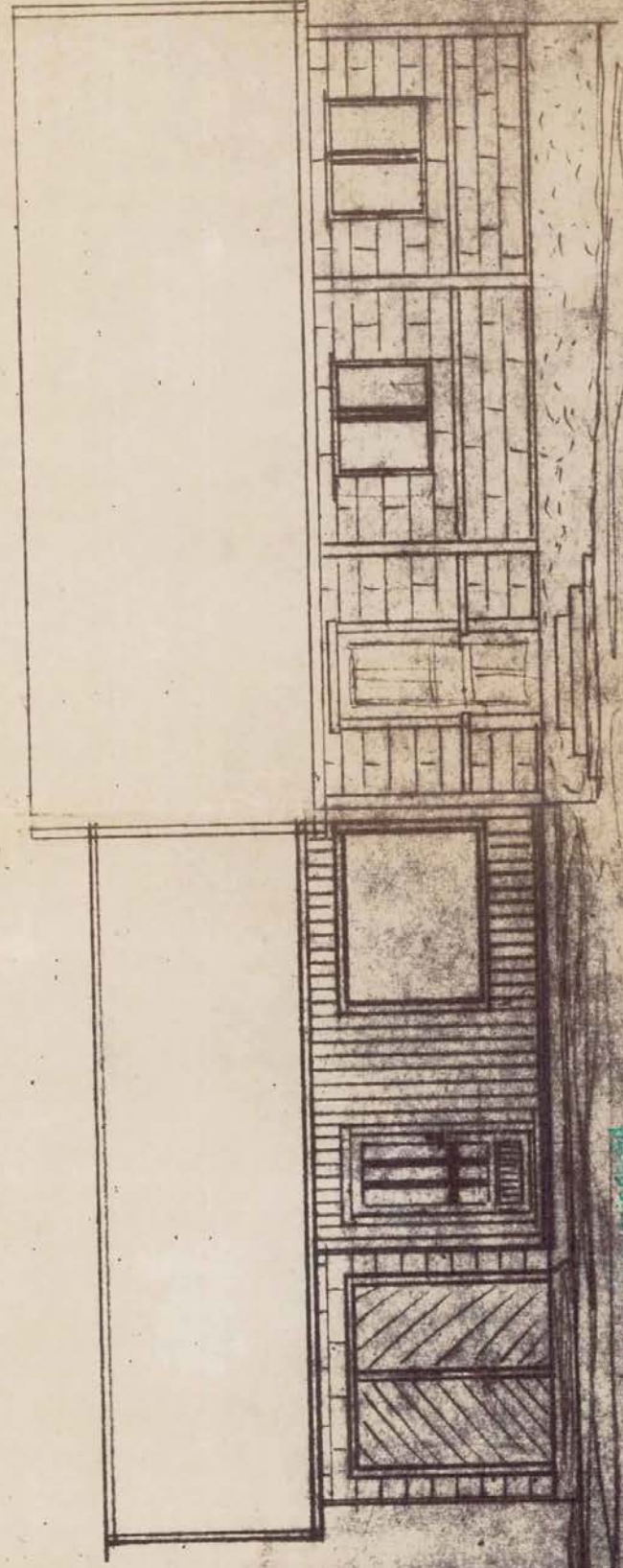


Snitt.

