



aktiv.

Sagstuveien 1B, 3243 KODAL

**Velholdt enebolig med 3 soverom,
2 stuer og 2 bad – innflyttingsklar
familiebolig!**



Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

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 4 100 000,-
Omkostn.: Kr 103 850,-
Total ink omk.: Kr 4 203 850,-
Selger: Jostein Myrland
Jane Wahlstrøm Raaen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 238/270 kvm
Tomtstr.: 1026.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 307, bnr. 32
Oppdragsnr.: 1311250036

Velholdt enebolig med 3 soverom, 2 stuer og 2 bad – innflyttingsklar familiebolig!

Velkommen til Sagstuveien 1B i Kodal! Dette er et attraktivt område for barnefamilier og for deg som ønsker en tilværelse i landlige omgivelser, men samtidig kort vei til det meste. Dette er en velholdt enebolig med gjennomgående gode materialvalg og moderne preg som passer perfekt til en familie eller samboerpar. Boligen ligger på en høyde med gode solforhold.

- Nytt laminatgulv i stue fra 2019/2020
- Varmepumpe fra 2023 i stue og 2015 i kjellerstue
- Termostatstyrt gulvvarme i hall, begge bad, vaskerom, kjellerstue og 3 rom i underetasje.
- 3 Soverom
- 2 bad + vaskerom
- Garasje
- Flott familiebolig sentralt i Kodal

Husk påmelding til visning. Velkommen!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen26

Nabolagsprofil.....82

Forbrukerinformasjon 110

Budskjema 111



Stuen er romslig med masse lysinnslipp gjennom de store vinduene.

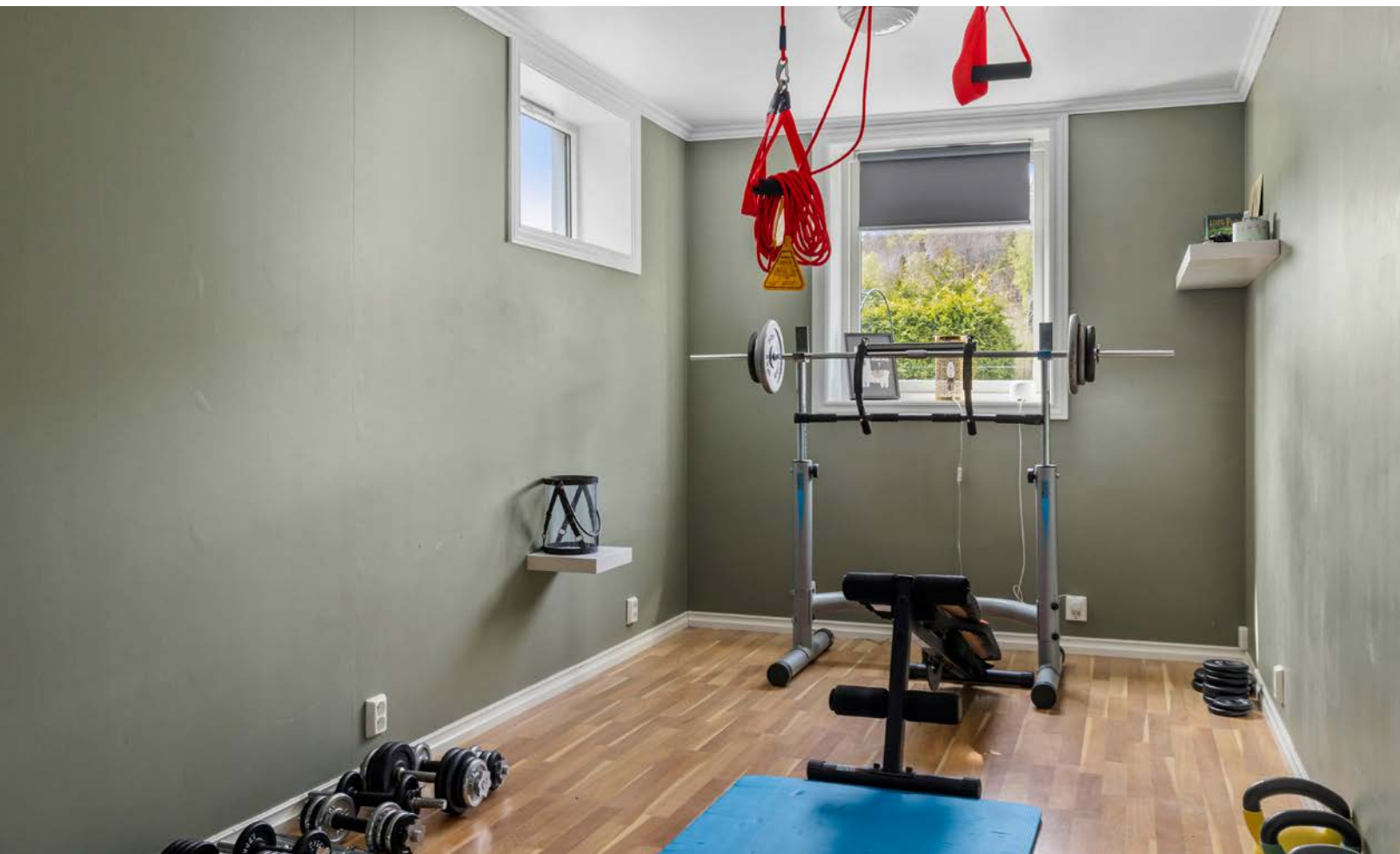




Her har man god plass til større spisebord, hvor man kan invitere venner og familie til hyggelig lag.







Grønt soverom er utvidet til å inkludere områder som tidligere var klesbod og gang - meldepliktig tiltak. Se fullstendig tekst under avsnitt "ferdigattest/midlertidig brukstillatelse". Treningsrom er ikke godkjent for varig oppholdsrom.



Bad i underetasjen ble pusset opp i 2007,
Vaskerommet i underetasjen ble oppgradert
samtidi.



Flott innbydende gang/entre i en fin grønnfarge og fliser på gulv.



Her er det god plass til å henge fra seg yttertøyet.



Dette er et attraktivt område for barnefamilier og deg som ønsker en tilværelse i landlige omgivelser, men samtidig med kort vei til det meste.



Plantegning

1. etasje



Sagstuveien 1B
2.etg.

aktiv.

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

Plantegning

U. etasje



Sagstuveien 1B
1.etg.

aktiv.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 238 m²
BRA - e: 32 m²
BRA totalt: 270 m²
TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 129 m² Hall m/trapp, Soverom 1, Bad, Vaskerom, Kjellerstue, Gang, Bod, Rom 1, Rom 2
BRA-e: 32 m² Garasje
1. etasje
BRA-i: 109 m² Stue m/trapp, Stue 2, Kjøkken, Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje
50 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.
Stue m/trapp: 39 m²
Stue 2: 25,5 m²
Kjøkken: 10,2 m²
Gang: 4,8 m²
Bad: 5,8 m²
Soverom 1: 11,3 m²
Soverom 2: 9 m²

Areal underetasje.
Hall m/trapp: 16,7 m²
Soverom 1: 16,7 m² (Soverommet er utvidet til å inkludere områder som tidligere var klesbod og gang - meldepliktig tiltak)
Bad: 7,4 m²

Vaskerom: 6,9 m²
Kjellerstue: 21,8 m²
Gang: 8,5 m²
Bod: 14,5 m²
Soverom 2: 13 m² (ikke godkjent som soverom eller for varig opphold)
Soverom 3: 11,7 m² (ikke godkjent som soverom eller for varig opphold)
Garasje: 32 m²

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

1. etasje: Tegninger fra 1977 samsvarer med dagens bruk, med unntak av at veggen mellom spisestue og kjøkken er fjernet. Fasadetegningene stemmer i hovedsak med dagens løsning, med unntak av at pipe som er tegnet inn, ikke er etablert. Underetasje: Vaskerom er etablert der det opprinnelig var tegnet inn matbod. Bad er etablert i området der det tidligere var tegnet inn både toalettrom og deler av det gamle vaskerommet. Soverommet er utvidet til å inkludere områder som tidligere var klesbod og gang. Et mindre vindfang som er vist på tegningene, er fjernet og i dagens bruk er det en stor hall med trapp. Merknad: Det foreligger ikke dokumentasjon på at de utførte endringene er søkt om eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendringer fra tilleggsdel (som bod) til hoveddel (som bad, soverom mv.) er meldepliktige tiltak.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Montert varmepumpe i 2023 og servicer på varmepumper i 2025. Utbedret lekkasje fra terrasse i 2024/25. Pågående arbeider med pussing av mur.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Montert varmepumpe i 2023 og servicer på varmepumper i 2025. Utbedret lekkasje fra terrasse i 2024/25. Pågående arbeider med pussing av mur.
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1026.7 m²

Tomtebeskrivelse

Beregnet areal: 1026,7kvm
Historisk areal: 997 kvm
Eiendomsgrensene er middels nøyaktige og kan ha et avvik på +/-10-30. Deler av den ene siden foran huset har nøyaktig grense.
Kjøper må derfor være klar over at tomtestørrelsen og tomtegrensen kan avvike.

Beliggenhet

Sagstuveien 1B ligger i naturskjønne og fredelige omgivelser i hjertet av Kodal, en sjarmerende bygd i Sandefjord kommune. Dette er et attraktivt område for barnefamilier og deg som ønsker en tilværelse i landlige omgivelser, men samtidig med kort vei til det meste. Kodal byr på et aktivt og inkluderende lokalsamfunn med blant annet barneskole, barnehager, dagligvarebutikk, bensinstasjon og et godt idrettstilbud i regi av Kodal IL – alt kun få

minutters kjøretur fra boligen.

Området er omkranset av vakker natur med turstier, lysløype, skogsområder og flott terreng for både turgåing, sykling og ski om vinteren. Her har du kort vei til skog og mark, samtidig som du er kun ca. 15 minutter unna Sandefjord sentrum med et bredt tilbud av butikker, spisesteder, togstasjon og øvrige servicetilbud. Det er også gode bussforbindelser og enkel adkomst til E18 for deg som pendler.

Kodal er kjent for sitt trygge og familievennlige miljø, og Sagstuveien 1B er et godt utgangspunkt for deg som ønsker en kombinasjon av ro, natur og nærhet til byens fasiliteter. Ønsker du deg et hjem med både frisk luft og gode hverdagsfasiliteter, er dette stedet å bo.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Kodal barnehage (1-5 år) c.1 km
Smiehavna gårdsbarnehage (1-5 år) ca. 4.2 km
Napperød naturbarnehage (0-5 år) ca. 5.1 km

Skoler
Kodal skole (1-7 kl.) ca. 0.8 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) ca. 9.1 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 12 km
Breibablikk ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 11.8 km
Sandefjord videregående skole ca. 11.7 km
Gjennestad videregående skole ca. 13.8 km

Skolekrets

Kodal skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Sagmyra (Linje 150) ca. 0.7 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 15 min med bil

Tog: Sandefjord stasjon ca. 11.6 km

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende enebolig over to plan, oppført i 1978, med tilbygg av garasje i 1982 og utvidelse av boligdelen i 2007. I forbindelse med tilbygget i 2007 ble det gjennomført

omfattende oppgraderinger, inkludert nytt bad og vaskerom i underetasjen, nytt strøminntak, samt fornyelse av flere overflater. Kjøkkenet ble oppgradert i 2006, og det ble installert ny innmat i sikringsskapet. Badet i 1. etasje er fra 2016. Utvendig drenert i 2006/07. Vinduer og ytterdører er skiftet ut i perioden 2007–2016. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget.

Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

UTVENDIG

Taket på hoveddelen er tekket med dobbelkrummet takstein fra 2004, lagt over undertak av asfaltshingel fra byggeår. Undertak av takpapp og dobbelkrummet takstein fra 2007 på tilbygget del. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2004. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med 20 - 25 cm mineralull og det er gulvet i midten av loft. Det er lufting gjennom gesimser og gavl. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007 - 2016. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2007. Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2007. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Terrasse på ca. 50 m² med utgang fra stue og soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Terrassebord lagt nytt i 2025. Stående malt rekkverk på 90 cm. Sveiset Protan membran som tettesjikt mot underliggende soverom. Garasje oppført inntil boligen i 1982. Støpt gulv. Vegger av pusset og malte lecablokker, saltak av tre med dobbelkrummet takstein fra 2004. Gipset himling i garasjen pga brannkrav. Plassbygget luke til loft som er isolert. Malt leddport i tre, malt sidedør i tre og malt trevindu med 2-lags glass.

