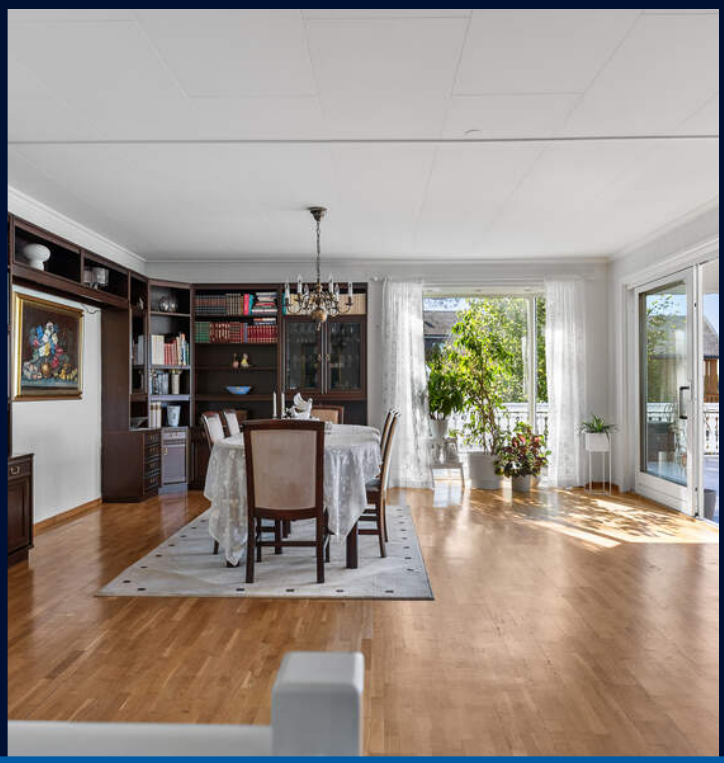






Velkommen til

Skogsnipeveien 2
3243 Kodal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skogsnipeveien 2
3243 Kodal

Innholdsrik og godt ivaretatt enebolig over to plan med solrik terrasse. Hybel m/ egen inngang- Flott utsikt- 2 garasjer

Velkommen til en innholdsrik og godt ivaretatt enebolig over to plan, med attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert boligområde i Kodal! Eiendommen ligger høyt og fint til med flott utsikt over nærområdet og de skogkledde åsene. Boligen har en stor, solrik og delvis overbygget terrasse på ca. 75 m², perfekt for hyggelige sammenkomster og avslappende sommerdager. I tillegg er det en langsgående balkong langs frontfasaden. Boligen har en praktisk hybel med egen inngang, som gir mulighet for utleie. Eiendommen har hele to garasjer og en pent opparbeidet, eiet tomt på 769 m² med plen, beplantning og fine utearealer. Her bor du i rolige, naturskjønne omgivelser med kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk og flotte turområder. En eiendom med mange flotte kvaliteter.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 990 000
Omkostninger*	kr	125 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 115 840
BRA/BRA-I		268/262 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 769 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1981
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Elisabeth Øritsland Osvoll
Eiendomsmegler MNEF

950 90 604
elisabeth.osvoll@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 990 000**
Omkostninger*	kr	**125 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 115 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 124 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 125 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter
Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 13 296 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 13 296,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 12 110,-.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 306, bnr. 139 i Sandefjord kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig m/hybel:

BRA-i: 262 m2
BRA total: 262 m2

1. etasje
BRA-i: 116 m2. Stue m/trapp, kjøkken, vaskerom, bad og 3 soverom.
TBA: 76 m2. Terrasse

-1. etasje
BRA-i: 146 m2. Vindfang, entré, bad, badstue, soverom, bod, kjølerom, gang, 2 garasjer og hobbyrom.Vindfang, gang, bad, soverom, bod, kjøkken og stue.

Bod:

BRA-e: 6 m2
BRA total: 6 m2

1. etasje
BRA-e: 6 m2. Bod

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. Rommet i underetasjen som benyttes som soverom, er på godkjente byggetegninger vist som sportsbod. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et tiltak som normalt er søknadspliktig. De godkjente byggetegningene viser heller ikke de to integrerte garasjene i underetasjen.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i to integrerte garasjer med elektriske leddporter og innvendig adkomst til boligen. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter på egen tomt, med asfaltert oppkjøring og gruset gårdsplass.

Tomt
Tomteareal er 769 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet eiet tomt på 769 m² med fine uteområder og naturlige terrengformasjoner.

Eiendommen ligger fint til på en eiet tomt på 769 m², hvor naturlige høydeforskjeller og stedvis synlig fjell bidrar til å skape et variert og sjarmerende uteområde med særpreg. Tomten er pent opparbeidet med en hyggelig kombinasjon av grønne plenarealer, beplantning, steinlagte partier og gruslagte flater, som til sammen gir eiendommen et velstelt og innbydende uttrykk.
De grønne plenarealene og beplantningen tilfører eiendommen en lun og trivelig atmosfære, mens de naturlige fjellformasjonene gir uteområdet karakter og en fin tilknytning til omgivelsene. Terrengets høydeforskjeller er ivaretatt ved hjelp av solide forstøtningsmurer i naturstein og betong-/murblokker, som bidrar til å skape en god inndeling av tomten og tydelige overganger mellom de ulike nivåene. Natursteinen tilfører samtidig et dekorativt og tidløst preg som harmonerer godt med tomtens naturlige omgivelser.
Eiendommen har en praktisk adkomst med asfaltert oppkjøring som leder inn til en gruset gårdsplass. Kombinasjonen av asfalt, grus og steinlagte arealer gir et ryddig og funksjonelt uteområde som er enkelt å benytte i hverdagen.
Langs deler av forstøtningsmuren mot det lavereliggende terrenget er det montert nettingrekkverk. Det er også etablert et belte med stein og pukk langs deler av boligens grunnmur, noe som bidrar til et ryddig og gjennomført uttrykk rundt bebyggelsen.
Alt i alt fremstår tomten som pent tilrettelagt og variert, med en fin kombinasjon av grønne omgivelser, naturlige fjellpartier og praktiske, opparbeidede utearealer. Her får man en eiendom med særpreg og flere fine detaljer som bidrar til et hyggelig helhetsinntrykk.

Stor og flott terrasse på ca. 75 m² – et herlig uterom med god plass til både avslapning og sosiale sammenkomster!

Boligen kan skilte med en romslig og innbydende terrasse på hele ca. 75 m², flott plassert over garasjen. Her får man et fantastisk uteområde med rikelig plass til å innrede flere hyggelige soner, enten man ønsker en komfortabel loungegruppe, et stort spisebord for familie og venner eller en koselig krok hvor man kan trekke seg tilbake med en god bok og nyte rolige stunder. Terrassens generøse størrelse gir mange møbleringsmuligheter og gjør dette til en naturlig samlingsplass gjennom årets varmere måneder. Her kan man invitere til hyggelige grillkvelder, dekke langbord til sommerens selskaper eller ganske enkelt nyte hverdagen utendørs. Den gode plassen gjør det enkelt å kombinere både spiseplass, sittegruppe og dekorative krukker med blomster og grønne planter, slik at man kan skape sin egen lille oase.
Terrassen har et pent flislagt dekke som gir et ryddig og helhetlig uttrykk, samtidig som rekkverket i malt tre tilfører en lun og hyggelig atmosfære. Deler av terrassen er overbygget, noe som gir en ekstra fin kvalitet og gjør uteplassen mer anvendelig også når været ikke viser seg fra sin beste side. Under taket kan man etablere en lun sittegruppe og nyte frisk luft selv om det skulle komme noen regndråper.
Ifølge eier ble terrassen oppgradert i 2020, da murer Inge Solberg utførte flisarbeider og la ny membran. Terrassen har støpt betongdekke, mens det underliggende tettesjiktet og oppbygningen ikke er synlig og derfor ikke er kontrollert.

Langsgående balkong langs hele frontfasaden – med direkte utgang fra kjøkkenet

I tillegg til den store terrassen har boligen en flott, langsgående balkong som strekker seg langs hele frontfasaden. Balkongen gir boligen enda et hyggelig uterom og skaper en fin forbindelse mellom inne- og utearealene.
Med direkte adkomst fra kjøkkenet ligger alt til rette for å ta med seg morgenkaffen ut i frisk luft, nyte et måltid utendørs eller ta en liten pause fra dagens gjøremål. Den langstrakte utformingen gir balkongen et luftig preg og gjør den til et fint supplement til den store terrassen over garasjen.

Balkongen er oppført i trekonstruksjon med terrassebord av tre og malt rekkverk med stående spiler. Materialvalgene gir et klassisk og hyggelig uttrykk som passer godt til boligens karakter. Med både en stor, delvis overbygget terrasse og en langsgående balkong får man flotte muligheter til å nyte utelivet. De to uteplassene utfyller hverandre på en fin måte og gir god fleksibilitet, enten man ønsker å samle familie og venner til hyggelige sammenkomster eller bare finne en fredelig plass for seg selv.

Byggeår
Ca. 1981

Innhold
Enebolig over to plan samt frittstående bod, som består av følgende rom:

Hovedbygning:
Underetasje BRA-i: Entré, vindfang, bad, badstue, rom innredet som soverom, bod, kjølerom, gang, to garasjer og hobbyrom.
Underetasje hybel BRA-i: Vindfang, gang, bad, soverom, bod, kjøkken og stue.
Hovedetasje BRA-i: Stue m/trapp, kjøkken, vaskerom, bad og tre soverom.

Bod:
1. etasje BRA-e: Lekerom på 5,7 m².

Terrasse på ca. 75 m² over garasjen med adkomst fra stuen, samt balkong med adkomst fra kjøkkenet.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. Rommet i underetasjen som benyttes som soverom, er på godkjente byggetegninger vist som sportsbod. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et tiltak som normalt er søknadspliktig. De godkjente byggetegningene viser heller ikke de to integrerte garasjene i underetasjen.

Standard
Her får du en romslig og innholdsrik bolig over to plan, med mange gode kvaliteter, praktiske løsninger og flotte uteområder. Eiendommen ligger høyt og fint til i terrenget, med nydelig utsikt over nærområdet og de omkringliggende skogkledde åsene.

Boligen ble oppført i 1981 og har en gjennomtenkt planløsning som gir god plass til både familieliv, sosiale sammenkomster og ulike aktiviteter. Huset fremstår som godt ivaretatt og har gjennom årene fått flere oppgraderinger, blant annet et flott baderom i hovedetasjen som ble oppgradert i 2022.

Hovedetasjen byr på en lys og romslig stue med peisinnsats og varmepumpe, et hyggelig kjøkken med HTH-innredning, tre soverom og et pent baderom. Fra stuen er det direkte utgang til en fantastisk terrasse på ca. 75 m², mens kjøkkenet har utgang til en langsgående balkong langs boligens frontfasade.

Underetasjen har en innholdsrik og praktisk utforming med blant annet entré, soverom/kontor, bad med tilhørende badstue, vaskerom, kjølerom, hobbyrom og flere boder. I tillegg har boligen en egen hybeldel med separat inngang, stue, kjøkken, soverom og bad. Dette gir eiendommen en ekstra attraktiv kvalitet og gode muligheter for utleie.

Eiendommen har dessuten to integrerte garasjer med elektriske portåpnere, gode oppbevaringsmuligheter og en pent opparbeidet tomt på 769 m².

Her får du en eiendom med mange kvaliteter, god plass og en flott kombinasjon av komfortable innendørsarealer og hyggelige uteplasser!

Stue – lys, romslig og innbydende med peis og utgang til stor terrasse.
Stuen er et av boligens naturlige samlingspunkter og byr på en herlig kombinasjon av god plass, fine lysforhold og en lun og hyggelig atmosfære. Rommet har en åpen og innbydende utforming som gir gode møbleringsmuligheter og gjør det enkelt å skape flere hyggelige soner.
Her er det rikelig med plass til både en stor og komfortabel sofagruppe, godstoler og et romslig spisebord hvor familie og venner kan samles til hyggelige måltider og sosiale sammenkomster. Den gode romfølelsen gjør stuen til et behagelig oppholdsrom som fungerer like godt til rolige hverdagskvelder som til større selskaper.
Parkettgulvet gir rommet et pent og tidløst uttrykk og bidrar til en lun atmosfære. Den flotte peisinnsatsen er et naturlig blikkfang og skaper ekstra hygge når høst- og vinterkveldene blir kjølige. Her kan man samle familien foran peisen og nyte varmen og den gode stemningen.
I tillegg er stuen utstyrt med en luft-til-luft-varmepumpe med gulvmodell fra 2019, som bidrar til en behagelig innetemperatur gjennom året. Rommet har også gulvvarme, noe som gir ekstra komfort.
Store vindusflater slipper inn godt med naturlig dagslys og bidrar til en lys og luftig atmosfære.
Fra stuen er det direkte utgang gjennom en skyvedør til den store, flislagte terrassen over garasjen. Dette skaper en fin overgang mellom inne- og utearealene og gjør det enkelt å ta med seg både måltider og hyggelige sammenkomster ut på terrassen når været tillater det.

En pen innvendig tretrapp med åpne opptrinn og parkettbelagte trinn forbinder hovedetasjen med underetasjen.

Terrasse på ca. 75 m² – et fantastisk uterom med god plass til hele familien!
Fra stuen er det direkte utgang til boligens flotte terrasse på hele ca. 75 m². Dette er utvilsomt en av eiendommens store kvaliteter og et uterom som gir fantastiske muligheter til å nyte sommerhalvåret.
Terrassen er plassert over garasjene og byr på rikelig med plass til flere ulike sittegrupper. Her kan man enkelt innrede med både en stor spisegruppe, komfortable loungemøbler, solsenger og dekorative blomsterkrukker. Den generøse størrelsen gjør det mulig å skape forskjellige soner for både avslapning og hyggelige sammenkomster.
Se for deg lange sommerdager med familien samlet rundt spisebordet, hyggelige grillkvelder med gode venner eller rolige stunder med en kopp kaffe og en god bok. Her er det god plass til å nyte utelivet!
Terrassen har et pent flislagt dekke og rekkverk i malt tre, som gir et ryddig og tiltalende uttrykk. Deler av terrassen er overbygget, noe som gir en lunere uteplass og gjør det mulig å sitte skjermet også når været er litt ustabilt.
Terrasseoverflaten ble oppgradert med ny membran og fliser i 2020.

I tillegg har boligen en langsgående balkong som strekker seg langs frontfasaden. Balkongen har adkomst fra både kjøkkenet og et av soverommene, og er et hyggelig supplement til den store terrassen. Her kan man nyte frisk luft, ta med seg morgenkaffen ut eller ganske enkelt sette pris på de fine omgivelsene.

Kjøkken – hyggelig og funksjonelt med HTH-innredning og egen spiseplass
Kjøkkenet er et trivelig og innbydende rom med en praktisk utforming og god plass til både matlaging og hyggelige måltider. Her er det lagt til rette for en velfungerende hverdag, med gode arbeidsflater, rikelig med oppbevaringsmuligheter og en naturlig plass til spisebord.
Den solide HTH-kjøkkeninnredningen har profilerte fronter i treutførelse, som gir rommet et lunt og klassisk preg. Benkeplatene i laminat gir gode arbeidsflater, og innredningen byr på godt med skapplass til oppbevaring av servise, kjøkkenutstyr og tørrvarer.
Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum i rustfritt stål, oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og frittstående komfyr med keramisk koketopp. Kjøkkenventilatoren har avtrekk ført ut i det fri.
På gulvet ligger slipt og lakkert parkett som gir rommet et pent og varmt uttrykk.
Det er god plass til et hyggelig spisebord hvor familien kan samles til frokost, hverdagsmiddager og gode samtaler. Dette er et kjøkken hvor man både kan lage mat og nyte tiden sammen.
Fra kjøkkenet er det direkte utgang til den langsgående balkongen langs boligens frontfasade.

Dette er en ekstra hyggelig kvalitet som gjør det enkelt å ta med seg kaffekoppen ut og nyte frisk luft og utsikten over nærområdet.

Bad i hovedetasjen – flott oppgradert i 2022 med boblebad og tropedusj
Hovedetasjens baderom ble oppgradert i 2022 og fremstår som et pent og komfortabelt rom med flere fine kvaliteter.
Badet har en tiltalende kombinasjon av baderomsplater på veggene, flislagt gulv og malt himling med innfelte downlights. Belysningen gir rommet et behagelig og gjennomført uttrykk, mens gulvvarmen sørger for god komfort under føttene.
Baderommet er innredet med servant i baderomsinnredning som gir praktisk oppbevaringsplass til håndklær og toalettartikler. Det er også montert et moderne vegghengt Geberit-toalett med både spyle- og tørkefunksjon.
En av badets store kvaliteter er det kombinerte boblekaret med dusj og tropedusj, skjermet med glassvegg. Her kan man velge mellom en rask og forfriskende dusj eller et avslappende bad etter en lang dag.
Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte montert i yttervegg.

Tre soverom i hovedetasjen – gode muligheter for hele familien
Boligens hovedetasje inneholder tre soverom med ulike størrelser og gode bruksmuligheter. Rommene ligger praktisk plassert med adkomst fra gangen og stuen, og gir fleksible løsninger for både familier og andre som ønsker flere soverom.
Hovedsoverommet kan innredes som en hyggelig og avslappende sone med seng og garderobeløsning. Her kan man skape et personlig og lunt soverom med rolige farger og tekstiler.
De øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, alt etter behov. For en familie med barn gir rommene gode muligheter til å innrede egne, personlige rom, mens de som ikke trenger alle rommene til soverom, kan benytte ett av dem som kontor eller hobbyrom.
Ett av soverommene har direkte utgang til den langsgående balkongen, en hyggelig detalj som gir mulighet til å slippe inn frisk luft og nyte omgivelsene.
Rommene har gulvoverflater i parkett, belegg og teppe. Vinduer på to av soverommene ble skiftet i 2016.

Entré – velkommen inn!
Boligens hovedinngang ligger i underetasjen og ønsker velkommen inn i et hyggelig og praktisk inngangsparti.
Entréen har flislagt gulv med behagelig gulvvarme, noe som er en fin kvalitet i den norske vinterhalvåret. Panelkledde vegger gir rommet et lunt og tradisjonelt preg.
Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. En praktisk skyvedørsgarderobe med speildører gir gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til å holde inngangspartiet ryddig og oversiktlig.
Fra entréen er det videre adkomst til underetasjens øvrige rom, mens den innvendige trappen leder opp til hovedetasjen.

Soverom/kontor i underetasjen – et spennende rom med karnapp og peisovn.
I underetasjen finner man et hyggelig og anvendelig rom som kan benyttes som soverom eller kontor, avhengig av behov og godkjent bruk.
Rommet har et flott utbygget karnapp med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys og skaper en lys og behagelig atmosfære.
Karnappet gir rommet særpreg og bidrar til en fin romfølelse. Her kan man for eksempel innrede en hyggelig lesekrok, en liten sittegruppe eller en arbeidsplass ved vinduet.
Gulvet er flislagt og har gulvvarme, mens veggene har malte plater og tapet. En frittstående peisovn tilfører rommet ekstra sjarm og gir mulighet for lun og behagelig varme.
Dette er et rom med mange bruksmuligheter, enten man ønsker et skjermet hjemmekontor, et ekstra oppholdsrom eller et hyggelig rom for overnattingsgjester.