Tilbygg for Ole K. Gaasholt.
M. = 1:50

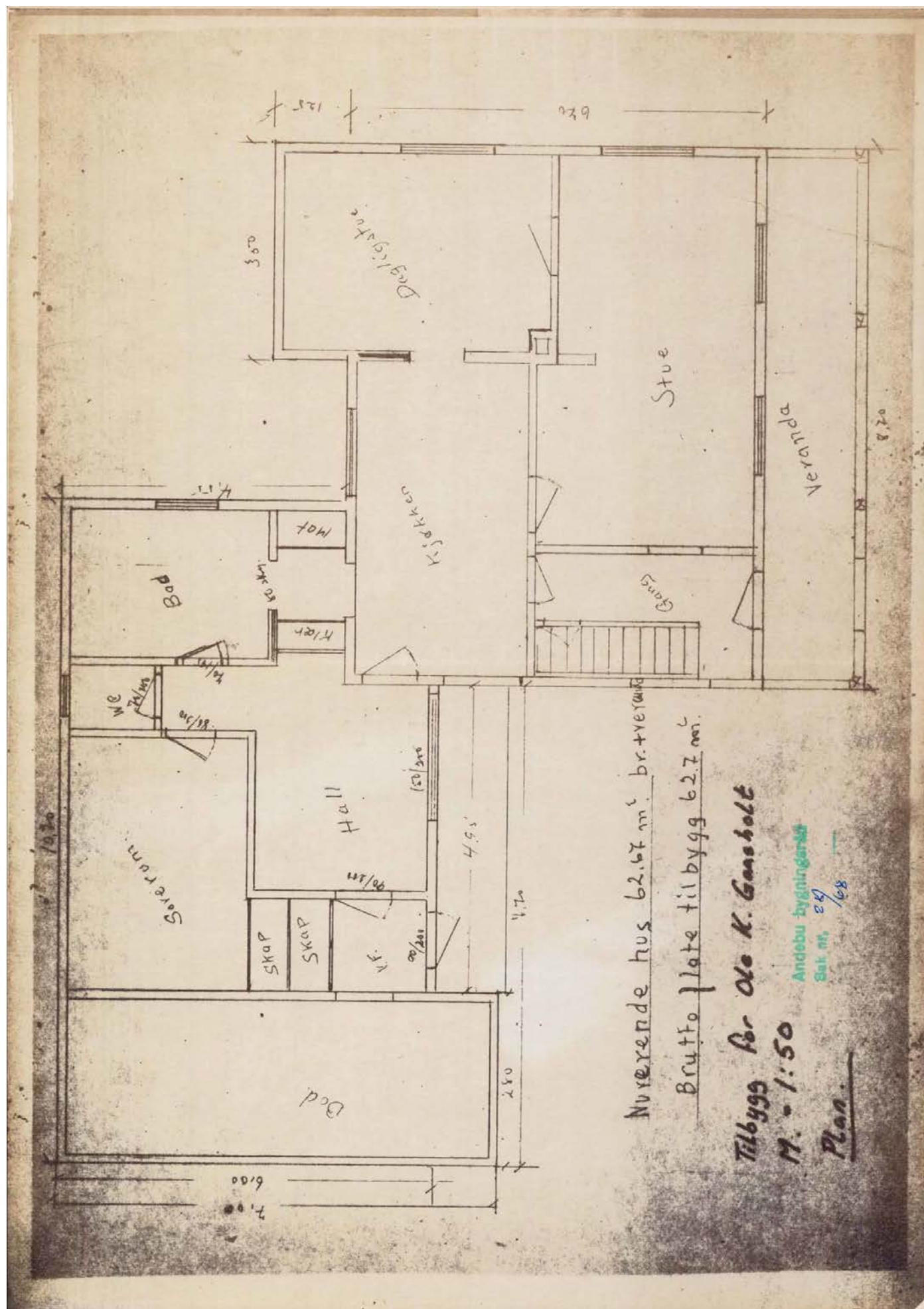
Tilbygg for Ole K. Gaasholt.
M. = 1:50

Andebu bygningråd
Sak nr. 28/08



Fasade Vest

Andebu bygningråd
Sak nr. 28/08



Kommunetekn. kontor
Andebu 53
69

Herr Ole K. Gaasholt,
Kodal.

Ferdigattest.

På anmodning kan med dette bekreftes at tilbygg til Deres våningshus på eiendommen "Bjørkhaug", gnr. 118, bnr. 5 i Andebu, behandlet og godkjent av Andebu Bygningsråd som sak 28/68 er bygget fullt ferdig og innflytting foretatt.

Andebu kommuneingeniørkontor, 26/2-1969

bygningssjef.

Nr. 41 a.
Forlagt av SEM & EKERSEN % Oslo
Enevist 6-20.

Til innheftning i grunnboken.

Stempelmerker kr.25.-

Avskrift av dagbok nr. 1131 19 45
~~1131 19 45~~
Sender sorenskriverembets

Skjøte.

Undertegnede Aasvald Myhre
født 8/8-1891.
(Datum og årstall.)

skjøter og overdrar herved til Ole K. Gaasholt,
Björndal, Kodal født 29/9-1920
(Datum og årstall.)

min/vår eiendom " Björkhaug."
g.nr. 118 br.nr. 5 av skyld mk. 0,06 i Andebu herred¹⁾
matr.nr. _____ i _____¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 500.- fem hundre kroner.
som er avgjort på omforenet måte.

Kodal den 12 oktober 1945.
Aasvald Myhre
(Utsederens underskrift.)

Vil jeg bekrefte herved at Aasvald Myhre
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Ole Skorge. Sverre Gasholt
(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann, saksfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.
Kodal den 12 oktober 1945.

Til vitterlighet:

1. Ole Skorge. Jenny Myhre.
2. Sverre Gasholt

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Send

t110060907123621

1 / 2

Arkivverket

Jarlsberg sorenskriveri, SAKO/A-131/G/Ga/Gaa/L0017: Pantebok nr. A-17, 1945-1945, Dagboknr: 1131/1945

Kjøperen plikter å holde tomte inngjerdet.Kjøperen har rett til brønn på, - og vannledning over selgerens eiendom, dog uten å skade et nærmere bestemt vanningshull for selgers dyr. Kjøper må da yde erstatning i form av vannpost eller lignende.

Kodal 12 oktober 1945

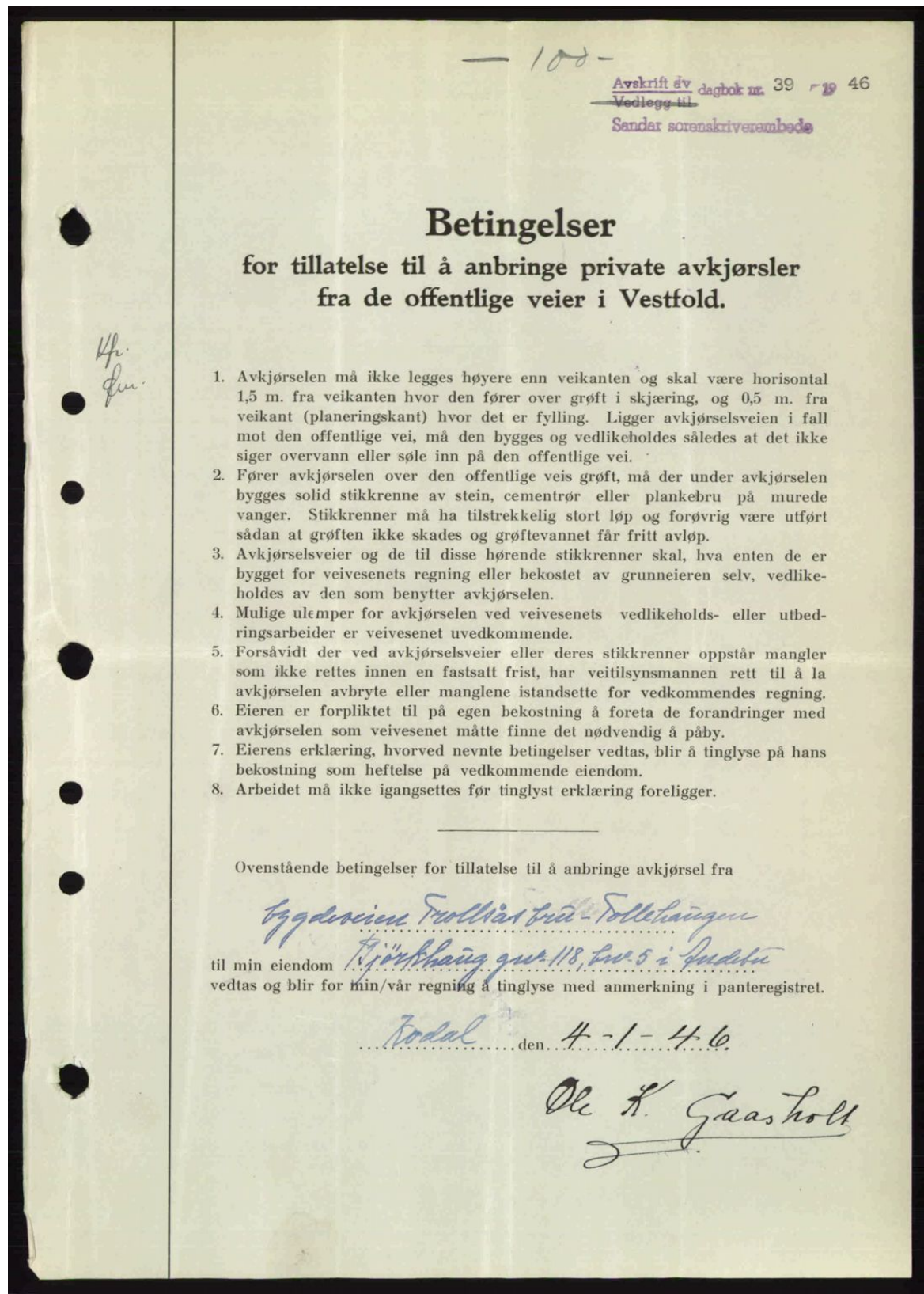
Aasvald Myhre
Jenny Myhre

Til vitterlighet:

Ole Skorge
Sverre Gasholt

t110060907123622

2 / 2



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.	Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.	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	Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no
--	---	---	--





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Lefsrødveien 124
3243 KODAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Oppdragsnummer: 1311230021

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@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 videreformidlet 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: 27.09.2023

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