INNVEDIG

Montert mekanisk avtrekk i himling. Sikringsskap i garasje. Gulver har laminat, belegg og flis. Vegger har malte plater, malte panelplater, malt trepanel og tapet. Tak har malte takessplater og trepanel. De fleste overflater fra 2007 - 2016. Laminatgulv i stue fra 2019/20.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm - normalt iht. alder. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det foreligger ingen data om utførte tilsynsoppdrag, ta kontakt med feiervesenet for avtale om tilsyn. Overflate på gulv består av laminat og flis. Overflate på vegg består av malte plater og malt mur. Det ble foretatt hulltaking under trapp, uten å påvise unormale forhold.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte profilerte dører. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM

Bad i 1. etg. ble renover i 2016. Arbeider med støping av gulv og belegg utført av firma. Øvrige arbeider utført på dugnad av tidligere eier og dugnad av rørlegger. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak. Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme. Det er bra fall mot sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Bad i underetasje som ble renover i 2007. Tidligere eier har lagt varmekabler, støpt gulv, membran og flislagt på egeninnsats. VVS er utført av rørlegger på dugnad. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarig. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med to servanter, vegghengt speil, vegghengt toalett, elektrisk håndkjetørker og badekar. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot bad av lecablokker. Vaskerom i underetasje som ble renover i 2007. Tidligere eier har lagt varmekabler, støpt gulv, membran, vinylbelegg og flislagt på egeninnsats. VVS er utført av rørlegger på dugnad.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Det er flis på vegg i våtsone og pusset/ malt lecamur. Malt innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring. Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Inneholder innredning med glatte fronter, benkeplate med nedfelt skyllekum i rustfritt stål, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er lufteventil i vegg og tilluft under dør. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot bad av lecablokker.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med hvite sporfreste fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør er av kobber fra byggeår til kjøkken og nyere på bad og vaskerom ifbm oppussing. Stoppekran plassert i vaskerom. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger. Avløpsrør av plast fra byggeår til kjøkken og nyere på bad og vaskerom ifbm oppussing. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det

at det fungerte normalt på befaringsdagen. 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 2023 og i kjellerstue fra 2015. Begge varmepumper hadde sist service i 2025. Termostatstyrt gulvvarme i hall, begge bad, vaskerom, kjellerstue og tre soverom i underetasje. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig. Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2004, plassert på vaskerom. Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert på vaskerom. Anlegg fungerer bra ifølge eier. Sikringsskap er plassert i hall. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 16 kurser, 1 jordfeilbryter og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn er trolig av fjell og fyllingsmasser. Det er lagt ny drenering i 2006/07 ifølge tidligere takst. Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drencrør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drencrør og ut til bakken. Boligens grunnmur er oppført i lecablokker, utvendig pusset og malt. I kjeller er de fleste vegger innkledde, med unntak av bod. Opprinnelige lecablokker fra byggeår er uten isolasjon, men veggene er i perioden 2007–2016 innforet med trevegger og etterisolert med 10 cm isolasjon. Tilbygg fra 2007 er oppført med Leca isoblokk med integrert isolasjon og videre innforet med trevegger og 7 cm isolasjon samme år. Boligen er fundamentert på betongplate/såle. Boligen ligger

skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er avvik mellom faktisk rominndeling og godkjente byggemeldte tegninger. 1. etasje: Tegninger fra 1977 samsvarer med dagens bruk, med unntak av at veggen mellom spisestue og kjøkken er fjernet. Fasadetegningene stemmer i hovedsak med dagens løsning, med unntak av at pipe som er tegnet inn, ikke er etablert. Underetasje: Vaskerom er etablert der det opprinnelig var tegnet inn matbod. Bad er etablert i området der det tidligere var tegnet inn både toalettrom og deler av det gamle vaskerommet. Soverommet er utvidet til å inkludere områder som tidligere var klesbod og gang. Et mindre vindfang som er vist på tegningene, er fjernet og i dagens bruk er det en stor hall med trapp. Merknad: Det foreligger ikke dokumentasjon på at de utførte endringene er søkt om eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendringer fra tilleggsdel (som bod) til hoveddel (som bad, soverom mv.) er meldepliktige tiltak.

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

Forhold som har fått TG2:
Taktekking
Taket på hoveddelen er tekket med dobbelkrummet takstein fra 2004, lagt over undertak av asfaltshingel

fra byggeår.
Undertak av takpapp og dobbelkrummet takstein fra 2007 på tilbygget del.
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Israftbord er værslitte.
Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon
Yttervegger består av tre / bindingsverk, 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.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Kledningen øverst i gavlveggen mot nord er kappet rett, og det er observert sprekker, samt tilløp til råte i bunnen av enkelte kledningsbord. Enkelte steder er det også begrenset lufting i nedre kant av kledningen.
Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Konsekvens/tiltak
Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
Avvik bør utbedringer for å forhindre videre fuktpåvirkning og forlenge kledningens levetid.

Takkonstruksjon/Loft

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.

Undertak av bærende og avstivende rupanel.

Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.

Loftet er isolert med 20 - 25 cm mineralull og det er gulvet i midten av loft.

Det er lufting gjennom gesimser og gavl.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Undertak har stedvis noe misfarging og det ble målt noe høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Dampsperre må utbedres for å unngå fuktansamling i loftkonstruksjonen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 50 m² med utgang fra stue og soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Terrassebord lagt nytt i 2025.

Stående malt rekkverk på 90 cm.

Sveiset Protan membran som tettesjikt mot underliggende soverom.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.

Rekkverk er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk har behov for vedlikehold.

Garasje,TG2

Garasje oppført inntil boligen i 1982. Støpt gulv.

Vegger av pusset og malte lecablokker, saltak av tre med dobbelkrummet takstein fra 2004. Gipset himling i garasjen pga brannkrav. Plassbygget luke til loft som er isolert. Malt leddport i tre, malt sidedør i tre og malt trevindu med 2-lags glass.

Montert mekanisk avtrekk i himling. Sikringsskap i garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert stedvis buling på gipsplater grunnet fuktpåvirkning. Garasjeporten er noe slitt.

Garasjen bærer generelt preg av elde og slitasje.

Tiltak:

- Det må påregnes vedlikeholdsarbeid.

Innvendig

Overflater - 2,TG2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bom (hulrom under) i ett par fliser i hall. Glipe i skjøt i kjellerstue, noe uferdig gulvflater mellom stue/kjøkken. Endeforskyvning mellom bordradene på laminat skal være minst 30 cm, og det er benyttet endeforsyvning på 20 cm. Laminat er ikke montert etter monteringsanvisning.

Tiltak:

- Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring.

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

Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige dører,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dører fungerer bra, men det er noe fuktsveller i bunn av dørblad til vaskerom og enkelte dører mangler feielist. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom

1. etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.),

løsningen eller byggematerialet er uegnet

- Vinduet i dusjsonen i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. Det er hull i vegg etter tidligere innfestninger i dusjsonen. Noe ufagmessig utførelse av montering av veggplater mot bunnskinne.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket, da det er montert dusjkabinett som begrenser direkte vannsprut på vinduet.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

1. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme. Det er bra fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Sveiseskjøten har noen sprekker. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Anbefaler å sveise skjøten på nytt.

Underetasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er målt 5 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrust og gulvet er tilnærmet flatt. Gulvfliser

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er ikke dusjing i rommet, kun badekar og derfor ikke direkte vannsøl på gulv/vegger. Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Underetasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vanskelig å se om mansjett ligger korrekt under klemring.

Tiltak

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

Underetasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Inneholder innredning med to servanter, vegghengt speil, vegghengt toalett, elektrisk håndkletørker og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør

jevnlig observeres.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Underetasje > Vaskerom

Overflater vegger og himling,TG2

Det er flis på vegg i våtsone og pusset/malt lecamur. Malt innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved Befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Bom i fliser bak skyllekum.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Underetasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Underetasje > Vaskerom

Ventilasjon,TG2

Det er lufteventil i vegg og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken

1. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning med hvite sporfreste fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/frysenskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist fuktsveller i bunnplate i benkeskap og skuff under komfyr. Liten skade i benkeplate ved siden av platetopp.

Tiltak:

- Det er ikke registrert noen store skader. Tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Vannrør er av kobber fra byggeår til kjøkken og nyere på bad og vaskerom ifbm oppussing.

Stoppekran plassert i vaskerom.

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

Vurdering av avvik:

- 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.

- Avvik gjelder kobberrør fra byggeår.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast fra byggeår til kjøkken og nyere på bad og vaskerom ifbm oppussing. 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.
- Avvik gjelder avløpsrør fra byggeår.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Det mangler ventiler på begge soverom i 1. etg.
Tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2004, plassert på vaskerom.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt. Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Det er lagt ny drenering i 2006/07 ifølge tidligere takst. Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drencrør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drencrør og ut til bakken.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Vorteplast har glidd ned fra klemlist på østsiden av bolig. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.
Tiltak:

- Klemlist må festes i topp av vorteplasten for å sikre at den fungerer som tiltenkt og beskytter grunnmuren mot fukt.

Grunnmur og fundamenter,TG2
Boligens grunnmur er oppført i lecablokker, utvendig pusset og malt. I kjeller er de fleste vegger innkledde, med unntak av bod. Opprinnelige lecablokker fra byggeår er uten isolasjon, men veggene er i perioden 2007–2016 innforet med trevegger og etterisolert med 10 cm isolasjon. Tilbygg fra 2007 er oppført med Leca isoblokk med integrert isolasjon og videre innforet med trevegger og 7 cm isolasjon samme år. Boligen er fundamentert på betongplate/såle.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er registrert sprekker i pusslaget under vinduene i kjellerstue.
Tiltak:
- Sprekk i pusslaget under kjellerstuevinduer bør utbedres.

Terrengforhold,TG2
Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- På østsiden av boligen er det tilnærmet flatt med noen groper med muligheter for vannansamlinger. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
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.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:

Elektrisk anlegg,TG3
Sikringsskap er plassert i hall. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 16 kurser, 1 jordfeilbryter og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring.
21.Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
Kommentar:
1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Kommentar:Nytt strøminntak i 2007. Ny innmat i

sikringsskap i 2006.
2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
Kommentar:Arbeider er utført av tidligere eier som er godkjent for arbeid i eget hus i perioden 2006 - 2018.
3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Kommentar:Ingen samsvarserklæringer for arbeider er fremvist.
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
Kommentar:
6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
Kommentar:
7.Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
Kommentar:
8.Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
Kommentar:
10.Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja
Kommentar:
14.Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
Kommentar:
15.Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
Kommentar:
16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja
Kommentar:Grunnet løs ledning til høyre for utedel til varmepumper og manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 20.03.2025 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Det er utført arbeid på det elektriske anlegget av Jostein Myrland og bekjent av han. Det er utført ufaglært håndverksarbeid som ny terrasse av Jostein Myrland.
kommentar fra selger: ny underfordeling i garasje/ verksted, med 32 ampers kurs. 4 kurser i garasje. Selger har kvittering på delene som er kjøpt- arbeidet er gjort av selger og elektriker på dugnad -

dette finnes det ikke papirer på.

Innhold
1. etasje: Stue m/trapp, Stue 2, Kjøkken, Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2
Underetasjen: Hall m/trapp, Soverom 1
(Soverommet er utvidet til å inkludere områder som tidligere var klesbod og gang - meldigepliktig tiltak), Bad, Vaskerom, Kjellerstue, Gang, Bod, Rom 2, Rom 3
Garasje.

Standard
Boligen fremstår som velholdt og med gjennomgående gode materialvalg. Innvendige overflater består av laminat, belegg og fliser på gulv, hvor stuegulvet ble fornyet i 2019/2020. Veggene har varierende uttrykk med malte plater, malte panelplater, malt trepanel og enkelte vegger med tapet. Himlingene består hovedsakelig av malte takessplater og malt trepanel. Overflatene er i hovedsak fra perioden 2007–2016.

Boligen har 2 romslige stuer i 2. etasje. Kjøkkenet har hvite, sporfreste fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert komfyr og platetopp, frittstående kjøl/frys og opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med utluft.

Bad i 1. etasje ble pusset opp i 2016, Rommet har dusjkabinett, vegghengt toalett, servant og speilskap, med mekanisk avtrekk og tilluft under dør. Bad i underetasjen ble pusset opp i 2007. Badet har flislagte vegger og gulv med elektrisk gulvvarme, samt servantløsning med doble vasker, vegghengt toalett, badekar og elektrisk håndkletørker. Vaskerommet i underetasjen ble oppgradert

samtidig, og har flis og malt mur på vegger. Rommet er utstyrt med benkeplate, skyllekum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt varmtvannsbereder på 194 liter fra 2004. Boligen har sentralstøvsuger med Foma-motor plassert på vaskerommet, som ifølge eier fungerer godt.

Det er totalt 3 soverom i boligen. Soverommet i nord 1.etasje er utvidet til å inkludere områder som tidligere var klesbod og gang - meldepliktig tiltak. Se fullstendig tekst under avsnitt "ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse"

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Fiber fra altibox og telenor.

Parkering
Parkering i garasje og på egen tomt.

