

Tilstandsrapport

📍 Breiliveien 12 B , 3217 SANDEFJORD

📖 SANDEFJORD kommune

Gnr. 117, Bnr. 333

Markedsverdi

4 600 000

Areal (BRA): Enebolig 150 m², Garasje 30 m²



Befaringsdato: 25.03.2022

Rapportdato: 08.04.2022

Oppdragsnr: 19413-1022

Referansenummer: BF9765

Autorisert foretak: Takstmann Bent Sollie AS



Gyldig rapport
08.04.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Bent Sollie

Uavhengig Takstmann

08.04.2022 | SANDEFJORD

Takstmann Bent Sollie AS

Raveien 343 C
915 92 970

Rapportansvarlig

Bent Sollie
Uavhengig Takstmann
bent.sollie@takstringen.no
915 92 970



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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje. Bolig fra 1986. 4 til 5 soverom. Vaskerom oppgrader i 2011 og to flislagte bad oppgradert i 2006. De fleste overflater er oppgradert eller fornyet i senere år, mest i 2006. Kjøkkeninnredning fra 1986 i normal god stand. Undertak og yttertak skiftet i 2021, helle bygget samt garasje. Terrasse ut for stue i to nivåer, over stolpe fundamenter, lager plass under terrasse på ca. 15 kvm. Garasje sammen bygget med bolig, garasje rom og bod/kontor rom, garasje er oppgradert og isolert, ny port med el.åpner i 2014. Opparbeidet skrånet tomt, asfaltert gårdsplass/parkeringsplass. Boligen ligger med gå avstand til sentrum av Sandefjord, samt til dagligvarebutikker, havn/sjø og kort avstand til skoler og barnehager. Boligen ligger ved Grans Bryggeri.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Montert nytt undertak og ny taksten i 2021, bolig og garasje.

Montert nye takrenner, nedløp og beslag i 2021.

Opprinnelig konstruksjon og ytterkledning.

Underetasjen av mur/Leca. Normal slitasje/elde utenom noe maling slitasje.

Opprinnelig loft/kvist, gulvet lagerplass, tilkomst via luke i himling med stige.

Takkonstruksjon over stue del, er antatt kompakt isolert og uten inspeksjonsnons mulighet. Opprinnelig konstruksjon, loft/kvist holder naturlig ikke kravet til dagens krav om lufting. Noen mindre eldre tørre fukt merker på undertak.

Opprinnelige vinduer med normal slitasje/elde i henhold til alder. Ingen punkterte isolerglass funnet, men tar forbehold da dette er vanskelig å oppdage. Ut fra alder bør det påregnes normalt vedlikehold/reparasjoner i nær fremtid.

Nyere ytterdør en fra byggeår. Tre terrassedøren fra 1986. Normal slitasje/elde i henhold til alder. Noe normalt vedlikehold bør påregnes. Utskiftninger av opprinnelig dører bør påregnes i nær fremtid, ut fra alder.

Terrasse ut for stue i to nivåer. Oppført i trekonstruksjon over stolpe fundamenter. Tre dekke og rekkverk av tre. Enkel tretrapp til terreng. Terrasse dekke skiftet i ca. 2011.

Terrasse er noe oppgradert i senere år, og det er laget rom under terrasse for oppbevaring/lagerplass i ca. 2010.

INNENDIG

[Gå til side](#)

De fleste overflater er fornyet eller skiftet etter byggeår. Normal slitasje/elde i henhold til alder, noe variert alder.

Underetasje med betongdekke mot grunn og trebjelkelag. Trebjelkelag mellom etasjene. Det er nivå forskjell i underetasje, med trapp mellom nivået. Samt nivå forskjell med trapp ned til spisestue i 1.etg.

Se vedlagt radon måling.

Pipe fra byggeåret. Montert vedon/ildsted i underetasjen, samt feier luke i underetasjen.

Det kun deler av underetasje som er under terreng. Den delen kan kontrolleres fra krypkjeller. Ingen tegn på fukt registrert på befaringen dagen, men dette kan være noe væravhengig.

Krypkjeller med god takhøyde, men med fjell i dagen. Ikke registret synlig fukt, men kan mulig forekomme ved ekstrem nedbør. Det er montert vifte for utlufting i krypkjeller.

Rommet har bruksmuligheter.

Opprinnelig oppgradert tretrapp mellom etasjene, rekkverk. Trappetrinn mellom nivå i underetasje. Trappetrinn mellom nivå stue og spisestue.

Innerdør med normal slitasje/elde i henhold til alder. Antatt er noen dører nyere en fra byggeår.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Vaskerom.

Dokumentasjon ikke fremlagt. Utført som egeninnsats/selvbygger. Oppgradert/oppusset i 2011. Terrassedør i rommet fra 1986.

Vegg overflater fra ca. 2011. Himling, malt takS-plater fra byggeåret. Normal slitasje/elde på overflater.

Vaskerom. Det er noe fall fra dørterskel til sluk. Normal slitasje/elde på overflater.

Ukjent alder på sluk, antatt fra byggeår. Belegg/vinyl som utførelse og type tettesjikt/membran. Ingen tegn på fukt/lekkasjer på befaringsdagen.

WC, vaskekum i stål, opplegg for vaskemaskin, brannslange skap. Benk og skap. Normal slitasje/elde.

Avtrekksvifte. Antatt fra 2011.

Vaskerom, ikke montert dusj. Konstruksjon fra

Beskrivelse av eiendommen

1986, overflater bad fra 2006.

Bad. Underetasje.

Dokumentasjon ikke fremlagt. Utført som egeninnsats/selvbygger. Oppgradert/oppusset i 2006. Membran løsningsbelegg med oppkant.

Vegg overflater fra ca. 2006. Himling, malt takS-plater fra byggeåret. Normal slitasje/elde på overflater.

Det er fall fra dørterskel til sluk under dusjkabinett. Normal slitasje/elde på overflater.

Ukjent alder på sluk, antatt fra 2006. Utførelse og type tettesjikt/membran belegg/vinyl med oppkant vegger. Ingen tegn på fukt/lekkasjer på befaringsdagen. Sluk/avløp under dusjkabinett, er ikke kontrollert noe nærmere.

Utstyr og innredninger fra 2006. Normal slitasje/elde i henhold til alder.

Avtrekksvifte, antatt fra 2006.

Dusj sone mot yttervegg og mot kjøkken. Det er dusjkabinett. Konstruksjon fra 1986, overflater bad fra 2006.

Bad. 1.etg.

Dokumentasjon ikke fremlagt. Utført som egeninnsats/selvbygger. Oppgradert/oppusset i 2006.

Vegg overflater fra ca. 2006. Himling, malt takS-plater fra byggeåret. Normal slitasje/elde på overflater.

Det er fall fra dørterskel til sluk under dusjkabinett. Normal slitasje/elde på overflater.

Ukjent alder på sluk, antatt fra 2006. Utførelse og type tettesjikt/membran, proton membran. Ingen tegn på fukt/lekkasjer på befaringsdagen. Sluk/avløp under dusjkabinett, er ikke kontrollert noe nærmere.

Utstyr og innredninger fra 2006. Normal slitasje/elde i henhold til alder.

Avtrekksvifte, antatt fra 2006.

Våtsoner mot yttervegg, samt dusjkabinett.

Konstruksjon fra 1986, overflater bad fra 2006.

