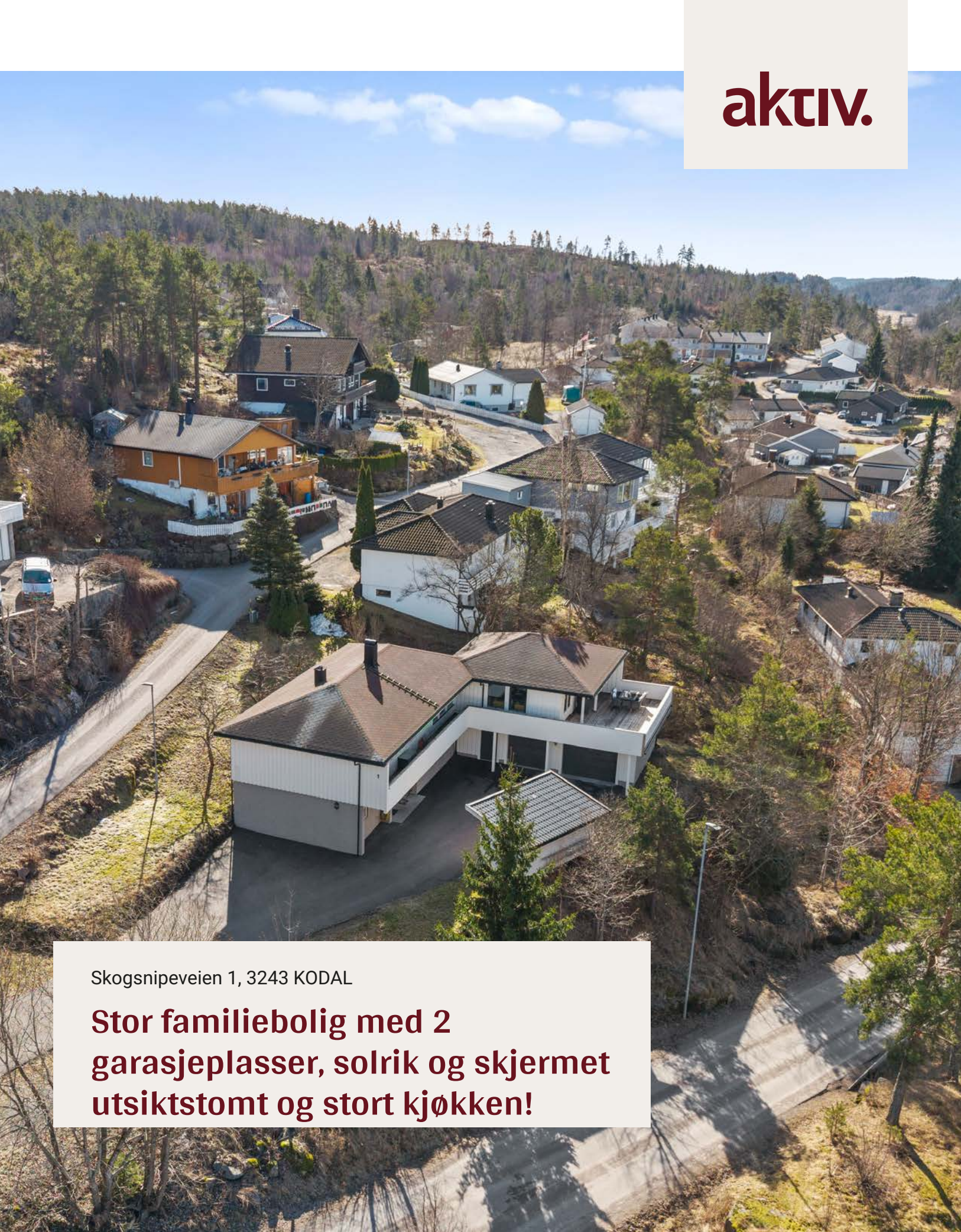


An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a large, modern, white two-story house with a brown tiled roof and a flat roof extension is visible. It has a large garage and a covered patio area. To the left of this house is a smaller, orange-colored house with a balcony. Further back, there are several other houses of various styles, including a dark-colored house with a gabled roof. The houses are surrounded by trees and greenery. In the background, a large, forested hill rises under a blue sky with scattered clouds. The overall scene is bright and sunny.

aktiv.

Skogsnipeveien 1, 3243 KODAL

**Stor familiebolig med 2
garasjeplasser, solrik og skjermet
utsiktstomt og stort kjøkken!**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 640,-
Total ink omk.: Kr 4 357 640,-
Selger: Morten Abrahamsen
Anita Vardenær

Abrahamsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 202/269 kvm
Tomtstr.: 1394.4 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 306, bnr. 138
Oppdragsnr.: 1311260005

Ditt nye hjem?

Skogsnipeveien 1 ligger i et rolig og etablert boligområde i Kodal høyt beliggende med flott utsikt! Området er kjent for sine naturskjønne omgivelser med skog, turstier og flotte rekreasjonsmuligheter rett i nærheten. Gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og butikk. Innholdsrik bolig med 3 soverom og familievennlig planløsning. Særdeles flott og innholdsrikt kjøkken fra 2020 med moderne innredning og integrerte hvitevarer, inkludert to stekeovner, kjøleskap og waterguard/komfyrvakt. Det er ett badrom i hver etasje og ett praktisk vaskerom i første etasje. Boligen har to store, solrike terrasser som er skjermet og byr på flott utsikt.

Velkommen på visning!
Husk påmelding til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	93
Nabolagsprofil	101
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 202 kvm

BRA - e: 67 kvm

BRA totalt: 269 kvm

TBA: 74 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 129 kvm Trapperom, gang 1, soverom 1, soverom 2, bad, spisestue, bod, soverom 3, kjøkken, gang 2, stue

1. etasje

BRA-i: 73 kvm Vindfang, kott, hall m/trapp, soverom, vaskerom, bad, gang, bod 1, bod 2, bod 3, kjellerstue

BRA-e: 56 kvm Garasje 1, garasje 2

TBA fordelt på etasje

Underetasje

74 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 kvm Vedbod **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Areal 1. etg.

Trapperom: 7,8 m²

Gang 1: 3,4 m²

Soverom 1: 11,2 m²

Soverom 2: 9,2 m²

Bad: 3,9 m²

Spisestue: 22,1 m²

Bod: 3,1 m²

Soverom 3: 9,1 m²

Kjøkken: 12 m²

Gang 2: 3 m²

Stue: 39,5 m²

Areal underetasje:

Vindfang: 2,5 m²

kott: 1,5 m²

Hall m/trapp: 12,6 m²

Soverom: 7,4 m²

Vaskerom: 10,8 m²

Bad: 3,5 m²

Gang: 4,4 m²

Bod 1: 5,2 m²

Bod 2: 4,4 m²

Bod 3: 1,8 m²

Kjellerstue: 15,4 m²

Garasje 1: 31 m²

Garasje 2: 25 m²

Byggetegninger:

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

Underetasje: Tegnet inn hobbyrom i enden av der det i dag er kjellerstue.

1. etg.: Tegnet inn stue der det i dag er bod, soverom/kontor og gang 2, samt tilkomst til kjøkken fra trapperom som er flyttet mot spisestue.

Tegnet inn pipe i tilbygget stue som ikke finnes i dagens bruk.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, hobbyrom) til hoveddel (eks soverom, stue etc) er meldepliktig.

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

- Montering av varmepumpe i 2021.

- Brannmur i underetasjen i 2026.

Bod:

- Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1394.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Boligen har asfaltert innkjørsel. Rundt boligen er det plen.

Tomtegrensene er middels nøyaktig på litt over halve eiendommen med avvik på +/-

10-30.

Resten av grensen er nøyaktig.

Beliggenhet

Skogsnipeveien 1 ligger i et rolig og etablert boligområde i Kodal i Sandefjord kommune. Området er kjent for sine naturskjønne omgivelser med skog, turstier og flotte rekreasjonsmuligheter rett i nærheten. Her bor du landlig og fredelig, samtidig som du har enkel tilgang til nødvendige servicetilbud.

Kodal sentrum ligger kun få minutter unna med dagligvarebutikk, barnehage, skole og idrettsanlegg. Det er gode tur- og friluftsmuligheter året rundt, med lysløype, skogsområder og badevann i nærområdet. For deg som pendler, er det ca. 15-20 minutters kjøring til Sandefjord sentrum, med et bredt tilbud av butikker, restauranter, kulturtilbud, togforbindelse og Torp Sandefjord lufthavn.

Sport og fritidsaktiviteter er godt dekket med Kodal idrettsplass kun 6 minutters gange unna, og flere treningssentre innen kort kjøreavstand, inkludert Treningssenteret Andebu og Sporty24 Sandefjord.

Eiendommen passer perfekt for barnefamilier og for deg som ønsker en fredelig hverdag i grønne omgivelser, men samtidig med kort vei til byens fasiliteter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veietablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Kodal barnehage (1-5 år) ca. 0.7 km

Napperød naturbarnehage (0-5 år) ca. 5.9 km

Smiehavna gårdsbarnehage (1-5 år) ca. 5.2 km

Skoler

Kodal skole (1-7 kl.) ca. 0.4 km

Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) ca. 9.8 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 11.9 km

Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 12.6 km

Gjennestad videregående skole ca. 13.6 km

Sandefjord videregående skole ca. 12.4 km

Skolekrets

Kodal skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Sagmyra (Linje 150) ca. 0.5 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 16 min med bil

Tog: Sandefjord stasjon ca. 12.4 km

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2010.

Taket var snødekket ved befaring og vurderingen er basert på observasjoner fra takfot og fra loft.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2010.

Trinn montert for feier fra 2010.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

Takkonstruksjon/Loft: Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med 10 + 10 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Loft over stue er ikke inispisert grunnet trang og vanskelig tilkomst.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Vinduer: Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass, samt to vinduer med koblede glass fra 1980/81.

Vinduer i stue, samt soverom mot syd er fra 1995.

Vinduer - 2: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2020 på kjøkken.
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2015 på soverommene mot nord i 1. etg.

Dører: Malt ytterdør av tre med sidefelt av glass fra byggeår.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1978 i gang.
Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra 1980 i stue.
Isolert og malt dør til garasje.

Dører - 2: Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2015 på soverom.
Garasjen har to leddporter av stål fra 2015 med elektriske portåpnere.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda mot vest på 52 m² med utgang fra stue og soverom. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av Derbigum fra 2015 over garasjer.
Rekkverk av liggende kledningsbord.

Terrasse mot sør-øst på 22 m² med utgang fra gang. Terrassebord i trykkimpregnert tre fra 2018.
Rekkverk av liggende kledningsbord.

Toppbord med noe sprekker som er tettet med fugemasser.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong, samt betongdekke i tilbygget stue.
Retningsavvik er kontrollert i soverom og kjellerstue i underetasje, samt hovedsoverom og stue i 1. etg.

Pipe og ildsted: Det er montert peisovn i hall. Flislagt på gulv i front.
Det er montert peisovn i spisestue. Glassplate på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Ny brannmur bak peisovn i hall i 2026.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 20.06.2013 eller ved feiing 23.11.2022.

Rom Under Terreng: Gulv i kjeller er av betong, tekket med laminat, og teppe under trapp.
Hulltaking er foretatt under trapp. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt i treverk.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn av fjell og fyllingsmasser.

Fuktsikring og drenering: Drenering som er fra byggeår.
Det er synlig grunnmursplast mot grunnmur under terrassen.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur oppført av pussede lettklinkerblokker.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
I 2015 ble det etablert enkelte nye vegger til garasje.

Terrengforhold: Boligen ligger i 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 asfaltert gårdsplass fra 2023 med synlig bra fall bort fra boligen, og en stor gressplen som er snødekket.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

BOD

Enkel frittliggende vedbod på 11 m²
Veggekonstruksjon med bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning.
Pulttakkonstruksjon som er tekket med lakkerte stålplater.

TG2

Nedløp og beslag

Taknedløp mot nord-øst er ikke tilkoblet det oppstikkende drenerørret, og vann ledes derfor mot grunnmur.
Oppstikkende drenerør for taknedløp syd for garasje fremstår tett, da vann presses opp igjen fra røret.
Takrenne ved terrasse har svakt motfall mot hjørne, noe som medfører at vann blir stående i renna.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.
Konsekvens/tiltak: Taknedløpet bør tilkobles drenerørret for å sikre kontrollert bortledning av overvann.

Tett drenerør må åpnes eller utbedres.

Takrenne bør justeres slik at tilfredsstillende fall etableres og vann ledes bort som forutsatt.

Veggekonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukting og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.

Vinduer

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

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

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

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

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Dører

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører fra byggeår.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Ytterdør, terrassedør i stue og garasjedør subber noe i terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av eldre dører, samt justering av garasjedør.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Overflater - 2

Det er stedvise eldre overflater med sprekker, hakk og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke registrert noen store skader. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Ved hulltaking ble det registrert dampsperre i konstruksjonen, men hovedregelen er at dampsperre skal benyttes når mindre enn 50% av veggen er under terreng. Det vurderes derfor at bruk av dampsperre i dette tilfelle er feil utførelse.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

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

Feil bruk av dampsperre kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen, med risiko for mugg- og råteskader over tid. Dette kan redusere levetiden på veggkonstruksjonen og føre til dårligere inneklimate.

Det anbefales å oppgradere utvendig fuktsikring og drenering langs grunnmuren. Deretter bør innforede vegger rives og bygges opp på nytt i henhold til anbefalte byggtekniske løsninger.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører. Enkelte dører går i terskelen, og det er registrert bruksslitasje, hakk og skrapemerker.

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

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

Konsekvens/tiltak: Dørene har behov for vedlikehold og justering for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel over tid.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Avløpsrør

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

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

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Grunnmursplast er ikke synlig rundt det hele. Festemetode, avslutning ved topp og tilkobling mot drensledning er ikke dokumentert eller visuelt kontrollert. Dybde og omfang på platen er ukjent, men vurderes begrenset til grunnmur over såle.

Konsekvens/tiltak: Halvparten av dreneringens normale brukstid anses være overskredet.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende levetid.

Det ble observert symptomer på sviktende fuktsikring. Synlig saltutslag flere steder i kjeller.

Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Mindre konsekvens med dagens bruk.

Svekket vannavledning kan medføre økt vannbelastning mot grunnmuren, med risiko for fuktinntrengning.