Diverse
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
Oppvarming skjer via strøm og vedfyring, med luft-til-luft varmepumper i stue (2023) og kjellerstue (2015). Begge hadde service i 2025. Det er også termostatstyrt gulvvarme i hall, begge bad, vaskerom, kjellerstue og tre soverom i underetasjen.

Det foreligger ingen data om utførte tilsynsoppdrag på feiing eller tilsyn, ta kontakt med feiervesenet for avtale om tilsyn.

Energikarakter
F

Energifarge
Gul

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

ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 100 000

Kommunale avgifter

Kr 17 885

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (Standard+ ekstra restavfall) 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.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme. Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

Formuesverdi primær

Kr 1 182 376

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 729 505

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 307, bruksnummer 32 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:

3907/307/32:

18.06.1984 - Dokumentnr: 9000112 - Erklæring/avtale

Skader eller ulemper som kan bli påført garasje som følge av vedlikehold av komm. vei er kommunen uvedkommende
Opprinnelig dok nr 7733/1984 fra TØNSBERG
TINGRETT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20/8-1979 vedr. nybygg enebolig. arbeid som må utføres: pusse grunnmur, pusse vegger i matbod, lage terrasse ut for terrassedør i stue, Fjerne stein og fyllmasse fra naboeiendom. Ferdigattest vil ikke bli utferdiget før fyringsanlegget er anmeldt.

Det foreligger ferdigattest for Sagstuveien 1B datert 15.08.2025 - ferdigattesten gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og omfatter bruksendring av et rom i kjeller fra disponibelt rom til stue (BRA 24 m2) og overbygd terrasse i boligens første etasje til stue (Ferdigattesten gjelder kun bruksendring for stuen i underetasjen og 1. etg).

Tilbygg fra 2007 som omfatter to soverom i underetasjen mot sør, gang og bod har ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det er kun overbygd terrasse som nå er stue i 2. etasje av tilbygget som har fått ferdigattest.

Soverom i nord i 1.etg har endret plassering og utforming i den opprinnelige delen av kjelleren.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
Det er avvik mellom faktisk rominndeling og godkjente byggemeldte tegninger.
1. etasje: Tegninger fra 1977 samsvarer med dagens bruk, med unntak av at veggen mellom spisestue og kjøkken er fjernet. Fasadetegningene stemmer i hovedsak med dagens løsning, med unntak av at pipe som er tegnet inn, ikke er etablert. Underetasje: Vaskerom er etablert der det opprinnelig var tegnet inn matbod. Bad er etablert i området der det tidligere var tegnet inn både

toalettrom og deler av det gamle vaskerommet. Soverommet er utvidet til å inkludere områder som tidligere var klesbod og gang (søknadspliktig) Et mindre vindfang som er vist på tegningene, er fjernet og i dagens bruk er det en stor hall med trapp.
Merknad: Det foreligger ikke dokumentasjon på at de utførte endringene er søkt om eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendringer fra tilleggsdel (som bod) til hoveddel (som bad, soverom mv.) er meldepliktige tiltak.

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 gjøres spesielt oppmerksom på at begge soverommene i sør 1. etasje som er innredet og brukt som soverom ikke er godkjent for varig oppholdsrom eller soverom. Dette pga manglende brukstillatelse og ferdigattest. Rommet er forøvrig angitt som soverom på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. 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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp. Eiendommen har ikke vannmåler. Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplanens arealdel 2023, plantype: kommuneplanens arealdel. Status: endelig vedtatt arealplan.

Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende
KPStøy Gul sone iht. T-1442

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

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

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

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

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

næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger
102 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

103 850 (Omkostninger totalt)
119 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
122 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 203 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 219 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 222 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 103 850

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

seg kjent med før budgivning.

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 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
21.08.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Sagstuveien 1 B, 3243 KODAL
SANDEFJORD kommune
gnr. 307, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 20.03.2025 Rapportdato: 02.05.2025 Oppdragsnr.: 21248-1533 Referansenummer: FQ1560
Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er 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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to plan, oppført i 1978, med tilbygg av garasje i 1982 og utvidelse av boligdelen i 2007.

I forbindelse med tilbygget i 2007 ble det gjennomført omfattende oppgraderinger, inkludert nytt bad og vaskerom i underetasjen, nytt strøminntak, samt fornyelse av flere overflater. Kjøkkenet ble oppgradert i 2006, og det ble installert ny innmat i sikringsskapet. Badet i 1. etasje er fra 2016. Utvendig drenert i 2006/07. Vinduer og ytterdører er skiftet ut i perioden 2007–2016.

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

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taket på hoveddelen er tekket med dobbelkrummet takstein fra 2004, lagt over undertak av asfaltshingel fra byggeår. Undertak av takpapp og dobbelkrummet takstein fra 2007 på tilbygget del. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2004. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold. Yttervegger består av tre / bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler. Undertak av bærende og avstivende rupanel. Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang. Loftet er isolert med 20 - 25 cm mineralull og det er gulvet i midten av loft. Det er lufting gjennom gesimser og gavl. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007 - 2016. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2007. Malt skyveterassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2007. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Terrasse på ca. 50 m² med utgang fra stue og soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Terrassebord lagt nytt i 2025. Stående malt rekkverk på 90 cm. Sveiset Protan membran som tettesjikt mot underliggende soverom. Garasje oppført inntil boligen i 1982. Støpt gulv. Vegger av pusset og malte lecablokker, saltak av tre med dobbelkrummet takstein fra 2004. Gipset himling i garasjen pga brannkrav. Plassbygget luke til loft som er isolert. Malt leddport i tre, malt sidedør i tre og malt trevindu med 2-lags glass.

Montert mekanisk avtrekk i himling. Sikringsskap i garasje.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Gulver har laminat, belegg og flis. Vegger har malte plater, malte panelplater, malt trepanel og tapet. Tak har malte takessplater og trepanel.

De fleste overflater fra 2007 - 2016. Laminatgulv i stue fra 2019/20. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre. Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Gulv mot grunn av betong. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm - normalt iht. alder. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front. Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Det foreligger ingen data om utførte tilsynsoppdrag, ta kontakt med feiervesenet for avtale om tilsyn. Overflate på gulv består av laminat og flis. Overflate på vegg består av malte plater og malt mur. Det ble foretatt hulltaking under trapp, uten å påvise unormale forhold.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte profilerte dører. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad i 1. etg. ble renoveret i 2016. Arbeider med støping av gulv og belegg utført av firma. Øvrige arbeider utført på dugnad av tidligere eier og dugnad av rørlegger. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Det er baderomsplater på vegg og malt innvendig tak. Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme. Det er bra fall mot sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Bad i underetasje som ble renoveret i 2007. Tidligere eier har lagt varmekabler, støpt gulv, membran og flislagt på egeninnsats. VVS er utført av rørlegger på dugnad.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med to servanter, vegghengt speil, vegghengt toalett, elektrisk håndkletørker og badekar. Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot bad av lecablokker.

Vaskerom i underetasje som ble renoveret i 2007. Tidligere eier har lagt varmekabler, støpt gulv, membran, vinylbelegg og flislagt på egeninnsats. VVS er utført av rørlegger på dugnad. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist. Det er flis på vegg i våtsone og pusset/malt lecamur. Malt innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring. Gulv er tekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Inneholder innredning med glatte fronter, benkeplate med nedfelt skyllekum i rustfritt stål, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er lufteventil i vegg og tilluft under dør. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot bad av lecablokker.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning med hvite sporfreste fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNIKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Vannrør er av kobber fra byggeår til kjøkken og nyere på bad og vaskerom ifbm oppussing. Stoppekran plassert i vaskerom.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger. Avløpsrør av plast fra byggeår til kjøkken og nyere på bad og vaskerom ifbm oppussing.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen. 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 2023 og i kjellerstue fra 2015. Begge varmepumper hadde sist service i 2025. Termostatstyrt gulvvarme i hall, begge bad, vaskerom, kjellerstue og tre soverom i underetasje.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig. Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2004, plassert på vaskerom. Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert på vaskerom. Anlegg fungerer bra ifølge eier. Sikringsskap er plassert i hall. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 16 kurser, 1 jordfeilbryter og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 63A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Byggegrunn er trolig av fjell og fyllingsmasser. Det er lagt ny drenering i 2006/07 ifølge tidligere takst. Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drencrør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drencrør og ut til bakken. Boligens grunnmur er oppført i lecablokker, utvendig pusset og malt. I kjeller er de fleste vegger innkledd, med unntak av bod. Opprinnelige lecablokker fra byggeår er uten isolasjon, men veggene er i perioden 2007–2016 innforet med trevegger og etterisolert med 10 cm isolasjon. Tilbygg fra 2007 er oppført med Leca isoblokk med integrert isolasjon og videre innforet med trevegger og 7 cm isolasjon samme år. Boligen er fundamentert på betongplate/såle. Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er avvik mellom faktisk rominndeling og godkjente byggemeldte tegninger.

1. etasje:

Tegninger fra 1977 samsvarer med dagens bruk, med unntak av at vegg mellom spisetue og kjøkken er fjernet. Fasadetegningene stemmer i hovedsak med dagens løsning, med unntak av at pipe som er tegnet inn, ikke er etablert.

Underetasje:

Vaskerom er etablert der det opprinnelig var tegnet inn matbod.

Bad er etablert i området der det tidligere var tegnet inn både toalettrom og deler av det gamle vaskerommet.

Soverommet er utvidet til å inkludere områder som tidligere var klesbod og gang.

Et mindre vindfang som er vist på tegningene, er fjernet og i dagens bruk er det en stor hall med trapp.

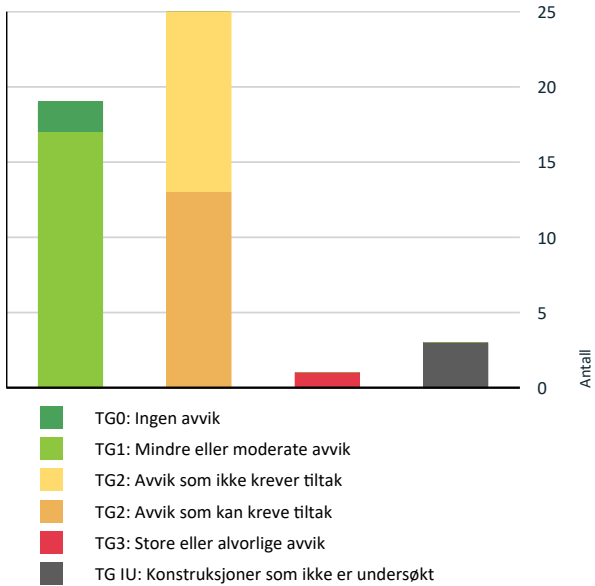
Merknad:

Det foreligger ikke dokumentasjon på at de utførte endringene er søkt om eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendringer fra tilleggsdel (som bod) til hoveddel (som bad, soverom mv.) er meldepliktige tiltak.



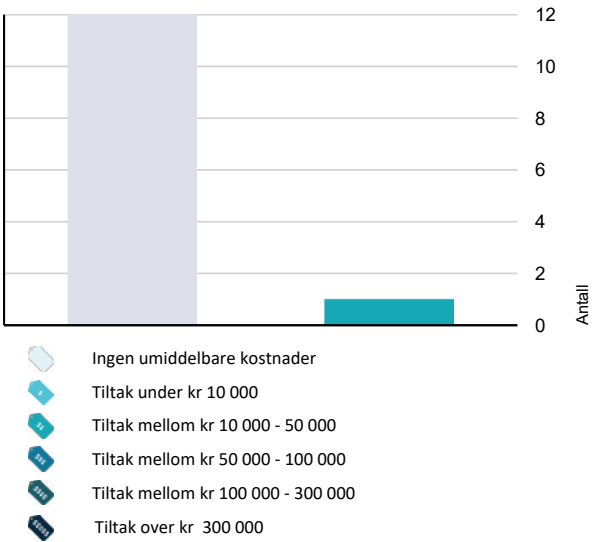
Sammendrag av boligens tilstand

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 grunnndata.

Eier har eid boligen i 19 år og 2 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Garasje

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

 TG 2

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

 TG 2

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket på hoveddelen er tekket med dobbelkrummet takstein fra 2004, lagt over undertak av asfaltshingel fra byggeår. Undertak av takpapp og dobbelkrummet takstein fra 2007 på tilbygget del.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Israftbord er værslitte.

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Værslitte israftbord og noe mosebelagt takstein.



Undertak av asfaltshingel.

 TG 1

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2004. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

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

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

 TG 2

Veggkonstruksjon

Yttervegger består av tre / bindingsverk, 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.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen øverst i gavlveggen mot nord er kappet rett, og det er observert sprekker, samt tilløp til råte i bunnen av enkelte kledningsbord. Enkelte steder er det også begrenset lufting i nedre kant av kledningen.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Avvik bør utbedringer for å forhindre videre fuktpåvirkning og forlenge kledningens levetid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av w-takstoler.
Undertak av bærende og avstivende rupanel.
Adkomst via innvendig luke med nedfellbar stige i gang.
Loftet er isolert med 20 - 25 cm mineralull og det er gulvet i midten av loft.
Det er lufting gjennom gesimser og gavl.