Bad med tilhørende badstue – en ekstra komfort i hverdagen.
Underetasjen har et eget baderom med direkte tilknytning til badstue, noe som gir boligen en ekstra kvalitet.
Badet har flislagte gulv og vegger samt panelt himling, som gir rommet et klassisk uttrykk.
Gulvvarme bidrar til god komfort.
Rommet er innredet med servant, gulvmontert toalett og en nedsenket dusjnisje med dusjvegger. Ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift.
Badet er fra byggeåret og har behov for oppgradering, noe som gir en ny eier muligheten til å modernisere rommet og sette sitt eget preg på innredning og materialvalg.
Fra badet er det direkte adkomst til en egen badstue – en herlig tilleggsfunksjon som gir mulighet for avslapning og velvære hjemme.
Badstuen har trepanel på vegger og i himling, sittebenker i tre og flislagt gulv med løs trerist.
Rommet er utstyrt med en elektrisk badstueovn fra Tylö med integrert betjening.
Her kan man nyte en varm og avslappende badstue etter en lang arbeidsdag, en frisk tur i skogen eller en aktiv dag utendørs.

Vaskerom – praktisk med egen utgang.
Boligen har et separat vaskerom i hovedetasjen, noe som er en praktisk kvalitet i en travel hverdag.
Rommet har adkomst fra gangen og er utstyrt med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. En egen utgangsdør til terrenget, fra 2021, gjør rommet ekstra anvendelig.
Dette gir blant annet mulighet til å gå direkte inn på vaskerommet etter utendørsaktiviteter, hagearbeid eller turer i skog og mark.
Vaskerommet har vinylbelegg på gulvet, våtromstapet på veggene og himlingsplater med innfelte downlights. Ventilasjonen er basert på naturlig oppdrift.
Rommet har behov for oppgradering, slik at en ny eier får muligheten til å tilpasse vaskerommet etter egne ønsker og behov.

Hybeldel med egen inngang – en attraktiv og praktisk tilleggskvalitet!
En av boligens store fordeler er den tilhørende hybeldelen i underetasjen. Denne har egen inngang fra bakkeplan og inneholder stue, kjøkken, soverom og bad.
Hybelen gir gode muligheter for utleie og kan være en verdifull tilleggskvalitet for den som ønsker ekstra inntekter. Den kan også være aktuell for familier som ønsker å ha flere generasjoner boende under samme tak, men samtidig ønsker en viss grad av privatliv.
Hybeldelen har en praktisk planløsning med egne oppholdsrom og nødvendige fasiliteter. Det er også intern dørforbindelse til hovedboligens kjellergang, noe som gir fleksibilitet i bruken.

Hybelens stue.
Stuen i hybeldelen er et hyggelig og funksjonelt oppholdsrom med egen inngang direkte fra bakkeplan.
Rommet har gulvbelegg med gulvvarme, malte veggflater og malt himling, noe som gir et lyst og nøytralt utgangspunkt for møblering.
Her kan man innrede med en komfortabel sofagruppe, TV-møbel og øvrig møblement etter behov. Stuen fungerer som hybelens naturlige oppholdsrom og gir en fin ramme rundt både avslapning og hverdagsliv.

Den separate inngangen gjør at hybelen kan benyttes uten at man trenger å gå gjennom hovedboligen. Samtidig finnes det en intern dørforbindelse til hoveddelens kjellergang.

Hybelens kjøkken – lyst og praktisk innredet.
Hybelen har et eget kjøkken med en lys og funksjonell innredning som legger godt til rette for en selvstendig hverdag.
Kjøkkeninnredningen har hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat, noe som gir et rent og tidløst uttrykk. Her er det skap- og benkeplass til både matlaging og oppbevaring av kjøkkenutstyr.
Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum i rustfritt stål, komfyr med koketopp og stekeovn,

oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut i det fri.
Det er montert en egen 120-liters varmtvannsbereder fra Høiax i kjøkkenbenken.
Gulvet har belegg med gulvvarme, noe som bidrar til en behagelig temperatur.

Hybelens soverom – lyst og lett å innrede.
Soverommet i hybeldelen har en praktisk utforming og gir mulighet for å innrede en hyggelig og personlig soveplass.
Rommet har laminatgulv med gulvvarme, malte veggflater og malt himling. De nøytrale overflatene gjør det enkelt å sette sitt eget preg på rommet gjennom møblering, farger og tekstiler.

Hybelens bad – flislagt og innredet i 2015.
Hybelen har et eget baderom som ble etablert i 2015. Dette er en praktisk og viktig kvalitet som gjør hybeldelen godt tilrettelagt for selvstendig bruk.
Badet har flislagte gulv og vegger, malt himling og behagelig gulvvarme.
Rommet er innredet med servant i baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjvegger. En elektrisk avtrekksvifte i ytterveggen sørger for ventilasjon.

Gode oppbevaringsmuligheter – kjølerom, boder og hobbyrom.
Boligen har svært gode lagringsmuligheter, noe som er en stor fordel for en aktiv familie eller for den som ønsker god plass til hobbyer, fritidsutstyr og sesongbasert oppbevaring.
I underetasjen finner man flere innvendige boder, både tilknyttet hoveddelen og hybeldelen. Her er det gode muligheter for å oppbevare alt fra sportsutstyr og verktøy til julepynt og andre eiendeler man ikke benytter til daglig.

Det finnes også en praktisk bod under den innvendige trappen.

Et eget kjølerom er en ekstra fin kvalitet for den som ønsker god plass til oppbevaring av mat og drikke. Kjølerommet har flislagt gulv, panelkledde vegger og himling, oppbevaringshyller og kjøleaggregat fra Coolmaster. Rommet har adkomst fra slusen mellom garasjene.

Underetasjen har dessuten et hobbyrom som gir muligheter for ulike aktiviteter og prosjekter. Dette er et praktisk tilleggsareal for den som liker å ha en egen plass til hobbyarbeid og oppbevaring.

Boligen har også kaldtloft med adkomst via luke i himlingen. Loftet er delvis belagt med gangbord.

To integrerte garasjer – praktisk og komfortabelt.
Eiendommen har to integrerte garasjer i underetasjen, en svært praktisk kvalitet som gir gode muligheter for parkering og oppbevaring.
Begge garasjene har leddporter i metall med elektriske portåpnere, noe som gjør inn- og utkjøring enkelt og komfortabelt.
Garasjene har tilknytning til hobbyrom og innvendig sluseforbindelse til boligen. Dette gir en praktisk løsning hvor man kan bevege seg mellom garasje og bolig uten å måtte gå utendørs.
I tillegg til parkering gir garasjearealene gode muligheter for oppbevaring av sykler, hageredskaper, verktøy og annet utstyr.

På eiendommen finnes også en frittstående bod/lekestue på ca. 6 m². Bygningen er oppført i trekonstruksjon med panelkledde vegger og himling samt gulvbelegg.

Dette er en bolig som virkelig har mye å by på! Med romslige oppholdsrom, tre soverom i hovedetasjen, ekstra rom i underetasjen, to bad i hoveddelen, badstue, praktisk vaskerom, gode lagringsmuligheter og egen hybeldel ligger forholdene godt til rette for en komfortabel og fleksibel hverdag.

Den store terrassen på ca. 75 m², den langsgående balkongen, de to integrerte garasjene og den pent opparbeidede tomten gjør eiendommen ekstra attraktiv.

Når man i tillegg får en flott og høytliggende beliggenhet med utsikt over nærområdet og de skogkledde åsene, er dette en eiendom med mange kvaliteter som er verdt å oppleve.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Hovedetasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk - Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Underetasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk - Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking - Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertaket har synlige aldringstegn. Det er ikke registrert åpenbare skader på den delen av undertaket som ble kontrollert. Taksteinen har vær- og aldersrelatert slitasje, med stedvis mose- og lavvekst. Det er registrert slitasje på taksteinens overflate. Taktekkingen har begrenset gjenværende brukstid som følge av alder og slitasje.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - Takrenner og beslag har vær- og aldersrelatert overflateslitasje. Det er registrert stedvis overflateslitasje på beslagene rundt skorsteinen. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Takkonstruksjon/Loft - Det er registrert skjolder og misfarginger på undertaket etter tidligere lekkasje ved skorsteinen. Det ble ikke registrert tegn til pågående lekkasje ved befaringen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon - Det er liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Kledning og belistning rundt vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan gi fuktansamling og risiko for råte. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Ytterdører - Det er registrert vær- og aldersrelatert slitasje på enkelte dører, med stedvis slitasje på overflatebehandlingen. Eldre dører har begrenset gjenværende brukstid som følge av alder og slitasje.

- Balkonger, verandaer. - Det er registrert vær- og aldersrelatert slitasje på terrassebord og rekkverk. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendige trapper | Det er registrert vær- og aldersrelatert slitasje på betongtrappene, med stedvis overflateslitasje. Enkelte trapper mangler håndløper og rekkverk.

- Innvendig - Overflater - gulv - Det er registrert stedvis slitasje på gulvoverflatene utover det som kan forventes ut fra alder og normal bruk. Parkettgulvet i stuen har synlige farge- og glansforskjeller mellom den nylig slipte og lakkerte delen og den eldre lakkerte gulvflaten. Det er registrert en langsgående sprekk i flere gulvfliser ved karnappet i soverom/kontor i underetasjen.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen - Feiing og tilsyn ble ikke gjennomført ved siste planlagte besøk. Kommunens register angir manglende feiemulighet. Det er ikke avklart om dette skyldes manglende tilkomst eller andre forhold. Pipe og ildsteder er ikke kontrollert innvendig eller funksjonsprøvd som del av tilstandsvurderingen.

- Innvendige dører til sluse og garasje - Dørene mellom garasjene og slusen har ikke dokumentert brannmotstand.

- Hovedetasje Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom - Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Hovedetasje Vaskerom - Overflater gulv - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Hovedetasje Vaskerom - Ventilasjon - Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

- Hovedetasje Bad - Overflater, vegger og himling - Det er vindu med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen. Trekarmer og omramming er utsatt for fuktbelastning ved bruk av dusj og badekar.

- Hovedetasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk - Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

- Underetasje Bad - Dokumentasjon for våtrom - Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Underetasje Bad - Overflater gulv - Gulvet utenfor den nedsenkede dusjnisjen har begrenset fall mot sluk. Fallforholdene tilfredsstiller ikke dagens anbefalte utførelse for våtrom. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Gulvet utenfor den nedsenkede dusjnisjen har svært begrenset fall mot sluk.

- Underetasje Bad - Sanitærutstyr og innredning - Toalettet er festet til gulvet med skruer. Skrueinnfestingen innebærer gjennomføring i flislagt gulv og kan ha perforert underliggende tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller tettingen rundt innfestingen.

- Underetasje Bad - Ventilasjon - Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).

- Underetasje Hybel Bad - Dokumentasjon for våtrom - Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Underetasje Hybel Bad - Overflater gulv - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Hovedetasje Kjøkken - Overflater og innredning - Benkeplaten har stedvis tydelig overflateslitasje og misfarging.

- Underetasje Badstue - Teknisk anlegg - Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

- Underetasje Kjølerom - Teknisk anlegg - Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

- Innvendige vannledninger - Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank - Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank - hybel - Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering - Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer - Det er registrert alders- og værslitasje på murkonstruksjonene. Det er ikke registrert vesentlige deformasjoner på de synlige delene ved befaringen. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverket har lav høyde sammenholdt med dagens krav til sikring mot fall.

- Tomteforhold - Terrengforhold - Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering - Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Hovedetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Underetasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Underetasje Hybel Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom - Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Utvendige trapper: Enkelte trapper mangler håndløper og rekkverk.

- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav, rekkverkshøyder er under dagens krav, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmuren ut ifra dagens krav, og eksisterende rekkverk har lav høyde.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin og tilbaketrukket plassering i et veletablert eneboligfelt i Kodal i Sandefjord kommune. Boligen ligger høyt i et skrånende terreng og har flott utsikt over Attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i Kodal – flott utsikt, naturskjønne omgivelser og kort vei til skole, barnehage og daglige servicetilbud!

Eiendommen har en flott og attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde i Kodal, omgitt av vakker natur og med kort avstand til det meste man trenger i hverdagen. Her bor man i fredelige og familievennlige omgivelser, med en fin kombinasjon av landlig idyll, nærhet til skog og mark og enkel tilgang til bygdas servicetilbud. Beliggenheten passer ypperlig for deg som ønsker å bo litt tilbaketrukket fra byens hektiske hverdag, men samtidig ha en praktisk og sentral beliggenhet med gode forbindelser til både Sandefjord og omkringliggende områder.
Boligen ligger høyt og fint til i et skrånende terreng, noe som gir en flott og luftig beliggenhet med vidstrakt utsyn over det omkringliggende boligområdet og de vakre, skogkledde åsene i horisonten. Her kan man nyte den fine utsikten og de grønne omgivelsene som skifter karakter gjennom årets fire årstider. Fra vårens første grønne spirer til høstens vakre fargespill byr naturen på stadig nye inntrykk.
En av eiendommens store kvaliteter er den skjermede og naturnære plasseringen. På baksiden grenser tomten direkte mot et flott naturområde med skogkledd terreng og naturlige fjellformasjoner. Dette skaper en lun og fredelig ramme rundt eiendommen, og gir en herlig følelse av å ha naturen tett på. Her kan man nyte rolige omgivelser, fuglesang og frisk luft, samtidig som man har alle fordelene ved å bo i et etablert boligområde.

Familievennlig og praktisk – med gangavstand til skole, barnehage og fritidsaktiviteter.
For barnefamilier er dette en beliggenhet som byr på mange kvaliteter. Her ligger forholdene godt til rette for en enkel og aktiv hverdag, hvor både skole, barnehage og fritidsaktiviteter finnes innenfor behagelig gangavstand.
Kodal skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. trinn, og Kodal barnehage ligger begge i gangavstand fra eiendommen. Dette gjør det enkelt å få hverdagslogistikken til å gå opp, enten barna skal følges til barnehagen eller etter hvert begynner å gå til skolen selv.

I nærområdet finner man også populære Kodal idrettspark, som er et naturlig samlingspunkt for både barn, ungdom og voksne. Her finnes blant annet aktivitetshall, kunstgressbaner og gode muligheter for organisert idrett, trening og ulike fritidsaktiviteter. Dette gir flotte rammer for en aktiv og sosial hverdag, hvor barn og unge kan utfolde seg, utvikle interesser og knytte vennskap i trygge og inkluderende omgivelser.

Kodal har også et rikt og levende kultur- og foreningsliv, som bidrar til et hyggelig og inkluderende lokalsamfunn. Kodal ungdomslag er særlig kjent for sine populære revyer, som gjennom årene har skapt mye latter, underholdning og gode opplevelser for både lokalbefolkningen og tilreisende. Revyene er et flott eksempel på det sterke engasjementet og samholdet som preger bygda.

For golfinteresserte byr området dessuten på Freespe Golf, som gir ytterligere muligheter for

aktivitet, rekreasjon og hyggelige opplevelser i nærmiljøet.

Kodal er en sjarmerende og trivelig bygd hvor det er lett å føle seg hjemme. Her kombineres et godt oppvekstmiljø, aktive lag og foreninger, lokale tilbud og vakre, naturskjønne omgivelser. Det gode samholdet og de mange aktivitetstilbudene gjør Kodal til et attraktivt sted å bosette seg – enten man er en barnefamilie, et par eller ønsker en roligere hverdag med naturen tett på. Her får man det beste av et levende bygdesamfunn, med gode muligheter for både fellesskap, aktivitet og trivsel gjennom hele året.

Gode servicetilbud – det meste innen kort rekkevidde.
Selv om eiendommen ligger fredelig og naturnært til, er det kort vei til daglige gjøremål. Den lokale SPAR-butikken med posttjenester ligger kun en kort spasertur fra boligen, noe som gjør det enkelt å handle inn til både hverdag og helg uten å være avhengig av bil.
For et bredere utvalg av butikker og servicetilbud ligger Andebu sentrum kun en kort kjøretur unna. Her finner man blant annet apotek og ytterligere handelstilbud. Ønsker man et enda større utvalg av butikker, spisesteder, kaféer og kulturelle opplevelser, ligger Sandefjord sentrum omtrent 15 minutter unna med bil.
Sandefjord byr på et levende og hyggelig sentrum med et variert handels- og serveringstilbud, koselige handlegater, havneområde og flotte rekreasjonsmuligheter. Her kan man kombinere shopping med en hyggelig kafétur, restaurantbesøk eller en spasertur langs bryggekanten.

Et eldorado for den turglade – med skog og mark rett utenfor døren.
For den som setter pris på friluftsliv og naturopplevelser, er beliggenheten spesielt attraktiv. Her har man flotte turområder nærmest rett utenfor egen dør, med skogkledd terreng og gode muligheter for både korte hverdagsturer og lengre utflukter.
De omkringliggende skogsområdene innbyr til turer gjennom hele året, enten man foretrekker rolige spaserturer, løpeturer eller lengre turer i variert terreng. Her kan man trekke ut i naturen etter en travel arbeidsdag, nyte stillheten og finne roen i vakre omgivelser.
Ved Kodal idrettspark finnes også lysløype som prepareres for langrenn når snøforholdene tillater det. Dette gir gode muligheter for vinteraktiviteter og gjør det enkelt å holde seg aktiv også i den kalde årstiden.
En kort kjøretur unna ligger dessuten populære Heisetra, som er et flott utgangspunkt for turer i skog og mark. Her finner man et omfattende nettverk av merkede stier som byr på varierte naturopplevelser for både store og små.
Med slike rekreasjonsmuligheter i nærområdet ligger alt til rette for en aktiv og naturnær livsstil, uansett årstid.

Gode kommunikasjonsmuligheter – kort vei til Sandefjord, E18 og Torp lufthavn.
Til tross for den rolige og landlige beliggenheten har eiendommen gode forbindelser til omkringliggende områder. Bussholdeplassen Sagmyra ligger en kort spasertur fra boligen og gir tilgang til kollektivtransport.
Med bil tar det omtrent 15 minutter til Sandefjord sentrum og jernbanestasjonen, hvorfra det er gode togforbindelser videre mot blant annet Tønsberg, Drammen og Oslo.
Også Torp lufthavn og påkjøringen til E18 nås på omtrent et kvarter med bil, noe som gjør beliggenheten praktisk for både pendlere og dem som reiser jevnlig.

En beliggenhet som kombinerer det beste fra to verdener.
Her får man virkelig en fin kombinasjon av fredelige og naturskjønne omgivelser, flott utsikt og nærhet til alt som gjør hverdagen enkel og komfortabel. Den høye og tilbaketrukne plasseringen, med skogen som nærmeste nabo på baksiden, gir eiendommen en særegen kvalitet som er lett å sette pris på.
Samtidig bor man i et hyggelig og etablert lokalsamfunn med gangavstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk og fritidsaktiviteter.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Det er flere barnehager i nærområdet. Kodal barneskole og Andebu ungdomsskole.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig fundamentert på fjell med grunnmur av lettklinkerblokker og betonggulv i underetasjen. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med fasader kledd i stående bordkledning. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Taket er utført som saltak med plassbygde W-takstoler i tre, undertak av rupanel og takpapp, og er tekket med betongtakstein.