Regelmessig spyling-vedlikehold av drensledning må påregnes.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert høydeavvik og sprekkdannelser i nordvestre del av bygget som kan indikere setningsrelaterte bevegelser.

Det er stedvise sprekker i grunnmur.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak: Sprekker bør tettes for å hindre fuktinntrengning. Det anbefales jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Ifølge eier har det ikke vært bevegelse i sprekker ved garasje eller nordøst i deres eietid.

Ved eventuelle bevegelser kan det bli behov for nærmere undersøkelser og eventuelle stabiliserende tiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

TG3

Taktekking

På loftet er det synlige utettheter i et lite parti i området nedenfor luftehatten til badet. Fra takfoten er det synlig noe mosegrodd på taket.

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

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

Konsekvens/tiltak: Utettheter må utbedres for å hindre vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner.

Mose bør fjernes for å redusere fuktbelastning og slitasje på taktekingen.

Kostnadsestimat gjelder kun for lokal utbedring av utettheter nedenfor luftehatten.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Følgende retningsavvik ble registrert.

22 mm gjennom hele, og 20 mm innenfor 2 m på soverom i underetasje.

31 mm gjennom hele, og 23 mm innenfor 2 m på hovedsoverom i 1. etg.

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

Konsekvens/tiltak: For å oppnå TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang før valg av løsning.

Typiske tiltak er avretting med flytsparkel og etablering av nye gulvflater. Ved konstruktive avvik kan forsterkning eller retting av bjelkelag være nødvendig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og risiko for videre setningsskader.

Kostnadsestimat gjelder for avretting med flytsparkel eller lignende, samt nye overflater.

1. etasje - Bad - Generell

Badet i 1. etg. fremstår med eldre konstruksjon og oppbygning, og er oppført iht. byggeforskrift gjeldende før 1997.

Det fremgår av eldre egenerklæring at badet ble pusset opp i 2005, og av tidligere takstrappert at gulvbelegget ble skiftet. Det foreligger ikke dokumentasjon på øvrige arbeider eller på at tettesjikt/membran i veggkonstruksjonen er fornyet i forbindelse med oppgraderingen.

Basert på visuell vurdering fremstår veggkonstruksjon og oppbygning som eldre løsning. Forventet levetid på membran er overskredet.

Badet inneholder innredning med servant, speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Vegger med malte plater i dusj (preakseptert Jotun-løsning) og trepanel. Himling med malte takessplater.

Gulv med vinylbelegg og fall mot sluk. Høy oppkant mot dusj, og ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsone vil det ligge vann på gulv.

Sluk av plast.

Lufteventil i tak og tilluftspalte under dørblad. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende dokumentert tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak: Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende avtrekksventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Underetasje - Vaskerom - Generell

Vaskerom fra byggeår, oppført iht. byggeforskrift gjeldende før 1997.

Rommet inneholder skyllekum i hardplast samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Gulv av betong med epoxy-/akrylbasert overflatebelegg og elektriske varmekabler. Det er registrert lokalt fall mot sluk.

Vegger av pusset og malt mur, samt malte plater på vegg mot bad.

Himling med trepanel.

Sluk av plast.

Lufteventil i vegg og tilluftspalte over dørblad. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende dokumentert tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak: Vaskerommet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende avtrekksventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Underetasje - Bad - Generell

Badet i 2. etg. fremstår med eldre konstruksjon og oppbygning, og er oppført iht.

byggeforskrift gjeldende før 1997.

Det opplyses i eldre egenerklæring at badet ble pusset opp i 2006, men det foreligger ingen dokumentasjon på hvilke arbeider som er utført. Det er ikke dokumentert at tettesjikt/membran er fornyet.

Basert på visuell vurdering fremstår konstruksjon og materialbruk som eldre løsning. Forventet levetid på membran er overskredet.

Badet inneholder innredning med servant, speilskap, gulvmontert toalett og badekar med dusjforheng.

Vegger har malt strie. Himling med trepanel.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

Sluk av plast.

Lufteventil i tak og tilluftspalte over dørblad. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende dokumentert tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak: Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende avtrekksventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

TGIU

Underetasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger er av mur og en vegg går mot bad.

Det ble indikert noe fukt mot murvegg som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2021.

Termostatstyrte varmekabler i hall, soverom, vaskerom, kjellerstue (to soner) og begge bad.

Veggmonterte panelovner.

Peisovner i hall og spisestue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges

jevnlig.

Terrengforhold

Boligen ligger i 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 asfaltert gårdsplass fra 2023 med synlig bra fall bort fra boligen, og en stor gressplen som er snødekket. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 86,5 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 12 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det mangler håndløpere mot vegg i innvendig trapp.

Rekkverkshøyde på terrasser på 91 - 93 cm er under dagens krav på 1 m.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde og åpninger tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Håndløper på vegg i innvendig trapp bør monteres for å ivareta personsikkerhet og oppfylle krav gjeldende på oppføringstidspunktet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2007.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade,

enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Byggmester Per Arne Borge (2015), Roger Abrahamsen (2010)

Beskrivelse: Ny Garasje Tak og vegg og terrasse Vest Nye vinduer i hoved soverom + Soverom 1 Ny Terrassedør hoved soverom. Rekkverk og gulv lufte terrasse Vest. Nytt terrasse gulv og rekkverk Øst. Legge på nytt lag med shingel på tak + nye takrenner. Bytte vinduer Kjøkken i forbindelse med nytt kjøkken.

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

Ja

Firmanavn: Byggmester Per Arne Borge (2015)

Beskrivelse: Lekkasje i vinduer i hoved soverom + Soverom 1 + terrassedør.

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

Ja

Firmanavn: Byggmester Per Arne Borge (2015), Berge og Gjertsen AS (2015)

Beskrivelse: Ny Garasje Tak og vegg. Heve gulv og mure nye vegger garasje. Montere Garasjeporter.

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

Ja

Firmanavn: Andebu Rørservice AS (2020)

Beskrivelse: Montere Watergard og stenge ventiler til alle rom. Montere alt av rør i forbindelse med nytt kjøkken.

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

Ja

Firmanavn: Kind Energispar AS (2021)

Beskrivelse: Montere ny Varmepumpe.

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

Ja

Firmanavn: Murmester Dag Arne Nilsen AS (2026)

Beskrivelse: Noe sprekker i murpuss brannmur nede. I henhold til murer var feil montert siporex blokker.

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

Ja

Firmanavn: Murmester Dag Arne Nilsen AS (2026)

Beskrivelse: Rettet opp skade i forskriftsmessig. Remontert Ildsted.

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

Ja

Firmanavn: Andebu Elektro A/S (2020), Torp Elektro A/S (2020, 2026)

Beskrivelse: Nytt sikringsskap. Nye kurser til Kjøkken. Forberede til Elbil lader ved å legge klart rør. Legge opp og montere Elbil lader. Gå over og godkjenne arbeid gjort av huseier i garasje og termostater inkludert samsvarserklæring.

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

Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har så langt vi vet bygget ut Garasje + Stue.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

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

Ja

Beskrivelse: Satte opp vedbod / ute bod i 2007. Har hatt lekkasje på kjøkken som ble utbedret via Forsikringsselskap og håndverkere som de utpekte. Dette var i 2023. Lagt Asfalt på gårdsplassen 2023.

Innhold

Enebolig over 2 etasjer:

1. Etasje: Trapperom, bad, spisestue, bod, kjøkken, stue, 2 ganger og 3 soverom.

Terrasse på 74 kvm

Underetasje: Vindfang, kott, hall m/trapp, soverom, vaskerom, bad, gang, kjellerstue og 3 boder

2 garasjeplasser

Vedbod

Standard

Velkommen til en innholdsrik og familievennlig bolig med god planløsning og fine kvaliteter!

Boligen fremstår med variert og gjennomgående materialvalg; gulv med laminat, 3-stavs parkett, fliser og belegg, samt vegger i malt strie, trepanel og panelplater.

Himlinger består av både malt og umalt trepanel, i tillegg til malte takessplater.

Her får du en lun og hyggelig atmosfære med peisovn både i hall og spisestue – perfekt for kalde dager. I tillegg er pipen oppgradert med beslag over tak.

Kjøkkenet er oppgradert i 2020 og fremstår moderne og innbydende med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat. Her får du integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, to stekeovner og platetopp, samt frittstående kjøle-/fryseskap med vann- og isdispenser. Waterguard og komfyrvakt er installert for økt sikkerhet, og ventilator har avtrekk ut.

Boligen inneholder hele 3 soverom, noe som gjør den godt egnet for familier eller deg som ønsker ekstra plass til hjemmekontor eller gjester.

Badene har eldre konstruksjon, med oppgraderinger utført i 2005 og 2006. Disse fremstår funksjonelle i dag.

Vaskerommet er praktisk utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt varmekabler i gulv.

Dette er en bolig med mye potensial, god plass og flere oppgraderinger allerede gjort – perfekt for deg som ønsker å skape ditt eget hjem i trygge og solide rammer!

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Stikk og brytere i garasje, termostater og montering av lampe. (arbeid ble utført av eier i 2015, men gått gjennom av elektrikerfirma med samsvarserklæring i 2026)
- Ny brannmur bak peisovn i hall i 2026.

2023:

- Tomten har asfaltert gårdsplass fra 2023 med synlig bra fall bort fra boligen, og en stor gressplen som er snødekket.

2021:

- Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2021.

2020:

- Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
- Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
- Innmat i sikringsskap fra 2020 og elanlegg på kjøkken.
- Bytte hovedsikring, ny underfordeling garasje, elbil lader.
- Ny innmat sikringsskap, nye kurser, overspenning og diverse i forbindelse med oppussing av kjøkken.
- Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2020 på kjøkken.

2018:

- Terrasse mot sør-øst på 22 m² med utgang fra gang. Terrassebord i trykkimpregnert tre fra 2018.

2015:

- Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2015 på soverommene mot nord i 1. etg.
- Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2015 på soverom.
- Garasjen har to leddporter av stål fra 2015 med elektriske portåpnere.
- Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av Derbigum fra 2015 over garasjer.
- I 2015 ble det etablert enkelte nye vegger til garasje.

2010:

- Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2010.
- Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2010.
- Trinn montert for feier fra 2010.

2006:

- Det opplyses i eldre egenerklæring at badet ble pusset opp i 2006, men det foreligger ingen dokumentasjon på hvilke arbeider som er utført.

2005:

- Det fremgår av eldre egenerklæring at badet ble pusset opp i 2005, og av tidligere takstrappert at gulvbelegget ble skiftet.

1997:

- Kolbe skiftet i 1997.

1995:

- Tilbygget stue og garasje 2.
- Vinduer i stue, samt soverom mot syd er fra 1995.

Parkering

Parkering i garasje med plass til 2 biler og på egen eiendom.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2021. Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innerdelen bør støvsuges jevnlig.

Termostatstyrte varmekabler i hall, soverom, vaskerom, kjellerstue (to soner) og begge bad.

Veggmonterte panelovner.

Peisovner i hall og spisestue.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 250 000

Omkostninger kjøper

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

107 640 (Omkostninger totalt)

124 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 357 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 374 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 377 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 072 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 200 271 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 801 083 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 306, bruksnummer 138 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3907/306/138:

22.10.1990 - Dokumentnr: 9001975 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3907 Gnr:302 Bnr:10

Opprinnelig dok nr 15942/1990 fra TØNSBERG TINGRETT

Overført fra: Knr:3804 Gnr:306 Bnr:161

Gjelder denne registerenheten med flere

Boligtomten gnr. 102 bnr. 10 gis rett til adkomstvei over eiendommen gnr. 106 bnr. 73 som kommunen fester ved kontrakt tinglyst 15.9.1980. Veien kan anlegges langs tomtegrensen til bolig-tomten Tiurveien 2 og Rismyrveien 23 fram til Rismyrveien med total veibredde på 6 meter. I total veibredde inngår kjørebane med nødvendige veigrøfter.

20.09.2019 - Dokumentnr: 1106139 - Bestemmelse om gjerde

Opprinnelig tinglyst i festekontrakt med doknr. 9000127 tinglyst 09.10.1980

Overført fra: Knr:3804 Gnr:306 Bnr:161

23.02.2017 - Dokumentnr: 166198 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:306 Bnr:73

23.02.2017 - Dokumentnr: 166198 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0710 Gnr:306 Bnr:73 Fnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1608911 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:306 Bnr:138

21.10.2021 - Dokumentnr: 1315843 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3804 Gnr:306 Bnr:161

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 487792 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:306 Bnr:138

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10/12-1981.

Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: Lage terrasse ut for terrasse dør i stuen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

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

- Underetasje: Tegnet inn hobbyrom i enden av der det i dag er kjellerstue.
- 1. etg.: Tegnet inn stue der det i dag er bod, soverom/kontor og gang 2, samt tilkomst til kjøkken fra trapperom som er flyttet mot spisestue.

Tegnet inn pipe i tilbygget stue som ikke finnes i dagens bruk.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, hobbyrom) til hoveddel (eks soverom, stue etc) er meldepliktig.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.12.1981.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: fra offentlig til privat vei.