Vaskerom

Dokumentasjon ikke fremlagt. Utført som egeninnsats/selvbygger. Oppgradert/oppusset i 2011. Terrassedør i rommet fra 1986.

Vegg overflater fra ca. 2011. Himling, malt takS-plater fra byggeåret. Normal slitasje/elde på overflater.

Vaskerom. Det er noe fall fra dørterskel til sluk. Normal slitasje/elde på overflater.

Ukjent alder på sluk, antatt fra byggeår. Belegg/vinyl som utførelse og type tettesjikt/membran. Ingen tegn på fukt/lekkasjer på befaringsdagen.

WC, vaskekum i stål, opplegg for vaskemaskin, brannslange skap. Benk og skap. Normal slitasje/elde.

Avtrekksvifte. Antatt fra 2011.

Vaskerom, ikke montert dusj. Konstruksjon fra 1986, overflater bad fra 2006.

Bad

Dokumentasjon ikke fremlagt. Utført som egeninnsats/selvbygger. Oppgradert/oppusset i 2006.

Vegg overflater fra ca. 2006. Himling, malt takS-plater fra byggeåret. Normal slitasje/elde på overflater.

Det er fall fra dørterskel til sluk under dusjkabinett. Normal slitasje/elde på overflater.

Ukjent alder på sluk, antatt fra 2006. Utførelse og type tettesjikt/membran, proton membran. Ingen tegn på fukt/lekkasjer på befaringsdagen. Sluk/avløp under dusjkabinett, er ikke kontrollert noe nærmere.

Utstyr og innredninger fra 2006. Normal slitasje/elde i henhold til alder.

Avtrekksvifte, antatt fra 2006.

Dusj sone mot yttervegg og mot kjøkken. Det er dusjkabinett. Konstruksjon fra 1986,

Beskrivelse av eiendommen

overflater bad fra 2006.

Bad

Dokumentasjon ikke fremlagt. Utført som egeninnsats/selvbygger. Oppgradert/oppusset i 2006.

Vegg overflater fra ca. 2006. Himling, malt takS-plater fra byggeåret. Normal slitasje/elde på overflater.

Det er fall fra dørterskel til sluk under dusjkabinett. Normal slitasje/elde på overflater.

Ukjent alder på sluk, antatt fra 2006. Utførelse og type tettesjikt/membran med Protan membran. Ingen tegn på fukt/lekkasjer på befaringsdagen. Sluk/avløp under dusjkabinett, er ikke kontrollert noe nærmere.

Utstyr og innredninger fra 2006. Normal slitasje/elde i henhold til alder.

Avtrekksvifte, antatt fra 2006.

Våtsoner mot yttervegg. Samt dusjkabinett. Konstruksjon fra 1986, overflater bad fra 2006.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra byggeåret, i malt utførelse. Noe mindre oppgradert etter byggeår. Fliser på vegg over benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system antatt fra 2006, samt antatt noe eldre rør.

Da ledningsnett/avløp installasjoner ikke er god synlig for kontrollert, dette er et autorisasjons fag, som eventuelt må kontrolleres av godkjent rørlegger. Ikke registrert avvik på synlige rør.

Opprinnelig ventilasjon med ventiler i vegger i de fleste rom. Det er montert avtrekksvifter fra våtrom.

EL, oppvarming. Varme-utstyr, og eventuelle varmekabler er ikke funksjons kontrollert. Det er varmekabler i alle gulv i underetasjen, panelvoner i 1.etg. Montert varmepumpe og vedfyring.

VV-tak fra 2012. Står i matbod.

Elektriske anlegget fra byggeåret med større oppgraderinger. Skiftet ledninger og skap med automatsikringer. Samsvarserklæring foreligger.

Pulverapparat. Røykvarsler. Samt to brannslanger. Installasjoner ikke er kontrollert/funksjons testet. Røykvarslere tilknyttet sentral.

TOMTEFORHOLD

Oppfylte masser og fjell.

Drenering på baksiden og på sider under terreng er skiftet i 2006/2010.

Grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

Fundamenter naturlig ikke synlig, antatt i betong. Noen mindre sprekker i pusset mur utvendig. Naturlig bør det påregnes normalt vedlikehold.

Forstøtningsmurer i betong og betongstein.

Naturlig bør det påregnes normalt vedlikehold.

Skrånet tomt, opparbeidet med noe plen og div. Asfaltert gårdsplass/parkeringsplass.

Naturlig at det faller mot bygning i en skånet tom. Det er i varetatt med drenering. Samt er det god drenering i selve grunnen med oppfylte steinmasser. Ikke behov for utbedring per i dag. Normalt vedlikehold av drenering bør følges.

Antatt er vann og avløpsledninger i plast og fra byggeåret. Naturlig ikke tilgjengelig for kontroll, da rør er nedgravd.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	180 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	150 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	90	90	0
Loft/kvist.	0	0	0
Underetasje	60	53	7
Sum	150	143	7
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	0	0	0
Etasje	30	0	30
Sum	30	0	30

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

[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

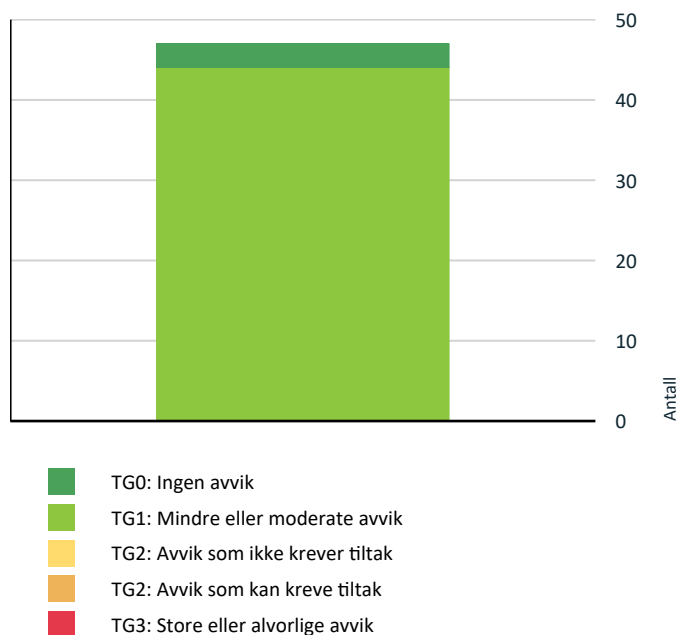
Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

De ulike opplysninger om oppgraderinger / utbedringer er gitt av eier ved befaringen.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på svikt/avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje/elde på bygningsdelene. Det bemerkes at bygningen trolig er oppført i hht. de forskrifter som gjaldt da bygningen ble bygget. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er noe strengere enn de som gjaldt da denne boligen ble bygget, og det må følgelig påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Forøvrig henvises til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstands-gradering.

Tilstands-gradering kan også gis under henvisning til forventet teknisk levetid for bygningsdeler/komponenter og gjenspeile at deler av denne tiden er oppbrukt.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Standard
Normal god standard på bygget utvendig og innvendig utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Prosjekt	Beskrivelse
2006	Modernisering	Oppgradert overflater og våtrom i 2006/7. Vaskerom i 2011. Nytt yttertak i 2021.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Montert nytt undertak og ny taksten i 2021, bolig og garasje.