Vurdering av avvik:

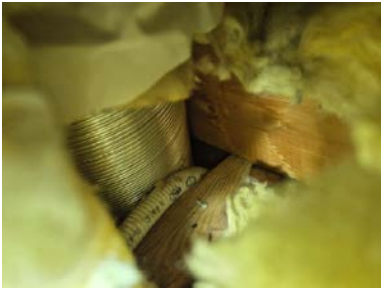
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Undertak har stedvis noe misfarging og det ble målt noe høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Dampsperre må utbedres for å unngå fuktansamling i loftkonstruksjonen.



Brudd på dampsperre rundt rørgjennomføring.



Målt noe høye fuktverdier i rupanel.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007 - 2016.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2007.
Malt skyveterrassedør i tre med 2-lags isolerglass fra 2007.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

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

Tilstandsrapport

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 50 m² med utgang fra stue og soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.
Terrassebord lagt nytt i 2025.
Stående malt rekkverk på 90 cm.
Sveiset Protan membran som tettesjikt mot underliggende soverom.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.
Rekkverk er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

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

Rekkverk har behov for vedlikehold.



TG 2 Garasje

Garasje oppført inntil boligen i 1982.
Støpt gulv.
Vegger av pusset og malte lecablokker, saltak av tre med dobbelkrummet takstein fra 2004.
Gipset himling i garasjen pga brannkrav.
Plassbygget luke til loft som er isolert.
Malt leddport i tre, malt sidedør i tre og malt trevindu med 2-lags glass.
Montert mekanisk avtrekk i himling.
Sikringsskap i garasje.

Årstall: 1982 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis buling på gipsplater grunnet fuktpåvirkning.
Garasjeporten er noe slitt.
Garasjen bærer generelt preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeid.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har laminat, belegg og flis.
Vegger har malte plater, malte panelplater, malt trepanel og tapet.
Tak har malte takessplater og trepanel.

Tilstandsrapport

De fleste overflater fra 2007 - 2016. Laminatgulv i stue fra 2019/20.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom (hulrom under) i ett par fliser i hall.
Glipe i skjøt i kjellerstue, noe uferdig gulvflater mellom stue/kjøkken.
Endeforskyvning mellom bordradene på laminat skal være minst 30 cm, og det er benyttet endeforsyvning på 20 cm.
Laminat er ikke montert etter monteringsanvisning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Gulv mot grunn av betong.
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm - normalt iht. alder.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område merket gult på områdekart for radonforekomst. Fargen gul sier moderat til lav forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue, ubrennbar plate på gulv i front.
Elementpipe fra byggeår med pusslag. Sotluke i kjellerstue.
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Det foreligger ingen data om utførte tilsynsoppdrag, ta kontakt med feiervesenet for avtale om tilsyn.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflate på gulv består av laminat og flis.
Overflate på vegg består av malte plater og malt mur.
Det ble foretatt hulltaking under trapp, uten å påvise unormale forhold.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon og er avhengig av en velfungerende utvendig drenering/tettesjikt for å unngå at fukt trekker inn i grunnmur, som kan føre til fukt og råteskader.



Ikke indikert noe unormale fuktverdier i murvegg.



Ikke målt noe unormale fuktverdier bunnsvill.

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.

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

TG 2 Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:

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

Dører fungerer bra, men det er noe fuktsveller i bunn av dørblad til vaskerom og enkelte dører mangler feielist.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje som ble renovert i 2007. Tidligere eier har lagt varmekabler, støpt gulv, membran og flislagt på egeninnsats. VVS er utført av rørlegger på dugnad.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt 5 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrust og gulvet er tilnærmet flatt.
Gulvfliser er noe ujevnt lagt.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er ikke dusjing i rommet, kun badekar og derfor ikke direkte vannsøl på gulv/vegger.
Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Vanskelig å se om mansjett ligger korrekt under klemring.

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med to servanter, vegghengt speil, vegghengt toalett, elektrisk håndkletørker og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk i vegg og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

UNDERETASJE > BAD

TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger mot bad av lecablokker.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasje som ble renovert i 2007. Tidligere eier har lagt varmekabler, støpt gulv, membran, vinylbelegg og flislagt på egeninnsats. VVS er utført av rørlegger på dugnad.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Bom i fliser bak skyllekum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er dekket med vinylbelegg på støpt gulv med gulvvarme.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er lufteventil i vegg og tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger mot bad av lecablokker.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite sporfreste fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt.
Det er integrert komfyr og platetopp. Frittstående kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktsveller i bunnplate i benkeskap og skuff under komfyr. Liten skade i benkeplate ved siden av platetopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Tiltak må vurderes av kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skade på benkeplate.



Fuktsveller i bunnskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er av kobber fra byggeår til kjøkken og nyere på bad og vaskerom ifbm oppussing.
Stoppekran plassert i vaskerom.

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

Vurdering av avvik:

- 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.

Tilstandsrapport

Avvik gjelder kobberrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår til kjøkken og nyere på bad og vaskerom ifbm oppussing.

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.

Avvik gjelder avløpsrør fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventiler på begge soverom i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft til luft varmepumpe i stue fra 2023 og i kjellerstue fra 2015. Begge varmepumper hadde sist service i 2025. Termostatstyrt gulvvarme i hall, begge bad, vaskerom, kjellerstue og tre soverom i underetasje.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 2004, plassert på vaskerom.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger anlegg. Foma motor plassert på vaskerom. Anlegg fungerer bra ifølge eier.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i hall.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 16 kurser, 1 jordfeilbryter 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.
2007 Nytt strøminntak i 2007. Ny innmat i sikringsskap i 2006.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Arbeider er utført av tidligere eier som er godkjent for arbeid i eget hus i perioden 2006 - 2018.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ingen samsvarserklæringer for arbeider er fremvist.
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
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

Tilstandsrapport

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

Ja Grunnet løs ledning til høyre for utedel til varmepumper og manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på EI-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Kostnadsestimat gjelder kun for elkontroll av anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Kjøpt nytt etter befaring.

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er trolig av fjell og fyllingsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er lagt ny drenering i 2006/07 ifølge tidligere takst.

Tilstandsrapport

Drenering antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet med vorteplast mot grunnmur og fleksible drensør av plast. Taknedløp er ført til oppstikkende drensør og ut til bakken.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vorteplast har glidd ned fra klemlist på østsiden av bolig.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klemlist må festes i topp av vorteplasten for å sikre at den fungerer som tiltenkt og beskytter grunnmuren mot fukt.



Vorteplast glidd ned fra klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligens grunnmur er oppført i lecablokker, utvendig pusset og malt. I kjeller er de fleste vegger innkledde, med unntak av bod. Opprinnelige lecablokker fra byggeår er uten isolasjon, men veggene er i perioden 2007–2016 innforet med trevegger og etterisolert med 10 cm isolasjon. Tilbygg fra 2007 er oppført med Leca isoblokk med integrert isolasjon og videre innforet med trevegger og 7 cm isolasjon samme år. Boligen er fundamentert på betongplate/såle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i pusslaget under vinduene i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i pusslaget under kjellerstuevinduer bør utbedres.



TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger skrått terreng, dette fører til naturlig stor fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

På østsiden av boligen er det tilnærmet flatt med noen groper med muligheter for vannansamlinger. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Årstall: 1978 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

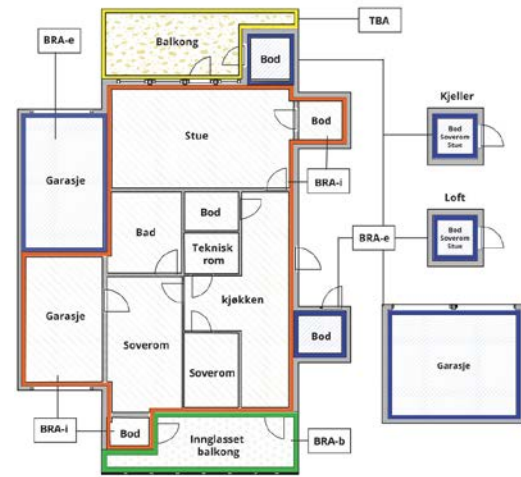
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	109			109	50
Underetasje	129	32		161	
SUM	238	32			50
SUM BRA	270				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue m/trapp, Stue 2, Kjøkken, Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2		
Underetasje	Hall m/trapp, Soverom 1, Bad, Vaskerom, Kjellerstue, Gang, Bod, Soverom 2, Soverom 3	Garasje	

Kommentar

Areal 1. etg.
Stue m/trapp: 39 m²
Stue 2: 25,5 m²
Kjøkken: 10,2 m²
Gang: 4,8 m²
Bad: 5,8 m²
Soverom 1: 11,3 m²
Soverom 2: 9 m²

Areal underetasje.
Hall m/trapp: 16,7 m²
Soverom 1: 16,7 m²
Bad: 7,4 m²
Vaskerom: 6,9 m²
Kjellerstue: 21,8 m²
Gang: 8,5 m²
Bod: 14,5 m²
Soverom 2: 13 m²
Soverom 3: 11,7 m²
Garasje: 32 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er avvik mellom faktisk rominndeling og godkjente byggemeldte tegninger.

1. etasje:
Tegninger fra 1977 samsvarer med dagens bruk, med unntak av at veggen mellom spisestue og kjøkken er fjernet.
Fasadetegningene stemmer i hovedsak med dagens løsning, med unntak av at pipe som er tegnet inn, ikke er etablert.

Underetasje:
Vaskerom er etablert der det opprinnelig var tegnet inn matbod.
Bad er etablert i området der det tidligere var tegnet inn både toalettrom og deler av det gamle vaskerommet.
Soverommet er utvidet til å inkludere områder som tidligere var klesbod og gang.
Et mindre vindfang som er vist på tegningene, er fjernet og i dagens bruk er det en stor hall med trapp.

Merknad:
Det foreligger ikke dokumentasjon på at de utførte endringene er søkt om eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendringer fra tilleggsdel (som bod) til hoveddel (som bad, soverom mv.) er meldepliktige tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Montert varmepumpe i 2023 og servicer på varmepumper i 2025.
Utbedret lekkasje fra terrasse i 2024/25. Pågående arbeider med pussing av mur.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	223	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Jostein Myrland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	307	32		0	1026.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sagstuveien 1 B

Hjemmelshaver

Raaen Jane Wahlstrøm, Myrland Jostein

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 570 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	20.03.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.08.1977	Opprinnelige tegninger: 02.08.1977. Tilbygg tegninger: 18.08.2006.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.08.1979	Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen datert 20.08.1979.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.08.2025	Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra disponibelt rom til stue i underetasjen og overbygd terrasse i boligens første etasje til stue, datert 15.08.2025.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	
2	02.05.2025	
3	02.05.2025	
4	07.05.2025	
5	07.05.2025	
6	21.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- ii) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

 - Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

 - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
 - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
- TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

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

 - Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
 - Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
 - Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
 - Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
 - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EQ1560>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250036	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jane Wahlstrøm Raaen	Jostein Myrland
Gateadresse	
Sagstuveien 1B	
Poststed	Postnr
KODAL	3243
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	02
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalendr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JWR, JM

Document reference: 1311250036

2

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

Svar

Nei

3

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

☒

Nei

☐

Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒

Nei

☐

Ja

6

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

☒

Nei

☐

Ja

7

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

☒

Nei

☐

Ja

8

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

☒

Nei

☐

Ja

9

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

☒

Nei

☐

Ja

10

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

☒

Nei

☐

Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jostein Myrland har informasjonen.

Arbeid utført av

Vet ikke.