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

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Det går offentlig ledningsnett over eiendommen nederst på tomten mot krysset, se vedlagt kart.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Rismyr 2 (plan-ID 19790014), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert med et delareal på 975 m² til frittliggende småhusbebyggelse, 3 m² til park, 398 m² til felles avkjørsel og 17 m² til kjørevei.. 29.03.1979

Følger Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. Et delareal på 1392 kvm er avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B, og et delareal på 3 kvm er avsatt til Blå/grønnstruktur, Framtidig med områdenavn G.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Ansvarlig megler bistår av

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

28.03.2026











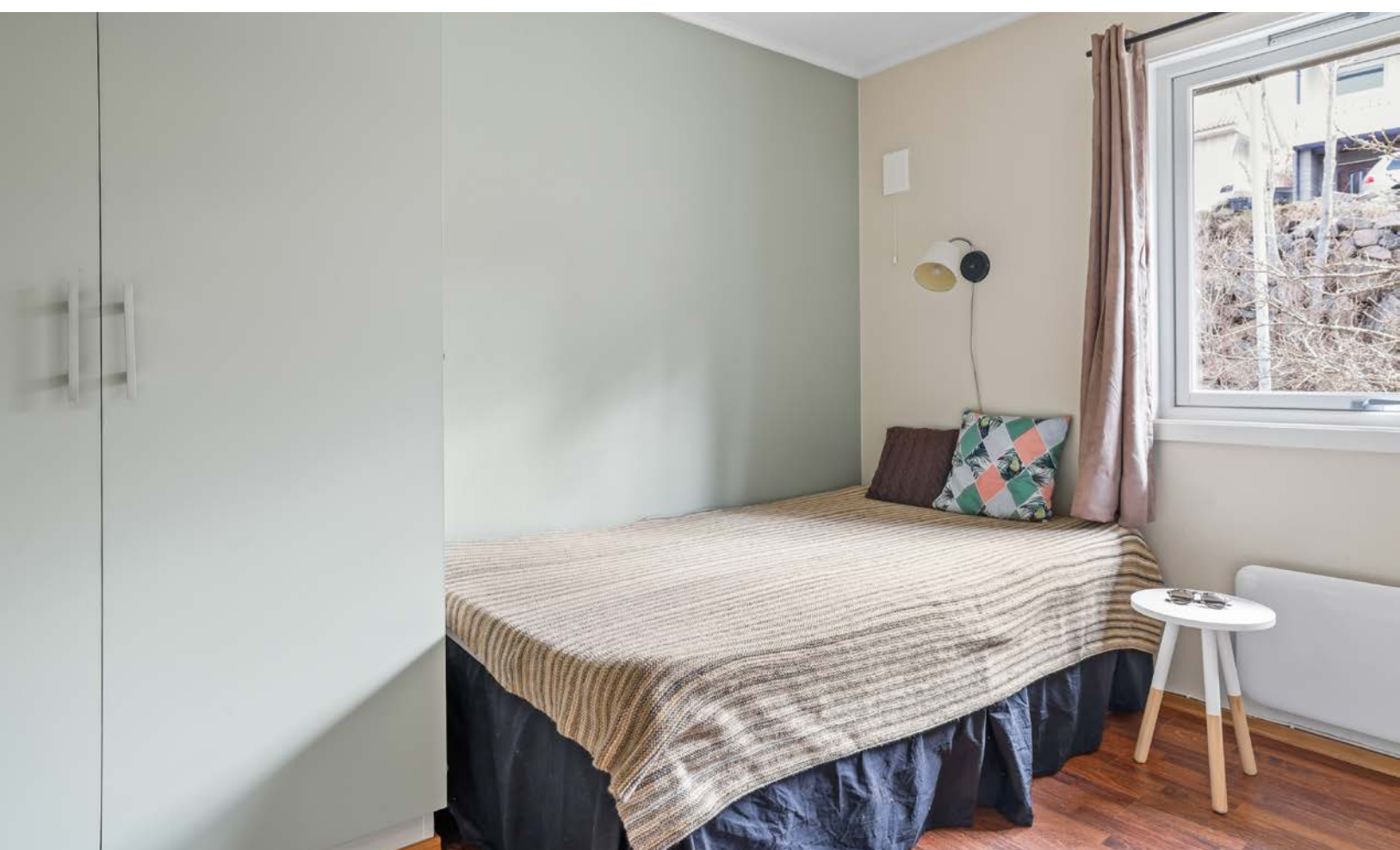
























Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i kompositt. Det er integrert oppvaskmaskin, to stekeovner og platetopp. Frittstående kjøle-/fryseskap med vann- og isdispenser. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.







Fra terrassen kan man se ned på Kodal skole og idrettsanlegget, praktisk med nærhet til skole for barnefamilier.









Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skogsnipeveien 1, 3243 KODAL



SANDEFJORD kommune



gnr. 306, bnr. 138

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 21248-1734

Referansenummer: VO4037

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstcenter]
for Hordaland, Vestfold, og
"De eiendomsaktive"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig som er oppført i 1981, som ble tilbygget med stue i 1995.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt sett opp mot alder, med enkelte oppgraderinger over tid. Takteking er fra 2010, flere vinduer er skiftet, kjøkken er fornyet i 2020 og det er utført oppgraderinger på det elektriske anlegget i senere år. Boligen bærer likevel preg av alder på flere bygningsdeler, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Våtrommene i boligen fremstår med eldre konstruksjoner uten dokumentert fornyelse av tettesjikt og membran. Forventet levetid på underliggende membranløsninger og sluk er vurdert å være overskredet.

Takteking har lokale utettheter som må utbedres for å hindre videre fuktskader. Drenering er fra byggeår og har passert vesentlig del av forventet levetid. Det er registrert saltutslag og indikasjoner på fukt i kjeller, og fremtidig omlegging av drenering må påregnes. Grunnmur har sprekkeformasjoner, og det er registrert høydeavvik i bygget som kan indikere setningsrelaterte bevegelser.

Flere tekniske installasjoner, herunder vann- og avløpsrør samt varmtvannsbereider, har oppnådd eller passert vesentlig del av forventet brukstid. Det må påregnes utskifting på sikt. Eldre vinduer og ytterdører har normal alders- og bruksslitasje, og oppgraderinger kan bli aktuelt over tid.

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 inneløst, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2010.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2010.

Trinn montert for feier fra 2010.

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

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstole i tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Lofte er isolert med 10 + 10 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimsen.

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass, samt to vinduer med koblede glass fra 1980/81.

Vinduer i stue, samt soverom mot syd er fra 1995.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2020 på kjøkken.

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2015 på soverommene mot nord i 1. etg.

Malt ytterdør av tre med sidefelt av glass fra byggeår.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1978 i gang.

Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra 1980 i stue.

Isolert og malt dør til garasje.

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2015 på soverom.

Garasjen har to leddporter av stål fra 2015 med elektriske portåpnere.

Veranda mot vest på 52 m² med utgang fra stue og soverom.

Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av Derbigum fra 2015 over garasjer.

Rekkverk av liggende kledningsbord.

Terrasse mot sør-øst på 22 m² med utgang fra gang. Terrassebord i trykkimpregnert tre fra 2018.

Rekkverk av liggende kledningsbord.

Toppbord med noe sprekker som er tettet med fugemasser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat, 3-stavs parkett, flis og beleg.

Vegger har malt strie, malt trepanel og malte panelplater.

Tak har malt og umalt trepanel, samt malte takessplater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong, samt betongdekke i tilbygget stue.

Det er montert peisovn i hall. Flislagt på gulv i front.

Det er montert peisovn i spisestue. Glassplate på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Gulv i kjeller er av betong, tekket med laminat, og teppe under trapp.

Hulltaking er foretatt under trapp. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt i treverk.

Det er innvendig maltt tretrapp mellom etasjene.

Det er montert rekkverk.

Det er innvendige malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etg. fremstår med eldre konstruksjon og oppbygning, og er oppført iht. byggeforskrift gjeldende før 1997.

Det fremgår av eldre egenerklæring at badet ble pusset opp i 2005, og av tidligere taktrapport at gulvbelegget ble skiftet. Det foreligger ikke dokumentasjon på øvrige arbeider eller på at tettesjikt/membran i veggkonstruksjonen er fornyet i forbindelse med oppgraderingen.

Basert på visuell vurdering fremstår veggkonstruksjon og oppbygning som eldre løsning. Forventet levetid på membran er overskredet.

Badet inneholder innredning med servant, speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Vegger med malte plater i dusj (preakseptert Jotun-løsning) og trepanel. Himling med malte takessplater.

Gulv med vinylbelegg og fall mot sluk. Høy oppkant mot dusj, og ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsone vil det ligge vann på gulv.

Sluk av plast.

Lufteventil i tak og tilluftspalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt fra trapperom uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom fra byggeår, oppført iht. byggeforskrift gjeldende før 1997. Rommet inneholder skyllekum i hardplast samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Gulv av betong med epoxy-/akrylbasert overflatebelegg og elektriske varmekabler. Det er registrert lokalt fall mot sluk.

Vegger av pusset og malt mur, samt malte plater på vegg mot bad.

Beskrivelse av eiendommen

Himling med trepanel.
Sluk av plast.
Lufteventil i vegg og tilluftspalte over dørblad.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger er av mur og en vegg går mot bad.
Det ble indikert noe fukt mot murvegg som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Badet i 2. etg. fremstår med eldre konstruksjon og oppbygning, og er oppført iht. byggeforskrift gjeldende før 1997.
Det opplyses i eldre egenerklæring at badet ble pusset opp i 2006, men det foreligger ingen dokumentasjon på hvilke arbeider som er utført. Det er ikke dokumentert at tettesjikt/membran er fornyet. Basert på visuell vurdering fremstår konstruksjon og materialbruk som eldre løsning. Forventet levetid på membran er overskredet. Badet inneholder innredning med servant, speilskap, gulvmontert toalett og badekar med dusjforheng.
Vegger har malt strie. Himling med trepanel.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.
Sluk av plast.
Lufteventil i tak og tilluftspalte over dørblad.
Hulltaking er foretatt fra under trapp uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Det er integrert oppvaskmaskin, to stekeovner og platetopp.
Frittstående kjøle-/fryseskap med vann- og isdispenser.
Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra byggeår.
Stoppekran plassert i vaskerom.
Innvendig avløp er av plast fra byggeår.
Stakeluke i vaskerom.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduskarm.
Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.
Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2021.
Termostatstyrte varmekabler i hall, soverom, vaskerom, kjellerstue (to soner) og begge bad.
Veggmonterte panelovner.
Peisovner i hall og spisestue.
Varmtvannsbereider på 192 liter fra byggeår, plassert i vaskerom.
Sikringsskap er plassert i vindfang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 16 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell og fyllingsmasser.
Drenering som er fra byggeår.
Det er synlig grunnmursplast mot grunnmur under terrassen.
Grunnmur oppført av pussede lettklinkerblokker.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
I 2015 ble det etablert enkelte nye vegger til garasje.
Boligen ligger i 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 asfaltert gårds plass fra 2023 med synlig bra fall bort fra boligen, og en stor gressplen som er snødekket.
Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Underetasje:

Tegnet inn hobbyrom i enden av der det i dag er kjellerstue.

1. etg.:

Tegnet inn stue der det i dag er bod, soverom/kontor og gang 2, samt tilkomst til kjøkken fra trapperom som er flyttet mot spisestue.

Tegnet inn pipe i tilbygget stue som ikke finnes i dagens bruk.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

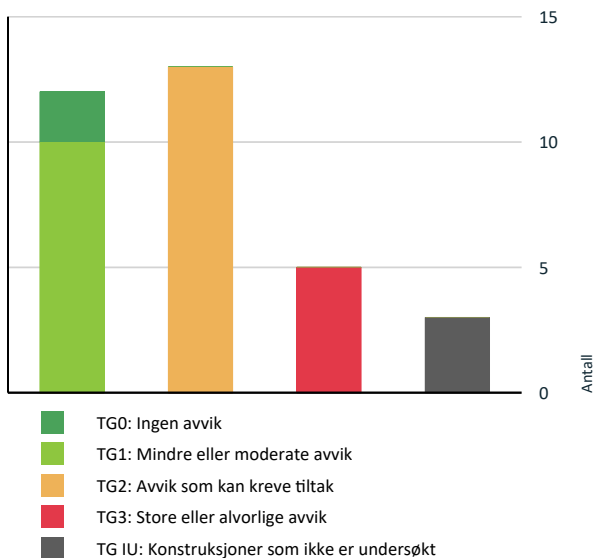
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, hobbyrom) til hoveddel (eks soverom, stue etc) er meldepliktig.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

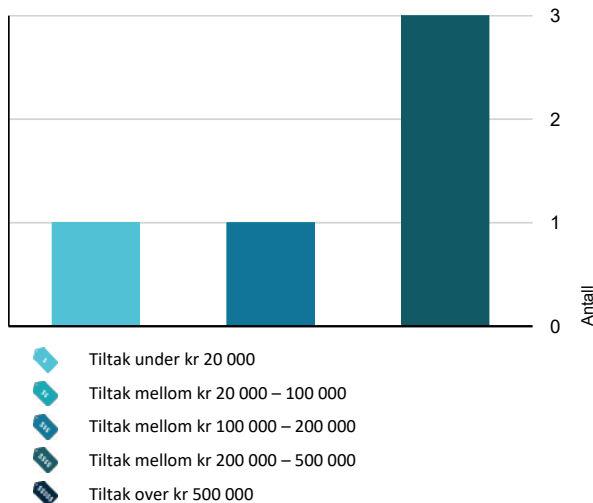
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid boligen siden 2007. 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 > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

På loftet er det synlige utettheter i et lite parti i området nedenfor luftehatten til badet. Fra takfoten er det synlig noe mosegrodd på taket.

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert. 22 mm gjennom hele, og 20 mm innenfor 2 m på soverom i underetasje. 31 mm gjennom hele, og 23 mm innenfor 2 m på hovedsoverom i 1. etg.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtzone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende dokumentert tetthet i våtsonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende dokumentert tetthet i våtsonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende dokumentert tetthet i våtsonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Taknedløp mot nord-øst er ikke tilkoblet det oppstikkende drenerørret, og vann ledes derfor mot grunnmur.

Oppstikkende drenerør for taknedløp syd for garasje fremstår tett, da vann presses opp igjen fra røret.

Takrenne ved terrasse har svakt motfall mot hjørne, noe som medfører at vann blir stående i renna.

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

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

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



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

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

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

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører fra byggeår.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Ytterdør, terrassedør i stue og garasjedør subber noe i terskel.

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

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



Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er stedvis eldre overflater med sprekker, hakk og generell slitasje.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved hulltaking ble det registrert dampsperre i konstruksjonen, men hovedregelen er at dampsperre skal benyttes når mindre enn 50% av veggen er under terreng. Det vurderes derfor at bruk av dampsperre i dette tilfelle er feil utførelse.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.

Enkelte dører går i terskelen, og det er registrert bruksslitasjer, hakk og skrapemerker.

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

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast er ikke synlig rundt det hele. Festemetode, avslutning ved topp og tilkobling mot drensledning er ikke dokumentert eller visuelt kontrollert. Dybde og omfang på plasten er ukjent, men vurderes begrenset til grunnmur over såle.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert høydeavvik og sprekkdannelser i nordvestre del av bygget som kan indikere setningsrelaterte bevegelser.

Det er stedvis sprekker i grunnmur.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

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

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 86,5 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 12 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det mangler håndløpere mot vegg i innvendig trapp.

Rekkverkshøyde på terrasser på 91 - 93 cm er under dagens krav på 1 m.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1981

Kommentar

Eier

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1995

Tilbygg

Tilbygget stue og garasje 2.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2010.