Bod:
Frittstående bod/lekestue oppført i trekonstruksjon med stående, malt bordkledning og saltak tekket med profilerte takplater.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg boligbygg den 11.08.1983. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra Andebu bygningsråd for tilbygg og omdisponering av kjeller (sak 105/85). Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

På eiendommen er det oppført en frittstående bod/lekestue med et bruksareal på ca. 6 m² BRA-e, benyttet til oppbevaring.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens fasade og utvendige opparbeidelse. I underetasjen er det etablert to garasjeporter i fasaden, og det er oppført en terrasse på ca. 75 m² over garasjene, som ikke fremgår av de godkjente tegningene. Slike fasadeendringer og konstruksjoner er normalt søknadspliktige tiltak. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av disse tiltakene i mottatt dokumentasjon.

Knyttet til fasadeendringen med garasjeporter og oppføring av terrasse selges eiendommen slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent tiltakene nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 11.08.1983

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Varmepumpe, elektrisitet og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe med innvendig gulvmodell, installert i 2019. Gulvvarme på bad i hovedetasjen og underetasjen, samt på bad og i

oppholdsrom i hybelen (unntatt gang og bod). Peisinnsats i stue og frittstående peisovn i underetasjen. Det er montert egen undermåler for registrering av hybelens strømforbruk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd
Nåværende eier har i da Viken Fiber. Telenor ligger også tilgjengelig. Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Deler av boligen er/har vært utleid/kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon
Det ble utført radonmåling vinteren 1996 i regi av Andebu kommune med et måleresultat på 80 Bq/m³, vurdert som akseptabelt av kommunen i brev datert 19.08.1996. Målingen er av eldre dato, og dagens radonkonsentrasjon er ikke dokumentert.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Gjeldende reguleringsplan er Rismyr 2 (plan-ID 19790014), ikrafttrådt 29.03.1979. En mindre del av eiendommen på ca. 11 m² er regulert til park.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 (plan-ID 20220010), ikrafttrådt 21.09.2023. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til boligbebyggelse (nåværende), samt grønnstruktur (framtidig).

Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner, jf. punkt 1.2.1. Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som kommuneplanens arealdel, skal likevel detaljer i reguleringsplanen som naturlig hører til hovedformålet gjelde foran kommuneplanens arealdel, jf. punkt 1.2.2.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For

ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 073 152 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 292 606 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Rolf Sti

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1% (forutsatt salgssum 4 990 000,-), kr 49 900,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke, kr 25 000,-
Oppgjørshonorar, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Visningshonorar , kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 4 800,-

Totalt, kr 115 405,-

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no

- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Lågen Bolig AS den 16.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Oppsummering av selgers egenerklæring – Skogsnipeveien 2, Kodal
Selger har eid boligen siden 1980 og opplyser i egenerklæringsskjemaet, datert 28.09.2026, om følgende arbeider og forhold ved eiendommen:
Utførte arbeider og oppgraderinger
- Bad (2022): Murmester Solberg har utført membranarbeider på vegger og gulv samt flislegging av gulv. Slagen Elektro har utført elektriske arbeider, herunder downlights, stikkontakter og nye varmekabler. Werner Barth har montert Geberit-toalett. Selger opplyser også om egeninnsats med montering av baderomspanel med membran i bunn. Det er opplyst at dokumentasjon på badets oppbygning foreligger.
- Tak/pipe (2024): Det har tidligere vært vannlekkasje ved pipen. Selger opplyser at dette ble utbedret i 2024 ved legging av ny duk og tetting med asfaltlim mot pipen. Arbeidet er oppgitt som ufaglært.
- Vinduer (2016): Vinduer på to soverom og bad er skiftet. Arbeidet er oppgitt som ufaglært.
- Terrasse (2020): Det er lagt ny membran og fliser på terrassegulvet. Arbeidet er i egenerklæringen oppgitt som ufaglært.
- Garasje (2026): Selger opplyser at ytterveggen på garasjen tidligere har hatt sprekker som er reparert. I 2026 ble det støpt ny forsterkning. Arbeidet er oppgitt som ufaglært.
- Elektrisk anlegg (2026): Slagen Elektro har montert ny bryter til varmtvannsberederen.
Tilbygg og utleiedel:
Selger opplyser at boligen er tilbygget med utvidelse av stue og garasje. På spørsmål om tiltakene er godkjent av kommunen, har selger svart «Nei, ikke som jeg kjenner til». Dette bør undersøkes nærmere mot kommunens byggesaksdokumenter.
Eiendommen har en hybelleilighet tilknyttet boligen. Selger opplyser at denne er godkjent for utleie av kommunen. Samtidig er det oppgitt at boligen ikke består av flere selvstendige boenheter.
Øvrige opplysninger:
Selger opplyser at det er gjennomført radonmåling av Andebu kommune, men måleresultatet fremgår ikke av egenerklæringen.
Det er ikke opplyst om kjente feil eller skader knyttet til drenering, fukt eller råte i underetasjen, vann- og avløpsanlegg, ventilasjon, varmepumpe eller elektrisk anlegg, utover de forholdene som er særskilt beskrevet ovenfor.
Selger har bestilt Norgespris på strøm, og ordningen følger boligen ut bindingstiden.
Boligen selges med boligselgerforsikring gjennom Fremtind.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Elisabeth Øritsland Osvoll
Eiendomsmegler
Telefon: 950 90 604
E-post: elisabeth.osvoll@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216
3201 SANDEFJORD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.










HOKA
























































Miele



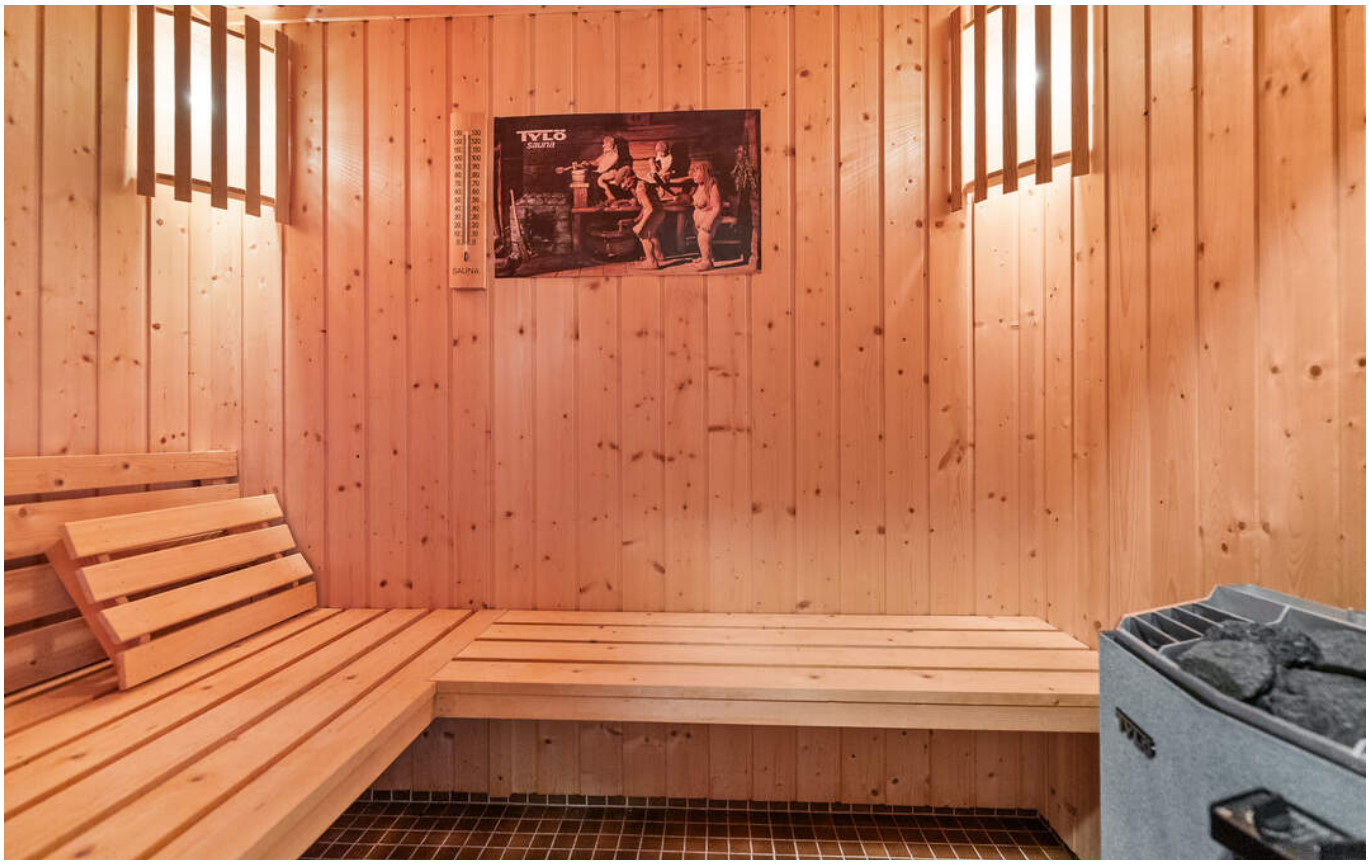


Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.


PRIVAT

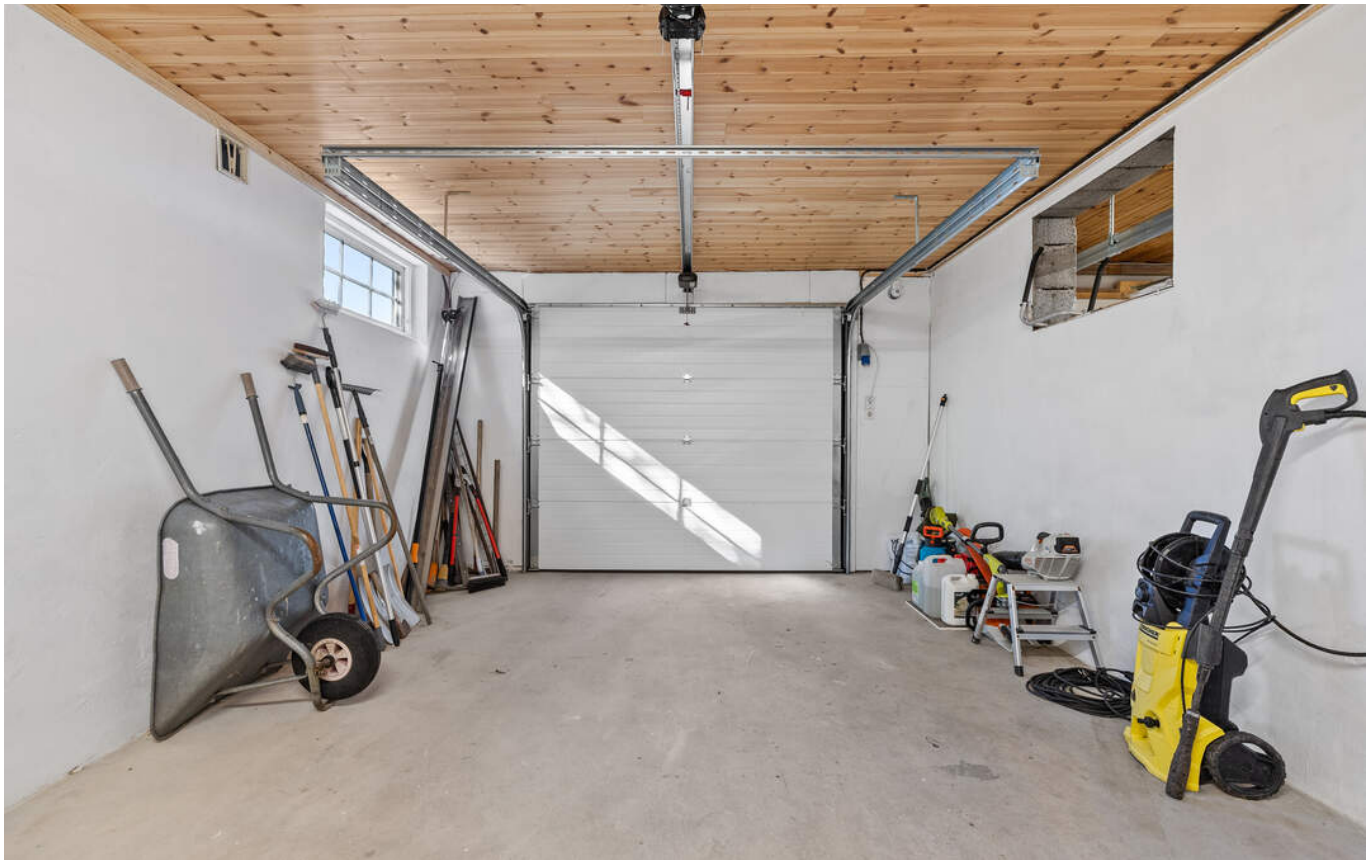



TYLÖ


TYLÖ
sauna
SAUNA


JOTUN
PROFF
JOTUN
DRYGOLIN
Optimal
JOTUN
Optimal
Butinox
JOTUN
DRYGOLD















Plantegning





Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

















SKOGSNIPEVEIEN 2

Nabolaget Kodal - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

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

SKOLER

Kodal skole (1-7 kl.) 165 elever, 11 klasser	**5 min** 0.4 km
Wang Ung Sandefjord (8-10 kl.) 182 elever, 8 klasser	**12 min** 9.8 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 219 elever, 18 klasser	**12 min** 11.9 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 459 elever, 27 klasser	**15 min** 12.6 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	**13 min** 13.6 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	**16 min** 12.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

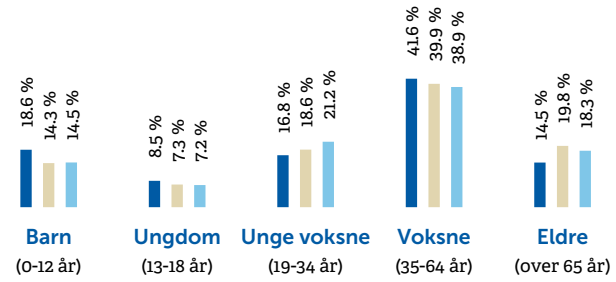
NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Kodal barnehage (0-5 år) 54 barn	**8 min** 0.7 km
Napperød naturbarnehage (0-5 år) 78 barn	**6 min** 5.9 km
Smiehavna gårdsbarnehage (0-5 år) 52 barn	**7 min** 5.2 km

DAGLIGVARE

Spar Kodal PostNord	**7 min** 0.6 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

GATEPARKERING

Lett 93/100

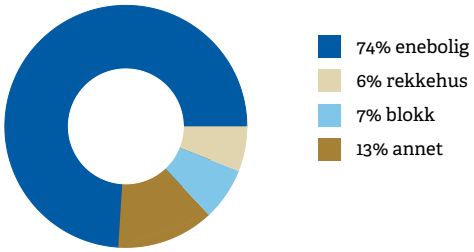
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Kodal idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	**6 min** 0.5 km
Svartsrødåsen Vellag, sør - ballø... Ballspill	**16 min** 1.4 km
Treningssenteret Andebu	**11 min**
Sporty24 Sandefjord	**14 min**

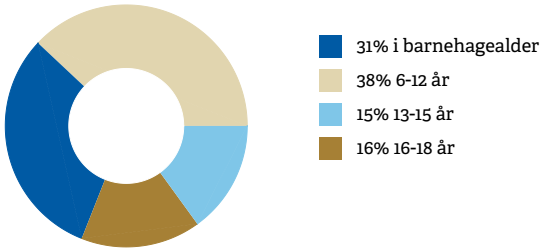
BOLIGMASSE



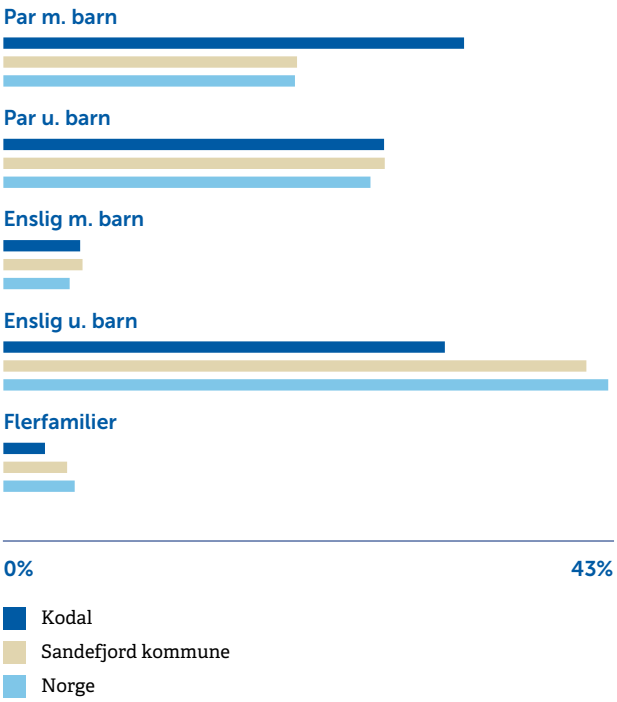
VARER/TJENESTER

Andebu Senter	**11 min**
Gokstad Apotek, Andebu	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

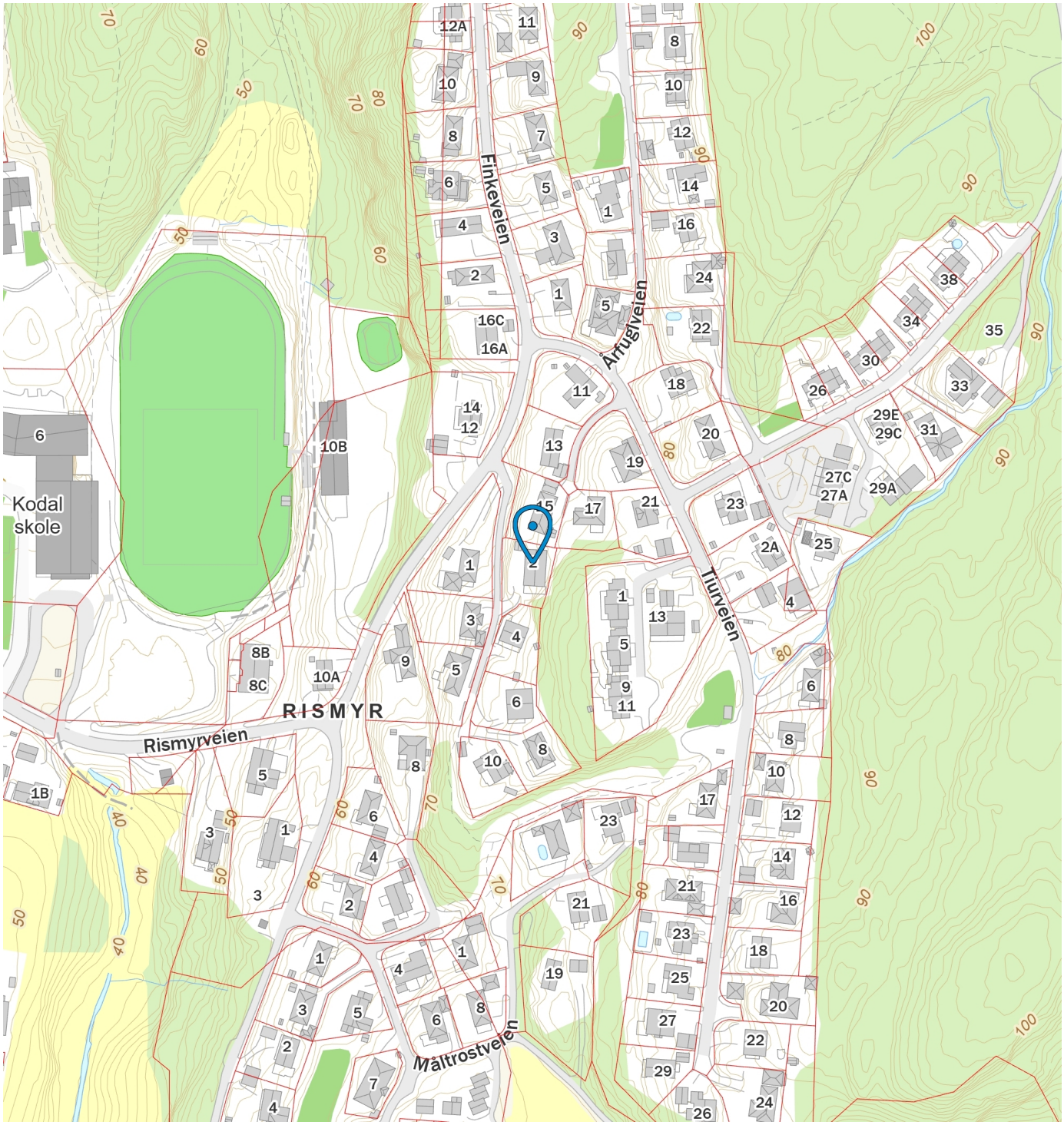


SIVILSTAND

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

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 04.09.2026

Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord
Telefon: 33 41 60 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	306	**Bruksnr.**	139	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogsnipeveien 2, 3243 KODAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20220010
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.09.2023
Delarealer	**Delareal** 758 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 11 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur,Framtidig **Områdenavn** G

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19790014

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Navn	Rismyr 2	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	29.03.1979	
Bestemmelser	- http://kart14.nois.no/wsPlandialogDokAndebu/plankart/4_G.pdf	
Delarealer	**Delareal**	11 m^2
	Formål	Park
	Delareal	758 m^2
	Formål	Frittliggende småhusbebyggelse

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

Dato: 07.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	**306**	Bnr:	**139**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Skogsnipeveien 2, 3243 KODAL**						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

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

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

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Privat utslipp/avløp

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

Heftelser vann og avløp

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒

Atkomst til eiendommen:

Ankomst fra	Offentlig veg ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 04.09.2026

Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	306	**Bruksnr.**	139	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skogsnipeveien 2, 3243 KODAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 235,12 kr
Feiing	528,96 kr
Renovasjon	4 607,40 kr
Vann	3 924,19 kr
Sum	**13 295,67 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon andel av fellesløsning, inntil 140L	25%	980 Liter	25.07	1/7	0 %	3 510,50 kr	2 632,84 kr
Renovasjon andel av fellesløsning, over 140L	25%	480 Liter	19.75	1/7	0 %	1 354,29 kr	1 015,76 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	0%	2 stk	282.00	1/1	0 %	564,00 kr	423,00 kr
Vann, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	1757.20	1/1	0 %	1 757,20 kr	1 317,87 kr
Vannforbruk, akonto - bolig	15%	88 m3	16.79	1/1	0 %	1 477,52 kr	1 100,75 kr
Vannforbruk, målt - bolig	25%	44 m3	20.50	1/1	0 %	902,00 kr	902,00 kr
Vannforbruk, målt - bolig	15%	44 m3	18.86	1/1	0 %	829,84 kr	829,84 kr

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann, innbet. akonto forrige år - bolig	25%	-52.73 m3	20.50	1/1	0 %	-1 080,96 kr	-1 081,06 kr
Vann, innbet. akonto forrige år - bolig	15%	-52.73 m3	18.86	1/1	0 %	-994,49 kr	-994,58 kr
Avløp, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	2024.00	1/1	0 %	2 024,00 kr	1 518,03 kr
Avløp forbruk, akonto - bolig	15%	88 m3	21.39	1/1	0 %	1 882,32 kr	1 402,29 kr
Avløp forbruk, målt - bolig	25%	44 m3	26.00	1/1	0 %	1 144,00 kr	1 144,00 kr
Avløp forbruk, målt - bolig	15%	44 m3	23.92	1/1	0 %	1 052,48 kr	1 052,48 kr
Avløp, innbet. akonto forrige år - bolig	25%	-52.73 m3	26.00	1/1	0 %	-1 370,97 kr	-1 371,05 kr
Avløp, innbet. akonto forrige år - bolig	15%	-52.73 m3	23.92	1/1	0 %	-1 261,30 kr	-1 261,37 kr
Vannmåler adm. gebyr	15%	1 stk	319.70	1/1	0 %	319,70 kr	239,81 kr
					Sum	**12 110,13 kr**	**8 870,61 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sandefjord kommune

Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 10

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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Piper og ildsteder

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3907	**Gårdsnr.**	306	**Bruksnr.**	139	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Skogsnipeveien 2, 3243 KODAL								

Skorsteinsløp:

Type	Plassering og sot-/feieluke	Status	Status siste	Siste	Neste	Frekvens
8x8 Elementskorstein	Ingen feiemulighet	20.04.2026: Feiing ikke utført. Ingen hjemme				
Kommentar:						

Ildsted:

Type/Fabrikat	Mont.år	Plassering	Status	Siste-/neste tilsyn
Vedovn				20.04.2026: Tilsyn ikke utført. Ingen hjemme
Kommentar:				

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunalforvaltningen

6

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Rismyr II		106	63	8

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	15.9.80	dato 15.10.80 sak 163

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Rolf Sti	Lerkeveien 2, 3210 Kodal	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Rolf Sti	Lerkeveien 2, 3210 Kodal	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Tjærand Riis	3210 Kodal	

Besiktiget av avd.ing. Gunnbjørn Tangen 10. aug. 1983

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Andebu, Teknisk etat den 11. aug. 1983

for bygningssjefen
Gunnbjørn Tangen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunalforvaltningen

5

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Rismyr II		106	63	8

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	15.9.80	dato 15.10.80 sak 163/80

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Rolf Sti	Rismyrfeltet, 3210 Kodal	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Rolf Sti	Rismyrfeltet, 3210 Kodal	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Tjærand Riis	3210 Kodal	

Besiktiget 25.1.82 av avd.ing. Gunnbjørn Tangen

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

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

Følgende arbeider igjensto :

✓ 1. Pusse grunnmur utvendig.
✓ 2. Fullføre utvendig beising.
3. Lage trapp ut for dør i vaskerom.
4. Lage rekkverk på terrasse og luftebalkong.
5. Montere håndlist på begge sider av innvendig trapp.
✓ 6. Fullføre innpussing av dører i boder.
✓ 7. Sette opp delevegg mellom sportsbod og klesbod.

I hybel igjensto følgende :

1. Legge golvbelegg.
2. Male/tapetsere vegger og tak i hybel.
3. Montere sanitærutstyr i bad.

Byggemelding mottatt 18.9.80

Dette arbeid må være fullført innen 1.12.82

Andebu ingeniørkontor den 4. febr. 1982

Sendes:

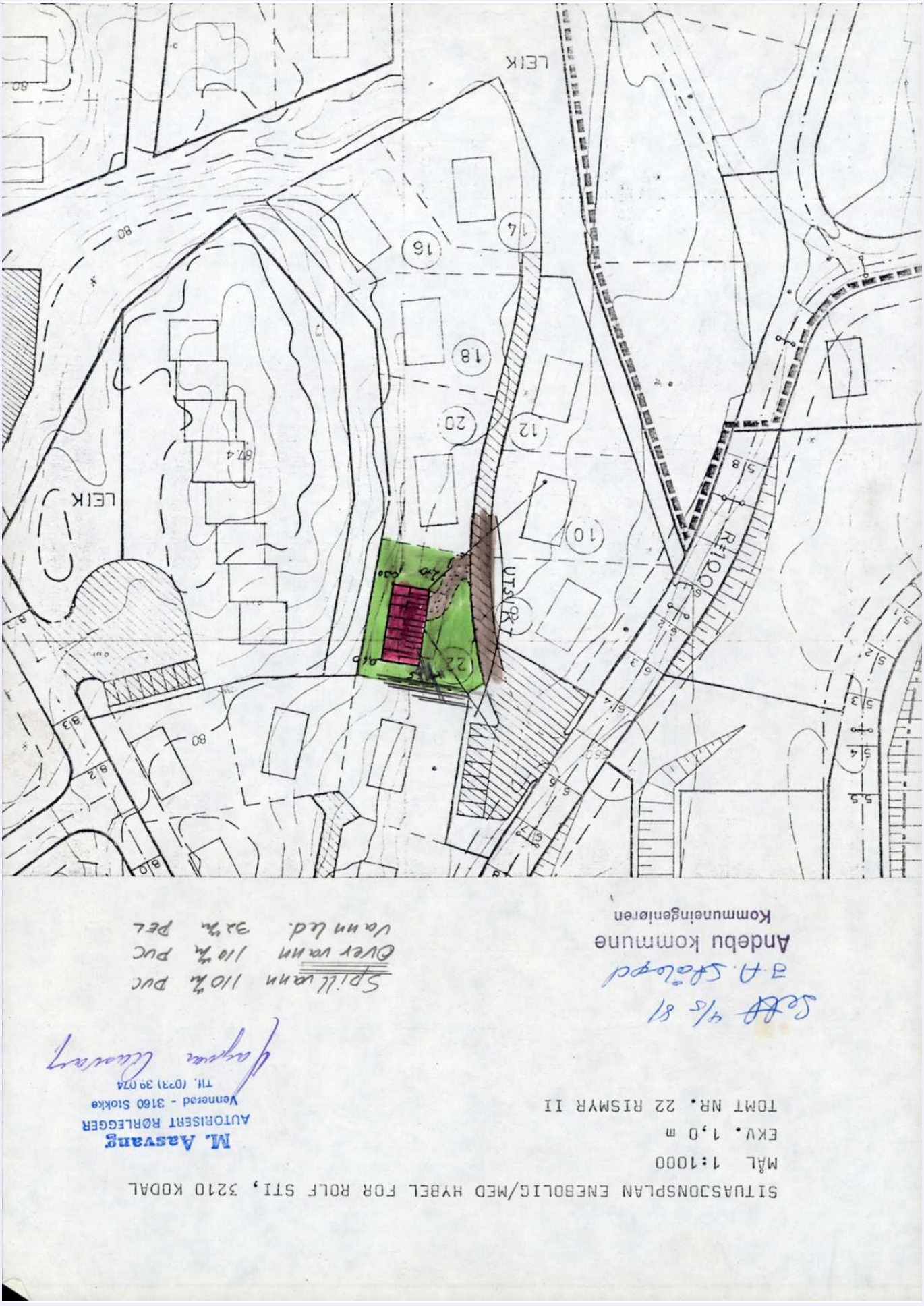
☒ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

for bygningssjef
Gunnbjørn Tangen
avd.ing.

K-blankett 51.08 (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E. B. A/S, Otta.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



SITUASJONSPLAN ENEBOLIG/MED HYBEL FOR ROLF STI, 3210 KODAL

MÅL 1:1000

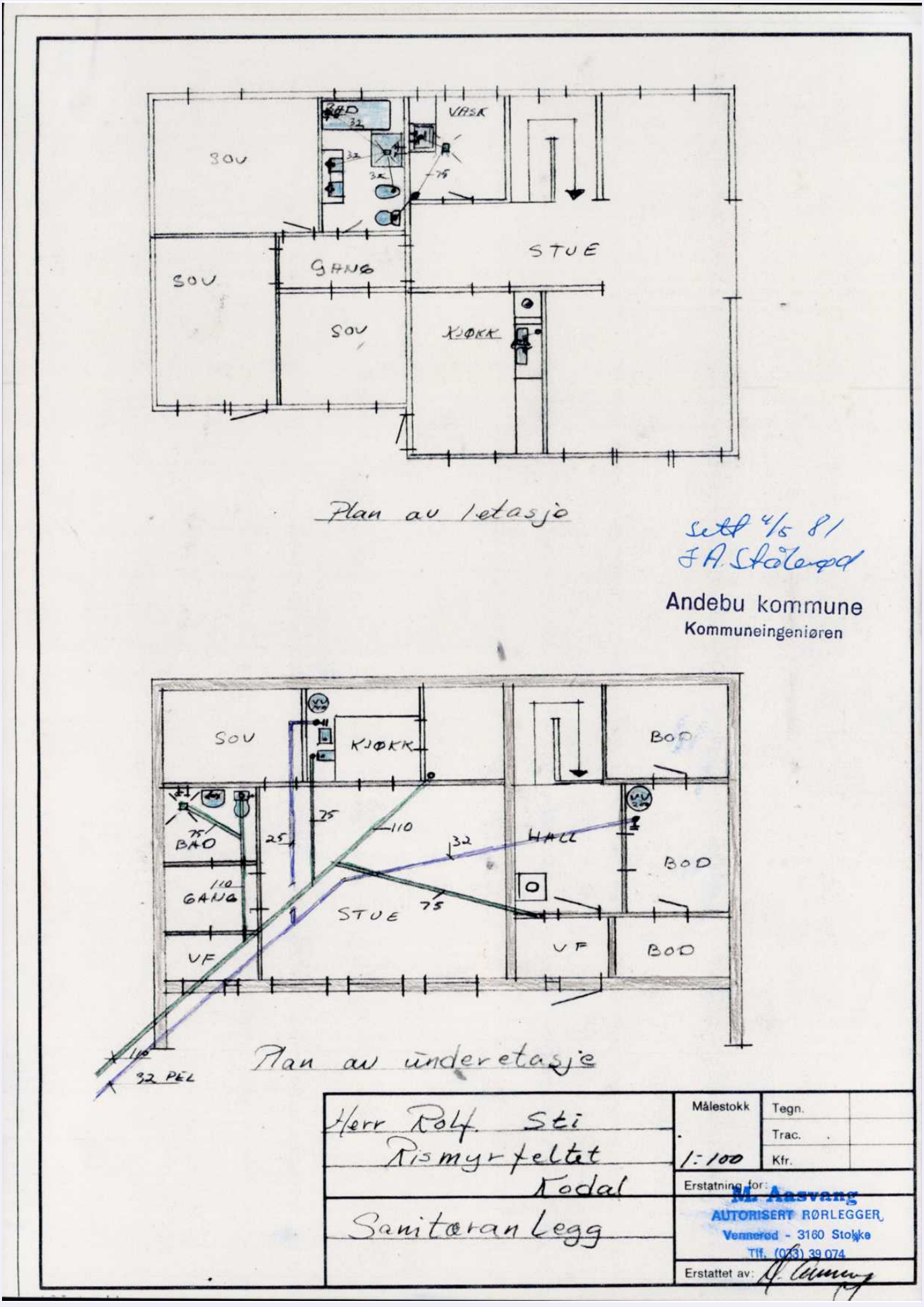
EKV. 1,0 m

TOMT NR. 22 RISMYR II

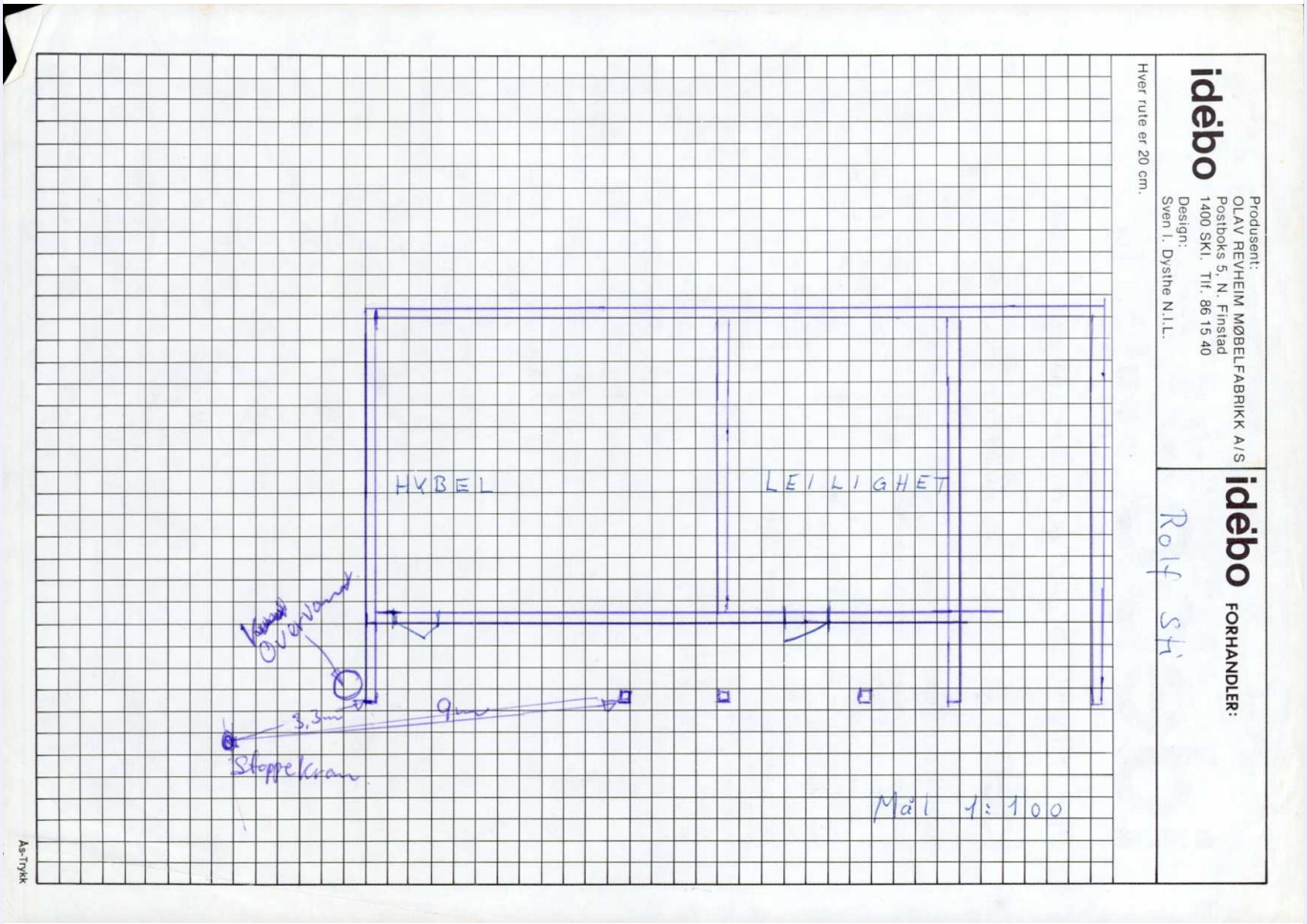
M. Aasvang
AUTORISERT RØRLEGGER
Vennerød - 3160 Stokke
Tlf. (033) 39 024

Andebu kommune
Kommuneingeniøren

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



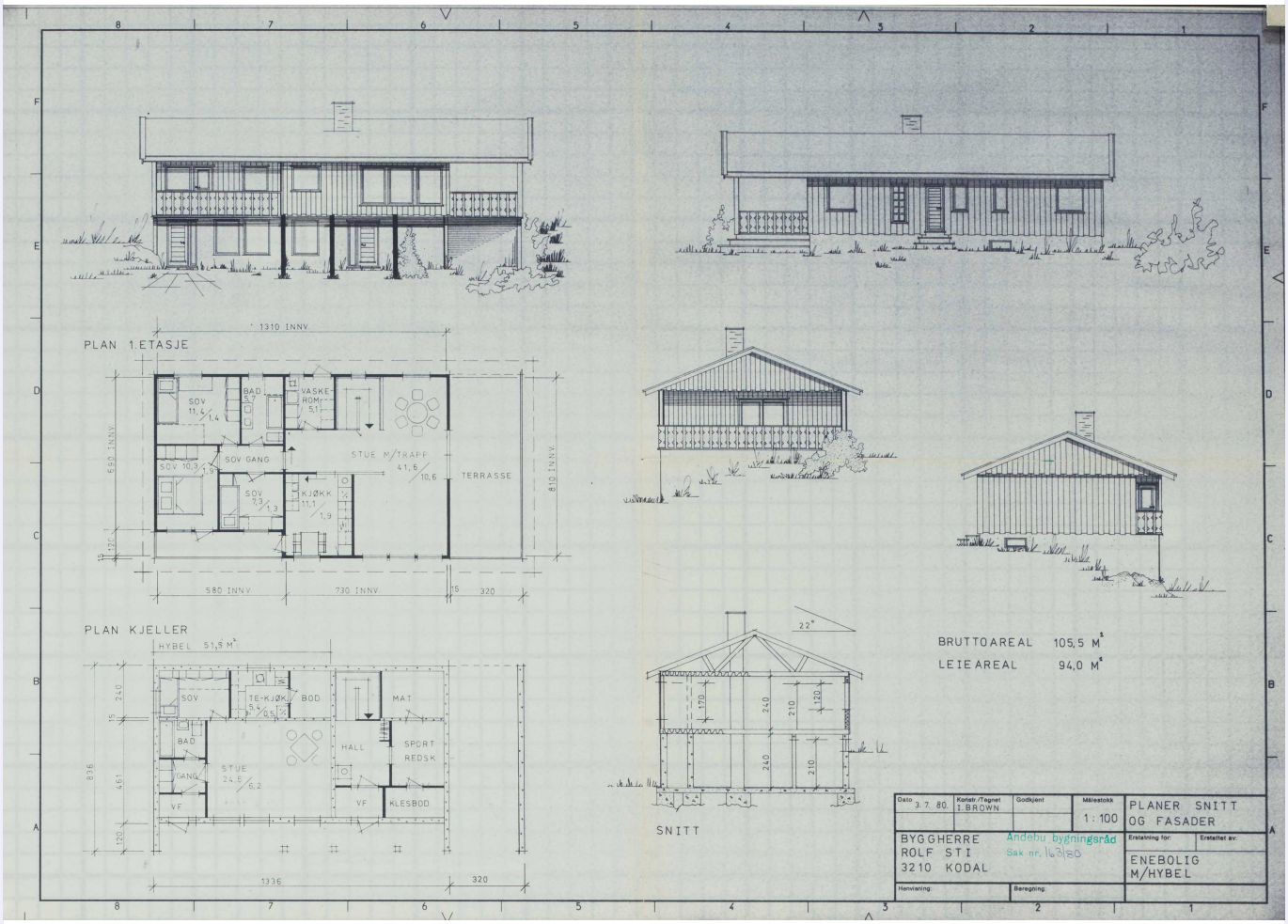
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Andebu bygningsråd
Sak nr. 163/80

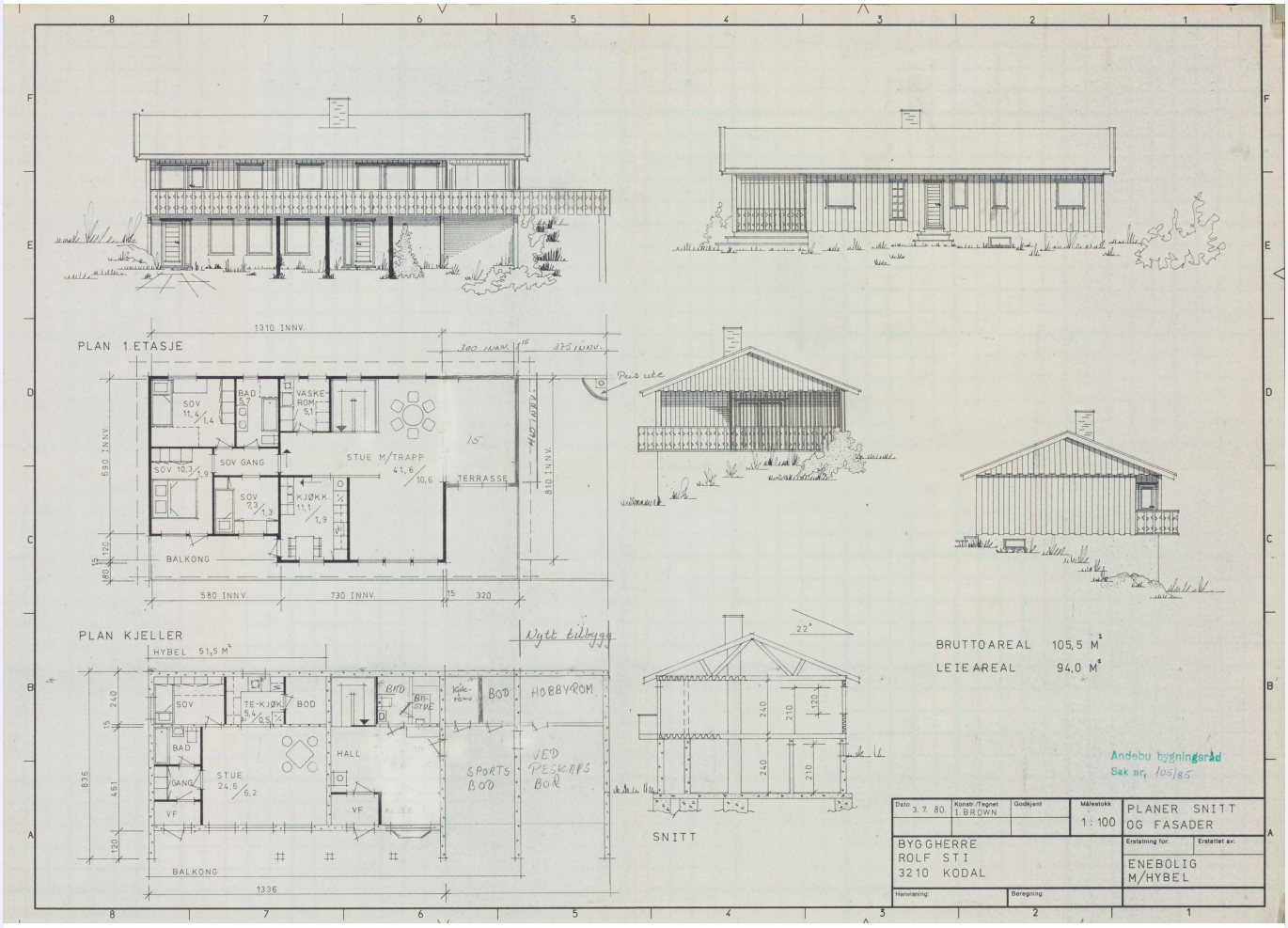
SITUASJONSPLAN ENEBOLIG/MED HYBEL FOR ROLF STI, 3210 KODAL
MÅL 1:1000
EKV. 1,0 m
TOMT NR. 22 RISMYR II



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Sandefjord kommune

Ledningskart

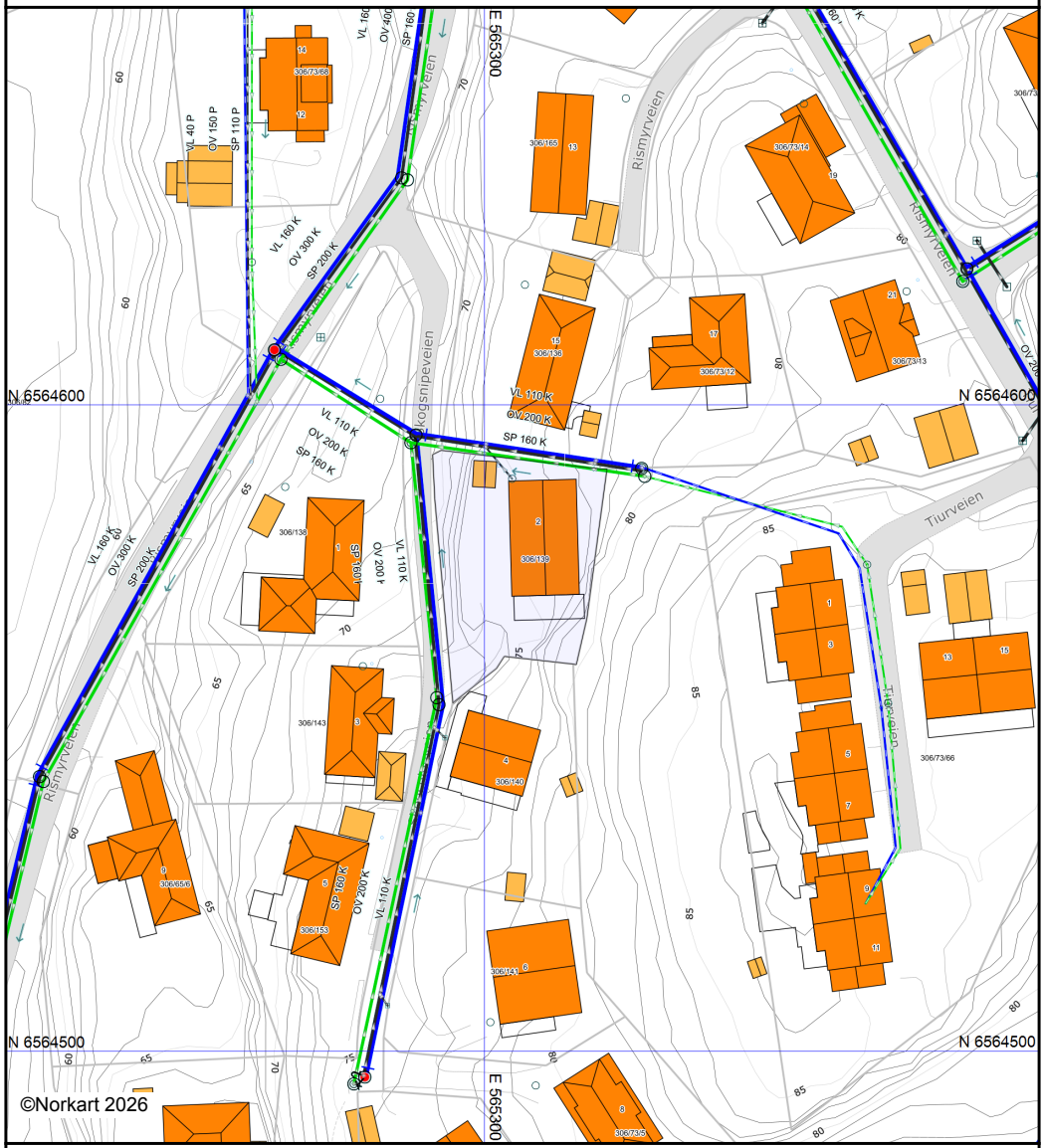
Eiendom: 306/139
Adresse: Skogsnipeveien 2
Dato: 04.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Rolf Sti
Boligen Skogsnipeveien 2 3243 Kodal 3907-306/139/0/0	• Boligen ble kjøpt 1980 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2865260351 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Murmester Solberg
   Beskrivelse av arbeidet: Membran på vegg og gulv. Flislegging av gulv
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Slagen Elekto
   Beskrivelse av arbeidet: Downlights, Stikk kontakter, ny varemekabler
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Werner barth
   Beskrivelse av arbeidet: Sette inn Garbit WC

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Sette opp badroms panel med mebandrand i bunn

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Lagt på nytt med membrand

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

• **Ja**

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

• **Ja**

Vært vannlekasje ved pipe, fikset opp

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Ny duk og tettet med asfalt lim mot pipen på taket

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu på 2 soverom og Bad

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny menbran og fliser på terassegulv

---

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

• **Ja**

uttervegg garasje har hatt spekker som er reparert

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: støpt opp ny forsterkning

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Slagen Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Ny bryter varmtvannstanken

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Bygget på stua, garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Hybel leilighet tilknyttet huset

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

UTFØRT av Andebu Kommune

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
SANDEFJORD kommune
gnr. 306, bnr. 139

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22470-1311 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CV1072

Autorisert foretak: Lågen Bolig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ove Martin Svae

Lågen Bolig as

Norsk takst

C
ENERGIMERKE

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

Lågen Bolig AS

Lågen Bolig AS tilbyr taksering og rådgivningstjenester med fokus på kvalitet, faglig presisjon og trygg gjennomføring. Selskapet er sertifisert for utarbeidelse av tilstandsrapporter, verdivurderinger samt bistand innen byggesak.

Med bakgrunn som byggmester og erfaring fra praktisk byggevirksomhet har vi et solid grunnlag for å vurdere boligers tekniske tilstand i tråd med gjeldende regelverk og god byggeskikk. Våre rapporter utarbeides med mål om å gi et korrekt, forståelig og beslutningsrelevant grunnlag for både selger og kjøper.

Vi legger vekt på tydelig kommunikasjon, grundige vurderinger og høy faglig standard i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Ove Martin Svae
Uavhengig Takstingeniør
oms@laagenbolig.no
908 75 381

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i 1981 og har hovedetasje og underetasje med integrerte garasjer og egen hybel i underetasjen. Bygningen er fundamentert på fjell med grunnmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner med stående bordkledning, og taket er utført som saltak med plassbygde W-takstoler og betongtakstein.

Boligen varmes opp med elektriske varmekabler, luft-til-luft-varmepumpe fra 2019 og vedfyring fra peisinnsats i stuen og peisovn i underetasjen.

Romfordeling:

Hovedetasje: Stue med trapp, kjøkken, vaskerom, bad og tre soverom.

Underetasje: Vindfang, entré, bad, badstue, soverom, bod, kjølerom, gang, to garasjer og hobbyrom.

Hybel i underetasje: Vindfang, gang, bad, soverom, bod, kjøkken og stue.

Boligen har bygningsdeler og tekniske installasjoner med varierende alder og standard. Enkelte deler er oppgradert, blant annet badet i hovedetasjen i 2021, mens flere bygningsdeler og våtrom er fra byggeåret. Tilstanden er preget av normal alders- og bruksslitasje, med enkelte forhold som krever vedlikehold eller utbedring. Registrerte avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak med plassbygde W-takstoler i tre, undertak av rupanel og takpapp samt tekking med betongtakstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Det er kaldtloft med adkomst via luke i himlingen. Eier opplyser at en tidligere lekkasje ved skorsteinen er utbedret.

Ytterveggene har stående bordkledning. Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Soveromsvinduene og bad i hopvedetasjen ble skiftet i 2016, mens øvrige vinduer er fra byggeåret 1981. Ytterdørene er utført i teak og malt tre, med glassfelt og isolerglass. Vaskeromsdøren er fra 2021, mens øvrige dører i hovedsak er fra byggeåret.

Boligen har en langsgående balkong i trekonstruksjon langs frontfasaden, med adkomst fra kjøkkenet. Det er også en flislagt terrasse på ca. 75 m² over garasjen, med betongdekke og rekkverk i malt tre. Ifølge eier ble terrassen utbedret med ny membran og flislegging i 2020.

Utvendige trapper er utført i betong, metall og flislagte konstruksjoner.

Garasjene har to leddporter i metall med elektriske portåpnere, ifølge eier ca. 5 år gamle. Det er innvendig forbindelse fra garasjene til boligen via et mellomliggende rom som fungerer som sluse.

Bygningsdelene har varierende grad av alders- og bruksslitasje. Registrerte avvik og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

INNVENDIG Gå til side

Hovedboligen har gulvoverflater med parkett, fliser, tepper og belegg. Vegger og himlinger har i hovedsak tapet, malte plater og himlingsplater. Overflatene har varierende alder og grad av bruksslitasje. Parkettgulvene på kjøkkenet og deler av stuen er slipt og lakkert.

Hybelen har gulv med belegg, laminat og malt betong. Vegger og himlinger har malte plater. Det er elektriske varmekabler i oppholdsrommene, med unntak av gang og bod.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det ble ikke registrert unormale skjevheter ved kontrollmålinger av gulvene.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 1996, med målt radonkonsentrasjon på 80 Bq/m³. Dagens radonkonsentrasjon er ikke dokumentert.

Boligen har elementpipe med peisinnsats i stuen og frittstående peisovn i underetasjen. Ifølge opplysninger fra Sandefjord kommune ble planlagt feiing og tilsyn i april 2026 ikke gjennomført.

Underetasjen har betonggulv og delvis innvendig utforede grunnmursvegger. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i bod, uten at det ble registrert unormale fuktforhold.

Boligen har innvendig trapp i malt trekonstruksjon med parkettbelagte trinn. Innvendige dører består av malte fyllingsdører, kompakte dører og formpressede dører. Det er intern forbindelse mellom hovedboligen og hybelen.

Det er forbindelse mellom garasjene og boligen via et mellomliggende rom som fungerer som sluse. Dørene og de branntekniske forholdene er nærmere omtalt under bygningsdelen «Innvendige dører garasje».

Det ble ikke registrert synlige tegn til aktive skadedyrangrep eller fuktkrevende insekter i tilgjengelige deler av bygningen.

Innvendige overflater og bygningsdeler fremstår generelt med normal alders- og bruksslitasje. Registrerte avvik og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

VÅTROM Gå til side

Boligen har fire våtrom fordelt på hovedetasjen og underetasjen, hvorav ett bad tilhører hybelen.

Vaskerom – hovedetasje: Vaskerommet er fra byggeåret 1981 og har våtromstapet på veggene, vinylbelegg på gulvet og himlingsplater. Rommet har plastsluk, vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig, med tilluft via spalte under døren. Det ble utført fuktsøk uten unormale fuktindikasjoner.

Bad – hovedetasje: Badet ble ifølge opplysninger renovert i 2022 og har baderomsplater på veggene, flislagt gulv med elektriske

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

varmekabler og malt himling. Rommet er innredet med servant, vegghengt toalett med spyle- og tørkefunksjon samt boblekar med dusjløsning. Det er mekanisk avtrekk. Dokumentasjon fra renoveringen er fremlagt, og eksisterende kobberledninger ble beholdt. Hulltaking og fuktmåling viste tørre forhold ved målepunktet.

Bad – underetasje: Badet er fra byggeåret 1981 og har flislagte vegger og gulv, panelt himling og elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket i forhold til øvrig gulv. Rommet har servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne og naturlig ventilasjon. Tilluftsspalte under døren. Tilgjengelige fuktundersøkelser viste ingen indikasjoner på fuktskader.

Bad – hybel: Badet ble ifølge eier oppført i 2015 og har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler samt malt himling. Rommet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er mekanisk avtrekk via vifte i yttervegg og tilluft under døren. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og hulltaking lot seg ikke gjennomføre på grunn av tilstøtende murkonstruksjoner.

Våtrommene har varierende alder og teknisk standard. Vaskerommet og badet i underetasjen er fra byggeåret og har begrenset dokumentasjon på oppbygning og fuktsikring. Registrerte avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak er nærmere beskrevet under de enkelte våtrommene i rapporten.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken – hovedetasje: Kjøkkenet har HTH-innredning med fronter i treutførelse og benkeplater i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, frittstående komfyr med keramisk koketopp og oppvaskkum i rustfritt stål. Innredningen har normal alders- og bruksslitasje, med noe slitasje og misfarging på benkeplaten ved oppvaskkummen. Kjøkkenventilatoren er ifølge eier skiftet i senere tid og har avtrekk til det fri via isolert kanal på loftet.

Kjøkken – hybel: Hybelen har kjøkkeninnredning med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr med koketopp og oppvaskkum i stål. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.

Begge kjøkkenventilatorene ble funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende ved befaringen. Registrerte avvik er nærmere omtalt under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

SPESIALROM

Gå til side

Badstue – underetasje: Badstuen har adkomst fra badet og er ifølge opplysninger fra byggeåret 1981. Rommet har trepanel på vegger og i himling, trebenker og flislagt gulv med løs trerist. Det er montert en eldre elektrisk badstueovn av fabrikat Tylö. Overflater og innredning fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Ovnens tekniske funksjon og elektriske tilkobling er ikke kontrollert.

Kjølerom – underetasje: Kjølerommet har adkomst fra slusen mellom garasjene. Rommet har flislagt gulv, panelkledde vegger og himling samt hyller for oppbevaring. Det er montert et kjøleaggregat av typen Coolmaster, som var i drift ved befaringen. Rommets konstruksjonsoppbygning og aggregatets tekniske funksjon er ikke nærmere kontrollert.

Eventuelle avvik og anbefalte tiltak er nærmere omtalt under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vann og avløp: Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsledninger av PP-plast. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert under innvendig trapp. Røranlegget er i hovedsak av eldre dato, og store deler av rørføringene er skjult i konstruksjonene.

Ventilasjon: Hovedboligen og hybelen har i hovedsak naturlig ventilasjon med tilluft via vindus- og veggventiler. Det er mekanisk avtrekk fra enkelte våtrom og kjøkkenventilatorer med avkast til det fri. Eier opplyser at det etter befaringen er montert veggventiler i rom som manglet tilluft.

Oppvarming: Boligen har en luft-til-luft-varmepumpe med innvendig gulvmodell, opplyst installert i 2019. Det er også elektriske varmekabler i flere rom. Varmepumpen ble enkelt funksjonsprøvd ved befaringen.

Varmtvann: Hovedboligen har en varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i bod under trappen. Hybelen har egen Høiax-bereder på 120 liter, montert i kjøkkenbenken.

Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, med senere endringer og oppgraderinger. Hovedboligen har sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring på 63 A og AMS-måler. Hybelen har eget sikringsskap med automatsikringer, hovedsikring på 40 A og undermåler for strømforbruket. Eier opplyser at det har vært el-tilsyn i løpet av de siste fem årene. Gjennomgangen ved befaringen er begrenset til visuell kontroll og er ikke en elektrofaglig kontroll.

Brannteknisk utstyr: Boligen er opplyst å ha én optisk røykvarsler og to pulverapparater på 6 kg.

Registrerte avvik og anbefalte tiltak for de tekniske installasjonene er nærmere omtalt under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Eiendommen har byggegrunn av fjell og grunnmur av lettklinkerblokker. Drenering og grunnmursbeskyttelse er fra byggeåret 1981.

Tomten ligger i skrånende terreng med stedvis synlig fjell og er opparbeidet med plen, beplantning, steinlagte arealer og grusmasser. Det er flere forstøtningsmurer av naturstein og betong -/murblokker. Langs deler av murene er det montert nettingrekkverk.

Terrenget har i hovedsak fall bort fra boligen, men på østsiden er det registrert lokalt fall inn mot yttervegg og grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 1981 og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Vannledningene er av plast, mens avløpsledningene er av PVC.

Registrerte avvik og anbefalte tiltak er nærmere omtalt under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Bod

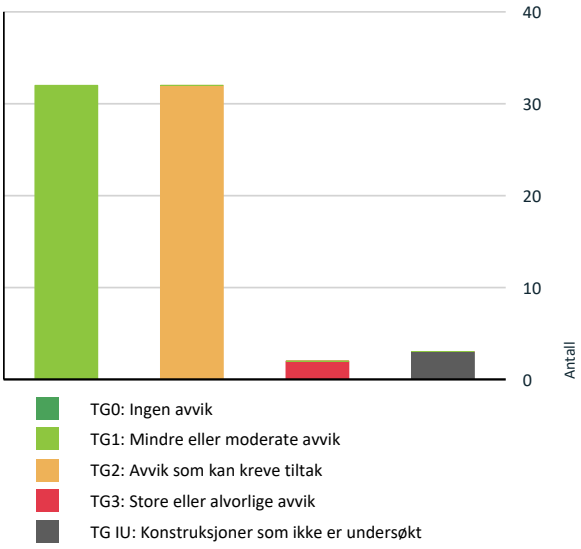
• Det foreligger ikke tegninger

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

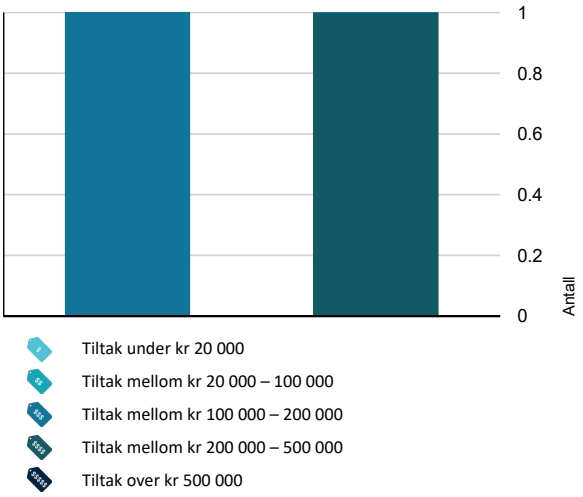
Sammendrag av boligens tilstand

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

Følgende forutsetninger gjelder i tillegg til de generelle forutsetningene som fremgår av rapporten i iVIT/Norsk Takst:

- Utvidet vurdering: Det er beskrevet og vurdert enkelte bygningsdeler og installasjoner utover minstekravene i avhendingslova og forskrift til avhendingslova. Dette er gjort for å gi en mer utfyllende beskrivelse av eiendommens tekniske tilstand. Omfanget av kontrollen fremgår under den enkelte bygningsdel.

- Tilgjengelighet og kontrollomfang: Vurderingene bygger på visuell befaring, tilgjengelige konstruksjoner, utførte stikkprøver og fremlagte opplysninger. Skjulte konstruksjoner, lukkede rørføringer og tekniske installasjoner er ikke åpnet eller kontrollert utover det som uttrykkelig er beskrevet i rapporten.

- Opplysninger fra eier: Opplysninger om byggeår, utførte arbeider, utskiftninger og vedlikehold er lagt til grunn der dette er angitt. Arbeider som ikke er dokumentert, er ikke kontrollert med hensyn til utførelse eller oppfyllelse av tekniske krav.

- Våtrom: Våtrommene har ulik alder og dokumentasjonsgrad. Fuktmålinger og hulltaking er stikkprøver som beskriver forholdene ved de undersøkte målepunktene på befaringstidspunktet. Undersøkelsene utelukker ikke skjulte forhold i øvrige deler av konstruksjonene.

- Tekniske installasjoner: Kontroll av elektrisk anlegg, ventilasjon, varmepumpe, varmtvannsberedere, kjøleaggregat og badstueovn er begrenset til det omfanget som er beskrevet i rapporten. Det er ikke utført fullstendig elektrofaglig eller annen spesialisert teknisk kontroll.

- Garasjer og brannskille: Den innvendige forbindelsen mellom garasjene og boligen er beskrevet og vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Vurderingen er ikke en fullstendig brannteknisk prosjekterings- eller samsvarskontroll.

- Rapporten gir en vurdering av eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Registrerte avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak fremgår under de enkelte bygningsdelene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Våtrom > Underetasje Hybel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertaket har synlige aldringstegn. Det er ikke registrert åpenbare skader på den delen av undertaket som ble kontrollert.
Taksteinen har vær- og aldersrelatert slitasje, med stedvis mose- og lavvekst.
Det er registrert slitasje på taksteinens overflate.
Taktekkingen har begrenset gjenværende brukstid som følge av alder og slitasje.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Takrenner og beslag har vær- og aldersrelatert overflateslitasje.
Det er registrert stedvis overflateslitasje på beslagene rundt skorsteinen.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er registrert skjolder og misfarginger på undertaket etter tidligere lekkasje ved skorsteinen.
Det ble ikke registrert tegn til pågående lekkasje ved befaringen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Kledning og belistning rundt vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan gi fuktansamling og risiko for råte.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er registrert vær- og aldersrelatert slitasje på enkelte dører, med stedvis slitasje på overflatebehandlingen.
Eldre dører har begrenset gjenværende brukstid som følge av alder og slitasje.

Utvendig > Balkonger, verandaer. Gå til side

Det er registrert vær- og aldersrelatert slitasje på terrassebord og rekkverk.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er registrert vær- og aldersrelatert slitasje på betongtrappene, med stedvis mosevekst og overflateslitasje.
Enkelte trapper mangler håndløper og rekkverk.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert stedvis slitasje på gulvoverflatene utover det som kan forventes ut fra alder og normal bruk.
Parkettgulvet i stuen har synlige farge- og glansforskjeller mellom den nylig slipte og lakkerte delen og den eldre lakkerte gulvflaten.
Det er registrert en langsgående sprekk i flere gulvfliser ved karnappet i soverom/kontor i underetasjen.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Feiing og tilsyn ble ikke gjennomført ved siste planlagte besøk.
Kommunens register angir manglende feiemulighet.
Det er ikke avklart om dette skyldes manglende tilkomst eller andre forhold.
Pipe og ildsteder er ikke kontrollert innvendig eller funksjonsprøvd som del av tilstandsvurderingen.

Innvendig > Innvendige dører til sluse og garasje Gå til side

Dørene mellom garasjene og slusen har ikke dokumentert brannmotstand.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank - hybel Gå til side

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er registrert alders- og værslitasje på murkonstruksjonene. Det er ikke registrert vesentlige deformasjoner på de synlige delene ved befaringen.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Rekkverket har lav høyde sammenholdt med dagens krav til sikring mot fall.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Benkeplaten har stedvis tydelig overflateslitasje og misfarging.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er vindu med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen. Trekarmer og omramming er utsatt for fuktbelastning ved bruk av dusj og badekar.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Gulvet utenfor den nedsenkede dusjnisjen har begrenset fall mot sluk. Fallforholdene tilfredsstiller ikke dagens anbefalte utførelse for våtrom. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Gulvet utenfor den nedsenkede dusjnisjen har svært begrenset fall mot sluk.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Toalettet er festet til gulvet med skruer. Skrueinnfestingen innebærer gjennomføring i flislagt gulv og kan ha perforert underliggende tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller tettingen rundt innfestingen.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg Gå til side

Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Våtrom > Underetasje Hybel > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Underetasje Hybel > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Enkelte trapper mangler håndløper og rekkverk.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverket har lav høyde sammenholdt med dagens krav til sikring mot fall.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Boligens energimerking

C

ENERGIMERKE

Beskrivelse

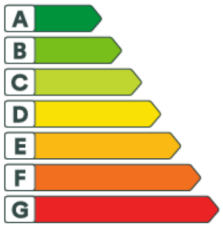
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blandt annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1981, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2011, 2021, 1 luft-til-luft varmepumpe

Energimerke

A B C D E F G

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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og har undertak av takpapp. Taktekking og synlige deler av undertaket er besiktiget fra taket. Det er foretatt stikkprøvekontroll av undertaket ved å løfte enkelte takstein.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertaket har synlige aldringstegn. Det er ikke registrert åpenbare skader på den delen av undertaket som ble kontrollert.

• Taksteinen har vær- og aldersrelatert slitasje, med stedvis mose- og lavvekst.
Det er registrert slitasje på taksteinens overflate.
Taktekkingen har begrenset gjenværende brukstid som følge av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Aldring og slitasje på takstein og undertak medfører økt risiko for utettheter og fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. Mosevekst kan bidra til å holde på fuktighet og redusere taksteinens levetid.
Det anbefales regelmessig kontroll og vedlikehold av taktekkingen, herunder skånsom fjerning av mose og utskifting av eventuelle skadde takstein.

På grunn av alder og registrert slitasje må det påregnes behov for utskifting av taktekking og undertak på sikt. Tidspunktet for utskifting vil avhenge av videre tilstandsutvikling.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport






TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Takrenner, nedløp og beslag er besiktiget fra taket og bakkenivå. Det ble ikke registrert vesentlige deformasjoner eller synlige tegn til lekkasjer ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Takrenner og beslag har vær- og aldersrelatert overflateslitasje.
Det er registrert stedvis overflateslitasje på beslagene rundt skorsteinen.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales regelmessig kontroll og vedlikehold av renner, nedløp og beslag. Beslagene rundt skorsteinen bør kontrolleres og vedlikeholdes ved behov for å opprettholde tilfredsstillende tetthet.
Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for fullstendig utskifting av takrenner og nedløp på nåværende tidspunkt.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med plassbygde W-takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kaldtloft med adkomst via luke i himlingen.
Takstolene er sammenføyd med spikerforbindelser og lasker av tre. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dimensjonering eller bæreevne.
Loftet er delvis belagt med gangbord og benyttes til noe lagring. Takkonstruksjonen er besiktiget fra tilgjengelige områder på loftet.
Eier opplyser at det tidligere har vært en lekkasje ved skorsteinen, og at denne er utbedret. Det er synlige skjolder og misfarginger på undertaket etter den tidligere lekkasjen. Trevirket var tørt ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skjolder og misfarginger på undertaket etter tidligere lekkasje ved skorsteinen. Det ble ikke registrert tegn til pågående lekkasje ved befaringen.

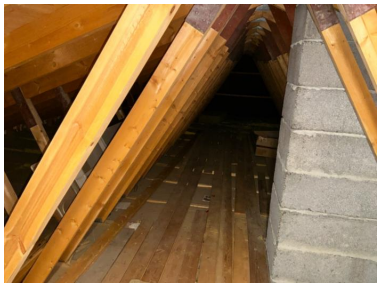
Konsekvens/tiltak

• Misfargingene kan være tegn på kondens eller tidligere fuktinntrenging. Ved vedvarende fuktbelastning kan det utvikles soppvekst og råteskader i trekonstruksjonene.
Det anbefales nærmere kontroll av de misfargede områdene, herunder fuktmåling og vurdering av luftingen på kaldtloftet. Eventuelle årsaker til fuktpåvirkning må avklares og utbedres.
Manglende dokumentasjon på takstolenes bæreevne innebærer usikkerhet om konstruksjonens kapasitet. Ved planlagte endringer eller økt belastning på taket bør bæreevnen vurderes av kvalifisert fagperson.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport







Noe misfarging av undertak etter gammel lekkasje ved pipe.



Luftespalter ved gesimer.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med stående bordkledning. Bygningsdelen er besiktiget fra bakkenivå, hvor synlige overflater er kontrollert, spesielt rundt vinduer og i nedre del mot terreng. Det er observert lufting i nedre del av kledningen. Det anbefales jevnlig ettersyn av kledning, særlig rundt vinduer og i nedre del mot terreng. Ved mistanke om skader bør det foretas nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport






Lite lufting i nedre kant av kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Soveromsvinduene og bad i hovedetasjen ble skiftet i 2016, mens øvrige vinduer er fra byggeåret 1981.

Vinduene har varierende grad av vær- og bruksslitasje. Det er blant annet faste og åpningsbare vinduer, karnappvindu og mindre kjellervinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Kledning og belistning rundt vinduer er lagt tett mot vannbrett og beslag uten luftspalte. Dette kan gi fuktansamling og risiko for råte.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Manglende luftspalte mellom beslag og belistning bør utbedres ved å opprette en luftspalte, for eksempel ved å justere eller kappe kledning/belistning. Dette vil redusere risikoen for fuktskader, råte, økte vedlikeholdskostnader og forlenget levetid på kledningen. Det anbefales også å kontrollere tetting rundt vinduene og jevnlig inspisere for fuktskader.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport





2016 (soverom)





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har hovedytterdører i teak med sidefelt av glass, malt ytterdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre med isolerglass, samt balkongdører fra soverom og kjøkken i malt tre med glass. Dørene har 2-lags og 3-lags isolerglass.
Vaskeromsdøren er ifølge eier fra 2021. Øvrige dører er fra byggeåret og fremstår med ulik grad av vær- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert vær- og aldersrelatert slitasje på enkelte dører, med stedvis slitasje på overflatebehandlingen.
Eldre dører har begrenset gjenværende brukstid som følge av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Slitasje på overflatebehandlingen kan medføre økt fuktbelastning og utvikling av skader i trevirket. Eldre dører kan over tid få redusert tetthet og funksjon som følge av slitasje på pakninger, beslag og bevegelige deler.

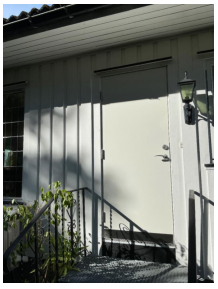
Det anbefales regelmessig vedlikehold, herunder nødvendig overflatebehandling og kontroll av pakninger, hengsler og låsebeslag.

Utskifting av enkelte eldre dører må påregnes på sikt. Tidspunktet vil avhenge av videre tilstandsutvikling.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

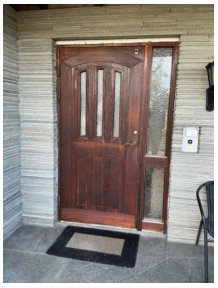
Tilstandsrapport



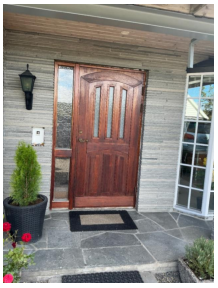
Vaskeromsdør er fra 2021 i følge eier



Skyvedør fra stue til terrasse



Dør til hybel



Dør til hoveddel

TG 2 Balkonger, verandaer.

Beskrivelse

Boligen har en langsgående balkong i trekonstruksjon langs hele frontfasaden, med adkomst fra kjøkkenet. Balkongen har terrassebord av tre og malt rekkverk med stående spiler.

Balkongen er delvis overbygget av boligens takutstikk. Overflater fremstår med normal vær- og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert vær- og aldersrelatert slitasje på terrassebord og rekkverk.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Slitasje på treverk og overflatebehandling kan over tid medføre økt fuktbelastning og utvikling av råteskader.

Det anbefales regelmessig vedlikehold og nødvendig overflatebehandling av terrassebord og rekkverk.

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Balkong



90 cm rekkverk

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

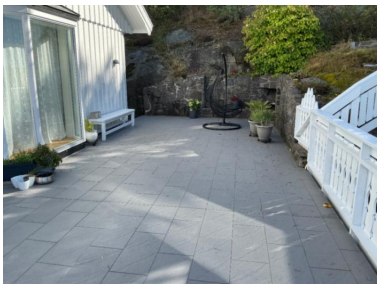
Beskrivelse

Boligen har en flislagt terrasse over garasjen, med et areal på ca. 75 m². Terrassen har støpt betongdekke og rekkverk i malt tre. Deler av terrassen er overbygget.
Ifølge eier ble flisarbeidene og ny membrand utført av murer Inge Solberg i 2020.
Terrassens underliggende tettesjikt og oppbygning er ikke synlig og er derfor ikke kontrollert.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har flere utvendige trapper. Ved inngangen til vaskerommet er det en metalltrapp med trinn av strekkmetall og rekkverk i metall.

Det er videre støpte betongtrapper i terrenget og langs boligens yttervegg, samt en flislagt trapp med adkomst til terrassen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert vær- og aldersrelatert slitasje på betongtrappene, med stedvis mosevekst og overflateslitasje.
• Enkelte trapper mangler håndløper og rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Mosevekst og slitasje på betongoverflatene kan medføre glatte trinn, særlig ved nedbør og frost.
• Manglende håndløpere og rekkverk øker risikoen for fall og personskader.
• Håndløpere og rekkverk bør etableres der dette er nødvendig for å ivareta personsikkerheten, særlig ved trappen langs boligens yttervegg.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

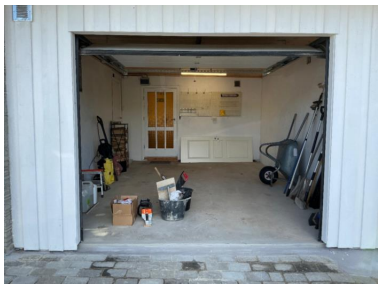





TG 1 Garasjer

Beskrivelse

Garasjene har to hvitlakkerte leddporter i metall med elektriske portåpnere. Portene er ifølge eier ca. 5 år gamle.
Det er innvendig forbindelse fra garasjene til boligen via et mellomliggende rom som fungerer som sluse. Fra slusen er det videre tilkomst til boligens gang. Dørene og de branntekniske forholdene er nærmere omtalt under bygningsdelen «Innvendige dører garasje».
Portene fremstår med normal brukslitasje. Det ble ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik ved den visuelle kontrollen.
Det anbefales regelmessig vedlikehold og kontroll av portenes bevegelige deler, skinner, fjærer og sikkerhetsfunksjoner i henhold til produsentens anvisninger.


INNVENDIG

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i hovedboligen er utført med parkett, fliser, tepper og belegg. Overflatene har varierende alder og grad av bruksslitasje.

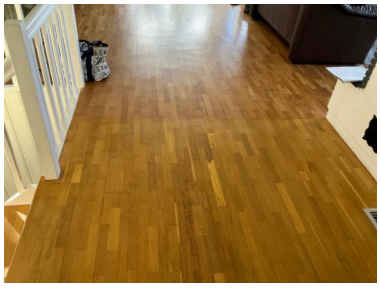
Parkettgulvet på kjøkkenet er slipt og lakkert. Parkettgulvet i stuen er delvis slipt og lakkert, med synlig overgang ved trappen mellom den nylig slipte delen og den eldre lakkerte gulvflaten.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis slitasje på gulvoverflatene utover det som kan forventes ut fra alder og normal bruk.
Parkettgulvet i stuen har synlige farge- og glansforskjeller mellom den nylig slipte og lakkerte delen og den eldre lakkerte gulvflaten.
Det er registrert en langsgående sprekk i flere gulvfliser ved karnappet i soverom/kontor i underetasjen.

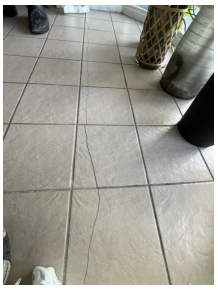
Konsekvens/tiltak

• Slitasje og fargeforskjeller på parkettgulvene er i hovedsak av estetisk karakter. Det må påregnes vedlikehold og eventuell sliping og lakkering av gjenværende eldre parkettflater.
Sprekken i flisgulvet kan skyldes bevegelser i underliggende konstruksjon eller mangelfull bevegelsesopptak i flislaget. Årsaken er ikke avklart ved den visuelle kontrollen.
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til sprekkdannelsen før utbedring. Skadede fliser bør skiftes, og eventuelle bevegelser eller svakheter i underlaget må utbedres for å redusere risikoen for nye sprekker.





Delvis slipt gulv i stue



TG 1 Overflater - gulv - hybel

Beskrivelse

Hybelen har gulv med belegg i oppholdsrommene, laminat på soverommet og malt betonggulv i boden.
Det er elektriske varmekabler i gulvene i alle oppholdsrom, med unntak av gang og bod.
Gulvoverflatene fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik ved den visuelle kontrollen.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med tapet og malte plater. Himlingen er utført med himlingsplater. Rommene er pusset opp med forskjellig alder Overflatene fremstår generelt med normal slitasje for alder og bruk.







TG 1 Overflater - vegger og himlinger - hybel

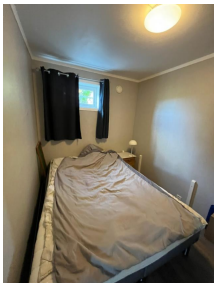
Beskrivelse

Vegger og himling er med malte plater. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje for alder og bruk.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



Soverom hybel

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det ble gjennomført stikkmålinger med laser for å kontrollere planhet og eventuelle høydeavvik i gulvene. Målingene viste ingen unormale skjevheter eller avvik utover det som anses som normalt for byggets alder og konstruksjonstype.

Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling utført vinteren 1996. Målingen ble gjennomført i regi av Andebu kommune, og resultatet viser en radonkonsentrasjon på 80 Bq/m³.
Kommunen har i brev datert 19.08.1996 vurdert radonkonsentrasjonen som akseptabel.
Det er ikke registrert avvik på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon. Målingen er imidlertid av eldre dato, og dagens radonkonsentrasjon er ikke dokumentert.



Radonmåling fra 1996

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med tilknyttet peis med innsats i stuen og frittstående peisovn i underetasjen.
Tilgjengelige og synlige deler av pipe og ildsteder ble visuelt kontrollert ved befaringen. Det ble ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning.
Ifølge opplysninger fra Sandefjord kommune, datert 07.09.2026, ble planlagt feiing og tilsyn 20.04.2026 ikke gjennomført fordi ingen var hjemme.
Kommunens register angir også at det ikke er feiemulighet.

Vurdering av avvik:

• Feiing og tilsyn ble ikke gjennomført ved siste planlagte besøk.

Kommunens register angir manglende feiemulighet. Det er ikke avklart om dette skyldes manglende tilkomst eller andre forhold.
Pipe og ildsteder er ikke kontrollert innvendig eller funksjonsprøvd som del av tilstandsvurderingen.

Konsekvens/tiltak

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

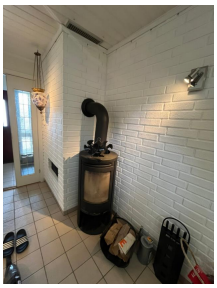
Tilstandsrapport

• Manglende feiing og tilsyn medfører usikkerhet om skorsteinens og ildstedenes innvendige tilstand og brannsikkerhet. Manglende feiemulighet kan vanskeliggjøre nødvendig vedlikehold av skorsteinen.

Det anbefales å kontakte kommunens feiervesen for å avtale nytt tilsyn og feiing, samt avklare registreringen om manglende feiemulighet. Eventuelle avvik som avdekkes ved tilsynet, må utbedres.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av manglende gjennomført tilsyn og usikkerhet knyttet til feiemuligheten.





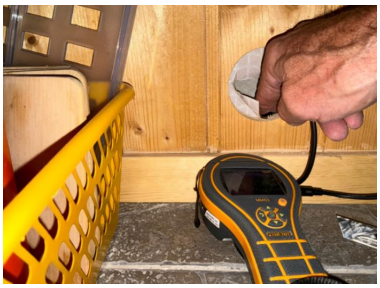
TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

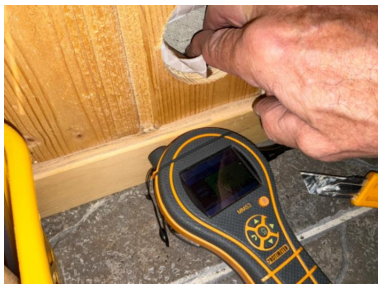
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen har gulv av betong. Deler av grunnmuren har innvendig utforede vegger med 22 mm lekter og duk. Det er ikke benyttet isolasjon i utforingen.
Det er foretatt hulltaking i bod for kontroll av konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale forhold ved undersøkelsen.
Fuktmåling i treverk viste et fuktinnhold på 10 vektprosent, som indikerer tørre forhold på måletidspunktet.

Det er ikke behov for særskilte tiltak på bakgrunn av undersøkelsen.
Konstruksjoner under terreng er generelt utsatt for fuktbelastning fra grunnen. Fuktforholdene kan variere med årstid og nedbørsmengde. Måleresultatet dokumenterer forholdene på måletidspunktet og utelukker ikke skjulte fuktforhold i øvrige deler av konstruksjonen.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i malt trekonstruksjon med parkettbelagte trinn. Trappen har åpne opptrinn og malt rekkverk med vertikale spiler og håndløper i tre.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

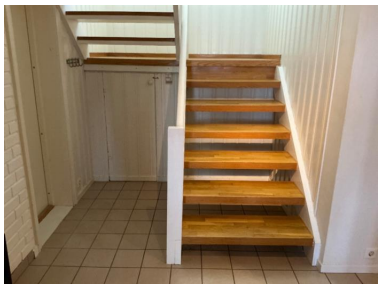
Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.







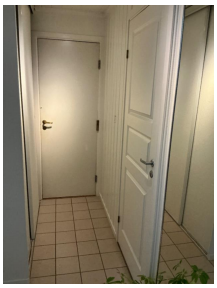


TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører bestående av malte fyllingsdører og malte kompakte dører. Dørene fremstår generelt i normalt god stand ut fra alder og bruk.





Dør til gang mot sluse

TG 1 Innvendige dører - hybel

Beskrivelse

Hybelen har innvendige, hvite formpressede dører. Det er i tillegg en dør mellom hovedboligen og hybelen som gir intern forbindelse mellom boenhetene.
Dørene fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører til sluse og garasje

Beskrivelse

Det er etablert forbindelse mellom garasjene og boligen via et mellomliggende rom som fungerer som sluse. Dørene mellom garasjene og slusen er vanlige innerdører uten dokumentert brannklassifisering. Døren fra slusen og inn til boligens gang har merking som angir brannmotstand B15. Det er ettermontert tettepakning på denne døren.

Vurdering av avvik:

• Dørene mellom garasjene og slusen har ikke dokumentert brannmotstand.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentert brannmotstand og tetthet kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk fra garasjene til boligen.

Det anbefales å få kontrollert dørenes branntekniske egenskaper og slusens samlede utførelse. Dører som ikke tilfredsstiller kravene, må utbedres eller skiftes.



Dør fra sluse til entrè.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktivt angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i de deler av bygningen som var tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er basert på en visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert. Det kan derfor ikke gis garanti for at skjulte angrep ikke forekommer.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har adkomst fra gang og er fra boligens byggeår, 1981. Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygning, tettesjikt eller utførte arbeider.

Rommet vurderes ut fra synlige forhold ved befaringen og de byggetekniske løsningene som var vanlige på oppføringstidspunktet.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommene er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av vanntett sjikt, membran eller annen fuktsikring i konstruksjonene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid eller oppbygging av våtrommene.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med våtromstapet. Himlingen har himlingsplater med innfelte downlights.
Overflatene er fra boligens byggeår, 1981. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller tettesjiktet.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg, ingen varmekilde og 0 mm fall mot sluk. Gulvet er flatt.

Vurdering av avvik:

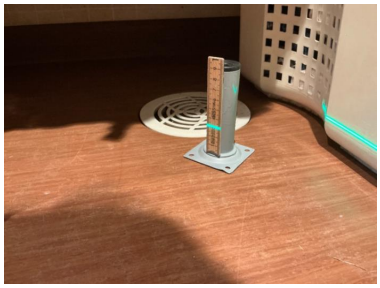
Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet og økt fare for fuktskader over tid.





HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Sanitærutstyret fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder.



Vaskekum mangler vannlås.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner, da vanninstallasjonene er plassert på vegg mot baderommet.
Det ble utført fuktsøk ved sluk og utslagsvask. Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved undersøkelsen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

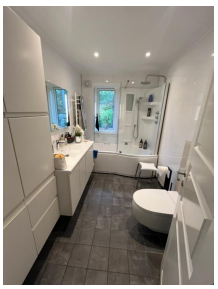
Badet har adkomst fra gang og ble ifølge opplysninger renovert i 2022, med TEK17 som gjeldende teknisk forskrift. Det er fremlagt dokumentasjon fra arbeidene, herunder bilder fra utførelsen. Av dokumentasjonen fremgår det at eksisterende vannledninger av kobber ble beholdt og ikke skiftet i forbindelse med renoveringen.
Badet vurderes videre under de enkelte delpunktene for våtrom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon fra utførende flislegger for arbeidene på badet i 2021. Dokumentasjonen inneholder bilder fra utførelsen samt produktopplysninger om benyttede materialer og produkter. Dokumentasjonen er gjennomgått og lagt til grunn for vurderingen av våtrommet.









HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med baderomsplater, og himlingen er malt med innfelte downlights.
Det er montert et vindu med malte trekarmer og omramming i våtsonen ved badekaret. Vinduet er delvis skjermet av en glassvegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen. Trekarmer og omramming er utsatt for fuktbelastning ved bruk av dusj og badekar.

Konsekvens/tiltak

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

• Fuktbelastning kan over tid medføre oppfukting, svelling og råteskader i treverket samt fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å begrense direkte vannsprut mot vinduet og sørge for at treverket holdes tørt. Ved fremtidig oppgradering bør vinduet sikres med en dokumentert fuktbestandig løsning.

HOVEDETASJE > BAD

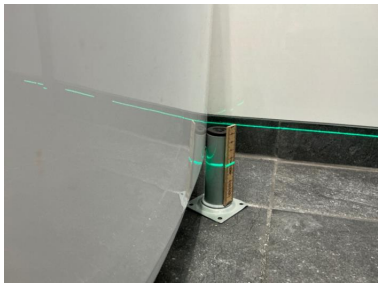
TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 23 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og boblekar med dusj og tropedusj. Boblekaret har ikke vært benyttet av eier. Toalettet har spyle- og tørkefunksjon fra Geberit.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk styrt avtrekksvifte montert i yttervegg. Tilluft skjer via spalte ved dørterskel. Løsningen gir forutsatt luftgjennomstrømning

Tilstandsrapport

ved bruk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført i soverom i skap bak servantinnredning, og måleresultatet var 8 %. Måleresultatet indikerer tørre forhold, og det ble ikke påvist unormale fuktforhold ved målepunktet. Hulltaking og målingen er en stikkprøve og gjelder kun det undersøkte området på befaringstidspunktet.



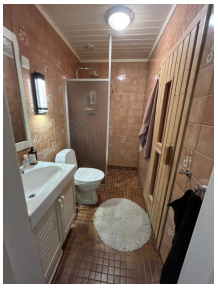
UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 1981 og er oppført etter datidens byggeforskrifter. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, materialbruk eller tettesjikt.

Våtrommet vurderes videre under de enkelte delpunktene i rapporten.



Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommene er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av vanntett sjikt, membran eller annen fuktsikring i konstruksjonene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid eller oppbygging av våtrommene.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og panel i innvendig tak. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Dusjsonen er utført som en nedsenket dusjnisje, ca. 50 mm lavere enn øvrig gulv.
Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell fra topp sluk til gulv ved kanten/overgangen til den nedsenkede dusjnisjen. I selve dusjnisjen er det målt ca. 7 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Gulvet utenfor den nedsenkede dusjnisjen har begrenset fall mot sluk. Fallforholdene tilfredsstiller ikke dagens anbefalte utførelse for våtrom. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Gulvet utenfor den nedsenkede dusjnisjen har svært begrenset fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

• Ved eventuell lekkasje eller vannsøl utenfor dusjnisjen vil vann i begrenset grad ledes mot sluk. Den nedsenkede dusjnisjen reduserer risikoen for at normalt dusjvann sprer seg til øvrige deler av rommet.

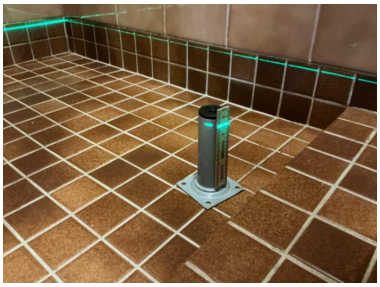
Tiltak
Det er ikke vurdert som nødvendig med umiddelbare tiltak ut fra registrerte forhold. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet bør gulvet etableres med fall og høydeforskjeller i samsvar med gjeldende krav.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport






UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler skjult og synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 55 mm.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Sanitærutstyr og innredning fremstår generelt med bruksslitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:

• Toalettet er festet til gulvet med skruer. Skrueinnfestingen innebærer gjennomføring i flislagt gulv og kan ha perforert underliggende tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller tettingen rundt innfestingen.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tettesjiktet er perforert og gjennomføringene ikke er tilfredsstillende tettet, kan vann trenge ned i underliggende konstruksjoner og medføre fuktskader.
Tiltak
Innfestingen bør kontrolleres og sikres med egnet tetting. Ved fremtidig rehabilitering bør sanitærutstyr monteres slik at tettesjiktet ikke perforeres unødvendig.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon basert på oppdrift/termisk avtrekk. Eier har etter befaringen etablert luftespalte under døren for å sikre tilluft til rommet.

Det ble ikke registrert forhold ved ventilasjonen som tilsier ytterligere tiltak ut fra rommets alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til fuktproblemer, dårlig inneklima og økt risiko for mugg- og råteskader.



UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er utført andre tilgjengelige fuktundersøkelser, og det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskader.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

UNDERETASJE HYBEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i hybelleiligheten er utført 2015 i følge eier. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av vanntett sjikt, membran eller annen fuktsikring i konstruksjonene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid eller oppbygging av våtrommene.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15 mm. Gulvet er tilnærmet flatt frem til nedslagsfeltet for dusjen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport






UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport







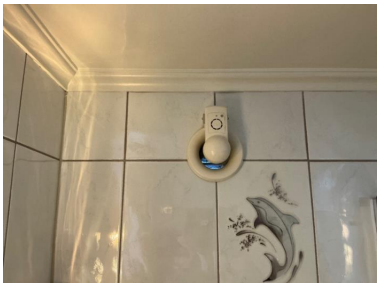
UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk styrt avtrekksvifte montert i yttervegg. Tilluft skjer via spalte ved dørterskel. Løsningen gir forutsatt luftgjennomstrømning ved bruk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført da konstruksjonen er skjult av tilstøtende delevegger av Leca. Skjulte fuktskader i veggen kan ikke utelukkes, og det er derfor usikkerhet knyttet til tilstanden bak flis og membran.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra HTH med fronter i treutførelse og benkeplater i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, frittstående komfyr med keramisk koketopp og oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkeninnredningen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder. Det er registrert slitasje og misfarging på benkeplaten, særlig i området ved oppvaskkummen. For øvrig fremstår innredningen med normal alders- og bruksslitasje.

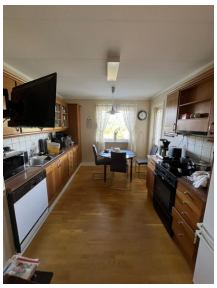
Vurdering av avvik:
• Benkeplaten har stedvis tydelig overflateslitasje og misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Slitasjen er i hovedsak av overflatemessig karakter. Ved behov kan benkeplaten overflatebehandles dersom materialet er egnet for dette, eller skiftes.









HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

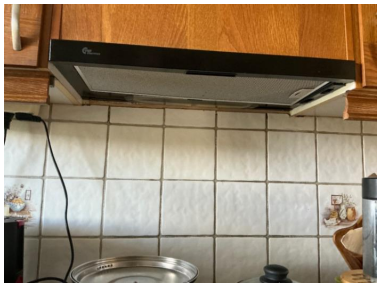
Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ført til det fri. Eier opplyser at ventilatoren er skiftet ut i senere tid. Avtrekkskanalen er ført opp på loftet og videre ut gjennom gesims. Kanalen er isolert og var synlig tilgjengelig for kontroll på loftet.
Ventilatoren ble funksjonstestet under befaringen og fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige avvik ved tilgjengelige deler av avtrekkskanalen.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport





UNDERETASJE HYBEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i hybelen har innredning med glatte, hvite fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr med stekeovn og koketopp samt oppvaskkum i stål.
Kjøkkeninnredningen ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder og fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.





UNDERETASJE HYBEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet i hybelen er utstyrt med kjøkkenventilator plassert over komfyr/koketopp. Ventilatoren ble funksjonstestet under befaringen og fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

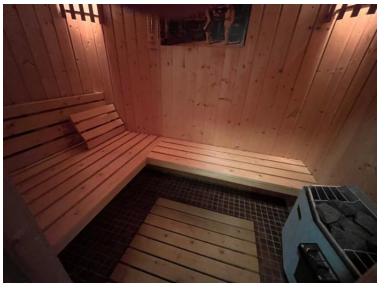
Beskrivelse

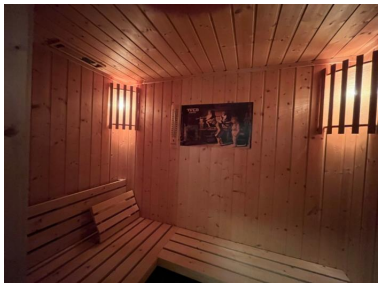
Badstuen har tilkomst fra badet i underetasjen og er opplyst å være fra byggeåret. Vegger og himling er kledd med trepanel, og det er trebenker langs veggene. Gulvet er flislagt med løs trerist.
Overflater og innredning fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning ved befaringen.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuen er utstyrt med en veggmontert elektrisk badstueovn av fabrikat Tylö, med badstustein og integrert betjening. Ovnen fremstår som eldre og vurderes å være fra opprinnelig utførelse. Det ble ikke registrert synlige skader på ovnen ved befaringen. Elektrisk tilkobling og teknisk funksjon er ikke nærmere kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.



UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er etablert kjølerom med tilkomst fra slusen/gangen mellom garasjene. Rommet har flislagt gulv og panelkledde vegger og himling. Det er montert hyller for oppbevaring samt kjøleaggregat med synlig kanal-/rørføring.

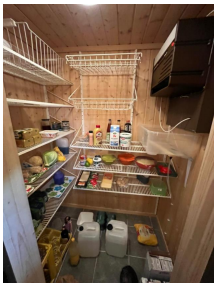
Kjøleaggregatet var i drift på befaringstidspunktet. Kjølerommets konstruksjonsoppbygning, isolering og eventuell dampsperre er ikke kjent og er ikke kontrollert.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjølerommet er utstyrt med et veggmontert kjøleaggregat av typen Coolmaster. Anlegget består av innvendig kjøleenhet og utvendig/tilstøtende aggregatdel montert på motsatt side av veggen.

Aggregatet var i drift på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt teknisk kontroll av kjøleeffekt, styring, kondensavledning eller øvrige komponenter. Alder og servicehistorikk er ikke kjent. Anlegget vurderes som teknisk installasjon og funksjonskontrollen er begrenset til enkel observasjon av drift.

Vurdering av avvik:

• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.

• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør også påregnes utskifting eller oppgradering på sikt for å sikre stabil og tilfredsstillende drift.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert under trapp innvendig i boligen. Det er også montert separate avstengningsventiler på ledningsnettet.

Synlige deler av vanninstallasjonen ble visuelt kontrollert på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje ved de kontrollerte koblingene og komponentene. Røranlegget er i hovedsak av eldre dato, og skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





Vannledninger ved bad hovedetasjen

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

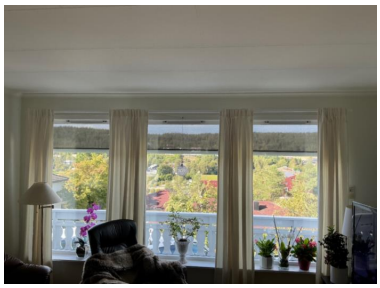
Innvendige avløpsledninger er utført med PP-plastrør (grå avløpsrør). Rørene er i hovedsak skjult i bygningskonstruksjonene og har derfor begrenset tilgjengelighet for visuell kontroll. Synlige og tilgjengelige deler ble kontrollert ved befaringen.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Lufttilførsel skjer via spalteventiler i vinduer og veggventiler. Avtrekk skjer via mekaniske avtrekksvifter på bad samt kjøkkenventilator med avtrekk ført til det fri.
Ved befaringen ble det registrert enkelte rom uten tilfredsstillende tilluftsventil. Eier opplyser at det etter befaringen er montert veggventiler i rom som manglet ventil.
For tilfredsstillende luftutskifting forutsettes det at tilluftsventiler holdes åpne og rengjøres jevnlig, samt at det er tilstrekkelig luftoverføring mellom rommene.



Ventiler i vinduer

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon - hybel

Beskrivelse

Hybelen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Lufttilførsel skjer via spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via mekanisk avtrekk fra bad og kjøkkenventilator med avkast til det fri.

For tilfredsstillende luftutskifting forutsettes det at tilluftsventilene holdes åpne og rengjøres jevnlig, samt at det er tilstrekkelig luftoverføring mellom rommene.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe, opplyst installert i 2019. Anlegget består av utvendig aggregat og innvendig gulvmodell. Varmepumpen benyttes til oppvarming og kan også benyttes til kjøling.

Anlegget ble kun visuelt kontrollert og enkelt funksjonsprøvd på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt teknisk kontroll eller vurdering av effekt, kuldemedium eller øvrige interne komponenter. Normal service og vedlikehold må påregnes i henhold til produsentens anbefalinger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Tanken er plassert i bod under trapp.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannsbereder/tank - hybel

Beskrivelse

Hybelen har egen Høiax RSB 120 varmtvannsbereder på 120 liter, montert i kjøkkenbenk. Berederen har oppgitt effekt på 1,95 kW og betjener hybeldelen.

Berederen er plassert i kjøkkeninnredning i rom uten sluk. Det ble ikke registrert synlig lekkasjesikring med automatisk vannstopp ved befaringen.
Elektrisk tilkobling skjer via fast bryter merket «V.V. TANK».

Synlige deler av bereder, rørtilkoblinger og installasjon ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige tegn til aktiv lekkasje på befaringstidspunktet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.





Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er i hovedsak opplyst å være fra byggeår, med senere endringer og oppgraderinger. Det er utført arbeider på anlegget etter 1. januar 1999. Eier opplyser å være autorisert elektroinstallatør.
Det har vært el-tilsyn i løpet av de siste fem årene. Sjekkpunktene for elektrisk anlegg er likevel gjennomgått som del av befaringen.
Sikringsskapet er utført med automatsikringer og merkede kurser. Hovedsikringen er opplyst å være 63 A. Det er montert AMS-måler og seriemåler/undermåler i skapet. Kursfortegnelse og dokumentasjon er oppbevart i skapet.
Det er elektriske varmekabler og downlights på bad/vaskerom.
Kontrollen i forbindelse med tilstandsrapporten er begrenset til en visuell gjennomgang og er ikke en elektrofaglig kontroll av anlegget.

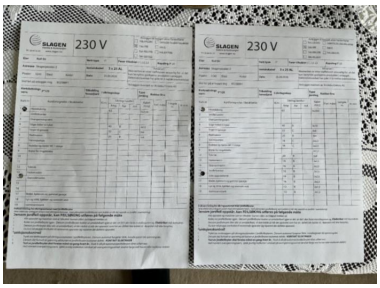
Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport







Elektrisk anlegg - hybel

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Hybelen har eget sikringsskap plassert i gang. Sikringsskapet har merkede kurser og automatsikringer. Hovedsikringen er 40 A.
Det er montert egen undermåler/seriemåler for registrering av hybelens strømforbruk. Målerverdien kan avleses både i hybelen og i hovedleiligheten.
Det er elektriske varmekabler på bad/vaskerom. Alder på sikringsskap/anlegg er ikke dokumentert.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med én optisk røykvarslere montert i himling. Det er også montert to 6 kg pulverapparat (ABC) som brannslokningsutstyr.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport





Hybel



Hybel 2011

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse av platon med kantlist . Tomten er opparbeidet med knuste steinmasser og grusmasser, fra 1981.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Synlige grunnmursflater har i hovedsak pussede og malte overflater. På frontfasaden er grunnmuren og søyler kledd med stavskifer. Bygningen er stedvis fundamentert mot synlig fjell.







Fronten er kledd med stavskifer

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er flere forstøtningsmurer på eiendommen, utført dels som natursteinsmurer og dels med betong-/murblokker. Murene benyttes til terrengoppbygging og avgrensning av utearealer. Langs deler av forstøtningsmuren mot lavereliggende terreng er det montert nettingrekkverk. Rekkverket er målt til ca. 85 cm høyde.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert alders- og værslitasje på murkonstruksjonene. Det er ikke registrert vesentlige deformasjoner på de synlige delene ved befaringen.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Rekkverket har lav høyde sammenholdt med dagens krav til sikring mot fall.

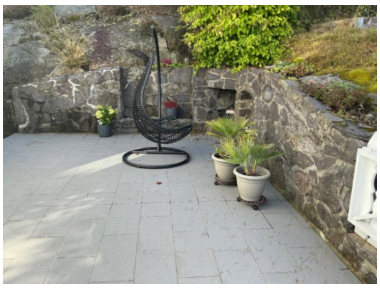
Konsekvens/tiltak

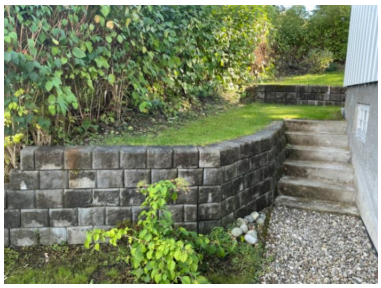
• Eldre forstøtningsmurer må påregnes å ha behov for løpende vedlikehold og oppfølging.
Murene bør følges opp med normalt vedlikehold og kontrolleres for eventuelle bevegelser eller utvikling av skader.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Tilstandsrapport

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.







Rekkverk 85 cm høyde

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng med naturlige høydeforskjeller og stedvis synlig fjell. Terrenget rundt boligen er opparbeidet med plen, beplantning, steinlagte arealer og støttemurer. Langs deler av grunnmuren er det etablert et belte med stein/pukk.

Terrenget har i hovedsak fall bort fra bygningen. På østsiden er det imidlertid registrert lokalt terrengfall inn mot yttervegg/grunnmur.

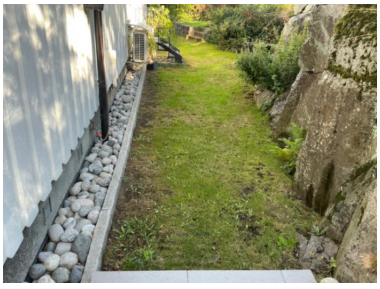
Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.



Fall inn mot yttervegg øst

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1981, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

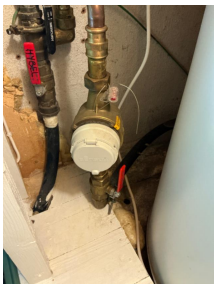
Tilstandsrapport

Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1981, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er i følge eier stoppekran i kun nede ved veien samt en på egen tomt.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.


Utvendig stakekum for overvann og stoppekran vann ligger ca 10 cm under plen.


Inntak vann under trapp ved vv tank


Innvendig stakekum for avløpsanlegget

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Enkelte trapper mangler håndløper og rekkverk.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Rekkverket har lav høyde sammenholdt med dagens krav til sikring mot fall.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

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

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Manglende håndløpere og rekkverk øker risikoen for fall og personskader.

• Håndløpere og rekkverk bør etableres der dette er nødvendig for å ivareta personsikkerheten, særlig ved trappen langs boligens yttervegg.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

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

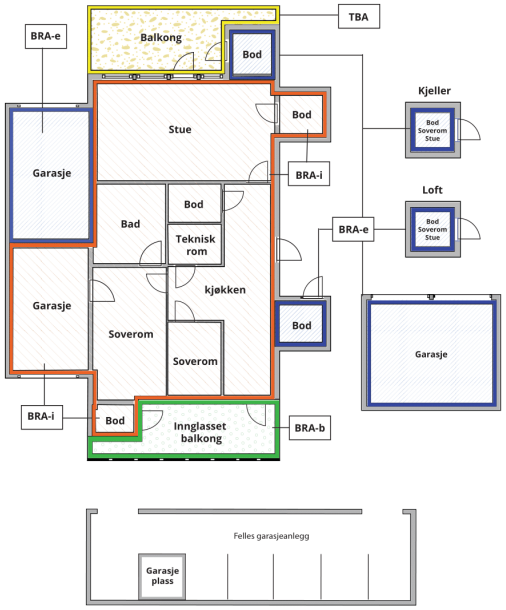
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	116			116	76
Underetasje	93			93	
Underetasje Hybel	53			53	
SUM	**262**				**76**
SUM BRA	**262**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue m/trapp, kjøkken, vaskerom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Vindfang, entré, bad, badstue, soverom, bod, kjølerom, gang, garasje, garasje 2, hobbyrom		
Underetasje Hybel	Vindfang, gang, bad, soverom, bod, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lekerom 5,7 m2	

Lovlighet

Byggetegninger

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Ove Martin Svae	Takstingeniør
	Rolf Sti	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	306	139		0	769.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skogsnipeveien 2

Hjemmelshaver
Sti Rolf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skogsnipeveien, i et større og etablert eneboligfelt i Kodal i Sandefjord kommune. Området har nærhet til Kodal skole, barnehage, idrettsanlegg og nærbutikk, samt skog og turområder. Eiendommen ligger i skrånende terreng med opparbeidet hage og utearealer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Rismyr 2», plan-ID 19790014, vedtatt 29.03.1979. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, med et mindre areal avsatt til park.

I kommuneplanens arealdel 2023 er eiendommen i hovedsak avsatt til nåværende boligbebyggelse, mens et mindre areal er avsatt til framtidig grønnstruktur.

Om tomten

Eiendommen har en skrånende tomt med stedvis synlig fjell. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, steinlagte arealer, grus og flere forstøtningsmurer av naturstein og betong-/murblokker. Langs deler av grunnmuren er det etablert et belte med stein og pukk. Utearealene er tilrettelagt med terrasser, balkong og utvendige trapper. Asfaltert oppkjøring. gruset gårdsplass

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Lekestue / bod

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående bod/lekestue oppført i trekonstruksjon med stående, malt bordkledning og saltak tekket med profilerte takplater. Bygningen har malt tredør og vinduer med glass. Innvendig er vegger og himling panelkledd, og gulvet har belegg. Bygningen benyttes som bod og til oppbevaring.

Bygningen er kun beskrevet og er ikke tilstandsvurdert.

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



Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	09.09.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Arealoversikt	28.09.2026		Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skogsnipeveien 2 , 3243 KODAL
Gnr 306 - Bnr 139
3907 SANDEFJORD

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

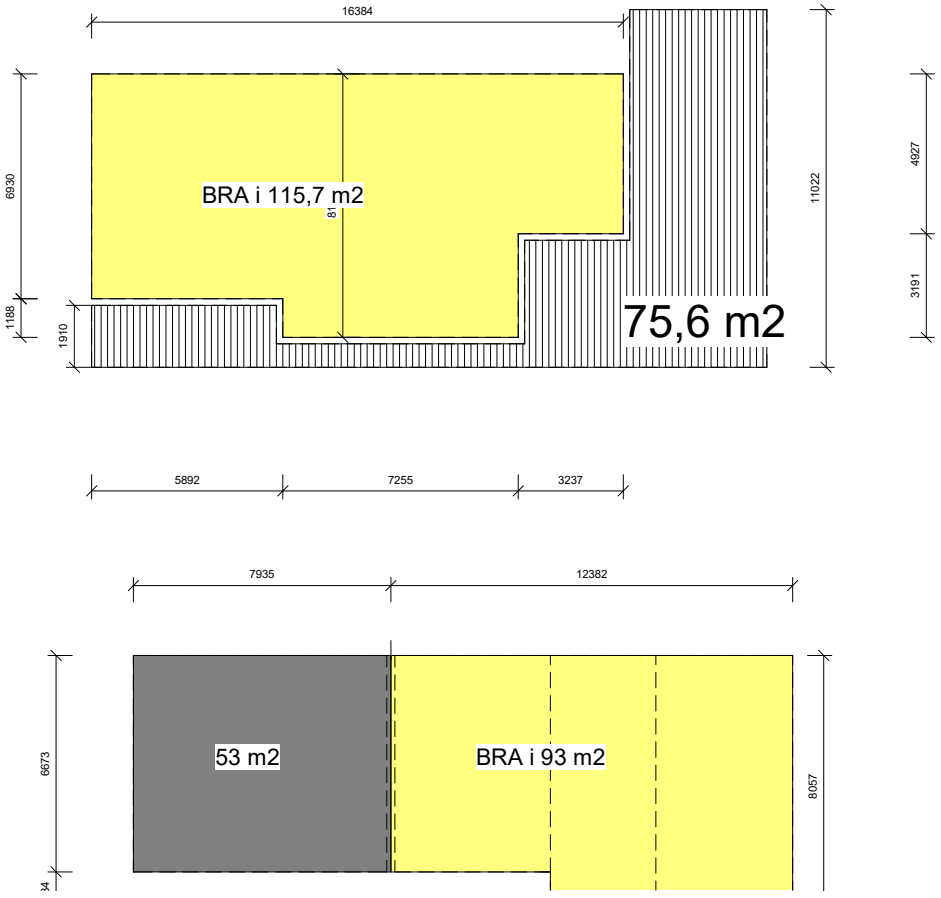
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Takstrapport



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2865260351 / Elisabeth Øritsland Osvoll, tlf. 95090604
Skogsnipeveien 2, 3243 Kodal
Gnr. 306, bnr. 139 i Sandefjord kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

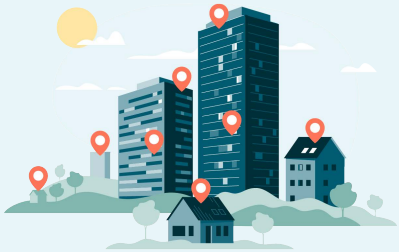
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2865260351
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.10.2026

Elisabeth Øritsland Osvoll
Eiendomsmegler

950 90 604
elisabeth.osvoll@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216, 3201 SANDEFJORD

eiendomsmegler1.no