11.1

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

☒

Nei

☐

Ja

12

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Etter lynnedslag er det gjennomført kontroll av elektrisk anlegg og skiftet overspenningsvern.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒

Nei

☐

Ja

14

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

☒

Nei

☐

Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒

Nei

☐

Ja

18

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1311250036

19

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

☒

Nei

☐

Ja

20

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

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

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

☒

Nei

☐

Ja

24

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

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1311250036

Tilleggskommentar

Det er utført arbeid på det elektriske anlegget av Jostein Myrland og bekjent av han. Det er utført ufaglært håndverksarbeid som ny terrasse av Jostein Myrland.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jane Wahlstrøm Raaen	f7d9905e36c7f26b868644b7a6357e91e1b90b35	20.08.2025 19:47:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jostein Myrland	8759f70b6c2bbb38a12e82a4e0963ab5b3a39fe1	20.08.2025 19:45:25 UTC	Signer authenticated by One time code

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

Nabolagsprofil

Sagstuveien 1B - Nabolaget Kodal - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Sagmyra Linje 150	8 min 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	15 min
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	15 min 11.6 km

Skoler

Kodal skole (1-7 kl.) 174 elever, 11 klasser	9 min 0.8 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 184 elever, 8 klasser	11 min 9.1 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 231 elever, 18 klasser	12 min 12 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 24 klasser	14 min 11.8 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	15 min 11.7 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	13 min 13.8 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

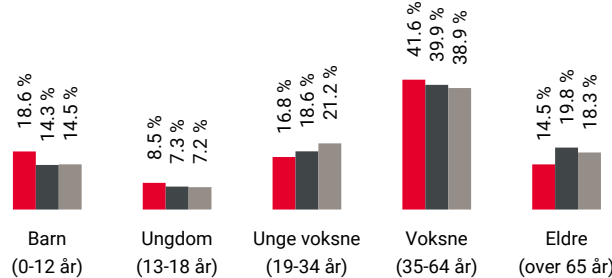


Naboskapet
Godt vennskap 72/100



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	12 min 1.1 km
Smiehavna gårdsbarnehage (1-5 år) 50 barn	5 min 4.2 km
Napperød naturbarnehage (0-5 år) 79 barn	5 min 5.1 km

Dagligvare

Spar Kodal Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km
---------------------------------------	-----------------

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering
Lett 93/100

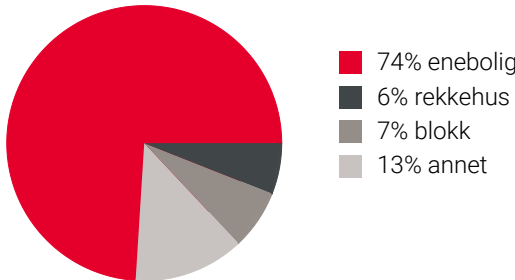


Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Svartsrødåsen Vellag, sør - balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Kodal idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min 0.7 km
Sporty24 Sandefjord	13 min
Treningssenteret Andebu	11 min

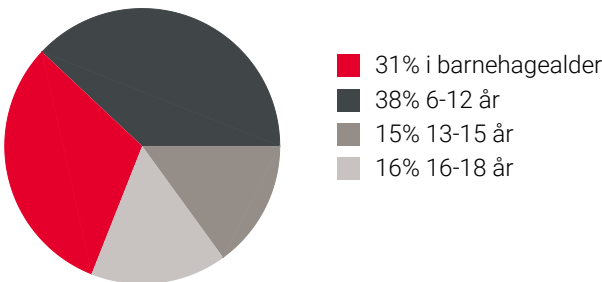
Boligmasse



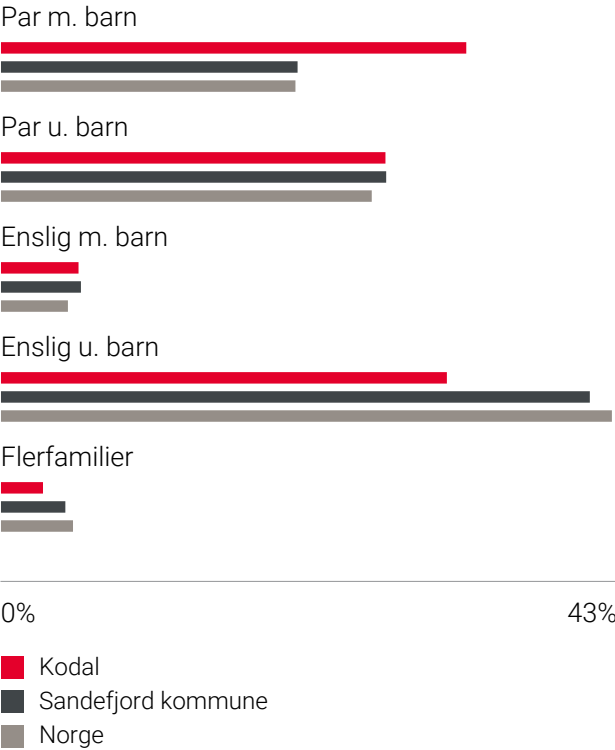
Varer/Tjenester

Andebu Senter	11 min
Apotek 1 Fokserød	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

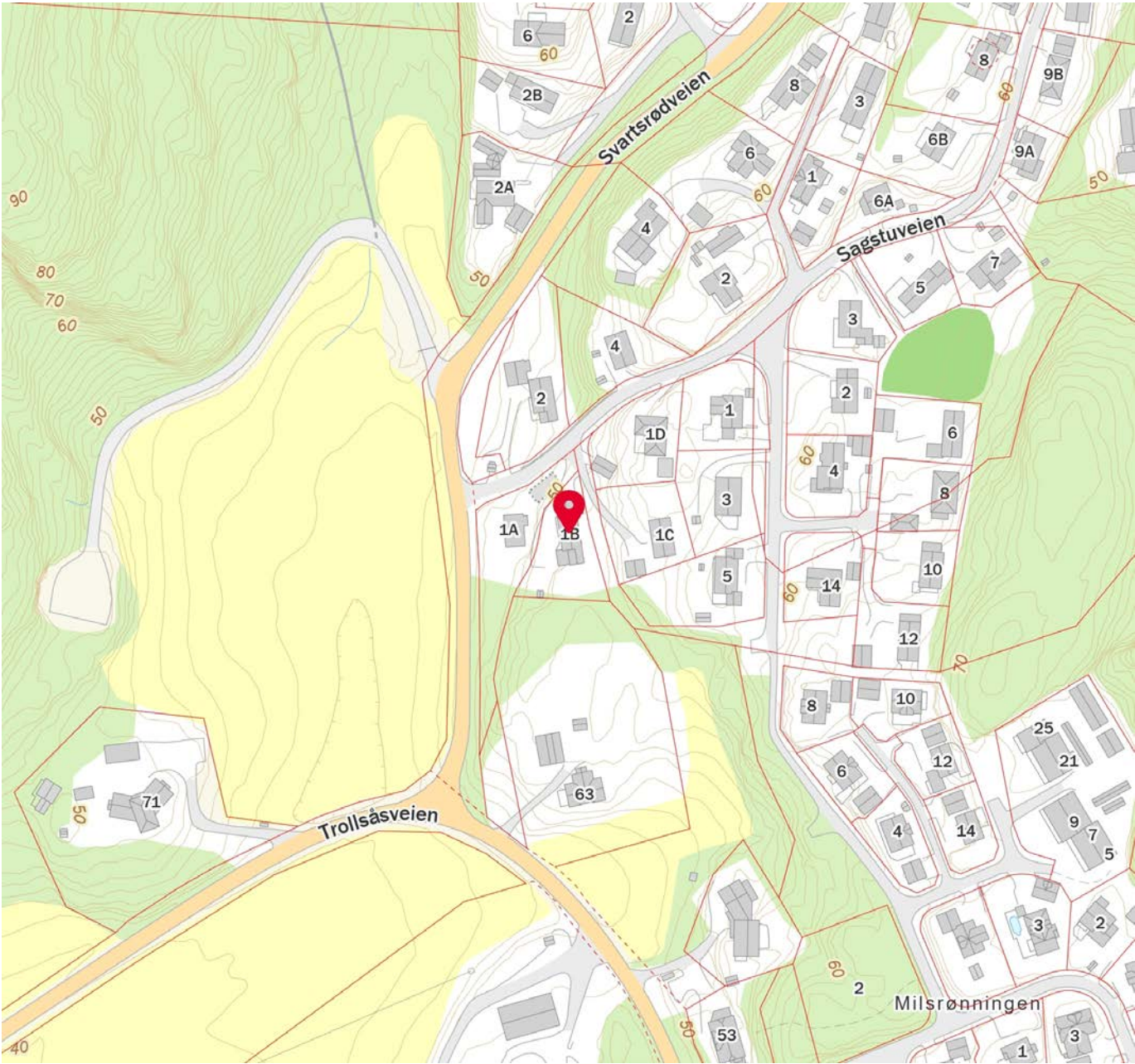


Familiesammensetning



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	1026.7
Etablert dato	20.02.1979	Historisk oppgitt areal	997
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforensning
- ☐ 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	307/32
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	06.05.2021 21.05.2021	20/31276 Jnr.2020.267		307/3 (-30,5), 307/32 (30,5)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	06.05.2021 21.05.2021	20/31276 Jnr.2020.267	Tinglyst 25.05.2021	307/3 (-1969), 307/87 (1969) 3804-Mnrmangler, 307/7, 307/27, 307/32, 631/1, 638/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	307/32
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			307/32
Skylddeling Skylddeling	20.02.1979			307/7 (-997), 307/32 (997)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6563975.64	564831.74	0	Ja	1026.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MYRLAND JOSTEIN F120389*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SAGSTUVEIEN 1B 3243 3243 KODAL	Bosatt (B)
RAAEN JANE WAHLSTRØM F161091*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Munkegaten 7B 3126 3126 TØNSBERG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sagstuveien 1 B

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	163576821		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	163576821	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.04.2007

1: Bygning 163576821: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.01.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sagstuveien 1B	H0101	307/32	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygningsendring 163576821-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.04.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	110
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	110
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.01.2007	30.01.2007

Igangsettingstillatelse	05.01.2007	30.01.2007
Tatt i bruk	01.04.2007	30.01.2007

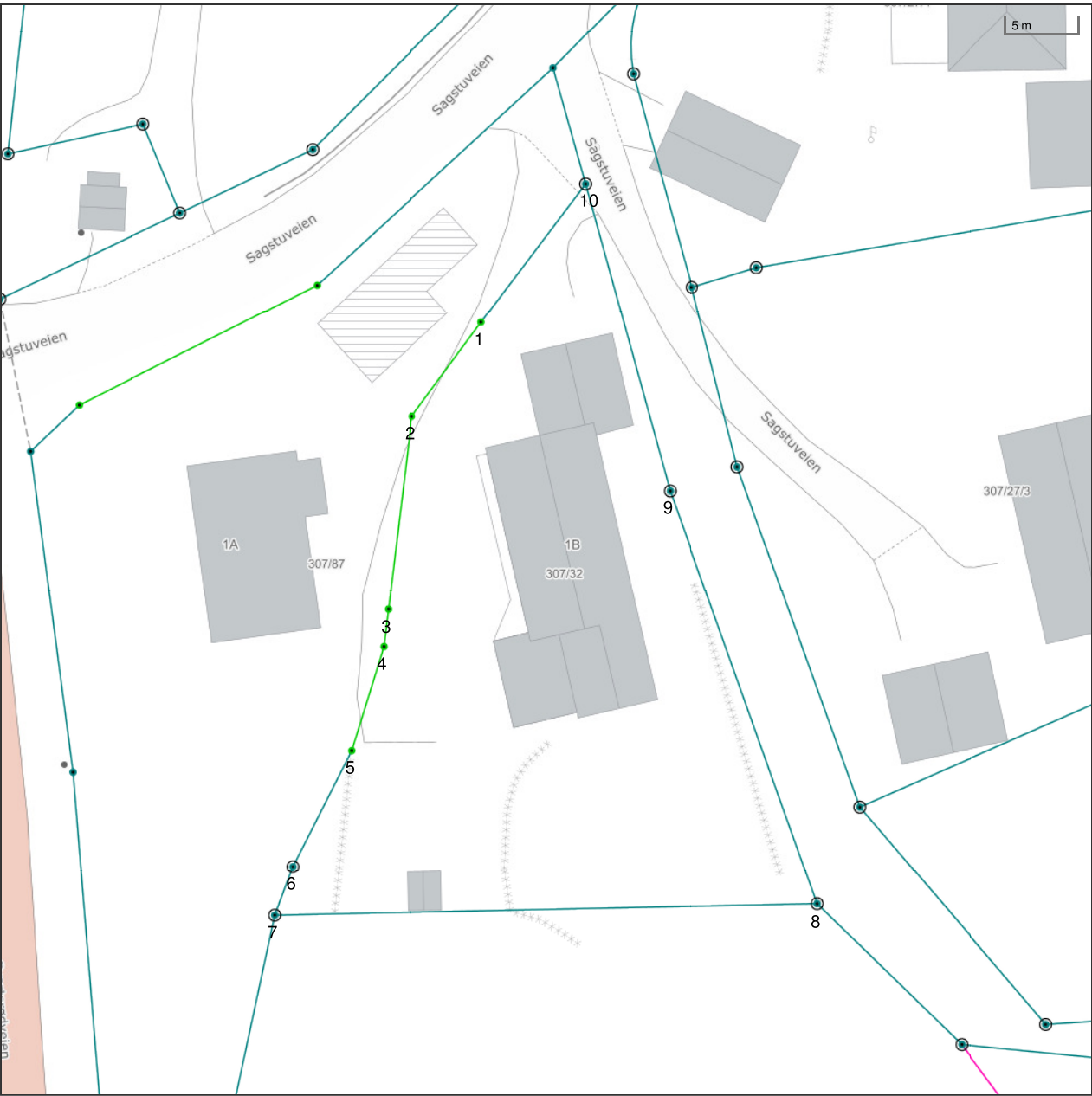
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	307/32	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	55	0	55	0	0	0
U01	0	55	0	55	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3907 - 307/32//