Taket var snødekket ved befaring og vurderingen er basert på observasjoner fra takfot og fra loft. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loftet er det synlige utettheter i et lite parti i området nedenfor luftehatten til badet. Fra takfoten er det synlig noe mosegrodd på taket.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utettheter må utbedres for å hindre vanninntrenging og skade på underliggende konstruksjoner. Mose bør fjernes for å redusere fuktbelastning og slitasje på taktekingen.

Kostnadsestimat gjelder kun for lokal utbedring av utettheter nedenfor luftehatten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vått treverk på loft etter lekkasje fra takshingel.



Mosegrodd ved takfot.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2010.

Trinn montert for feier fra 2010.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taknedløp mot nord-øst er ikke tilkoblet det oppstikkende drensrøret, og vann ledes derfor mot grunnmur. Oppstikkende drensrør for taknedløp syd for garasje fremstår tett, da vann presses opp igjen fra røret. Takrenne ved terrasse har svakt motfall mot hjørne, noe som medfører at vann blir stående i renna.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taknedløpet bør tilkobles drensrøret for å sikre kontrollert bortledning av overvann. Tett drensrør må åpnes eller utbedres. Takrenne bør justeres slik at tilfredsstillende fall etableres og vann ledes bort som forutsatt.



Mye vann i takrenner.



Nedløpsrør er ikke ført til oppstikkende drensrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell utskifting av kledning i fremtiden anbefales etablering av luftesjikt for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden til konstruksjonen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukting og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon.



Ingen lufting i nedre del av kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taktypen består av valmtak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler i tre.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Loftet er isolert med 10 + 10 cm mineralull og det er lufting gjennom gesimser.

Loft over stue er ikke innsisert grunnet trang og vanskelig tilkomst.
Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass, samt to vinduer med koblede glass fra 1980/81.
Vinduer i stue, samt soverom mot syd er fra 1995.

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer fra byggeår.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2020 på kjøkken.
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2015 på soverommene mot nord i 1. etg.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør av tre med sidefelt av glass fra byggeår.
Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 1978 i gang.
Malt 2-fløyet terrassedør i tre med 3-lags isolerglass fra 1980 i stue.
Isolert og malt dør til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ytterdører fra byggeår.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på ytterdør som er av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Ytterdør, terrassedør i stue og garasjedør subber noe i terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av eldre dører, samt justering av garasjedør.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2015 på soverom.

Garasjen har to leddporter av stål fra 2015 med elektriske portåpnere.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda mot vest på 52 m² med utgang fra stue og soverom. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av Derbigum fra 2015 over garasjer. Rekkverk av liggende kledningsbord.

Terrasse mot sør-øst på 22 m² med utgang fra gang. Terrassebord i trykkimpregnert tre fra 2018. Rekkverk av liggende kledningsbord.

Toppbord med noe sprekker som er tettet med fugemasser.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat, 3-stavs parkett, flis og beleg.

Vegger har malt strie, malt trepanel og malte panelplater.

Tak har malt og umalt trepanel, samt malte takessplater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Beskrivelse

Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvise eldre overflater med sprekker, hakk og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert noen store skader. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Hakk i vegg i repos.



Sprekker i strietapet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Gulv mot grunn av betong, samt betongdekke i tilbygget stue.

Retningsavvik er kontrollert i soverom og kjellerstue i underetasje, samt hovedsoverom og stue i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert.

22 mm gjennom hele, og 20 mm innenfor 2 m på soverom i underetasje.

31 mm gjennom hele, og 23 mm innenfor 2 m på hovedsoverom i 1. etg.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang før valg av løsning. Typiske tiltak er avretting med flytsparkel og etablering av nye gulvflater. Ved konstruktive avvik kan forsterkning eller retting av bjelkelag være nødvendig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og risiko for videre setningsskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt fra 8,1 cm...



...til 5,0 cm over hele hovedsoverom.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert peisovn i hall. Flislagt på gulv i front.

Det er montert peisovn i spisestue. Glassplate på gulv i front.

Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Tilstandsrapport

Ny brannmur bak peisovn i hall i 2026.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 20.06.2013 eller ved feiing 23.11.2022.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv i kjeller er av betong, dekket med laminat, og teppe under trapp.
Hulltaking er foretatt under trapp. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt i treverk.

Vurdering av avvik:

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

Ved hulltaking ble det registrert dampspærre i konstruksjonen, men hovedregelen er at dampspærre skal benyttes når mindre enn 50% av veggen er under terreng. Det vurderes derfor at bruk av dampspærre i dette tilfelle er feil utførelse.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Feil bruk av dampspærre kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen, med risiko for mugg- og råteskader over tid. Dette kan redusere levetiden på veggkonstruksjonen og føre til dårligere innneklima.
Det anbefales å oppgradere utvendig fuktsikring og drenering langs grunnmuren. Deretter bør innforede vegger rives og bygges opp på nytt i henhold til anbefalte byggetekniske løsninger.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.



Synlig saltutslag i bod.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig maltt tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører.
Enkelte dører går i terskelen, og det er registrert bruksslitasjer, hakk og skrapemerker.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene har behov for vedlikehold og justering for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dør og terskel over tid.



Skrapemerker i dør til bod.



Bruksmerker på baderomsdør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etg. fremstår med eldre konstruksjon og oppbygning, og er oppført iht. byggeforskrift gjeldende før 1997. Det fremgår av eldre egenerklæring at badet ble pusset opp i 2005, og av tidligere takstrappreport at gulvbelegget ble skiftet. Det foreligger ikke dokumentasjon på øvrige arbeider eller på at tettesjikt/membran i veggkonstruksjonen er fornyet i forbindelse med oppgraderingen.

Basert på visuell vurdering fremstår veggkonstruksjon og oppbygning som eldre løsning. Forventet levetid på membran er overskredet.

Badet inneholder innredning med servant, speil, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.
Vegger med malte plater i dusj (preakseptert Jotun-løsning) og trepanel. Himling med malte takesplater.
Gulv med vinylbelegg og fall mot sluk. Høy oppkant mot dusj, og ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsone vil det ligge vann på gulv.
Sluk av plast.
Lufteventil i tak og tilluftspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende dokumentert tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuksikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende avtrekksventilasjon gir fare for kondens og muggsoppkader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra trapperom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår, oppført iht. byggeforskrift gjeldende før 1997.

Rommet inneholder skyllekum i hardplast samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Gulv av betong med epoxy-/akrylbasert overflatebelegg og elektriske varmekabler. Det er registrert lokalt fall mot sluk.

Vegger av pusset og malt mur, samt malte plater på vegg mot bad.

Himling med trepanel.

Sluk av plast.

Lufteventil i vegg og tilluftspalte over dørblad.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende dokumentert tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede levetid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende avtrekksventilasjon gir fare for kondens og muggsoppkader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vegger er av mur og en vegg går mot bad.

Det ble indikert noe fukt mot murvegg som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i 2. etg. fremstår med eldre konstruksjon og oppbygning, og er oppført iht. byggeforskrift gjeldende før 1997.

Det opplyses i eldre egenerklæring at badet ble pusset opp i 2006, men det foreligger ingen dokumentasjon på hvilke arbeider som er utført. Det er ikke dokumentert at tettesjikt/membran er fornyet.

Basert på visuell vurdering fremstår konstruksjon og materialbruk som eldre løsning. Forventet levetid på membran er overskredet.

Badet inneholder innredning med servant, speilskap, gulvmontert toalett og badekar med dusjforheng.

Vegger har malt strie. Himling med trepanel.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk.

Sluk av plast.

Lufteventil i tak og tilluftspalte over dørblad.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende dokumentert tetthet i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende avtrekksventilasjon gir fare for kondens og muggsoppkader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert oppvaskmaskin, to stekeovner og platetopp. Frittstående kjøle-/fryseskap med vann- og isdispenser. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Montert waterguard under kjøkkenbenk. Komfyrvakt montert.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av kobber fra byggeår.
Stoppekran plassert i vaskerom.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast fra byggeår.
Stakeluke i vaskerom.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra 2021.
Termostatstyrte varmekabler i hall, soverom, vaskerom, kjellerstue (to soner) og begge bad.
Veggmonterte panelovner.
Peisovner i hall og spisestue.

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 192 liter fra byggeår, plassert i vaskerom.
Kolbe skiftet i 1997.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i vindfang.

Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 16 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1981 Anlegg fra byggeår. Innmat i sikringsskap fra 2020 og elanlegg på kjøkken.

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

Ukjent Eier som tidligere har jobbet som elektriker har utført mindre arbeider som er gått over og er godkjent med samsvarserklæring av elektrofirma.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremvist samsvarserklæring for:

2020: Bytte hovedsikring, ny underfordeling garasje, elbil lader.

2020: Ny innmat sikringsskap, nye kurser, overspenning og diverse i forbindelse med oppussing av kjøkken.

2026: Stikk og brytere i garasje, termostater og montering av lampe. (arbeid ble utført av eier i 2015, men gått gjennom av elektrikerfirma med samsvarserklæring i 2026)

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Mindre avvik som bruk av skjøteledninger til diverse installasjoner, alder på deler av anlegget og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.
Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.**

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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og fyllingsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering som er fra byggeår.

Det er synlig grunnmursplast mot grunnmur under terrassen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast er ikke synlig rundt det hele. Festemetode, avslutning ved topp og tilkobling mot drensledning er ikke dokumentert eller visuelt kontrollert. Dybde og omfang på plasten er ukjent, men vurderes begrenset til grunnmur over såle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Halvparten av dreneringens normale brukstid anses være overskredet.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende levetid.

Det ble observert symptomer på sviktende fuktsikring. Synlig saltutslag flere steder i kjeller.

Om fukt skal fjernes må drenering legges om. Mindre konsekvens med dagens bruk.

Svekket vannavledning kan medføre økt vannbelastning mot grunnmuren, med risiko for fuktinntrengning.

Regelmessig spyling-vedlikehold av drensledning må påregnes.

Tilstandsrapport



Synlig vorteplast mot grunnmur.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført av pussede lettklinkerblokker.
Boligen er fundamentert med betongplate / såle.
I 2015 ble det etablert enkelte nye vegger til garasje.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert høydeavvik og sprekkdannelser i nordvestre del av bygget som kan indikere setningsrelaterte bevegelser.
Det er stedvise sprekker i grunnmur.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker bør tettes for å hindre fuktinntrengning. Det anbefales jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Ifølge eier har det ikke vært bevegelse i sprekker ved garasje eller nordøst i deres eietid.
Ved eventuelle bevegelser kan det bli behov for nærmere undersøkelser og eventuelle stabiliserende tiltak.



Sprekk i hjørne mot nord-øst.



Sprekk i mur i vaskerom.



Sprekk i mur mot garasjer.



Sprekk i mur i vaskerom.

TG 1U Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen ligger i 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 asfaltert gårdsplass fra 2023 med synlig bra fall bort fra boligen, og en stor gressplen som er snødekket.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



Snødekket tomt.



Snødekket tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

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

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 86,5 cm er under dagens krav på 90 cm.
Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 12 cm er over dagens krav på 10 cm.
Det mangler håndløpere mot vegg i innvendig trapp.

Rekkverkshøyde på terrasser på 91 - 93 cm er under dagens krav på 1 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyde og åpninger tilfredsstiller ikke dagens forskrifts krav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn. Håndløper på vegg i innvendig trapp bør monteres for å ivareta personsikkerhet og oppfylle krav gjeldende på oppføringstidspunktet.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

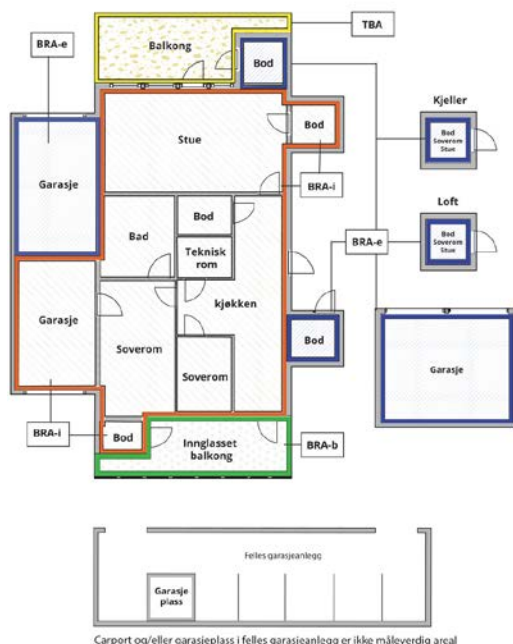
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	129			129	74
Underetasje	73	56		129	
SUM	202	56			74
SUM BRA	258				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Trapperom, gang 1, soverom 1, soverom 2, bad, spisestue, bod, soverom 3, kjøkken, gang 2, stue		
Underetasje	Vindfang, kott, hall m/trapp, soverom, vaskerom, bad, gang, bod 1, bod 2, bod 3, kjellerstue	Garasje 1, garasje 2	

Kommentar

Areal 1. etg.
Trapperom: 7,8 m²
Gang 1: 3,4 m²
Soverom 1: 11,2 m²
Soverom 2: 9,2 m²
Bad: 3,9 m²
Spisestue: 22,1 m²
Bod: 3,1 m²
Soverom 3: 9,1 m²
Kjøkken: 12 m²
Gang 2: 3 m²
Stue: 39,5 m²

Areal underetasje
Vindfang: 2,5 m²
kott: 1,5 m²
Hall m/trapp: 12,6 m²
Soverom: 7,4 m²
Vaskerom: 10,8 m²
Bad: 3,5 m²
Gang: 4,4 m²
Bod 1: 5,2 m²
Bod 2: 4,4 m²
Bod 3: 1,8 m²
Kjellerstue: 15,4 m²
Garasje 1: 31 m²
Garasje 2: 25 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Underetasje:

Tegnet inn hobbyrom i enden av der det i dag er kjellerstue.

1. etg.:

Tegnet inn stue der det i dag er bod, soverom/kontor og gang 2, samt tilkomst til kjøkken fra trapperom som er flyttet mot spisestue.

Tegnet inn pipe i tilbygget stue som ikke finnes i dagens bruk.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod, hobbyrom) til hoveddel (eks soverom, stue etc) er meldepliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montering av varmepumpe i 2021.
Brannmur i underetasjen i 2026.