Alder: 2021 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

! TG 0

Montert nye takrenner, nedløp og beslag i 2021.

Alder: 2021 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

! TG 1

Opprinnelig konstruksjon og ytterkledning. Underetasjen av mur/Leca. Normal slitasje/elde utenom noe maling slitasje.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Opprinnelig loft/kvist, gulvet lagerplass, tilkomst via luke i himling med stige. Takkonstruksjon over stue del, er antatt kompakt isolert og uten inspeksjonsnons mulighet. Opprinnelig konstruksjon, loft/kvist holder naturlig ikke kravet til dagens krav om lufting. Noen mindre eldre tørre fukt merker på undertak.

Vinduer

! TG 1

Opprinnelige vinduer med normal slitasje/elde i henhold til alder. Ingen punkterte isolerglass funnet, men tar forbehold da dette er vanskelig å oppdage. Ut fra alder bør det påregnes normalt vedlikehold/repasjoner i nær fremtid.

Dører

! TG 1

Nyere ytterdør en fra byggeår. Tre terrassedøren fra 1986. Normal slitasje/elde i henhold til alder. Noe normalt vedlikehold bør påregnes. Utskiftninger av opprinnelig dører bør påregnes i når fremtid, ut fra alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Terrasse ut for stue i to nivåer. Oppført i trekonstruksjon over stolpe fundamenter. Tre dekke og rekkverk av tre. Enkel tretrapp til terreng. Terrasse dekke skiftet i ca. 2011. Terrasse er noe oppgradert i senere år, og det er laget rom under terrasse for oppbevaring/lagerplass i ca. 2010.

INNENDIG

Overflater

! TG 1

De fleste overflater er fornyet eller skiftet etter byggeår. Normal slitasje/elde i henhold til alder, noe variert alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Underetasje med betongdekke mot grunn og trebjelkelag. Trebjelkelag mellom etasjene. Det er nivå forskjell i underetasje, med trapp mellom nivået. Samt nivå forskjell med trapp ned til spisestue i 1.etg.

Radon

! TG 0

Se vedlagt radon måling.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

! TG 1

Pipe fra byggeåret. Montert vedon/ildsted i underetasjen, samt feier luke i underetasjen.

Rom Under Terreng

! TG 1

Det kun deler av underetasje som er under terreng. Den delen kan kontrolleres fra krypkjeller. Ingen tegn på fukt registrert på befaringen dagen, men dette kan være noe væravhengig.

Krypkjeller

! TG 1

Krypkjeller med god takhøyde, men med fjell i dagen. Ikke registrert synlig fukt, men kan mulig forekomme ved ekstrem nedbør. Det er montert vifte for utlufting i krypkjeller. Romet har bruksmuligheter.



Innvendige trapper

! TG 1

Opprinnelig oppgradert tretrapp mellom etasjene, rekkverk. Trappetrinn mellom nivå i underetasje. Trappetrinn mellom nivå stue og spisestue.

Innvendige dører

! TG 1

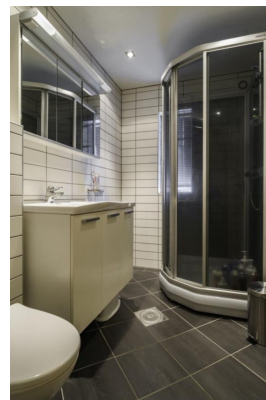
Innerdør med normal slitasje/elde i henhold til alder. Antatt er noen dører nyere en fra bygeår.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon ikke fremlagt. Utført som egeninnsats/selvbygger. Oppgradert/oppusset i 2006.



Alder: 2006

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Vegg overflater fra ca. 2006. Himling, malt takS-plater fra byggeåret. Normal slitasje/elde på overflater.

Alder: 2006

Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 1

Det er fall fra dørterskel til sluk under dusjkabinett. Normal slitasje/elde på overflater.

Alder: 2006

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Ukjent alder på sluk, antatt fra 2006. Utførelse og type tettesjikt/membran, proton membran. Ingen tegn på fukt/lekkasjer på befaringsdagen. Sluk/avløp under dusjkabinett, er ikke kontrollert noe nærmere.

Alder: 2006

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Utstyr og innredninger fra 2006. Normal slitasje/elde i henhold til alder.

Alder: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 1

Avtrekksvifte, antatt fra 2006.

Alder: 2006

Kilde: Eier

Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG 1

Dusj sone mot yttervegg og mot kjøkken. Det er dusjkabinett.
Konstruksjon fra 1986, overflater bad fra 2006.

Alder: 2006

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon ikke fremlagt. Utført som egeninnsats/selvbygger.
Oppgradert/oppusset i 2006.



Alder: 2006

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Vegg overflater fra ca. 2006. Himling, malt takS-plater fra byggeåret.
Normal slitasje/elde på overflater.

Alder: 2006

Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 1

Det er fall fra dørterskel til sluk under dusjkabinett. Normal
slitasje/elde på overflater.

Alder: 2006

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Ukjent alder på sluk, antatt fra 2006. Utførelse og type
tettesjikt/membran med Protan membran. Ingen tegn på
fukt/lekkasjer på befaringsdagen. Sluk/avløp under dusjkabinett, er
ikke kontrollert noe nærmere.

Alder: 2006

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Utstyr og innredninger fra 2006. Normal slitasje/elde i henhold til
alder.

Alder: 2006

Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Avtrekksvifte, antatt fra 2006.

Alder: 2006

Kilde: Eier

Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG 1

Våtsoner mot yttervegg. Samt dusjkabinett. Konstruksjon fra 1986,
overflater bad fra 2006.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon ikke fremlagt. Utført som egeninnsats/selvbygger.
Oppgradert/oppusset i 2011. Terrassedør i rommet fra 1986.



Alder: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

! TG 1

Vegg overflater fra ca. 2011. Himling, malt takS-plater fra byggeåret. Normal slitasje/elde på overflater.

Alder: 2011

Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 1

Vaskerom. Det er noe fall fra dørterskel til sluk. Normal slitasje/elde på overflater.

Alder: 2011

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Ukjent alder på sluk, antatt fra byggeår. Belegg/vinyl som utførelse og type tettesjikt/membran. Ingen tegn på fukt/lekkasjer på befaringsdagen.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

WC, vaskekum i stål, opplegg for vaskemaskin, brannslange skap. Benk og skap. Normal slitasje/elde.

Alder: 2011

Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Avtrekksvifte. Antatt fra 2011.

Alder: 2011

Kilde: Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 1

Vaskerom, ikke montert dusj. Konstruksjon fra 1986, overflater bad fra 2006.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkeninnredning fra byggeåret, i malt utførelse. Noe mindre oppgradert etter byggeår. Fliser på vegg over benkeplate.



Avtrekk

! TG 1

Antatt opprinnelig kjøkkenventilator over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Rør i rør system antatt fra 2006, samt antatt noe eldre rør.

Alder: 2006

Kilde: Eier

Avløpsrør

! TG 1

Da ledningsnett/avløp installasjoner ikke er god synlig for kontrollert, dette er et autorisasjons fag, som eventuelt må kontrolleres av godkjent rørlegger. Ikke registrert avvik på synlige rør.

Ventilasjon

! TG 1

Opprinnelig ventilasjon med ventiler i vegger i de fleste rom. Det er montert avtrekksvifter fra våtrom.