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

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent

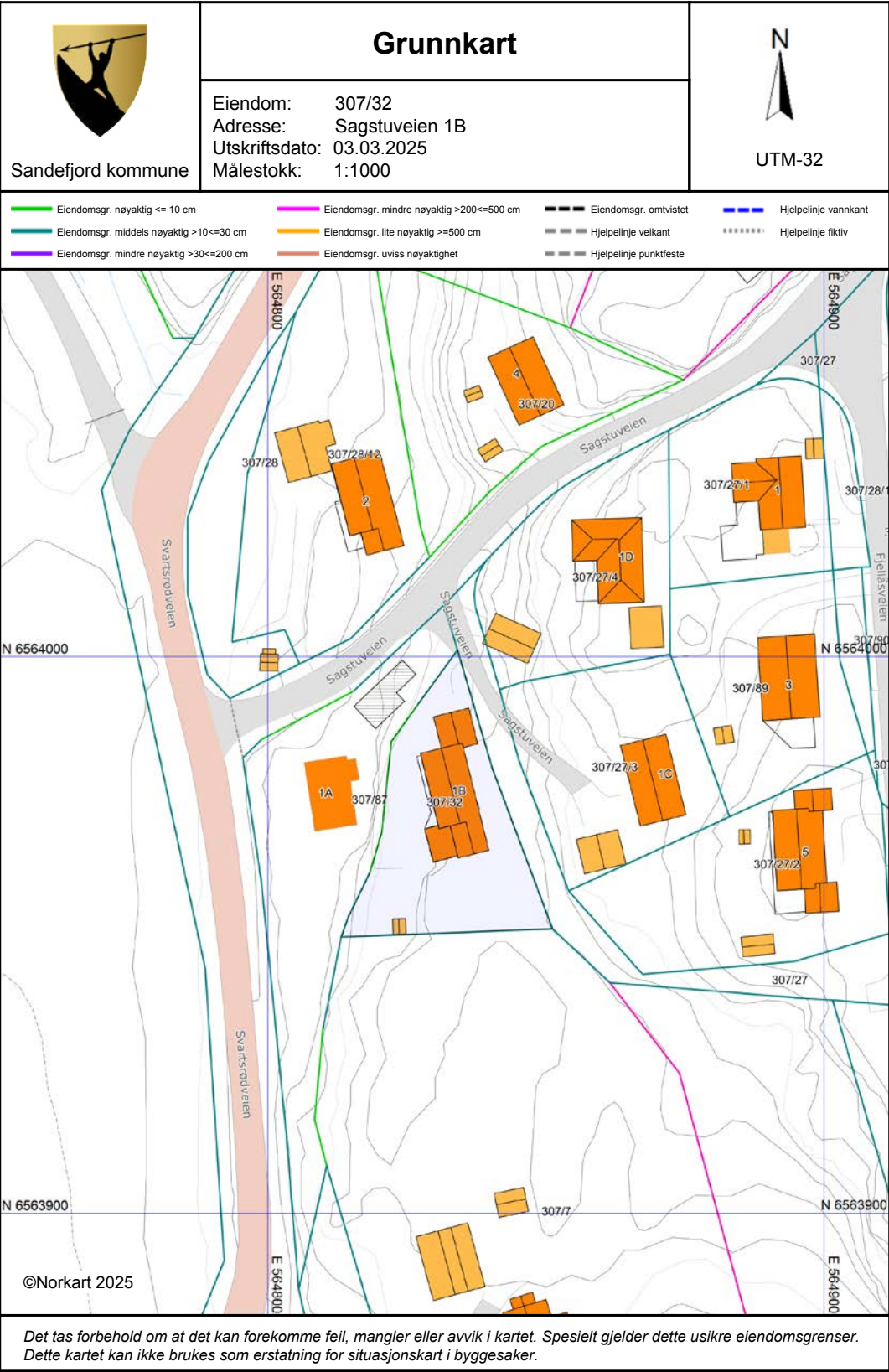
Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

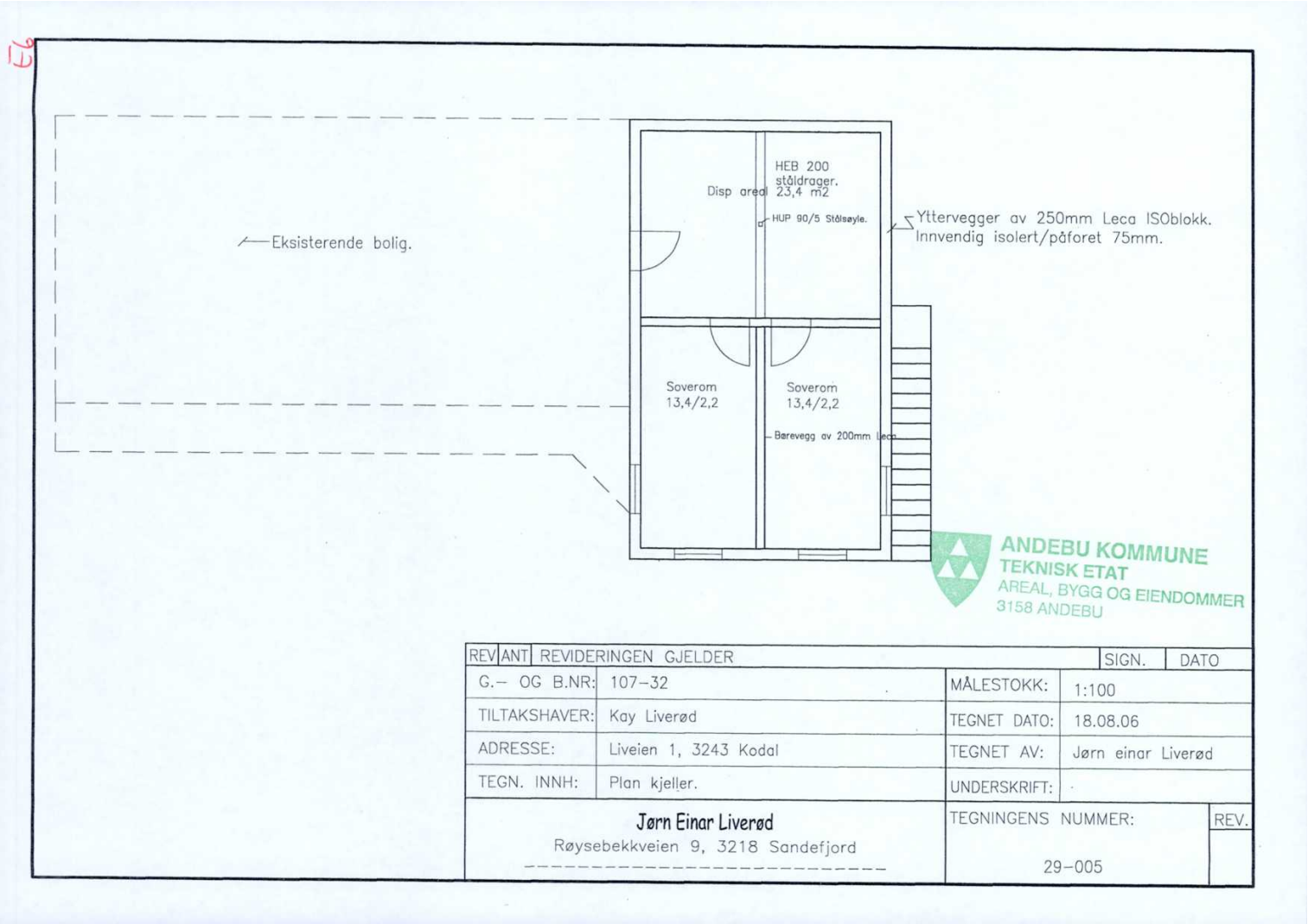
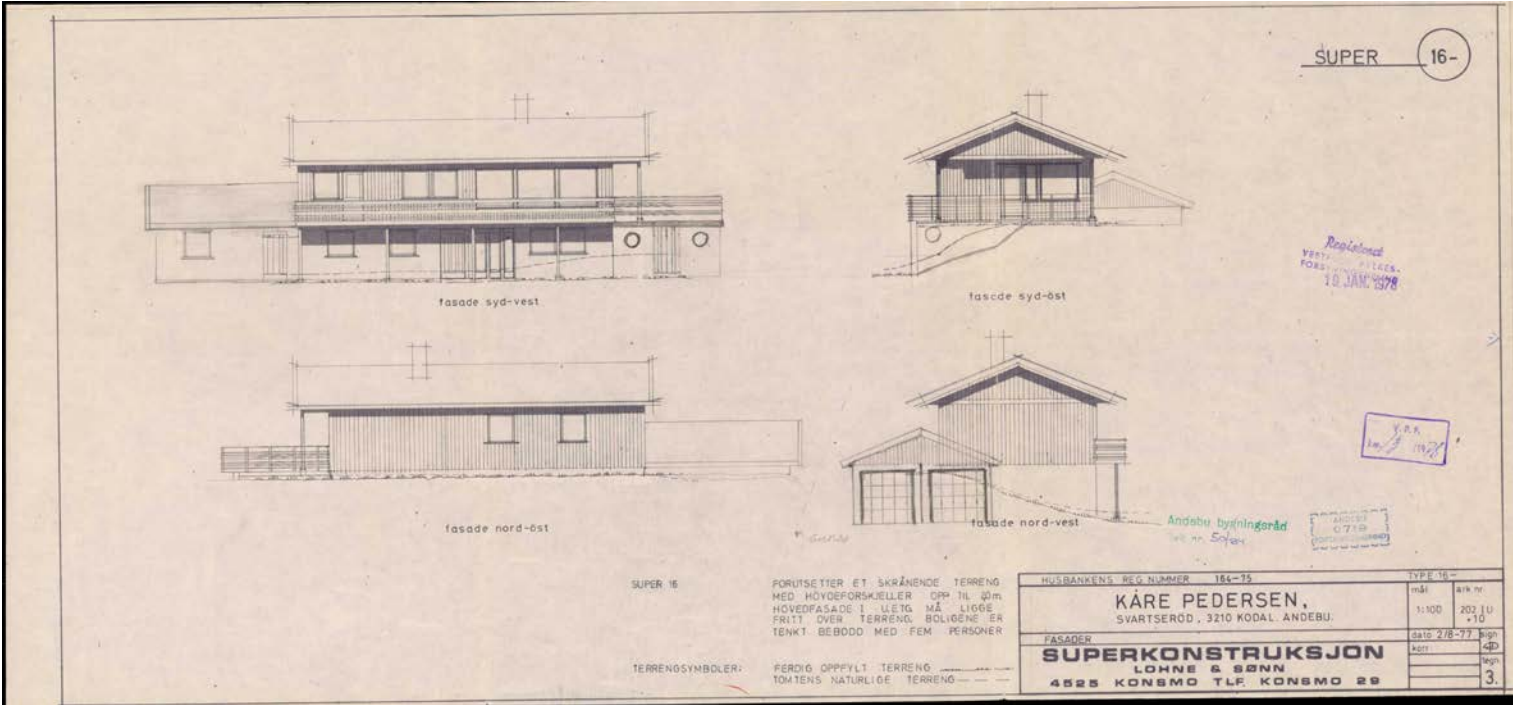
Grensepunkt - rør

Grensepunkt - hjelpепunkt / annet

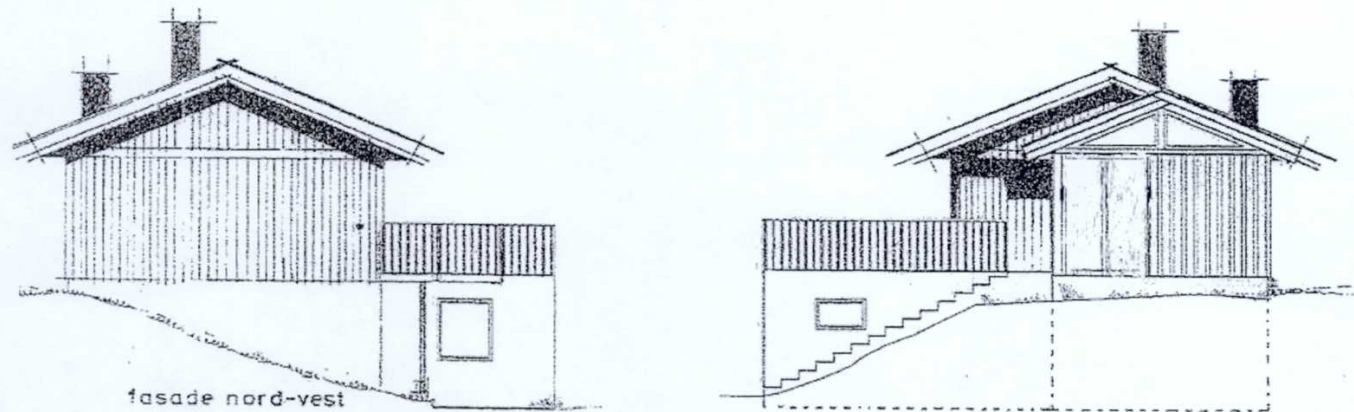
Grensepunkt - uten klassifisering
- Areal og koordinater for eiendommen
- | | | | | | |
|----------------------|-------------------------|---------------------|------|------------|---------------|
| Areal | 1 026,70 m ² | Arealmerknad | | | |
| Representasjonspunkt | Koordinatsystem | EUREF89 UTM Sone 32 | Nord | 6563975,64 | Øst 564831,74 |
- | Grensepunkter | | | | | | Grenselinjer (m) | |
|---------------|-------------|------------|------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|--------|
| # | Nord | Øst | Nøyaktigh. | Nedsatt i | Grensepunkttype | Lengde | Radius |
| 1 | 6563991,43 | 564826,906 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 12,14 | |
| 2 | 6563984,761 | 564822,158 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,19 | |
| 3 | 6563971,228 | 564820,741 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 13,61 | |
| 4 | 6563968,601 | 564820,466 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,64 | |
| 5 | 6563961,305 | 564818,336 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 7,60 | |
| 6 | 6563953,12 | 564814,36 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 9,10 | |
| 7 | 6563949,68 | 564813,15 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 3,65 | |
| 8 | 6563951,13 | 564851,15 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 38,03 | |
| 9 | 6563979,86 | 564840,35 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 30,69 | |
| 10 | 6564001,24 | 564834,06 | 13 cm | Ikke spesifisert (IS) | Off. godkjent grensemerke (51) | 22,29 | |
- 88
- 89







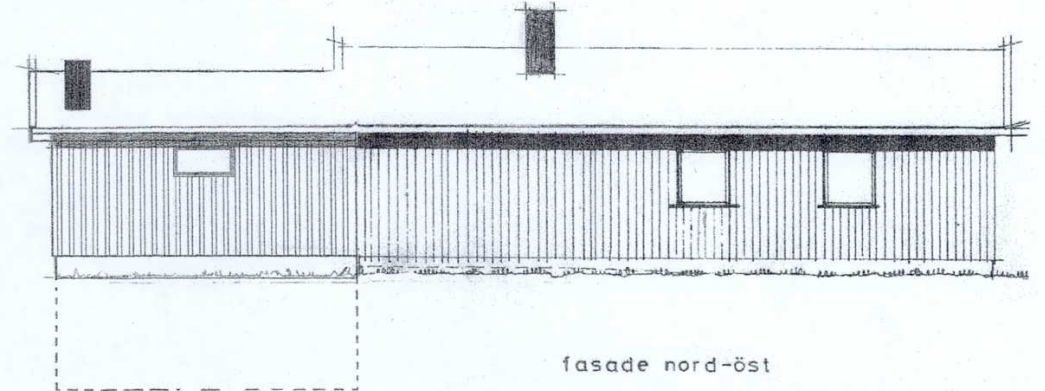
15



fasade syd-öst
ANDEBU KOMMUNE
TEKNISK ETAT
AREAL, BYGG OG EIENDOMMER
3158 ANDEBU

REV ANT	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATO
G.- OG B.NR:	107-32	MÅLESTOKK:	1:100	
TILTAKSHAVER:	Kay Liverød	TEGNET DATO:	18.08.06	
ADRESSE:	Liveien 1, 3243 Kodal	TEGNET AV:	Jørn einar Liverød	
TEGN. INNH:	Fasader	UNDERSKRIFT:		
Jørn Einar Liverød		TEGNINGENS NUMMER:		REV
Røysebekkveien 9, 3218 Sandefjord		29-003		

15



ANDEBU KOMMUNE
TEKNISK ETAT
AREAL, BYGG OG EIENDOMMER
3158 ANDEBU

REV ANT	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATO
G.- OG B.NR:	107-32	MÅLESTOKK:	1:100	
TILTAKSHAVER:	Kay Liverød	TEGNET DATO:	18.08.06	
ADRESSE:	Liveien 1, 3243 Kodal	TEGNET AV:	Jørn einar Liverød	
TEGN. INNH:	Fasader	UNDERSKRIFT:		
Jørn Einar Liverød		TEGNINGENS NUMMER:		REV
Røysebekkveien 9, 3218 Sandefjord		29-002		

Seksjon/avd
Enhet byggesak

Deres ref.

Vår ref
25/19075- 4

Saksbehandler
Tonje Ormestad
33 41 63 92,
tonje.ormestad@sandefjord.kommune.no

Gbnr 307/32 - Sagstuveien 1B - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - Innvilget

Eiendom: 307/32, Sagstuveien 1B
Tiltakets art: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Tiltakshaver: MYRLAND JOSTEIN

Denne saken er behandlet i DS-nr. 986/25, etter delegert myndighet vedtatt av kommunestyret 19.10.2023. Administrasjonen fatter følgende:

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4, gis tillatelse til bruksendring av et rom i kjeller fra disponibelt rom til stue (BRA 24m²) og overbygd terrasse i boligens første etasje til stue.

Tiltaket er unntatt fra reglene i pbl. § 20-3 første ledd, jf. § 20-4 om krav om ansvarsrett og kan forestås av tiltakshaver.

Tillatelsen er gitt på de betingelser som er nevnt under:

Betingelser for vedtak:

Arbeidet kan igangsettes straks og må utføres i henhold til pbl. med tilhørende forskrifter. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det i saken er tiltakshaver som påtar seg ansvaret for at gjeldende lover og forskrifter blir fulgt. Dette gjelder også kulturminneloven.

Tillatelsen forutsetter at det er stuene har tilfredsstillende dagslys.

Kommunen har ansvaret for at matrikkelen og kartverket til enhver tid er oppdatert. Det settes derfor som krav at det **søkes om ferdigattest når det er ferdig**.

Etter loven kreves det ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som godkjent i dette vedtaket, og at det ikke er i strid med byggeavstand til vei, nabogrense og tekniske installasjoner utover hva som fremkommer av eventuelle dispensasjoner eller tillatelser.

Håndtering av overvann skal skje etter kommunens anvisning.

Postadresse
Postboks 2025
3202 Sandefjord

Besøksadresse
Sandefjordsveien 3

Sentralbord
33 41 60 00

Org.nr
916882807
Kontonr.
2480.13.34292

Hjemmeside
www.sandefjord.kommune.no
E-post
post@sandefjord.kommune.no





ANDEBU KOMMUNE
TEKNISK ETAT

Areal, bygg og eiendommer

Melding om vedtak

Kaj Livered
Liveien 1
3243 KODAL

Ders ref: Vår ref: Sakshet: Inger Moe Gulli
06/01/99:2 107/32 04.01.2007

Saksnr: 002/07

Vedtak - Byggetillatelse for oppføring av tilbygg til bolig i Liveien 1, gbnr. 107/32.

Det er fattet følgende vedtak i saken:

Det gis byggetillatelse til oppføring av tilbygg til bolig i Liveien 1, gbnr. 107/32 til Kaj

Livered på følgende betingelser:

1. Signert kontrollklærning fra utførende tømrer må sendes bygningsmyndigheten så snart arbeidene er utført.

Ansvarsett gis som omsøkt.

Saksopplysninger:

Vi har den 21.12.06 mottatt søknad om oppføring av tilbygg til bolig i Liveien 1. Tilbygget får et bebygd areal på 60 m² og skal inneholde to soverom og lager i underetasjen og delvis overbygd terrasse i hovedetasjen.

Avstanden til nabogrensen er oppgitt til 4 meter.

Naboer er varslet og ingen har merknader til byggeprosjektet.

Asbjørn Bakkeland søker ansvarsett som ansvarlig utførende av bjelkelag, gulv og takkonstruksjon.

Tilakshaver er ansvarlig for øvrige arbeider.

Med hilsen
Gunnbjørn Tangen
Gunnbjørn Tangen
virksomhetsleder

Inger Moe Gulli
Inger Moe Gulli
ingeniør

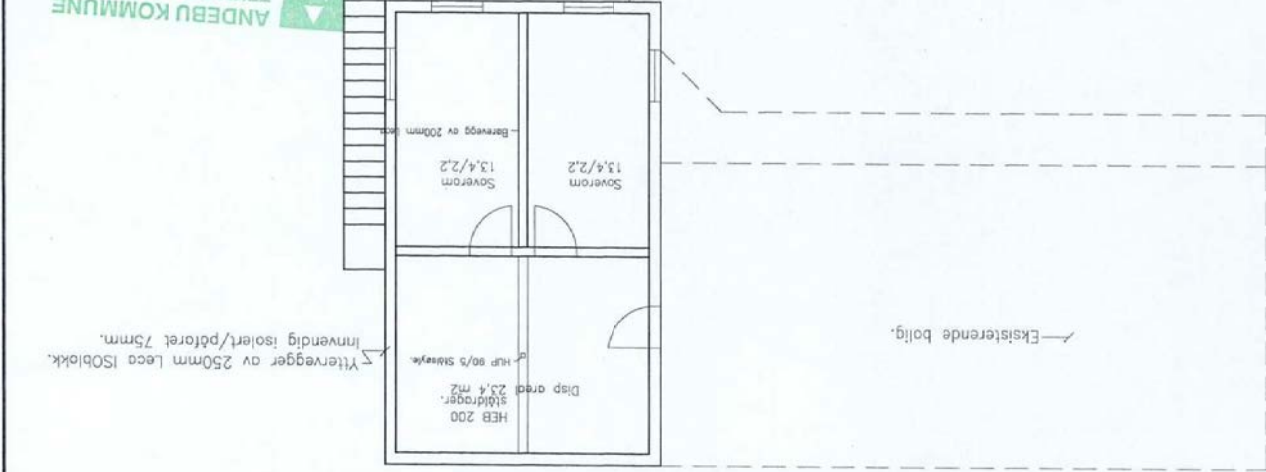
Vedlegg: Faktura for behandling av søknad.
Kopi: Asbjørn Bakkeland med ansvarsett.

Postadresse:
Andebu Sentrum 1
3158 Andebu

Telefon: 33 43 81 00
Telefax: 33 43 81 91



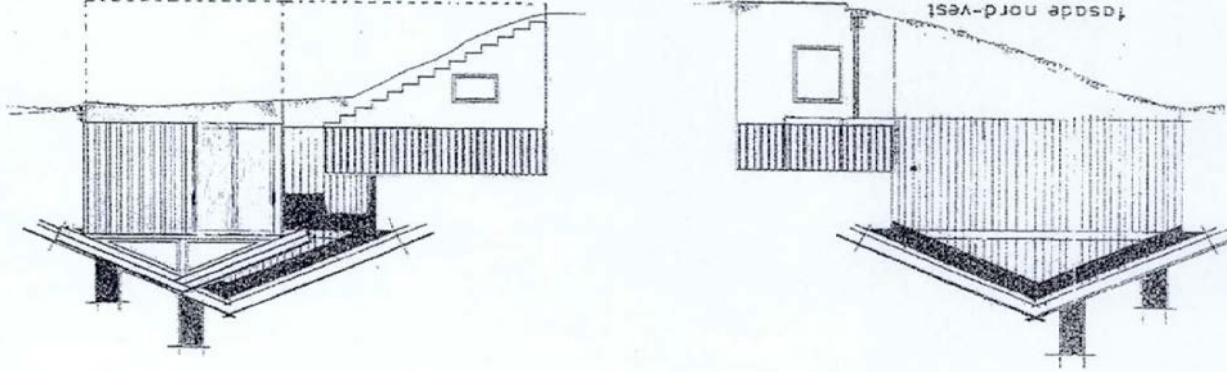
ANDEBU KOMMUNE
TEKNISK ETAT
AREAL, BYGG OG EIENDOMMER
3158 ANDEBU



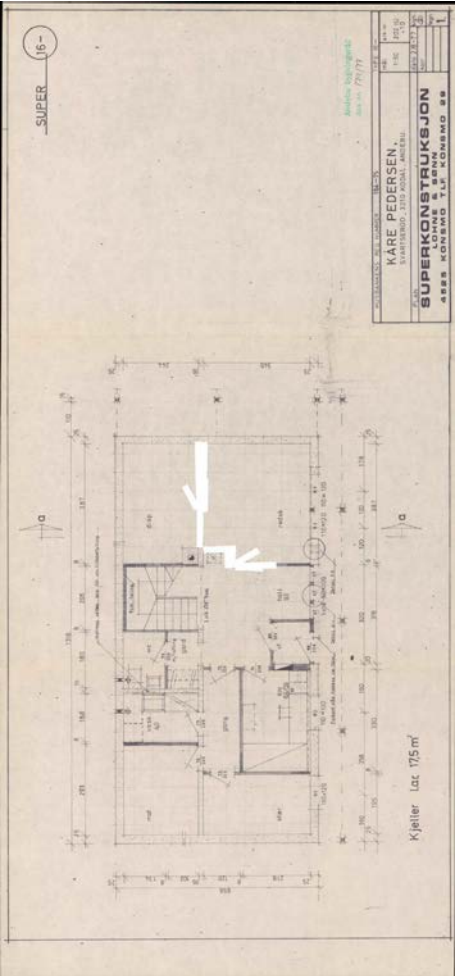
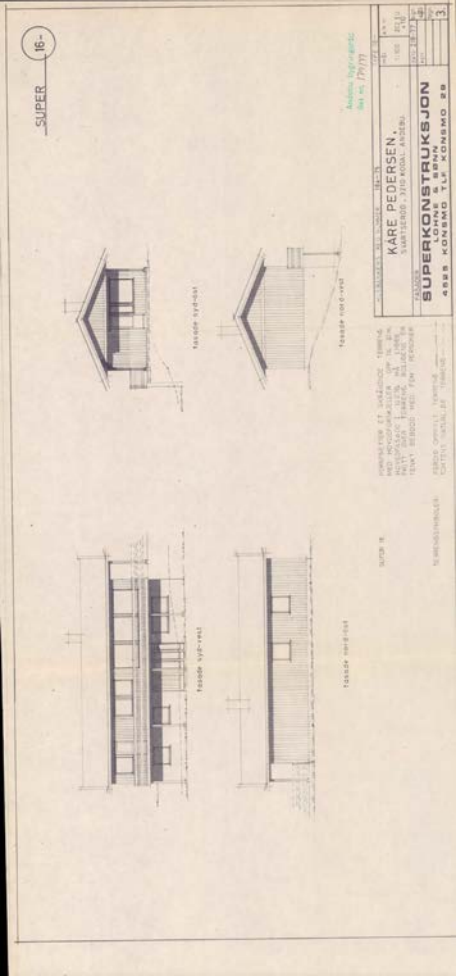
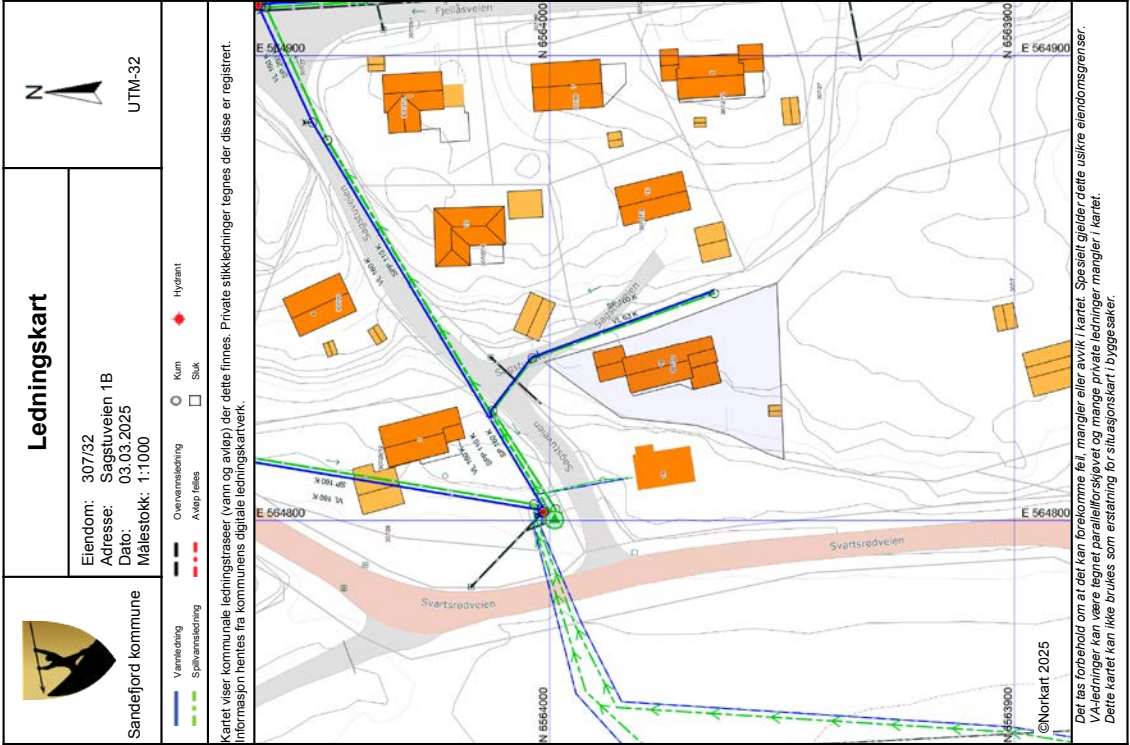
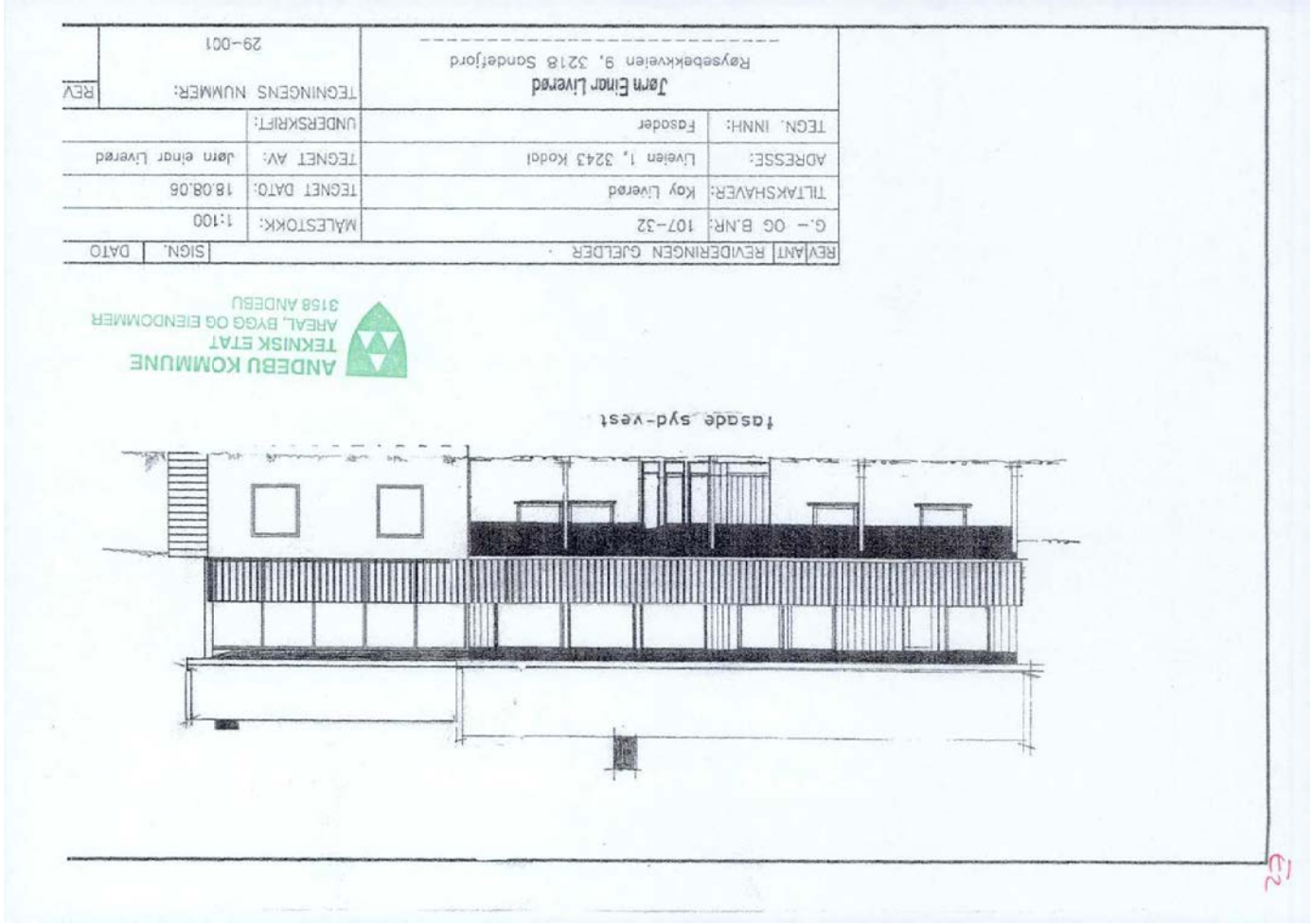
REVANT	REVIDERINGEN	GJELDER	SIGN.	DATO
G. - OG B.NR.	107-32	MÅLSTOKK:	1:100	
TILTAKSHAVER:	Kaj Livered	TEGNET DATO:	18.08.06	
ADRESSE:	Liveien 1, 3243 Kodal	TEGNET AV:	Jørn Einar Livered	
TEGN. INNH:	Plan kjeller.	UNDERSKRIFT:		
TEGNINGS NUMMER:	29-005	REV.		

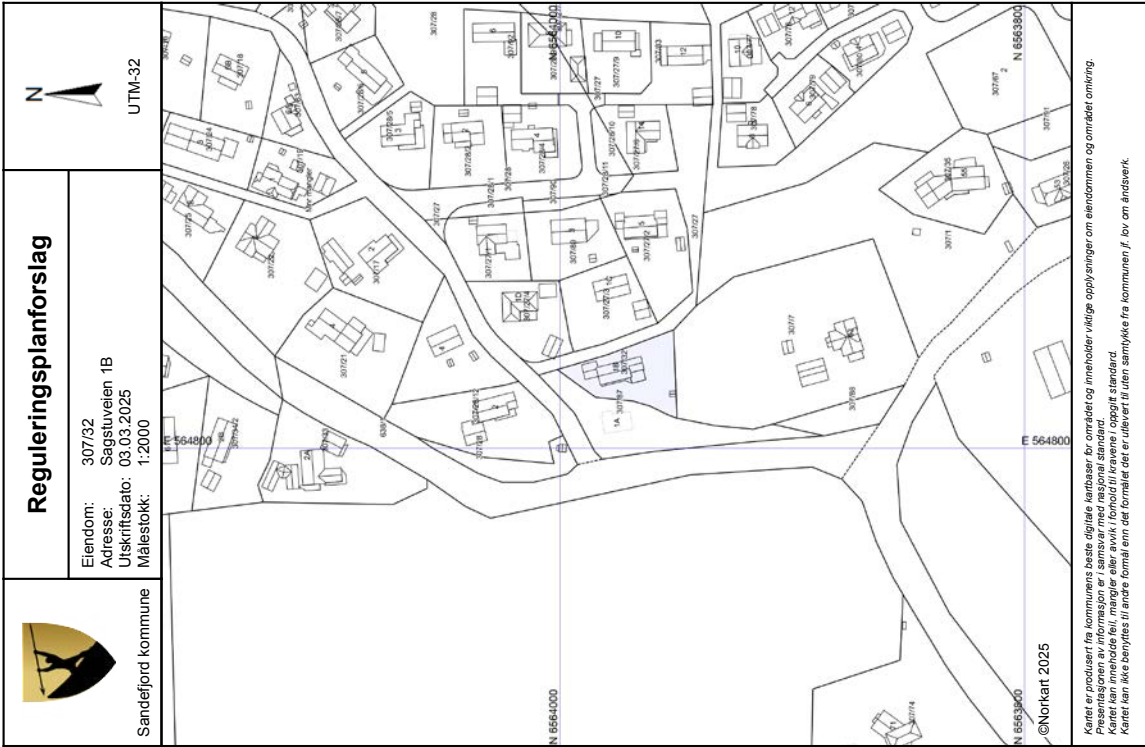


ANDEBU KOMMUNE
TEKNISK ETAT
AREAL, BYGG OG EIENDOMMER
3158 ANDEBU



REVANT	REVIDERINGEN	GJELDER	SIGN.	DATO
G. - OG B.NR.	107-32	MÅLSTOKK:	1:100	
TILTAKSHAVER:	Kaj Livered	TEGNET DATO:	18.08.06	
ADRESSE:	Liveien 1, 3243 Kodal	TEGNET AV:	Jørn Einar Livered	
TEGN. INNH:	Fasader	UNDERSKRIFT:		
TEGNINGS NUMMER:	29-003	REV.		







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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:

Sagstuveien 1B
3243 KODAL

Meglerforetak:

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

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