Bod

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Morten Abrahamsen	Kunde
	Anita Vardenær Abrahamsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	306	138		0	1394.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skogsnipeveien 1

Hjemmelshaver

Abrahamsen Anita Vardenær, Abrahamsen
Morten

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Vedbod

Byggeår

2007

Kommentar

Eier

Standard

Boden er kun oppmålt og er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel frittliggende vedbod på 11 m²

Veggekonstruksjon med bindingsverk. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Pulttakkonstruksjon som er tekket med lakkerte stålplater.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Skogsnipeveien 1, 3243 KODAL

Dato for energimerking

28.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-264609

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

163576414

Gårdsnummer

306

Bruksnummer

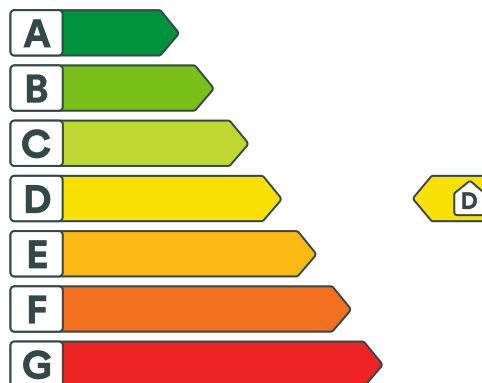
138

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1981

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

258,0 m²

Oppvarmet bruksareal

202,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

216,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

217,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år

43 996 kWh



Skogsnipeveien 1, 3243 KODAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Skogsnipeveien 1, 3243 KODAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anita Vardenær Abrahamsen

Morten Abrahamsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2007
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skogsnipeveien 1

3243 Kodal

3907-306/138/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Byggmester Per Arne Borge

Beskrivelse av arbeidet: Ny Garasje Tak og vegg og terrasse Vest Nye vinduer i hoved soverom + Soverom 1 Ny Terrassedør hoved soverom

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Rekkverk og gulv lufte terrasse Vest

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Nytt terrasse gulv og rekkverk Øst

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Legge på nytt lag med shingel på tak + nye takrenner. Dette ble gjort i samarbeide / råd med Byggmester Tom Eivind Hansen og min Bror Roger Abrahamsen som er faglært blikkenslager. Men det er gjort som egeninnsats

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Bytte vinduer Kjøkken i forbindelse med nytt kjøkken

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

♦ **Ja**

Lekkasje i vinduer i hoved soverom + Soverom 1 + terrassedør



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Byggmester Per Arne Borge

Beskrivelse av arbeidet: Skifter vinduer og dør

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Byggmester Per Arne Borge

Beskrivelse av arbeidet: Ny Garasje Tak og vegg

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Berge og Gjertsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Heve gulv og mure nye vegger garasje 2

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Montere Garasjeporter

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Andebu Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere Watergard og stenge ventiler til alle rom. Montere alt av rør i forbindelse med nytt kjøkken

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Kind Energispar AS

Beskrivelse av arbeidet: Montere ny Varmepumpe

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

♦ **Ja**

Noe sprekker i murpuss brannmur nede. I henhold til murer var feil montert siporex blokker.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Murmester Dag Arne Nilsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp skade i forskriftsmessig. Remontert ildsted

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Murmester Dag Arne Nilsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Rettet opp skade i forskriftsmessig. Remontert ildsted

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Andebu Elektro A/S

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap. Nye kurser til Kjøkken. Forberede til Elbil lader ved å legge klart rør

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Torp Elektro A/S

Beskrivelse av arbeidet: Legge opp og montere Elbil lader

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Torp Elektro A/S

Beskrivelse av arbeidet: Gå over og godkjenne arbeid gjort av huseier i garasje og termostater inkludert samsvarserklæring

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Montere Stikk brytere i Garasje + montere termostater. Eier har tidligere jobbet for Alf H Andersen elektro og har derfor tilstrekkelig kunnskap, men jobber ikke med det lenger.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tidligere eier har så langt vi vet bygget ut Garasje + Stue

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det regner vi med siden det ikke ble opplyst om noe annet nå vi kjøpte eiendommen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Satte opp vedbod / ute bod i 2007

Har hatt lekkasje på kjøkken som ble utbedret via Forsikringsselskap og håndverkere som de utpekte. Dette var i 2023

Lagt Asfalt på gårdsplassen 2023



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Skogsnipeveien 1 - Nabolaget Kodal - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Sagmyra Linje 150	6 min 0.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	16 min
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	16 min 12.4 km

Skoler

Kodal skole (1-7 kl.) 174 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 184 elever, 8 klasser	12 min 9.8 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	12 min 11.9 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	15 min 12.6 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	13 min 13.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	16 min 12.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

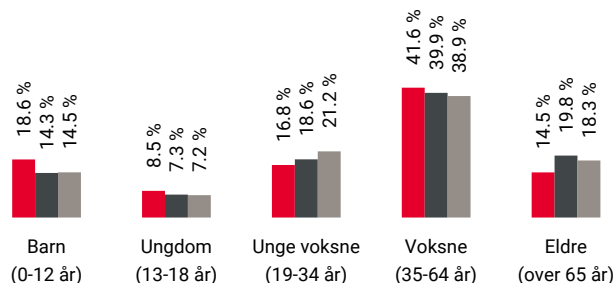
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kodal	1 179	474
Sandefjord kommune	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kodal barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.7 km
Napperød naturbarnehage (0-5 år) 79 barn	6 min 5.9 km
Smiehavna gårdsbarnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 5.2 km

Dagligvare

Spar Kodal	7 min
Post i butikk, PostNord	0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 93/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

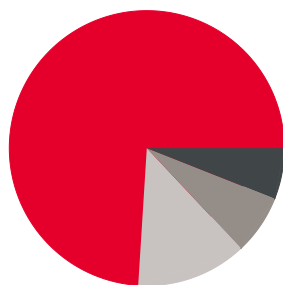
⚽ Kodal idrettsplass 6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.5 km

⚽ Svartsrødåsen Vellag, sør - balløkke 16 min 🚶
Ballspill 1.4 km

🚴 Treningssenteret Andebu 11 min 🚗

🚴 Sporty24 Sandefjord 14 min 🚗

Boligmasse



74% enebolig
6% rekkehus
7% blokk
13% annet

Varer/Tjenester



Andebu Senter

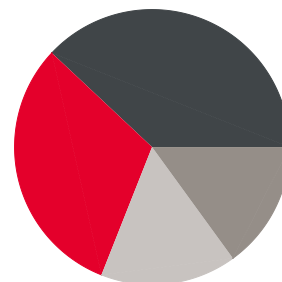
11 min 🚗



Gokstad Apotek, Andebu

11 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
38% 6-12 år
15% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



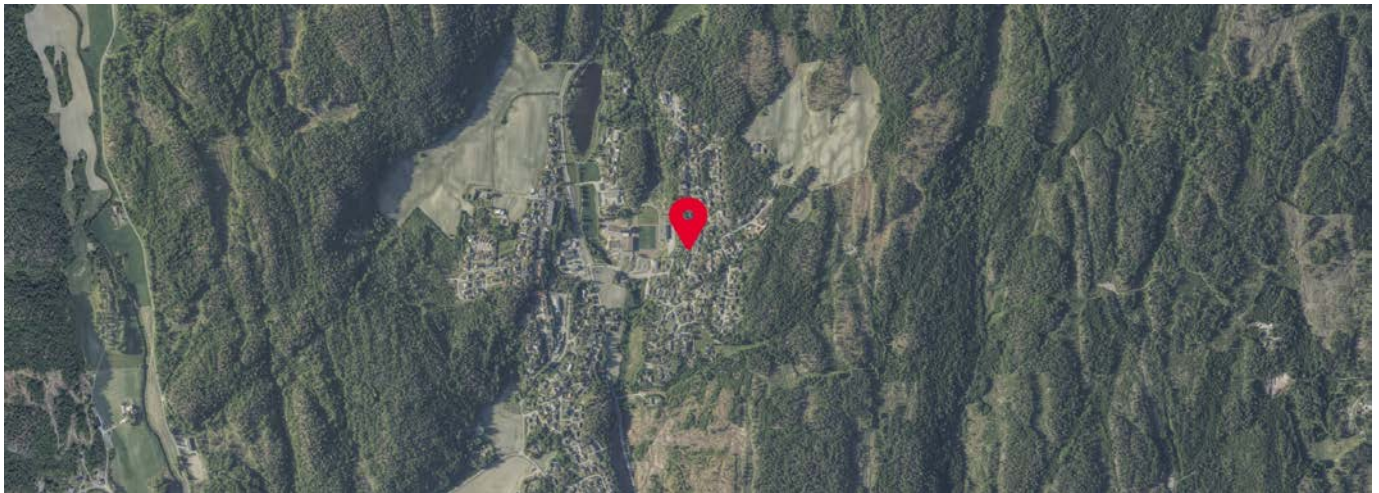
0%

43%

Kodal
Sandefjord kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1394.4
Etablert dato	23.02.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.01.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	306/138
Sammenslåing Sammenslåing	21.10.2021 21.10.2021	21/30631	Tinglyst 21.10.2021	3804-306/161 (-325,8), 306/138 (325,8)
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	306/138
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	12.06.2019 24.06.2019	19/4113 Jnr.2019.108	Tinglyst 24.06.2019	3804-306/161 (325,8), 306/73 (-325,8) 306/138
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	12.06.2019 24.06.2019	19/4113 jNR.2019.108		306/73 (-46), 306/138 (46) 3804-306/161
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	07.04.2017 20.04.2017	Jnr.2017.051 17/3455	Tinglyst 27.04.2017	306/73 (-910,2), 306/143 (910,2), 710-306/73/2 (Tidligere festegrunn) 0710-306/73/3, 306/138
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	14.02.2017 21.02.2017	Jnr.2017.024 WS17/1431	Tinglyst 28.02.2017	306/73 (-1022,6), 306/138 (1022,6), 710-306/73/1 (Tidligere festegrunn) 0710-306/73/2

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6564580.88	565269.1	0	Ja	1394.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ABRAHAMSEN MORTEN F190866*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKOGSNIPEVEIEN 1 3243 KODAL	Bosatt (B)
ABRAHAMSEN ANITA VARDENÆR F270267*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SKOGSNIPEVEIEN 1 3243 KODAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skogsnipeveien 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3243 KODAL	Kirkesogn	04090402 Kodal
----------	------------	-----------	----------------

Grunnkrets	1204 Rismyr	Tettsted	2611 Kodal
Valgkrets	3 Sentrum vest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	163576414		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	163576414	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 163576414: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	168
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	168
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.01.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skogsnipeveien 1	H0101	306/138	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	88	0	88	0	0	0
U01	0	80	0	80	0	0	0

2: Bygningsendring 163576414-1: Tilbygg, Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	29
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	29
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	21.12.1994	31.01.1995	
Tatt i bruk		23.01.2008	

Bruksenheter

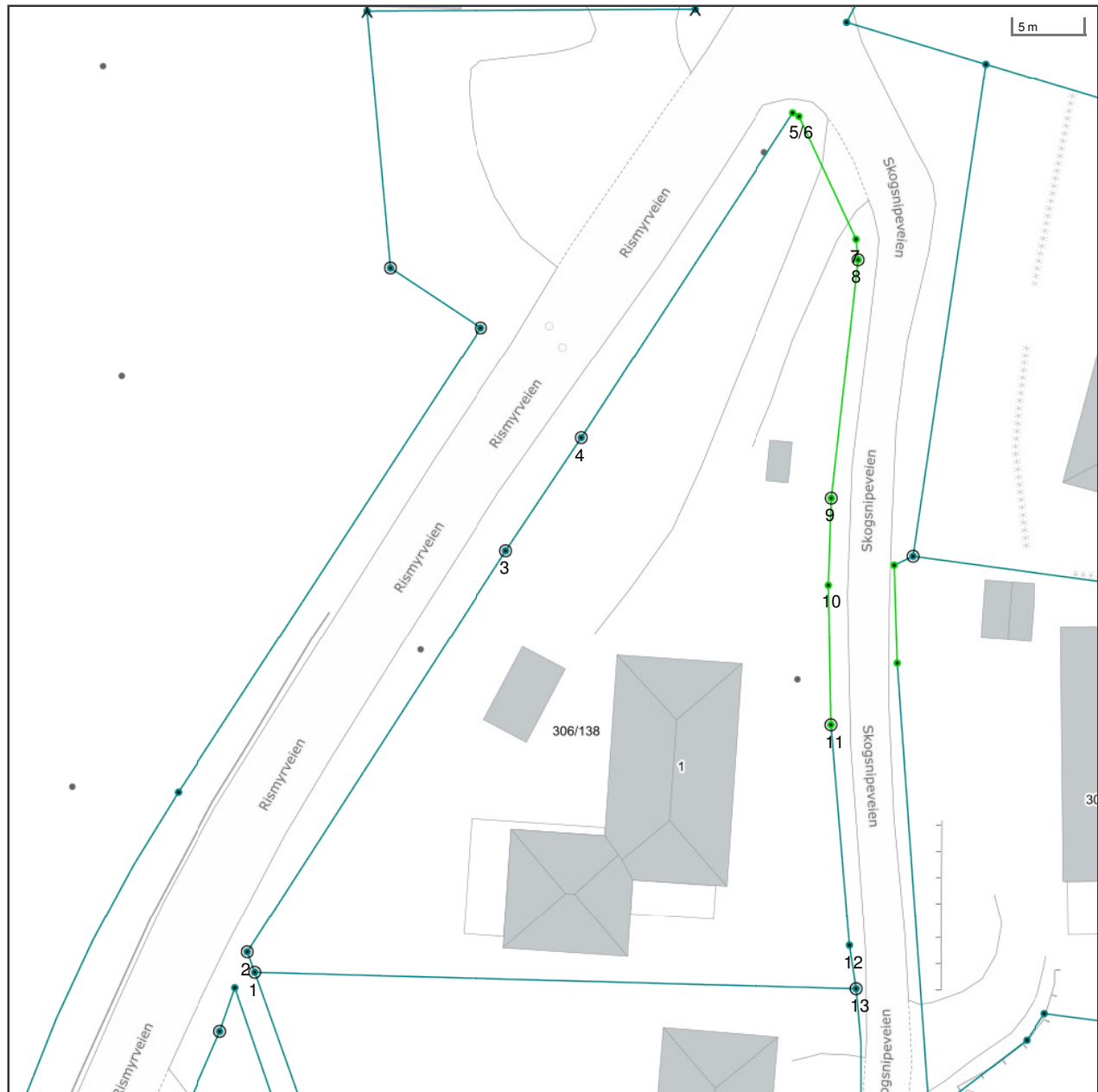
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Skogsnipeveien 1	-	306/138	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	29	0	29	0	0	0