Varmesentral

! TG IU

EL, oppvarming. Varme-utstyr, og eventuelle varmekabler er ikke funksjons kontrollert. Det er varmekabler i alle gulv i underetasjen, panelvoner i 1.etg. Montert varmepumpe og vedfyring.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur i lettklinkerblokker og betong. Fundamenter naturlig ikke synlig, antatt i betong. Noen mindre sprekker i pusset mur utvendig. Naturlig vedlikehold bør påregnes.

Forstøtningsmurer

! TG 1

Forstøtningsmurer i betong og betongstein. Naturlig bør det påregnes normalt vedlikehold.

Terrengforhold

! TG 1

Skrånet tomt, opparbeidet med noe plen og div. Asfaltert gårdsplass/parkeringsplass. Naturlig at det faller mot bygning i en skånet tom. Det er i varetatt med drenering. Samt er det god drenering i selve grunnen med oppfylte steinmasser. Ikke behov for utbedring per i dag. Normalt vedlikehold av drenering bør følges.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Antatt er vann og avløpsledninger i plast og fra byggeåret. Naturlig ikke tilgjengelig for kontroll, da rør er nedgravd.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Byggeår**

1986

Kommentar

Garasje, bod/kontor moderisert i senere år.

Standard

Normal standard på bygget utsending og innvending utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Opprinnelig Carport, ombygget til garasje etter byggeår. To rom, et garasje rom og et bod/kontor rom. Loft/kvist over bod/kontor. Bod/kontor med flislagt gulv og varme i gulv, panel på vegger og himling, bod dør, samt tilgang til garasje fra rommet. Garasje med betongdekke, kledde vegger innvending, port med el.åpner fra 2014. Garasje er sammen bygget med bolig, kledd utvendig med stående tre kledning, yttertak skiftet i 2021. Bygget er isolert.

Tilbygg / modernisering

2012 Modernisering Laget bod/kontor, isolert bygget, ny port.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

150 m²/143 m²

Enebolig: Stue, Spisestue, Kjøkken, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Bod, Entré, Hall m/trapp, Kontor, Vaskerom, Kryperom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 4 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 4 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 600 000

Konklusjon markedsverdi = 4 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Brydes gate 6A ,3217 SANDEFJORD 129 m² 1990 4 sov	15-04-2021	5 400 000	5 340 000	0	5 340 000	41 395
2 Brydes gate 6B ,3217 SANDEFJORD 126 m² 1988 4 sov	07-04-2019	4 690 000	4 790 000	0	4 790 000	38 016
3 Fjellheimveien 6 ,3216 SANDEFJORD 134 m² 1913 4 sov	23-02-2021	3 950 000	4 200 000	0	4 200 000	31 343
4 Brydedammen 9 ,3216 SANDEFJORD 169 m² 1967 3 sov	16-02-2020	4 750 000	4 750 000	0	4 750 000	28 107
5 Høyåsveien 11 ,3216 SANDEFJORD 141 m² 1986 2 sov	26-04-2020	3 790 000	3 730 000	0	3 730 000	26 454
6 Kamper Bas 10 ,3228 SANDEFJORD 166 m² 1984 0 sov	03-04-2019	4 390 000	4 250 000	0	4 250 000	25 602
7 Kamfjordlia 9A ,3235 SANDEFJORD 157 m² 1978 4 sov	26-06-2018	3 950 000	3 650 000	0	3 650 000	23 248
8 Kamper Bas 60 ,3228 SANDEFJORD 173 m² 1980 5 sov	18-03-2021	3 800 000	4 020 000	0	4 020 000	23 237

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter / gebyr. Ca. sum.	Kr.	9 500
Forsikring. Ca. sum.	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 750 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	300 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 050 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	90	90	0	Stue , Spisestue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2	
Loft/kvist.	0	0	0		Loft/kvist.
Underetasje	60	53	7	Entré , Bad , Soverom , Gang m/trapp , Soverom 2, Kontor/sov, Vaskerom	Mat Bod , Kryperom
Sum	150	143	7		

Kommentar

Areal av opprinnelig loft/kvist er ikke måleverdi, gulvet lagerplass. Underetasjen har et kryperom/kjellerrom med fjel i dagen, ikke et måle verdi rom.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

Skiftet yttertak i 2021.

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

☐ Ja ☒ Nei

Men et rom i underetasje kalt kontor/sov, har avvik dagslysflate for bruk som permanet soverom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	0	0	0		Loft/kvist
Etasje	30	0	30		Garasje , Bod/kontor
Sum	30	0	30		

Kommentar

Loft/kvist ikke måleverdi, lagerplass. Garasje rom utgjør ca. 23 kvm, bod/kontor utgjør ca. 7 kvm av arealet.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
25.3.2022	Tom Arild Svendsen	Kunde	90038308
	Bent Sollie	Takstmann	915 92 970

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3804 SANDEFJORD	117	333		0	417.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Breiliveien 12 B

Hjemmelshaver

Svendsen Tom Arild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig i etablert boligområde, med kort avstand til dagligvare butik og skole/barnehage. Samt kort vei til sentrum av Sandefjord og havn/sjø. Noe utsikt fra hovedetasjen og fra terrasse over Grans bygg/fabrikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, støttemurer, trapp i terreng. asfaltert gårdsplass.

Siste hjemmelsovergang

År

2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	29.03.2022	Vedlagt.	Innhentet	1	Ja
Egenerklæring.	04.04.2022	Vedlagt.	Fremvist	8	Ja
Tegninger	29.03.2022	Vedlagt.	Fremvist	4	Ja
Dokumentasjons. Tak arbeid.	29.03.2022	Vedlagt.	Fremvist	2	Ja
Energiattest.	04.04.2022	Vedlagt.	Fremvist	1	Ja
Rapport Radon måling.	04.04.2022	Vedlagt.	Fremvist	1	Ja
Protan Tak. Membran.	04.04.2022	Vedlagt.	Fremvist	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

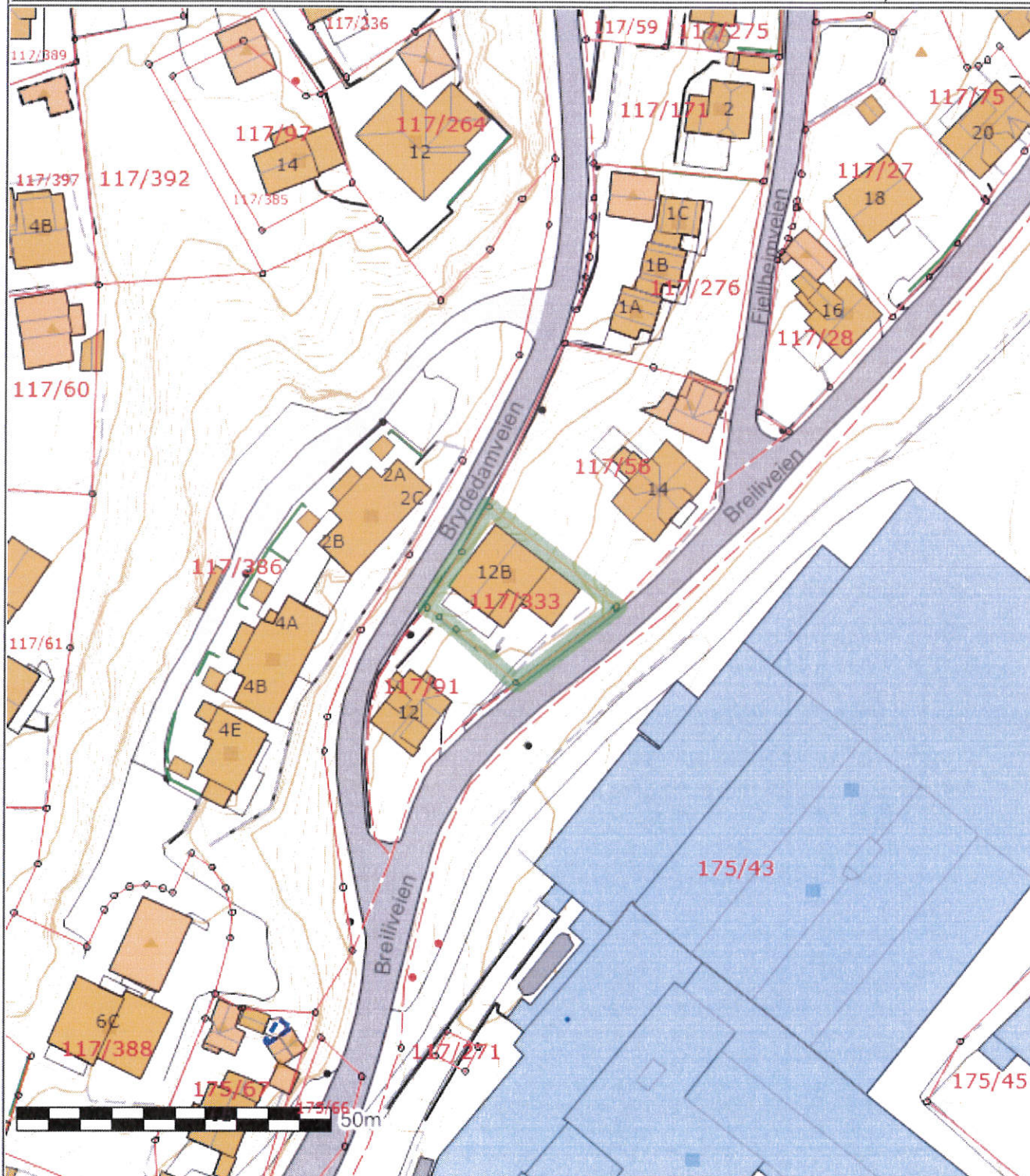
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BF9765>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 117	Bnr: 333	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Breiliveien 12B, 3217 SANDEFJORD				
Hj.haver/Fester:						
SANDEFJORD KOMMUNE	Dato: 29/3-2022 Sign:				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei ☒ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei ☒ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei ☒ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Gnr. 117 Bnr. 333 Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjenr. Festenr.

Adresse BREHVEIEN 12B

Byggeår

Når kjøpte du boligen

Postnr. 3217 SANDEFJORD

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.

Ja

Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

IF

Type villa/husforsikring

Standard

Utvidet

Polise-/avtale

Er det dødsbo?

Ja

Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn

Fornavn

Ny adresse

E-post

Tel. priv.

Postnr.

Sted

Mobil

SELGER 2

Etternavn

Fornavn

Ny adresse

E-post

Tel. priv.

Postnr.

Sted

Mobil

**KJELLER/UNDERETASJE:**

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒
Ja, både av faglært og egeninnsats ☐
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats ☐

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐
Ja, både av faglært og egeninnsats ☐
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats ☐

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei ☐ ☒ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

HAR IKKE OLJETANK

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse
(rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei ☒ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei ☒ Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☒ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarster/byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TILLEGGSKOMMENTARER

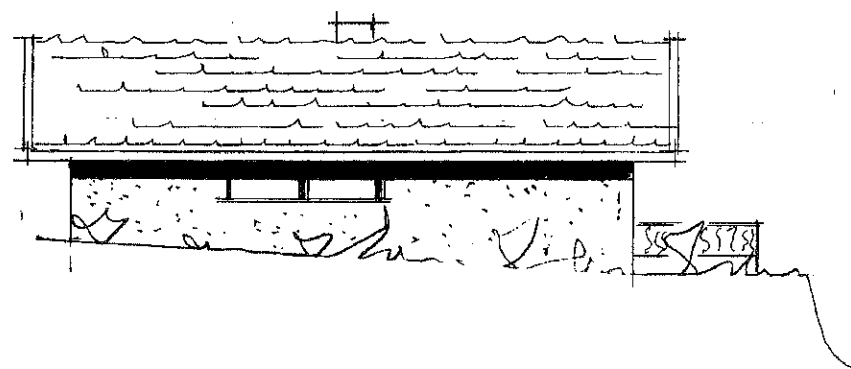
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

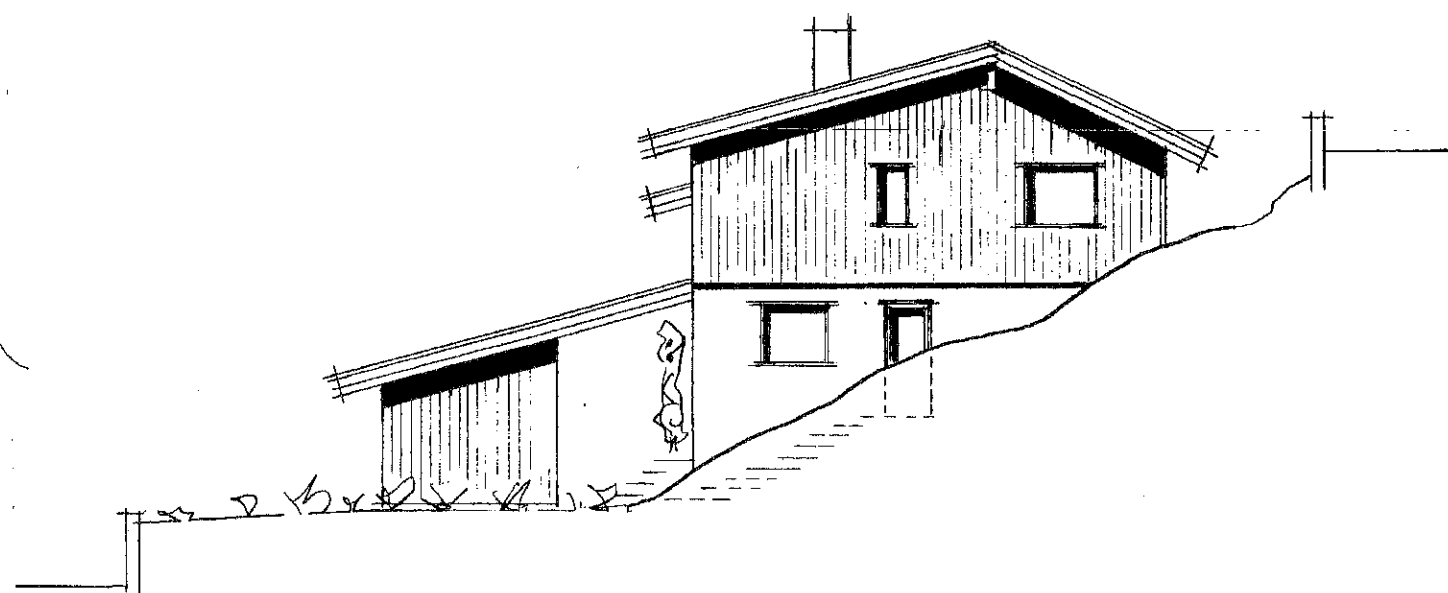
Sign. selger 1

Sign. selger 2

Sande fjord 31/3-22 Tom Arild Saenderen



FASADE NORD/VEST



FASADE NORD/ØST

ENEBOELIG

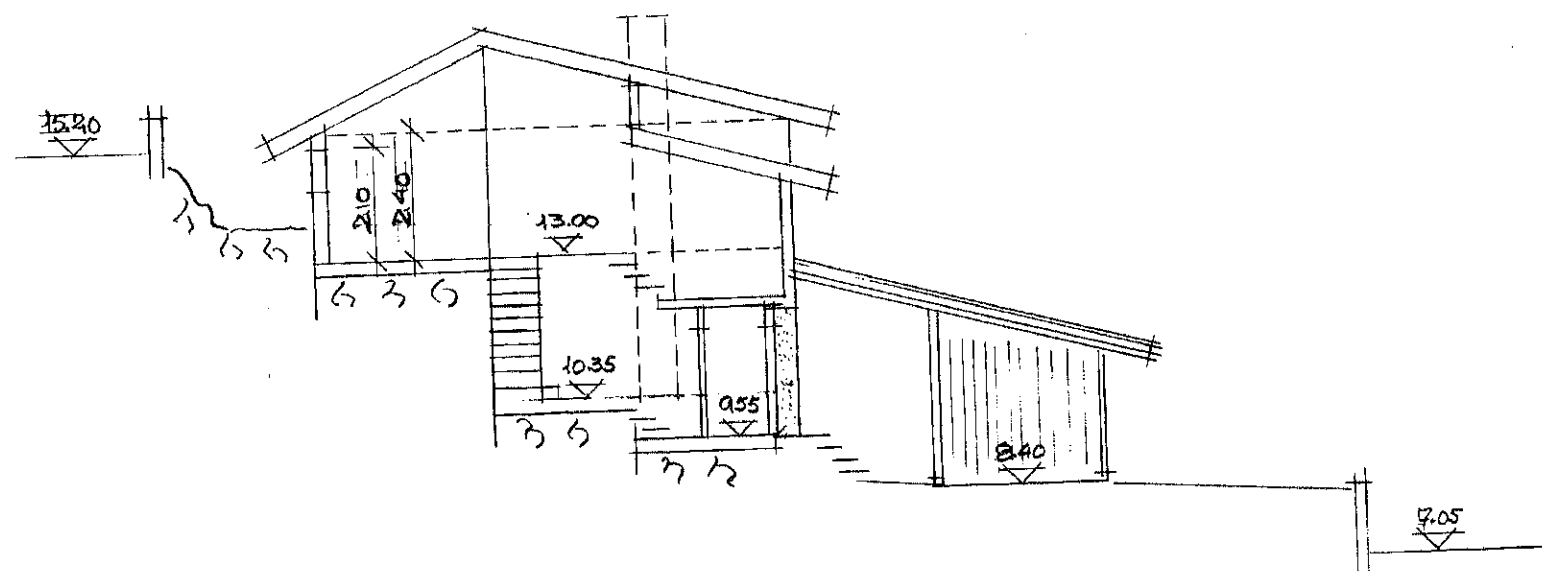
BREIMVN. 120 TOR AARDE M/PRUE

FASADER M-1:100

ING. NILS O. IVERSEN,

3160 STORRE

Tlf. 039/7630



ENEBOHIG

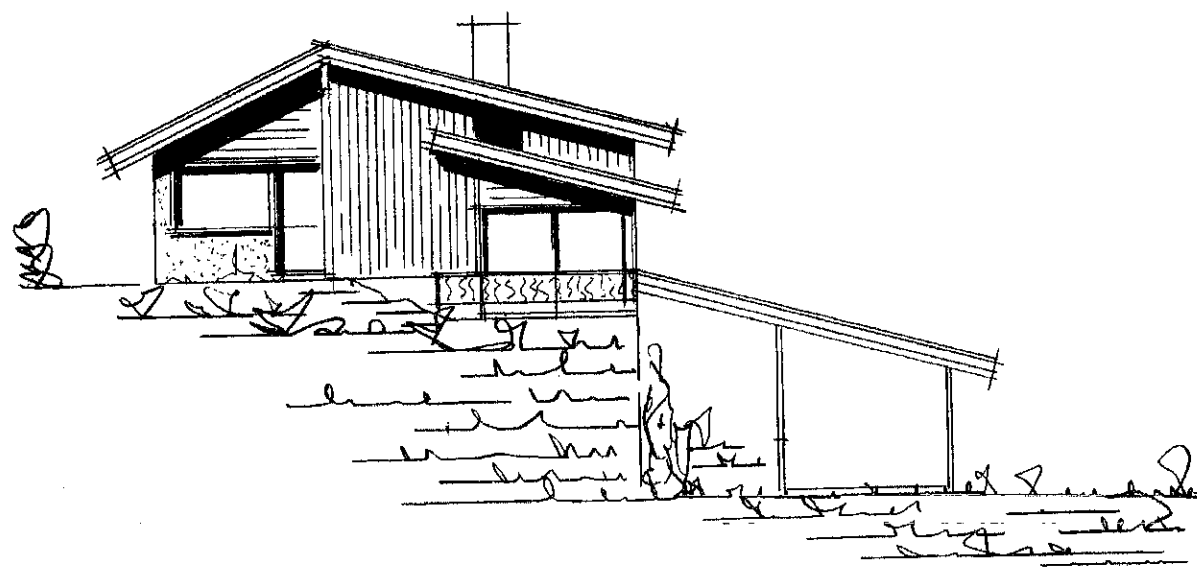
BREILVH. 12.0, TOR AACE H/TRUE

SNITT M=1:100

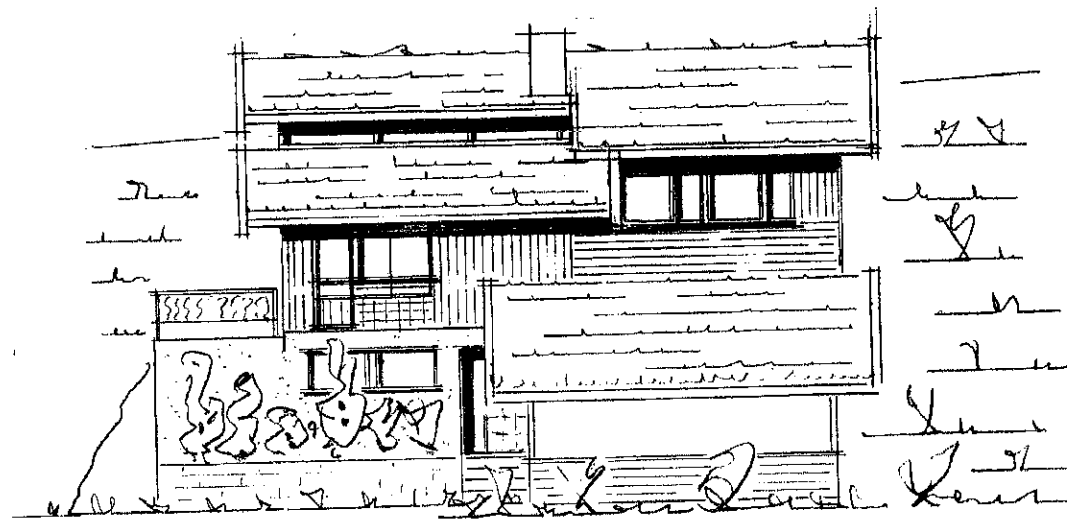
ING. NING O IVERSEN

1605 TORRE

TAF. 058/36301.



FASADE SYD/VEST



FASADE SYD/ØST

integreret vinduer med øst
f. fassen

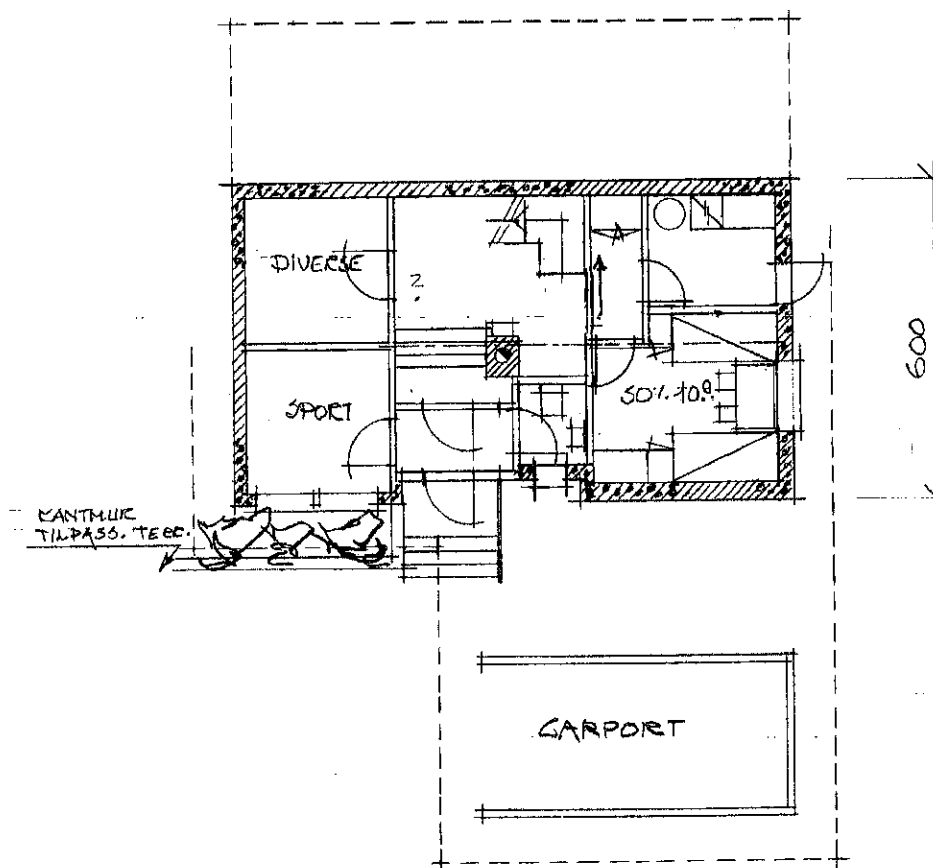
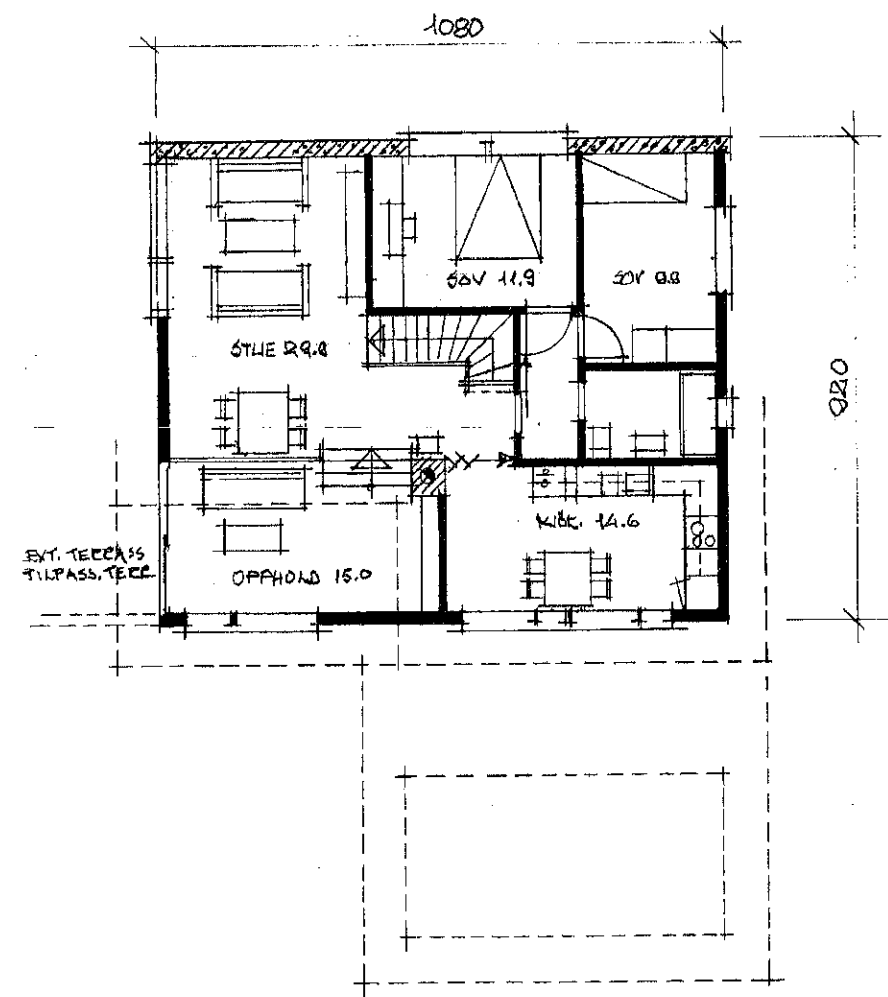
ENEBOLOG BREILV. 12^B, TOR AARDE 4/FRUE

FASADER M=1:100

ING. NILS O. IVERSEN,

3160 STORRE

TLF. 033/36301.



NB. ALLE MÅL BRUTTO!

ENEBOLIG BREIVIKEN 12 B, TOR AARØE M/FRUG

PLANEN 1:100

ING. MRS O. IVERSEN

3160 STORKE

TAF. 033/36301



Sentralt godkjent foretak for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven

Sentral godkjenning for: **OPUS TOTALENTREPRENØR AS**

Foretaket, med organisasjonsnummer 926111981, er gitt følgende sentrale godkjenning i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 § 22-1 og forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr 488 (SAK10)

- Utførelse av Taktekkingsarbeid i tiltaksklasse 1
- Utførelse av Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner i tiltaksklasse 1

Godkjenningen er gyldig til 29.01.2024

Godkjenningen er bare gyldig dersom fastsatte gebyr for å inneha sentral godkjenning betales innen fristene. Det gjøres oppmerksom på at sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtreidelser av bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET
Tlf. 22 47 56 00

Postadresse: Postboks 8742 Youngstorget, 0028 Oslo
Besøksadresse: Mariboes gate 13, Oslo / Hunsvegen 5, Gjøvik
www.dibk.no

Fra: Opus Totalentreprenør AS

Sendt: tirsdag 20. april 2021 kl. 17:03

Til: T Svendsen

Emne: SLUTTRAPPORT.

SLUTT RAPPORT.20.04.2021

ARBEID SOM ER UTFØRT I BREILIVEIEN 12 B 3217 SANDEFJORD.

- Nedrivning av gammelt tak på hus og garasje.
- Det er lagt ny underlagspapp diff åpen over isolasjon samt diff tett der det er kaldt loft.
- Det er lagt sløyfer og lekter 30*48 begge veier.
- Det er montert nye takrenner, nedløp og montert nytt takfotbeslag samt nye kroker med overliggere.
- Det er montert nytt pipebeslag og ny ventil.
- Nye stigtrinn samt snøfanger over inngang.
- Det er lagt ny skarpnes dobbelkrum takstein.
- Byttet ut sidebord der det var behov for det.
- Nye beslag på alle vannbord.
- Det er også montert nye veggbeslag.
- Alle sidebord er malt.

Jobben er fagmessig utført og etter norsk standard med 10 års garanti på jobb 30 år på takstein.

MVH

OPUS TOTALENTREPRENØR AS

OPUSTOTAL.NO

TLF DIR:957 69060



Cato Wæver

ENERGIATTEST

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse: Breiliveien 12B

Postnr/Sted: 3217 SANDEFJORD

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Gnr: 117

Bnr: 333

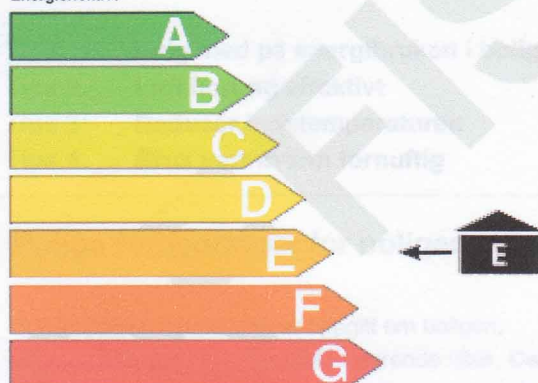
Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

ENERGIMERKE

Energieffektivt



Lite energieffektivt

Energimerket angir hvor energieffektiv boligen er. Energimerket er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens tekniske standard og ikke bruken som bestemmer energimerket. En bolig bygget etter nye byggeforskrifter vedtatt i 2007 vil normalt få C.

For mer informasjon se

www.energimerking.no/beregninger

OPPVARMINGSMERKE

Lav andel el og fossilt

Høy andel el og fossilt



Oppvarmingsmerket forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (til romoppvarming og varmtvann) som kan dekkes av annet enn elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr at en stor andel av annet enn elektrisitet, olje eller gass kan dekke behovet, mens rød farge betyr at en liten andel av annet enn elektrisitet, olje eller gass kan dekke behovet.

Oppvarmingsmerket skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

For mer informasjon, vennligst se

www.energimerking.no/oppvarmingsmerket

ENERGIBEHOV

Beregnet energibehov:

Her er det satt av plass til å oppgi beregnet energibehov. Denne informasjonen vil først komme i en senere utgave av energiattesten.

Målt energibruk: Ikke oppgitt

Det er ikke oppgitt hvor mye energi boligen har brukt.

RAPPORT

utført av akkreditert laboratorium

Måling av radon i inneluft

med lukket sporfilm med filter

RAPPORTEN UTARBEIDET

2012-06-15

MÅLINGEN UTFØRD FOR

Tom Arild Svendsen

Breiliveien 12B

NO-3217 Sandefjord NORGE

TELENR. 90038308

UTSKRIFTSDATO

2012-06-15

KUNDENR.

4030692:1

Rapportside 1 (1)

Tom Arild Svendsen

Breiliveien 12B

NO-3217 Sandefjord NORGE

RAPPORT ER SEND TIL:

Tom Arild Svendsen

Beskrivelse av målingen

Målingen er utført med sporfilm med filter i henhold til metodebeskrivelse, i 2005:01, fra Strålsikkerhetsmyndigheten i Sverige.

Sporfilmene ble eksponert mellom 2012-03-10 – 2012-06-02.

De ankom til Landauer Nordic og ble forbehandlet 2012-06-07. De ble målt 2012-06-14.

Opplysninger om eiendommen

Adresse for måling: , Breiliveien 12B , NO-3217 Sandefjord

Gårdsnr: 117

Kjeller/sokkeletasje:

Kjeller u del. + krypr.

Bruksnr: 333

Byggemateriale grunnmur:

Lettklinkerblokker

Bygningsnr:

Type ventilasjon:

Mekanisk avtrekk

Boligtype: Frittliggende enebolig

Byggeår:

1986

Opplysningene er framskaffet av Tom Arild Svendsen, som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

Målt radonkonsentrasjon

Sporfilm	Rombetegn.	Romtype	Etasjeplan	Daglig luftning	Målever. Bq/m ³	Årsmiddelverdi Bq/m ³
909599	Gang	Annet boligrom	Sokkeletasje	Ingen lufting	30 +/- 10	30
919570		Stue	1 etasje	Ingen lufting	40 +/- 10	30

Årsmiddelverdi er beregnet ut fra midlere radonkonsentrasjon i måleperioden og et antatt (typisk) variationsmønster for årstidene.

Kommentar til målingen

Målt årsmiddelverdi for sporfilmer plassert i boligrom er under maksimumsgrensen på 200 Bq/m³.

Annika Engström (Elektronisk signatur)
Signatur av laboratorieansvarlig ved LANDAUER NORDIC

Denne rapporten får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

For informasjon om grenseverdier, se baksiden.



P.O. Box 6522, SE-751 38 Uppsala, Sweden
Tlf: +47 330 50 303 - Faks: +46 (0) 18 56 88 99

FAKTURA
0691834

Fakturamottaker TOM A SVENDSEN BREILIVEIEN 12 B 3217 SANDEFJORD	Kunde 103926	Leveringsadresse
--	------------------------	------------------

Deres ordrenummer	Ordre nummer	Prosjektnr	Fakturadato	Forfallsdato	Ordre dato	Side
	1149144	420230	261006	061106	261006	1(2)
Deres referanse			Vår referanse Stian Lie			
Leveringsbetingelser			Betalingsbetingelser 10 DAGER NETTO			
Deres org reg nr	Betaler	Leveringsdato	Leveringsmåte		Valuta	
	103926	261006			NOK	

Benevning	Antall	Salgspris	Beløp
Tekking av våtrom i breiliveien			
kvm membran m/limte oppkanter	6,00	570,00	3.420,00
	Ordretotal		3.420,00
	MVA		855,00
	Å BETALE	NOK	4.275,00
Ved spørsmål angående fakturaen, kontakt vår utførende avdeling: Sem Tlf: 33 33 40 70			
Rentebelastning ved betaling etter forfall : 8,75% p.a. KID ref.: 0010060000691834069			

Protan Tak AS

Postboks 420 Telefon: (+47) 32 22 16 00 Bank: DNB NOR
N-3002 Drammen Telefaks: (+47) 32 22 17 00 SWIFT: DNBANOKK
Kontonr.: 7177 05 33281

Foretaksreg.: NO 983 386 393 MVA
www.protan.no e-mail: protan@protan.no