Eiendomskart for eiendom 3907 - 306/138//



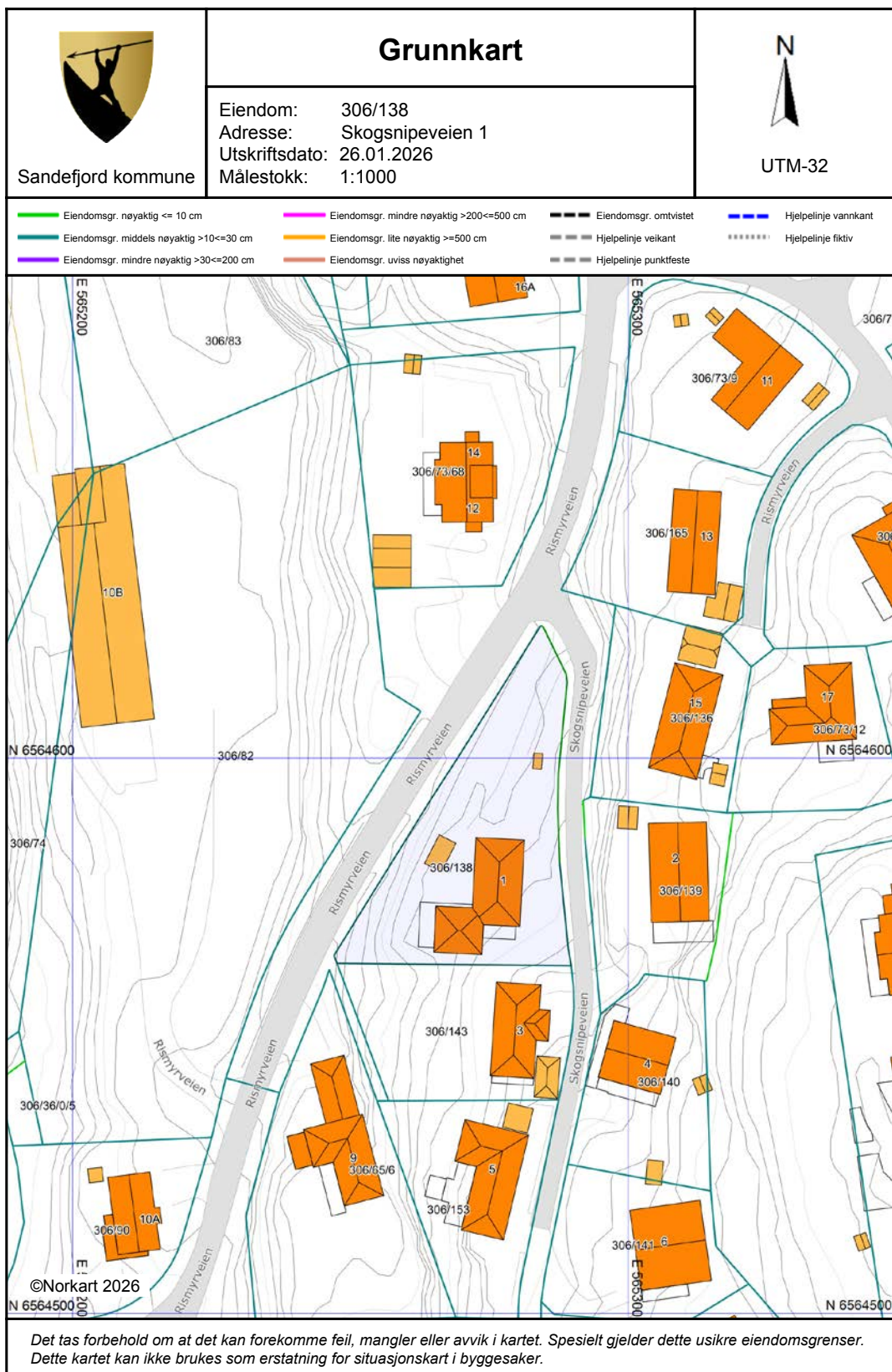
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

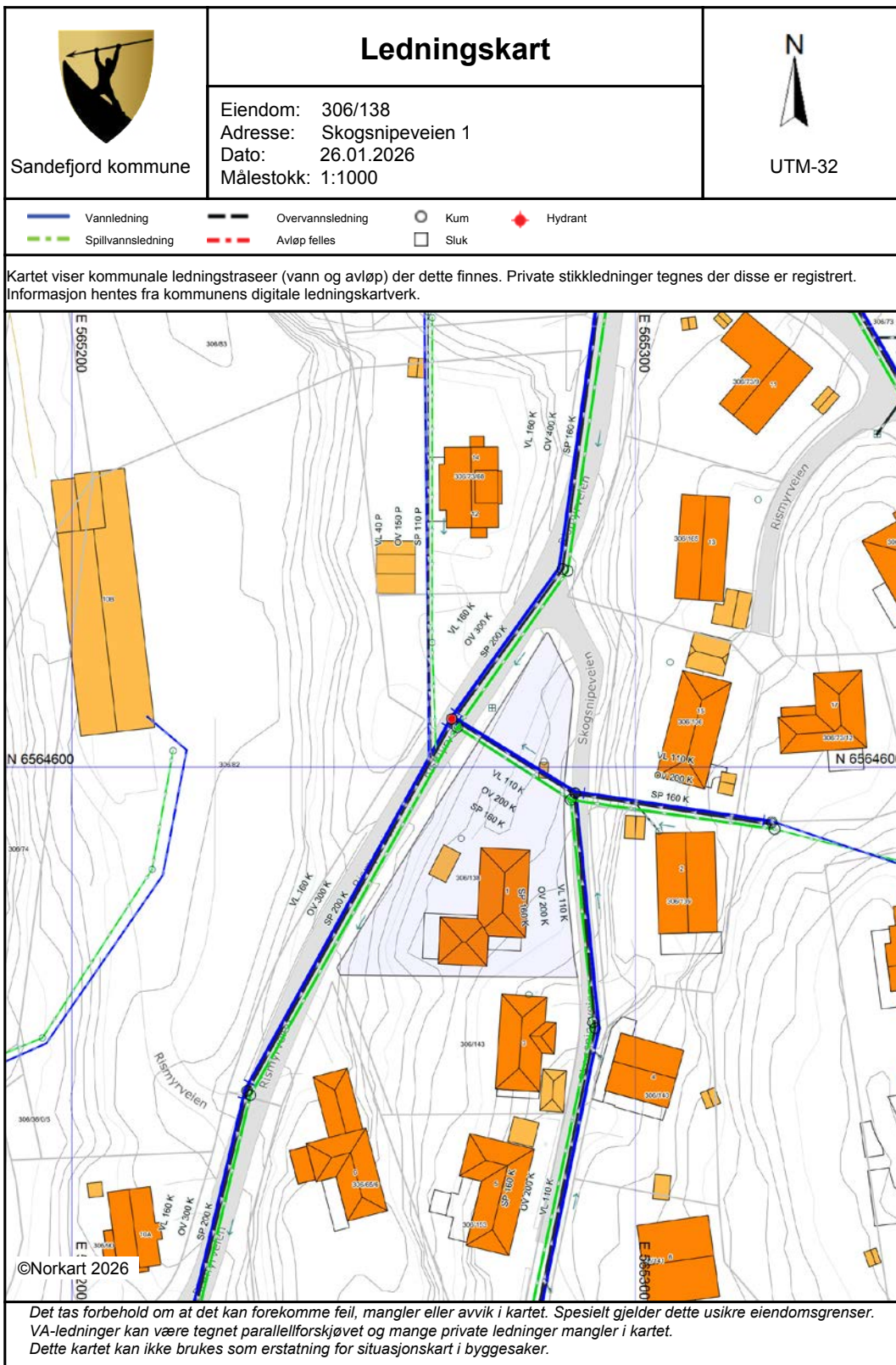
----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 394,40 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6564580,88	Øst	565269,1

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6564563,05	565247,62	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,19	
2	6564564,47	565247,07	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,52	
3	6564592,9	565264,73	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,47	
4	6564600,88	565269,88	13 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,50	
5	6564623,876	565284,311	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,15	
6	6564623,638	565284,762	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,51	
7	6564615,119	565288,903	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,47	
8	6564613,685	565289,075	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,44	
9	6564596,963	565287,481	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,80	
10	6564590,88775672	565287,378763012	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,08	
11	6564581,088	565287,73	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,81	
12	6564565,66	565289,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	15,51	
13	6564562,63	565289,81	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,07	





	Sandefjord kommune		
	Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord		
	Telefon: 33 41 60 00		
	E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no		
Dato: 26.01.2026			

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	306	Bnr:	138	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Skogsnipeveien 1, 3243 KODAL						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad:		

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja ☒	Nei ☐
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja ☐	Nei ☐

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
-------------	--	--	---



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 26.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	306	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skogsnipeveien 1, 3243 KODAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 362,34 kr
Feiing	264,48 kr
Renovasjon	3 700,08 kr
Vann	5 212,80 kr
Sum	15 539,70 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr standard - bolig	25%	1 stk	3900.00	1/1	0 %	3 900,00 kr	325,00 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	0%	1 stk	282.00	1/1	0 %	282,00 kr	23,50 kr
Vann, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	1757.20	1/1	0 %	1 757,20 kr	146,43 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	2686.40	1/1	0 %	2 686,40 kr	223,87 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	2024.00	1/1	0 %	2 024,00 kr	168,67 kr
Avløp forbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	3422.40	1/1	0 %	3 422,40 kr	285,20 kr
					Sum	14 072,00 kr	1 172,67 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 26.01.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	306	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	205064835	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	163576414	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Skogsnipeveien 1, 3243 KODAL

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
2 etasje stue	Vedovn	Contura	Contura Kleber
1 etasje gang	Vedovn	Jøtul A/S	Jøtul Petite

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
20.06.2013	Tilsyn	23.11.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 205064835

BruksenhetId	205064892	Bygningstype	Unummerert
--------------	-----------	--------------	------------

Bygningsnummer 163576414

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

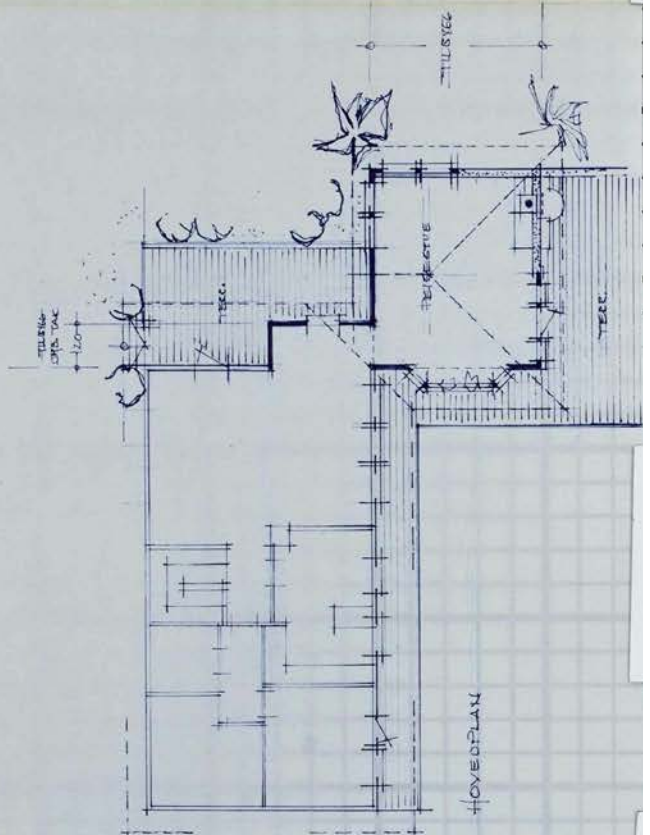
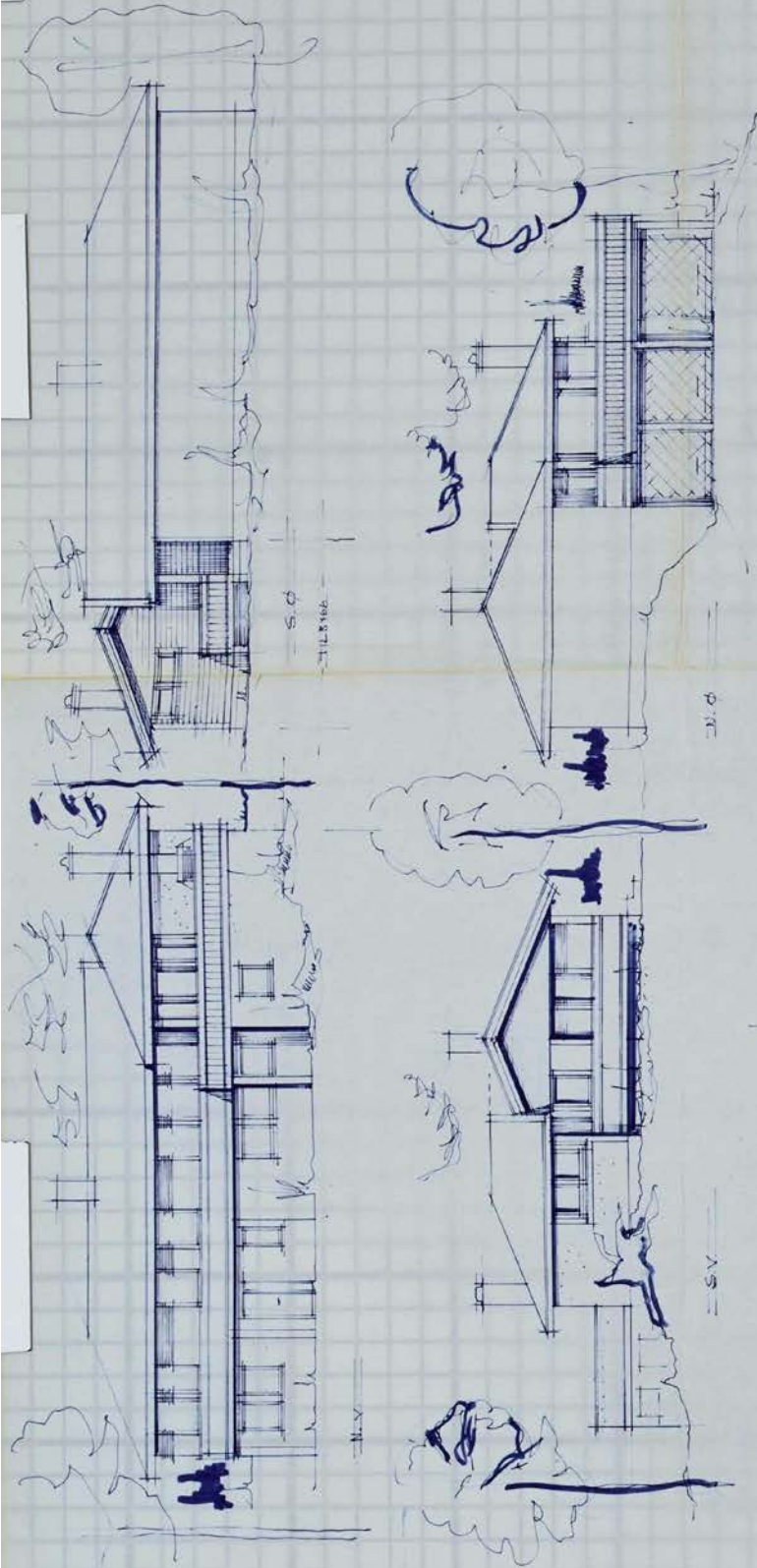
Bruksenhetsadresse Skogsnipeveien 1, 3243 KODAL

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 205064892.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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

BRUNNEN R. 100 x 100 x 100
TILUNG/TEILENDE
TAX. 2115 x 1000



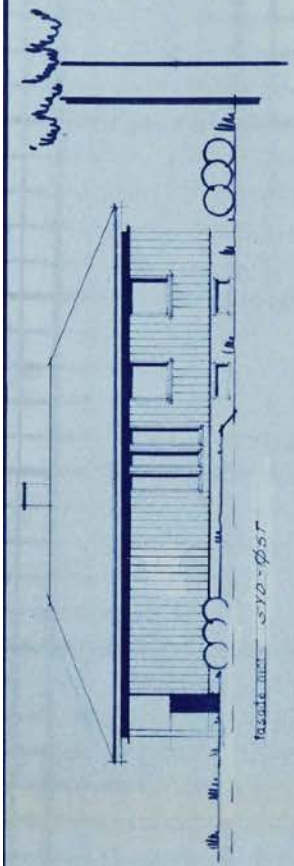
[illegible]

RETTER: 21.1.33*
 RETTER: 16.1.1980*

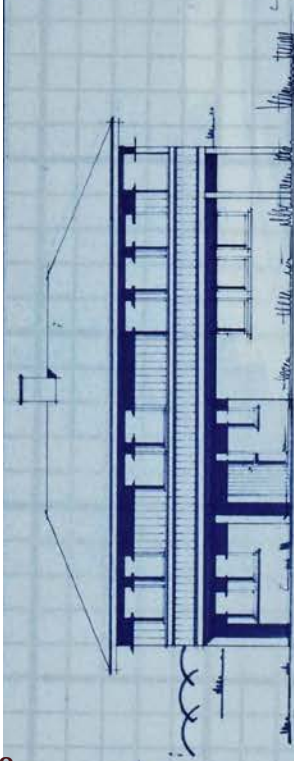
BYGGERNE	FAN 1111 1111	GRUNNPLATE: 8376 M
BYGGERNE	BYGGERNE II TOTT 3	LEIEAREAL: 108 M ²
BYGGERNE	BYGGERNE II TOTT 3	MÅL 1:100
ARK.	type	DATE: 31. 8. 77.
R. LUND ANDERSEN	LIV +	

----- oppr. te reng

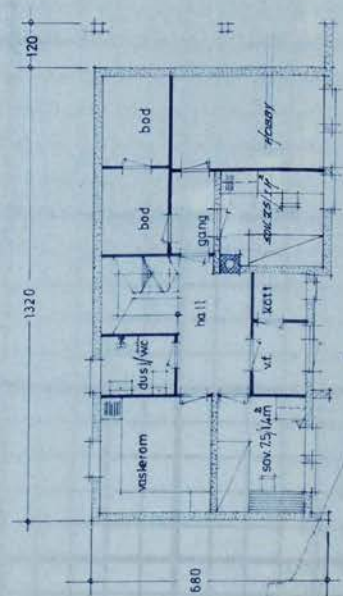
119



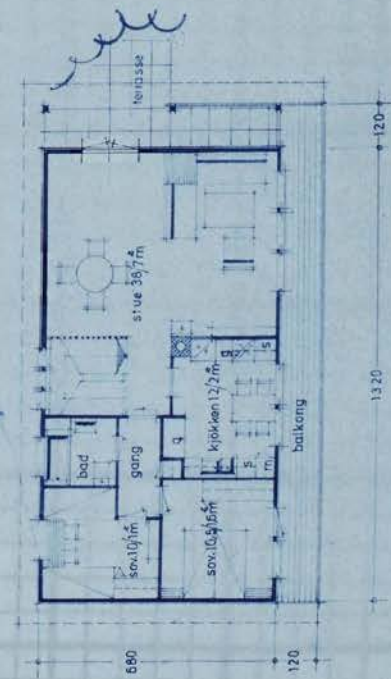
Fasade mot syd-øst



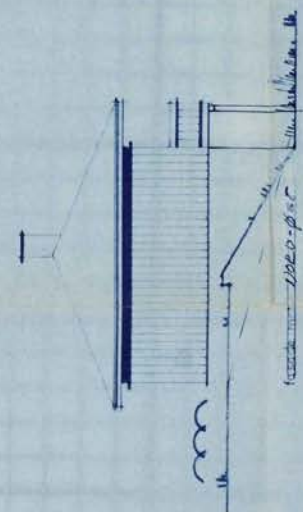
Fasade mot syd-vest



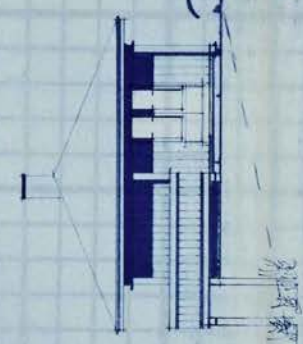
UNDERETASJE



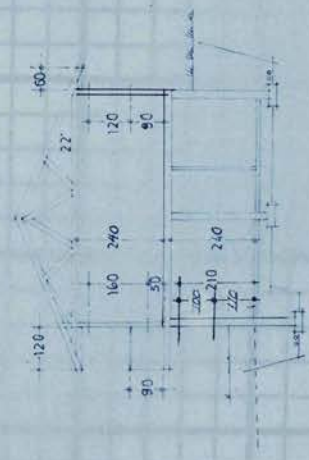
HOVEDETASJE



Fasade mot nord-øst



Fasade mot nord-vest



SNITT

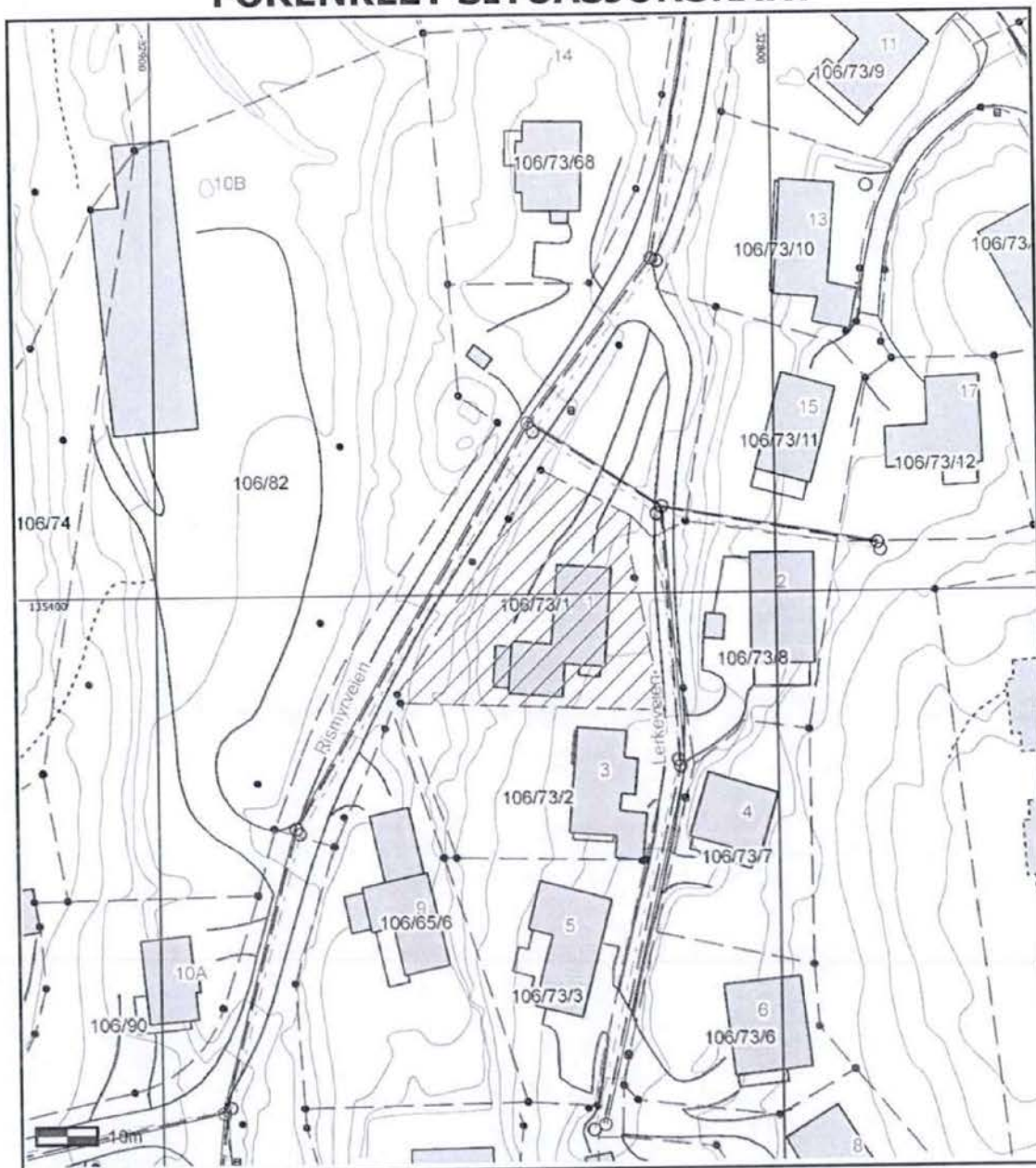
Oppt. terreng
Aterdig planert terreng

Andebu kommune
BYGNINGSÅRET
Saks nr. 21/80

NETTET 21.11.80

BYGNINGSÅRET	LIV ERIK RILIS	GRUNNFLATE: 8976 M ²
BYGNINGSÅRET	RISNIR II, TONT 112.8	LEIEAREAL: 100 M ²
BYGNINGSÅRET	ANDERU	VAL 1:100
APLANG	HUS	type LIV +
3912	HERRE * TLF. 035 66215	ARK. R. LUND ANDERSEN
		DATO: 31. 8. 77.

FORENKLET SITUASJONSKART



©ANDEBU KOMMUNE

Adresse: LERKEVEIEN 1

Dato: 5/6-2007

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 106/73/1/0

NGO III

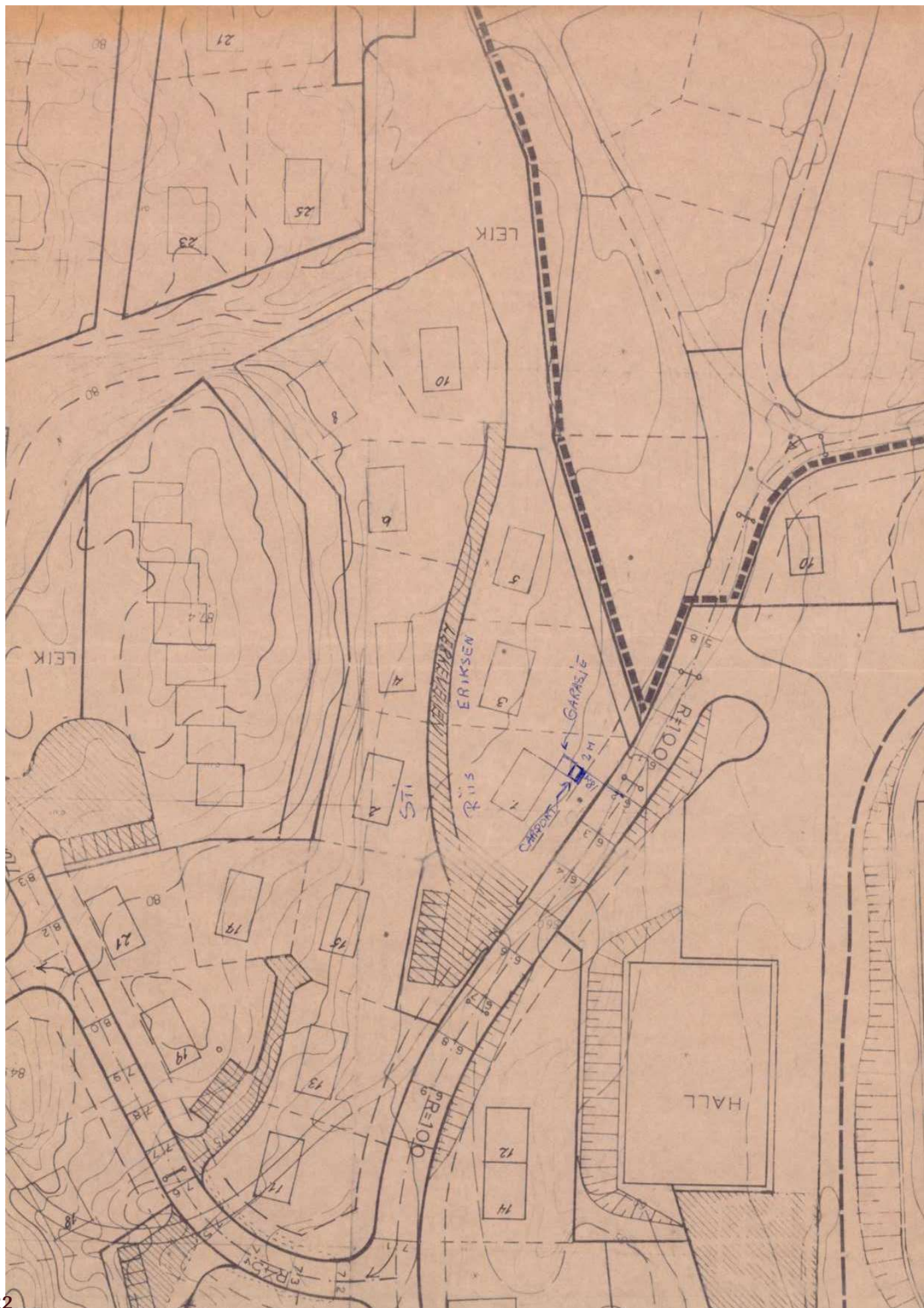
Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann

- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

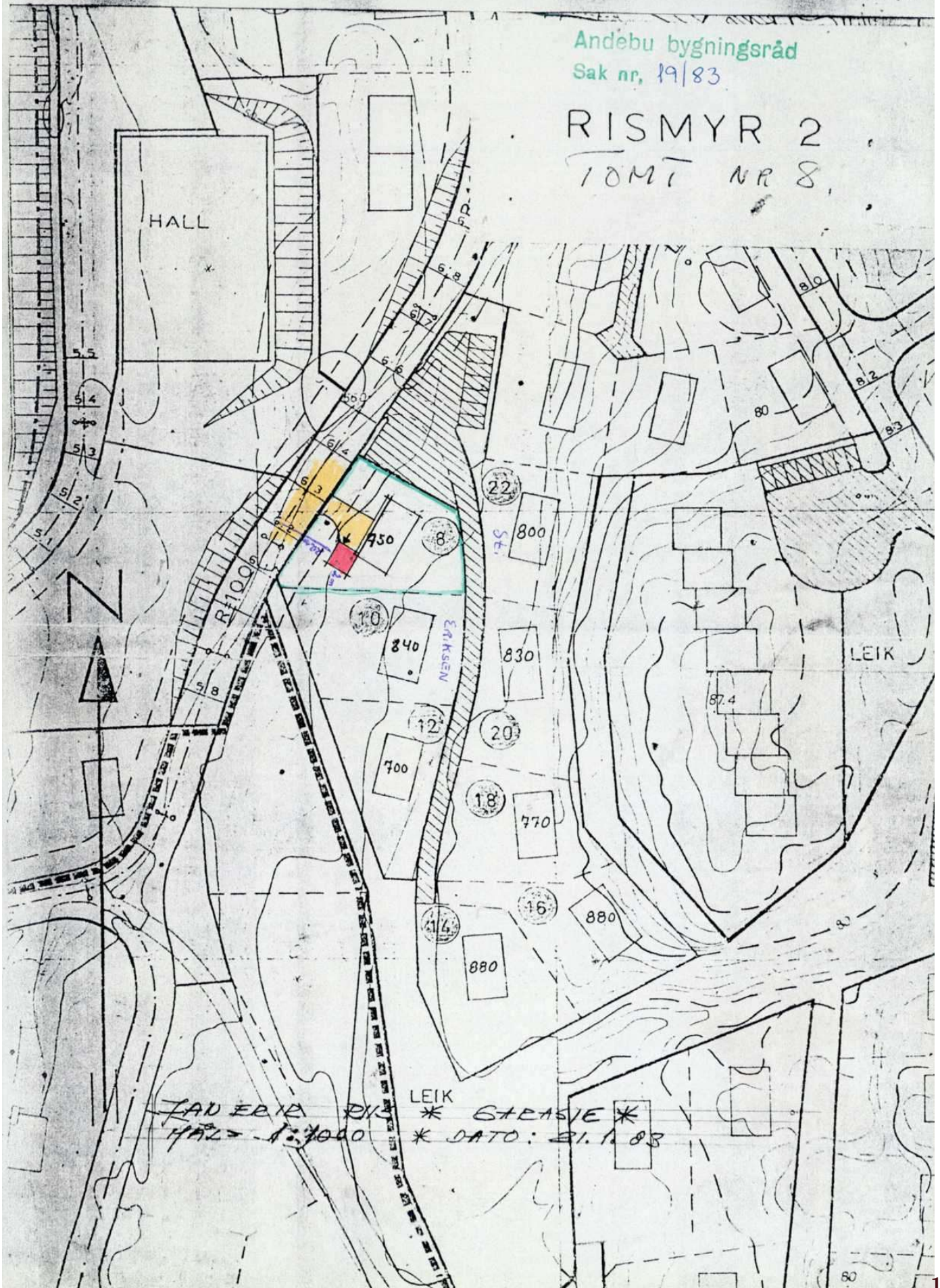
N
Målestokk 1:1000

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.



Andebu bygningsråd
Sak nr. 19/83

RISMYR 2
TOMT NR 8





situasjonsplan, m=1:1000

BYGGHERRE	JAN ERIK RIIS	privatadresse	
BYGGSTED	RISMYR II, TOMT NR. 8	Type	LIV*
KOMMUNE	ANDEBU	Dato	21. 1. 80
		tomteareal	

APLAN + HUS

* 3912 HERRE * TLF 035 66215



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 26.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	306	Bruksnr.	138	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skogsnipeveien 1, 3243 KODAL								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

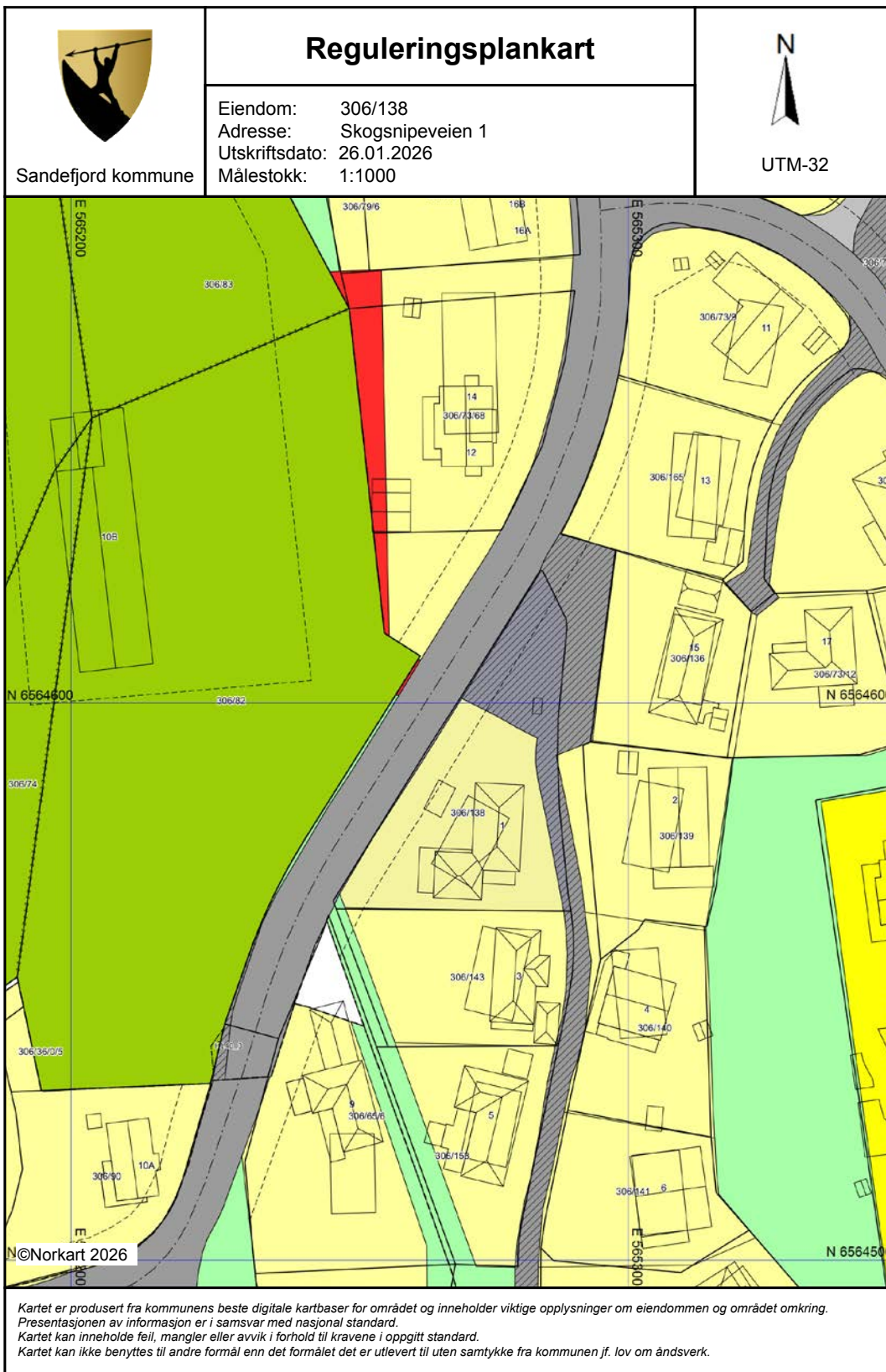
Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	1 392 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	
	Delareal	3 m ²	
	Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Framtidig	
	Områdenavn	G	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19790014
----	----------

Navn	Rismyr 2	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	29.03.1979	
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/4_G.pdf	
Delarealer	Delareal	3 m ²
	Formål	Park
	Delareal	975 m ²
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal	398 m ²
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	17 m ²
	Formål	Kjørevei





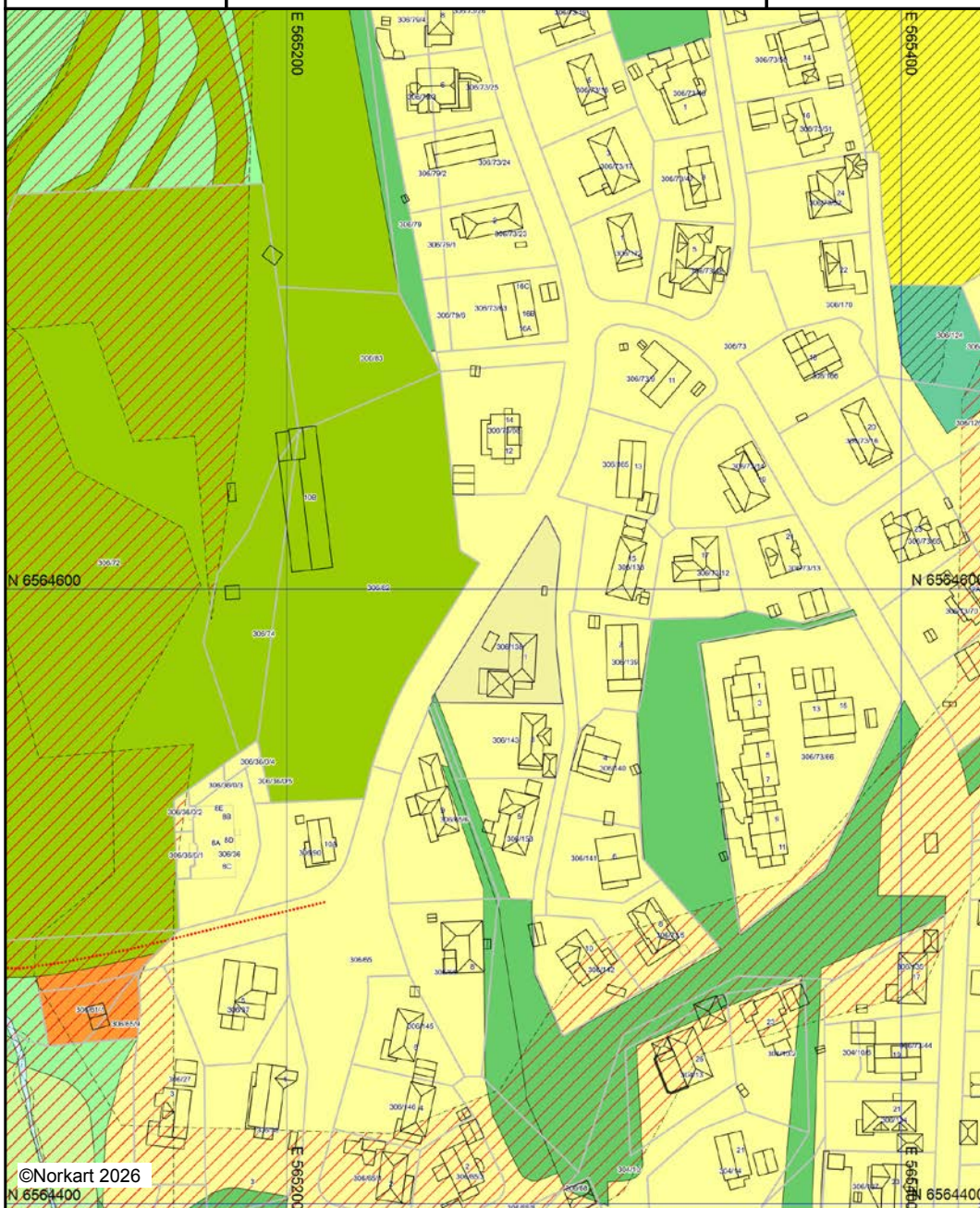
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 306/138
Adresse: Skogsnipeveien 1
Utskriftsdato: 26.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



Sandefjord kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 306/138
Adresse: Skogsnipeveien 1
Utskriftsdato: 26.01.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026
N 6564400

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Rismyr II			106	73	1
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	23.1.80	dato 20.2.80 sak 26/80		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Jan Erik Riis		Vardenlia 27 c, 3200 Sandefjord			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Bamble Bygg A/S		3970 Langesund			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Magnar Løvstad c/o Bamble Bygg A/S		3970 Langesund			

Besiktiget 5.11.81 av ing. Gunnbjørn Tangen

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

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

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

Følgende arbeider igjensto :

1. Lage terrasse ut for terrassedør i stue.

Dette arbeid må være fullført innen 1.7.81

Andebu ingeniørkontor den 10.12.81

Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐ m
☐
☐

for bygningssjef
 Gunnbjørn Tangen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skogsnipeveien 1
3243 KODAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre