



**aktiv.**

Dalenveien 62, 3160 STOKKE

**Stor familiebolig med 6 soverom |  
Fantastisk hage | Stor garasje med  
lader | Utleiedel | Solrikt |**



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

## Tea Wærland

**Mobil** 930 50 261

**E-post** tea.werland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 141 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 731 140,-  
**Selger:** Eirik Rustan  
Helene Rønning Rustan

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1959  
**BRA-i/BRA Total** 252/298 kvm  
**Tomtstr.:** 1621.5 kvm  
**Soverom:** 7  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 494, bnr. 9  
**Oppdragsnr.:** 1312260028

# Stor familiebolig i landlige omgivelser!

Dalenveien 62 byr på en innholdsrik og moderne enebolig som passer perfekt for både den store familien og deg som ønsker fleksible løsninger. Her får du et hjem med oppgraderte fasiliteter, egen hybel og en beliggenhet som gir deg det lille ekstra, samt en fantastisk opparbeidet hage med flere terrasser og utesoner, klar for å ta imot både hverdagsliv og festlige anledninger.

- Innholdsrik enebolig med plass til storfamilien med hele 6 soverom i hoveddelen
- Egen hybel i kjelleren med soverom, kjøkken og bad. Perfekt for utleie eller tenåringen som ønsker egen leilighet
- Praktisk og oppgradert kjøkken fra 2015 med moderne hvitevarer
- Flere bad, ingen morgenkø!
- Oppgraderinger de siste årene: nytt bad i kjeller (2025), vaskerom (2021), nye gulv i 1. etasje (2020)

Velkommen!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	77
Egenerklæring .....	106
Nabolagsprofil .....	114
Budskjema .....	162

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 252 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 298 kvm

TBA: 75 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 59 kvm Trapperom, vaskerom, stue/kjøkken, bad, soverom

1. etasje

BRA-i: 134 kvm Gang med trapp, gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken, bod

2. etasje

BRA-i: 59 kvm Trapperom, bad, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

75 kvm

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 kvm Garasje, bod

### **Ikke målbare arealer**

Grovkjeller har ikke målbart areal iht. NS 3940 som følge av lav takhøyde. Gulvarealet i grovkjeller er målt til 59 m<sup>2</sup>. Takhøyden i loftsetasje er lavere enn hva som er dagens anbefaling.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig:

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

Det ble søkt om bruksendring, fasadeendring og diverse mindre tiltak 08.10.2024, disse ble innvilget. Ferdigattest foreligger og denne er datert 13.11.2024.

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

Det er utført diverse utskiftninger og oppgraderinger på boligen i perioden 2024 frem til dags dato. Arbeid er i hovedsak gjort som egeninnsatsen av selger som er utdannet tømmer. Arbeid utført på EL- og VVS anlegg er gjort av fagfolk.

Garasje:

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

Boden i bakkant av garasje er ikke tegnet inn på tegninger, og denne delen av garasje er såldes ikke søkt og godkjent oppført.

Ferdigattest mangler, men selger opplyser at denne skal fremskaffes.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1621.5 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har en stor treterrasse med plass til sittegrupper, spiseplass og gode muligheter for utendørs opphold. Terrassen er delvis oppdelt i nivåer og soner, noe som gir et variert uteområde.

Tomten er pent opparbeidet med plen, steinlegging og beplantning. Det er en tydelig avgrensning mot vei og naboer med hekk og støttemurer.

I tillegg har eiendommen en lekeplass med huskestativ og sandkasse til barna.

Eiendommen har nøyaktige grenser men kan ha et avvik på +/- 30-200cm.

### **Beliggenhet**

Velkommen til et hjem i idylliske omgivelser rundt Stokke – et sted hvor du virkelig får det beste fra to verdener!

Dalenveien 62 ligger i et rolig og etablert boligområde i Sandefjord kommune. Her bor du landlig og fredelig til, omgitt av vakker natur og åpne landskap som innbyr til både ro og aktivitet. Rett utenfor døren finner du flotte turmuligheter året rundt – perfekt for både små og store som setter pris på frisk luft, lek og rekreasjon. Området er preget av spredt bebyggelse, grønne omgivelser og gode solforhold, noe som gir en behagelig og fredelig atmosfære.

Samtidig er beliggenheten svært praktisk. Fra Dalenveien 62 har du kort vei til det du trenger i hverdagen – butikker, servicetilbud og gode forbindelser som gjør livet enkelt og effektivt. Det er gode forbindelser til både Stokke sentrum og Sandefjord by, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, skoler og kulturtilbud.

Dagligvarebutikk, barnehager og skoler ligger innenfor kort kjøreavstand. For pendlere er det enkel adkomst til E18, samt nærhet til jernbanestasjon med gode togforbindelser mot blant annet Tønsberg, Sandefjord og Oslo. Her får du en sjelden kombinasjon av rolig, landlig liv og nærhet til alt du trenger.

For barnefamilier er dette et område som virkelig skiller seg ut. Eiendommen sogner til Ramsum barneskole, en skole kjent for sitt trygge og gode læringsmiljø. I tillegg ligger Gjennestad Barnehage like i nærheten – et svært populært valg blant småbarnsfamilier. Barnehagen er nylig kåret til den beste i Sandefjord kommune når det gjelder trivsel for barn, noe som gir en ekstra trygghet og kvalitet i hverdagen.

Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med nærhet til skog, mark og landlige omgivelser. Dette er et hjem som legger til rette for en harmonisk og aktiv livsstil – perfekt for deg som ønsker å bo trygt, naturnært og samtidig ha enkel tilgang til hverdagens behov.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Stokke:

Gjennestad barnehage ca 7,9 km

Olaløkka barnehage ca 9,5 km

Frydenlund barnehage ca. 8,8 km

Tuften barnehage ca 9,4 km

Hoppenspretten naturkammeratene ca. 9,4 km

Tøneberg:

Aulerød barnehage (1-4 år) ca. 2.4 km

Semsbyen barnehage (1-5 år) ca. 2.3 km

Semsløkka barnehage (1-5 år) ca. 2.5 km

Skoler

Ramsum skole (1-4 kl.) ca. 6.6 km

Vennerød skole (1-7 kl.) ca. 4.8 km

Bokemoa skole (1-7 kl.) ca. 8.7 km

Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 8.7 km

Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 12.8 km

Gjennestad videregående skole ca. 7.1 km

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 8 km

## Skolekrets

Ramsum skolekrets

## Offentlig kommunikasjon

Buss: Åmodt (Linje 124, 129) ca. 0.1 km

Tog: Tønsberg stasjon ca. 7.6 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 17 min med bil

## Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Rapporten omhandler en enebolig, med opprinnelse fra ca. 1968. oppført i tre over grunnmur i betongblokker e.l. Selger opplyser at boligen opprinnelig var en hytta som ble bygget om til bolig i ca. 1978. Selger opplyser videre at kjøkken og stue, samt underliggende oppholdsrom, og overliggende soverom er tilbygg fra ca. 1990. Garasjen ble oppført i 2022. Eiendommen fremstår som vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og det er på befaringdagen i hovedsak kun observert svekkelse som skyldes normal elde og slitasje. Noe utskiftinger, vedlikehold og utbedringer bør likevel på på regnes. I 2022 ble det lagt ny takteking, samt at det ble montert nye takrenner og beslag. I perioden 2022 til 2024 er all trekledning skiftet. Det er 3. stk. kjellervinduer fra byggeår, ellers er det vinduer fra 1990 tallet. Det ble også skiftet 5 stk. vinduer 2022. Det er også skiftet noen vinduer i perioden 2005 og 2013. Innvendige overflater er pusset opp og oppgradert ved behov, og i 2015 ble det montert ny kjøkkeninnredning i 1. etg. Kjøkken i hybel er fra tidlig 2000 tallet. Badet i hybel ble renoverert på nytt i 2025, og badet i 1. etg. er pusset opp i 2017. Vaskerom i kjeller har opprinnelse fra byggeår, og det opplyses at det ikke er membran i gulv på vaskerom. Badet er 2. etg. er sist pusset opp tidlig på 2000 tallet. På bad i 2. etg. er det blant annet lite fall til sluk, samt at sokkellist på dusjvegger hinder tilgang til sluk ved en eventuell vannlekkasje. I krypkjeller er det noe fuktmerker, saltutslag og avskalling av maling på vegger, og dette sees i sammenheng med blant annet noe redusert effekt på drenering. I 2025 var det tilbakeslag av vann fra avløpsrør, noe som førte til fuktskader i kjeller. Det meste av utvendige avløpsrør ble derfor skiftet i 2026. Fuktskader i kjeller er også tørket og utbedret i senere tid. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1968

#### UTVENDIG

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende og stående trekledning. Selger opplyser at all trekledning er skiftet i perioden 2022 til 2024. I samme periode er deler av ytterveggene etterisolert. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Selger opplyser at det ble lagt ny takpapp, slisser, lekter, takstein, takrenner og beslag i 2022. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Takkonstruksjon er fra byggeår. Det er tilgang til deler av takkonstruksjon gjennom luker i knevegger. Del av takkonstruksjon er uten inspeksjonsmulighet, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble skiftet 5 stk. vinduer 2022. Det er også skiftet noen vinduer i perioden 2005 og 2013. Ellers er vinduer fra 1990 tallet. I stue er det en heveskyvedør i tre, fra 2017. Inngangsdør i tre er fra 2023, og kjellerdøra er av eldre dato. Frittliggende terrasser i tre er fra 2023. Terrassen rundt boligen ble bygget i 2025. Det er inngangstrapp i betong, med fliser på trinn.

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, furu og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. I 1. etg. ble det lagt nye gulv i 2020, og selger opplyser at overflater i loftsetasje er fra ca. 2000. Overflater i hybel er fra 1990 tallet, og fra 2025. Ellers er deler av overflater av eldre dato/byggeår. Innvendig har boligen malte, glatte dører og dører i tre. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Det er en pipe i sementblokker og en pipe i teglstein. Det er sotluke i kjeller og vedovn i stue. Pipe mot nord er ikke lenger i bruk, og denne pipen er revet over tak.

#### VÅTROM

Vaskerom i kjeller med opprinnelse fra byggeåret, sist pusset opp i 2021. Rommet er innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Gulvet er belagt med fliser, og veggene har malte plater. Badet i kjelleren ble sist renoveret i 2025. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte flater i tak. Bad i 1. etg., sist pusset opp i 2017 iflg. selger. Innredet med servant, vegghengt toalett, bidet, badekar og dusj. Det er to sluk i plast. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er våtromsplater på vegger og malte panelplater i tak. Bad i 2. etg., sist pusset opp i ca. 2000 iflg. selger. Innredet med servant, toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger.

## KJØKKEN

I 1. etasje er det kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2015 ifølge selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. I 2021 ble det montert nytt blandebatteri på vaskekum, og i 2024 ble det montert ny oppvaskmaskin. I hybelen i kjelleren er det kjøkkeninnredning med slette fronter, fra tidlig 2000-tallet ifølge selger. Det er ventilator over komfyr. Det er montert en liten oppvaskmaskin i skap under vaskekum. Gulvet har laminat. Skapfrontene er malt på nytt i senere tid, og benkeplaten er av nyere dato.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør med inntak i plast. Det er rør-i-rørsystem og kobberrør i bygget. Ifølge selger er vanninntaket fra 1978. Kobberrørene er av eldre dato/byggeår.

Rør-i-rørsystemet er av nyere dato. Samleskap for rør-i-rørsystemet er plassert i grovkjeller og på vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Deler av avløpsrør er av eldre dato, men det er observert at det er foretatt noe utskiftninger i senere tid. Det er 2. stk. varmtvannstanker i boligen. Varmtvannstanken til hybel er fra 2025.

Varmtvannstanken til hoveddelen, som er plassert på vaskerom er fra 2015. Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra kjøkken og våtrom. Ellers er det friskluftsventiler i noen yttervegger. Det er montert varmpumpe i boligen. Alder på denne er ukjent, men selger opplyser at varmpumpen ble montert før 2019. Varmepumpen er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmpumpen var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 1. etg. Alder på automatsikringer er ukjent, men selger opplyser at det er montert noen nye automatsikringer i 2024 til 2026. I 2024 ble det også lagt opp nytt EL- anlegg på to soverom. I 2022 ble det lagt inn strømkabel i boligen. Deler av EL- anlegget i kjeller er også oppgradert/skiftet i 2026, dette da deler av EL- anlegget ble fjernet i forbindelse med tilbakeslag av vann. Ellers er deler av anlegget av eldre dato.

## TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Drenering fra byggeår, og fra ca. 1990 iflg. selger.

Drenering fra byggeår består trolig av

påstrykningsmasse og drenerende masser i grunnen. Drenering fra 1990 består av grunnmursplast og drenerør i grunnen. Bygningen

har grunnmur i betongblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Støttemurene er oppført i betong og stein. Selger opplyser at de fleste støttemurene skal være oppført rundt 2009. Utvendige avløpsrør er av plast ifølge selger. Det er slamavskiller

med minirensesanlegg (Biovac-anlegg) med overløp til offentlig avløpsnett. Fra det offentlige nettet går vannet videre til en bekk/grøft i nærområdet. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Biovac minirensesanlegg ble etablert i 2019 ifølge selger. I 2025 var det tilbakeslag av vann fra avløpsrør, noe som førte til fuktskader i kjeller. Det meste av avløpsrørene ble derfor skiftet i 2026, men selger opplyser at avløpsrør fra boligen og til minirensesanlegget er fra 1978. Arbeid utført i 2026 er i hovedsak gjort

som egeninnsats av selger, med bistand fra fagkyndig. Selger opplyser at avløpsrør fra 2026 er delvis lagt over naboeiendommen.

## GARASJE

Garasje fra 2022, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, og takrenner og beslag i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere på den ene siden, men for å unngå skeivfordeling av snø/vekt, anbefales det å montere snøfangere også på den andre siden. Inne i garasjen er det noe gjenstående arbeid med montering av gipsplater, samt at det mangler noe lister o.l. rundt dører og vinduer. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2.

## TG2

### Nedløp og beslag

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom. Manglende snøfangere kan føre til økt fare for skader ved snø- og isras fra taket.

### Veggkonstruksjon

I nedre kant av kledningen har det tidligere blitt observert at musebåndet bak trekledningen hadde for stor åpning, noe som øker faren for angrep av mus. Det meste av musebånd er utbedret i senere tid, men som følge av redusert tilgang under terrasser kan der fortsatt være noe områder som har for stor åpning i musebånd. Selger opplyser at det vinteren 2025/2026 ble fanget to mus i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres en grundig kontroll av musebånd langs hele kledningen, spesielt under terrasser, og eventuelle åpninger bør tettes for å hindre at mus kan komme inn i boligen. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for at mus kan trenge inn og forårsake skader på bygningskonstruksjoner og inventar.

### Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. På synlige deler av kryp loftet er det observert manglende vindtettduk på deler av isolasjonen. Dette medfører økt varmetap og øker risikoen for kondensskader. Det er også observert manglende luftespalter mot raft, samt sammenklemte luftespalter over isolasjonen i skråtaket.

Dette gir økt risiko for kondensering i dette sjiktet. Luker til kryp loft er utette med hensyn til luftlekkasjer og varmetap, og lukene er mangelfullt isolert.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring bør utføres. Det bør etableres vindtettduk der dette mangler for å redusere varmetap og risiko for kondensskader. Luftespalter mot raft og over isolasjonen i skråtaket bør åpnes eller utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering og hindre kondensering. Luker til kryp loft bør tettes og isoleres bedre for å redusere luftlekkasjer og varmetap. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, råte og redusert energieffektivitet i takkonstruksjonen.

## Vinduer

Det er stedvis observert slitt og oppsprukket trevirke samt avskalling av maling.

Utvendig gjenstår det arbeid med maling av lister.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres nødvendig vedlikehold, inkludert sliping, utbedring av oppsprukket treverk og påføring av ny maling på vinduer og utvendige lister.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forvitring, råteskader og redusert levetid på vinduene.

## Dører - 1

Ytterdørene bærer preg av noe elde og slitasje, og inngangsdøren er misfarget av solen. På ytterdør i kjeller er det noe fuktmerker nederst på dørblad.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres vedlikehold og eventuelt overflatebehandling av dørene for å utbedre slitasje og misfarging.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse oppstå, noe som kan redusere dørenes levetid.

## Utvendige trapper

Det er noe sprekker og riss i murpuss, samt at det er en løs flis og noe løse fuger.

Konsekvens/tiltak: Sprekker og riss i murpuss samt løse fliser og fuger bør utbedres for å hindre videre forvitring, vanninntrengning og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på trappen.

## Overflater

I gangen i 1. etasje er det skrapemerker på gulvet fordi dørbladet tar ned i gulvet. I stuen er det flekker og merker på tapetet på én vegg, og det er noe merker på gulv. Furugulvet på soverommet og laminatgulvet har noe slitasje. I kjelleren er det noe gjenstående arbeider med lister o.l. rundt noen dører. For øvrig er det hovedsakelig observert normal elde og slitasje, men det finnes også noen merker og skruerull på vegger etter bruk og tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres utbedring av skadede og slitte overflater, samt ferdigstille gjenstående arbeid i kjeller, for å opprettholde estetisk standard og hindre ytterligere forringelse av materialene. Dørbladet i gangen bør justeres for å unngå ytterligere skader på gulvet. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje, redusert levetid på overflater og forringet inntrykk av boligen.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målinger er foretatt i stue og på soverom i 2. etg. Det er også noe knirk i gulv.

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

### Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipe skulle vært feid i 2025, men pipen ble ikke feid da selger ikke var til stede.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Det bør gjennomføres feiing av pipen snarest mulig for å sikre forsvarlig brannsikkerhet. Manglende feiing øker risikoen for sotbrann og reduserer pipens funksjon og levetid.

### Rom Under Terreng

Det ble på befaringdagen ikke målt fukt av betydning i treverk. Det er imidlertid observert at det er benyttet svartpapp på vegg, bak veggplater. Svartpapp er et organisk materiale som er utsatt for fukt- og muggskader. Innredet areal under terreng regnes generelt som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader, blant annet på grunn av kapillært oppsug fra grunnen og redusert effekt av eldre drenering. Dette innebærer økt sannsynlighet for skjulte fuktskader, selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å fjerne svartpapp fra veggkonstruksjonen ved neste renovering, da dette materialet kan føre til mugg- og fuktskader over tid. Videre bør det følges med på eventuelle tegn til fukt eller lukt i rommet, da innredede arealer under terreng har økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier ved befaringen. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for muggdannelse og skader på konstruksjonen, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og behov for omfattende utbedringer på sikt.

### Krypkjeller

Det er indikert noe fukt i nedre deler av vegger og gulv, samt stedvis avskalling av maling og saltutslag på vegger. Dette sees i sammenheng med redusert effekt på drenering, samt kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å bedre dreneringen og redusere fuktbelastningen i krypkjelleren, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen og montere topplister på drenering der det mangler.

### Innvendige trapper

Det mangler håndløper på veggene. På trappen til kjelleren er det for stor åpning mellom trinnene, og åpningen i rekkverket er også for stor.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres håndløper på veggene for å bedre sikkerheten ved bruk av trappene. Åpningene mellom trinnene og i rekkverket bør reduseres for å forhindre risiko for fall. Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskader.

### Innvendige dører

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

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres justering eller utbedring av dører som ikke fungerer tilfredsstillende, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal bruk.

1. etg. - Bad - Overflater Gulv

Rundt sluk er det observert at en mindre del av gulvbelegg er misfarget. Dette skyldes trolig bruk av for høy varme da gulvbelegg ble varmet opp og ført/klemte under klemring i sluk.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke området rundt sluket for eventuelle tegn til lekkasje eller ytterligere misfarging.

Misfarging kan indikere at gulvbelegget er svekket, noe som kan øke risikoen for vanninntrengning og følgeskader i konstruksjonen. Ved forverring bør det vurderes utbedring av gulvbelegget rundt sluket for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Loftsetasje - Bad - Overflater vegger og himling

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å oppgradere eller etterse membran/tettesjikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for at membranens funksjon svekkes, noe som kan føre til fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

Loftsetasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert lite fall til sluk, samt at sokkellist på dusjvegger hindrer tilgang til sluk ved eventuelle vannlekkasjer.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk, og sokkellistene på dusjveggene bør utformes slik at de ikke hindrer tilgang til sluk ved eventuelle vannlekkasjer. Manglende fall og utilgjengelighet til sluk øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Loftsetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Vannledningen til naboeiendommen ligger over gulv i krypkjeller, og vannledningen er således noe utsatt for bevegelse ved berøring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de deler av innvendige vannledninger som er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Anlegget må

sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre lekkasjer og fuktskader. Vannledningen til naboeiendommen bør sikres bedre for å redusere risikoen for skade ved bevegelse. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de eldre vannledningene, bør det vurderes utskifting for å unngå plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader.

#### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg. Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på avløpssystemet.

#### Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig inneklima og risiko for muggdannelse.

#### Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen for å sikre videre drift og redusere risiko for plutselige driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Manglende service og høy alder på anlegget medfører økt risiko for funksjonssvikt og redusert levetid.

#### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstankene. Manglende korrekt tilkobling medfører risiko for varmegang og brann.

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. I krypkjeller er det observert fuktmerker, saltutslag og avskalling av maling på vegger. Dette vurderes til å ha sammenheng med redusert effekt av dreneringen og kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak: 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. Det bør vurderes utskifting eller

forbedring av dreneringen som er fra byggeår, dette for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, muggsopp, råte og forringelse av bygningsmaterialer over tid.

#### Grunnmur og fundamenter

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er stedvis observert sprekker og riss i grunnmuren, noe som vurderes å ha sammenheng med eldre setningsskader i grunn og fundamenter. Det er også stedvis noe saltutslag og avskalling av maling på vegger.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekker og riss i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere setningsskader. Saltutslag og avskalling av maling bør også behandles for å forhindre fuktskader og forringelse av overflaten.

#### Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er observert mindre sprekker på støttemurene, og det mangler rekkverk på deler av støttemuren mot garasje.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Sprekker i støttemurene bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for konstruksjonssvikt. Rekkverk bør monteres på deler av støttemuren mot garasje for å hindre fallulykker og ivareta sikkerheten.

#### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. I henhold til NVE- kartet ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å unngå vannansamlinger mot bygningen. Mangelfull bortledning av overvann kan føre til fuktskader i konstruksjonen og redusert levetid på bygningsdeler under bakken. I tillegg bør det tas hensyn til at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, noe som kan medføre økt risiko for setningsskader eller skred ved større vannansamlinger.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på den delen av utvendige avløpsledning som er fra 1978. Selger opplyser at det gjenstår arbeid med å få tinglyst rett til å legge avløpsrør over naboeiendommen.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller nærmere kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger som er fra 1978, dette da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer eller driftsproblemer. Det anbefales også å få tinglyst rett til å føre avløpsrør over naboeiendommen for å unngå fremtidige rettslige tvister eller krav om omlegging.

TG3

Vinduer - 1

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vinduer bærer preg av elde og slitasje, samt at det stedvis er råteskader i karmene i kjelleren.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Eldre og slitte vinduer har ofte dårlig isolasjonsevne, noe som kan føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader.

Kjeller - Vaskerom - Generell

Vaskerom i kjeller med opprinnelse fra byggeåret, sist pusset opp i 2021. Rommet er innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Gulvet er belagt med fliser, og veggene har malte plater. Det opplyses at vaskerommet ble fuktskadet i forbindelse med tilbakeslag av vann i 2025. Nedre del av veggen ble derfor fjernet, dette for å muliggjøre uttørring av konstruksjonene. Nedre del av veggplater og gulvlist er montert på nytt i slutten av mars 2026. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er lite fall mot sluk, og det er opplyst at det ikke er membran i gulvet. I overgang gulv og vegger er det montert gulvlist i tre, og trelister vurderes til å være en svak løsning med hensyn til fuktskader ved eventuelt vannsøl på gulv.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet bør oppgraderes med korrekt fall mot sluk og etablering av godkjent membran i gulvet og i overgang gulv og vegger. Trelister i overgang mellom gulv og vegg bør erstattes med fuktsikre materialer for å redusere risiko for fuktskader og råte ved vannsøl. Manglende membran og utilstrekkelig fall øker faren for vanninntrenging i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte fukt- og råteskader.

Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er ikke membran i gulv, og det er utette overganger mellom gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres membran i gulvet og sikre tette overganger mellom gulv og vegger for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende membran og utette overganger medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhet.

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/ NVE.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk på del del av terrasse der rekkverk mangler. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om ras- og skredfare fra kommunen/NVE, samt vurdere nødvendige sikringstiltak for å redusere risiko for skade på personer og eiendom. Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helserisiko for beboere.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 10/4-2026 av Arvid lysgård teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Nilsen Elektro (2025), CNS Rørservice (2025)

Beskrivelse: Følgeskade ved vanninntrengning fra terreng. Skadet gulv og fotlister.

Nedre del av vegger har vært oppfuktet, disse et tørket etter bransjestandard.

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

Ja

Firmanavn: Stex Bygg (2025)

Beskrivelse: Våtromsbelegg på bad i hybel.

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

Firmanavn: Ufaglært (2020)

Beskrivelse: Vanninntrengning fra grunn i kjeller. Vanninntrengning fra yttertak i januar 2020 - tak ble lagt om sommer 2020.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært (2023)

Beskrivelse: Arbeid utført av utdannet tømrer med fagbrev.

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

punkttert?

Ja

Beskrivelse: Råte i 2 vinduer i murvegg mot grovkjeller. Råten er synlig i deler av vinduene og skyldes trolig fukt. Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av omfanget.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært (2024)

Beskrivelse: Nybygget garasje.

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

Ja

Firmanavn: Ueland Bygg og Anlegg (2026)

Beskrivelse: Kollaps i takvannet ute i gårdplass.

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

Ja

Firmanavn: Ueland Bygg og Anlegg (2026)

Beskrivelse: Dette har kun vært ved mye nedbør over kort tid. Vanninntrengningen er grunnet kollaps i takvann.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært (2026)

Beskrivelse: Det har tidvis i løpet av 2025 blitt observert maur inne i boligen. Det ble kjøpt inn maurgranulat som ble strødd rundt eiendommen, og problemet opphørte etter dette. I løpet av vinteren 2025/2026 har det også gått 2 mus i felle på kryploftet.

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

Ja

Firmanavn: Ueland Bygg og Anlegg (2026)

Beskrivelse: Lagt ned nytt spillvanns rør fra renseanlegg til kommunal kum.

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

Ja

Beskrivelse: Kommunalt vann. Privat mini renseanlegg.

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

Ja

Firmanavn: Alt Installasjon (2022)

Beskrivelse: Kobling av ny inntakskabel.

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

Ja

Beskrivelse: Fohåndsvarsling av pålegg om fremmedvann i renseanlegg.

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

Ja

Beskrivelse: Det ble utført en prosess i 2024 for å få godkjente tegninger og ferdigattest på bolig.

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

Ja

Firmanavn: Søk om Bygg.no (2024)

Beskrivelse: Innredet av tidligere eier.

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

Ja

Beskrivelse: Hybel i kjeller, ca 40m<sup>2</sup>.

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

Ja

Beskrivelse: Skaderapport fra vannskade fremlegges.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

## **Innhold**

Boligen går over 3 plan og inneholder følgende rom som:

Kjeller: Trapperom, vaskerom, stue/kjøkken, bad, soverom.

1. etasje: Gang med trapp, gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken, bod

Loftetasje: Trapperom, bad, 3 soverom

Garasje med bod

### **Standard**

Boligen fremstår som en romslig og innholdsrik familiebolig med fleksible løsninger og god plass til storfamilien. Hoveddelen byr på hele 6 soverom, i tillegg til en egen hybeldel i kjelleren med et soverom - perfekt for utleie, generasjonsbolig eller som privat sone for ungdommen.

Kjøkkenet i 1. etasje har en tidløs innredning med profilerte fronter fra 2015, og er funksjonelt utstyrt med ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er gjort oppgraderinger i senere tid med nytt blandebatteri i 2021 og ny oppvaskmaskin i 2024. Parkett på gulv gir et lunt og helhetlig preg.

Boligen har flere bad, noe som gir en praktisk og komfortabel hverdag. Badet i 1. etasje ble pusset opp i 2017 og innredet med servant, vegghengt toalett, bidet, badekar og dusj. I 2. etasje finnes et bad fra ca. 2000 med servant, toalett og dusj. Vaskerommet i kjelleren ble oppgradert i 2021 og er praktisk innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Kjelleren inneholder også hybeldel med eget kjøkken fra tidlig 2000-tall, med slette fronter, ventilator og integrert oppvaskmaskin. Innredningen er oppgradert med malte fronter og nyere benkeplate, noe som gir et oppdatert uttrykk. I tillegg er det et nyere bad i kjeller, renovert i 2025, med moderne løsninger som servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

Innvendig har boligen en koselig stil med gulv i parkett, furu og laminat, samt vegger i tapet, trepanel og malte flater. Det ble lagt nye gulv i 1. etasje i 2020, mens øvrige overflater er fra ulike perioder, med blant annet oppgraderinger i hybeldelen i 2025.

Dette er en bolig som kombinerer god plass, funksjonalitet og fleksibilitet, med mange soverom og en praktisk hybelløsning - ideell for både store familier og deg som ønsker utleiemuligheter.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- det er montert noen nye automatsikringer i 2024 til 2026.
- Deler av EL- anlegget i kjeller er også oppgradert/skiftet i 2026
- Det meste av utvendige avløpsrør ble derfor skiftet i 2026.

2025:

- Badet i hybel ble renoverert på nytt i 2025
- Overflater i hybel er fra 1990 tallet, og fra 2025.
- Varmtvannstanken til hybel er fra 2025.
- Selger opplyser at silikonfuger nederst på vegger i våtsone ble fornyet i 2025.
- Terrassen rundt boligen ble bygget i 2025.

2024:

- i 2024 ble det montert ny oppvaskmaskin.
- I 2024 ble det også lagt opp nytt EL - anlegg på to soverom.
- I perioden 2022 til 2024 er all trekledning skiftet.
- I samme periode er deler av ytterveggene etterisolert.

2023:

- Inngangsdør i tre er fra 2023
- Frittliggende terrasser i tre er fra 2023.

2022:

- I 2022 ble det lagt inn strømkabel i boligen.
- I 2022 ble det lagt ny takteking, samt at det ble montert nye takrenner og beslag.
- Det ble også skiftet 5 stk. vinduer 2022.
- Selger opplyser at det ble lagt ny takpapp, slisser, lekter og takstein i 2022.
- Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 2022.

2021:

- Vaskerom i kjeller med opprinnelse fra byggeåret, sist pusset opp i 2021.
- I 2021 ble det montert nytt blandebatteri på vaskekum

2020:

- I 1. etg. ble det lagt nye gulv i 2020

2019:

- Biovac minirensanlegg ble etablert i 2019 ifølge selger.

2017:

- badet i 1. etg. er pusset opp i 2017
- I stue er det en heve- skyvedør i tre, fra 2017.

2015:

- i 2015 ble det montert ny kjøkkeninnredning i 1. etg.
- Varmtvannstanken til hoveddelen, som er plassert på vaskerom er fra 2015.

2013:

- Det er også skiftet noen vinduer i perioden 2005 og 2013.

2009:

- Selger opplyser at de fleste støttemurene skal være oppført rundt 2009.

2005:

- Det er også skiftet noen vinduer i perioden 2005 og 2013.

2000:

- Badet er 2. etg. er sist pusset opp tidlig på 2000 tallet.

### **Parkering**

Parkering i garasje eller på egen tomt.  
Elbillader rett ved siden av inngangsdøren.

### **Diverse**

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen er utstyrt med en varmepumpe som hovedoppvarmingssystem, montert før 2019.

Det er også vedovn i stuen og elektriske varmekabler på badet i kjelleren.

Det er ingen dokumentasjon på når feiing og tilsyn på fyringsanlegget er utført.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Kjøper kan bestille energiattest for selgers regning, der selger ikke har utarbeidet energiattest.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 5 590 000

### **Omkostninger kjøper**

5 590 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

139 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

141 140 (Omkostninger totalt)

158 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

160 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 731 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 748 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 750 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 12 279 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (ekstra 100L restavfall) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 374 552 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 498 207 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 494, bruksnummer 9 i Sandefjord kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3907/494/9:

02.01.1959 - Dokumentnr: 9000158 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3907 Gnr:494 Bnr:3

Opprinnelig dok nr 500005/1959 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 511375 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:494 Bnr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 563262 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:494 Bnr:9

10.10.2024 - Dokumentnr: 2073676 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3907 Gnr:494 Bnr:11

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3907 Gnr:494 Bnr:26

Elektronisk innsendt

21.10.1996 - Dokumentnr: 9000989 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:494 Bnr:6

Med flere bestemmelser

Opprinnelig dok nr 13377/1996 fra TØNSBERG TINGRETT

Eiendommen gnr 94, bnr 6,12 og 24 i stokke kommune har sin vannledning ført over eiendommen via kjelleren til gnr 94, bnr 9,11 og 26. Ved eventuelt fremtidig vedlikehold og/eller reparasjon av vannledningen forplikter gnr 94, bnr 6,12 og 24 å holde eier av gnr 94, bnr 9,11 og 26 skadeløse.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen fra byggeår.

Det foreligger ferdigattest for "tilbygg til bolig" på Furuseth g/b nr. 94/9-11, Åmodt i Stokke, datert 09.06.1975.

Det foreligger ferdigattest for "bruksendring, fasadeendring og diverse mindre tiltak" på Dalenveien 62, gnr. 494, bnr. 9, datert 13.11.2024.

Byggtegninger:

Enebolig:

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

Garasje:

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

Boden i bakkant av garasje er ikke tegnet inn på tegninger, og denne delen av garasje er såldes ikke søkt og godkjent oppført.

Ferdigattest mangler, men selger opplyser at denne skal fremskaffes.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

### **Regulerings- og arealplaner**

Følger Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. Et delareal på 1 547 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B, og et delareal på 75 kvm er avsatt til LNRF areal.

Eiendommen ligger innenfor hensynssonene H310 for ras- og skredfare: Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området. H220 for gul støysone og H210 for rød støysone: Arealet ligger innenfor rød/gul støysone. Det betyr at eiendommen er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbanen, flytrafikk eller skytebane..

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Bud skal gis på merverdien. Se salgsoppgavens punkt «Kontraktsposisjon» og «Betalingsbetingelser».

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Tea Wærland  
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner  
tea.werland@aktiv.no  
Tlf: 930 50 261

### **Ansvarlig megler bistås av**

Tea Wærland  
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner  
tea.werland@aktiv.no  
Tlf: 930 50 261

### **Oppdragstaker**

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867  
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

### **Salgsoppgavedato**

08.05.2026























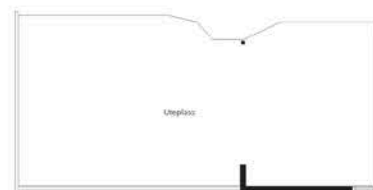
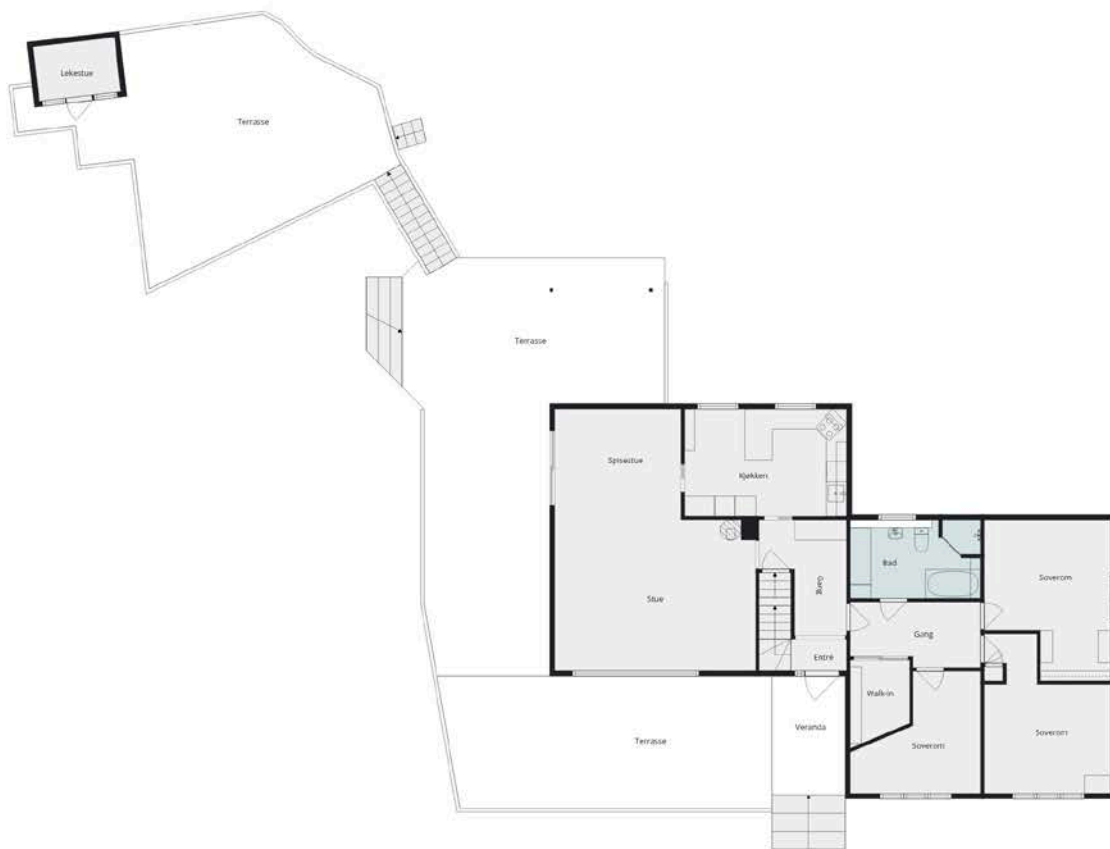










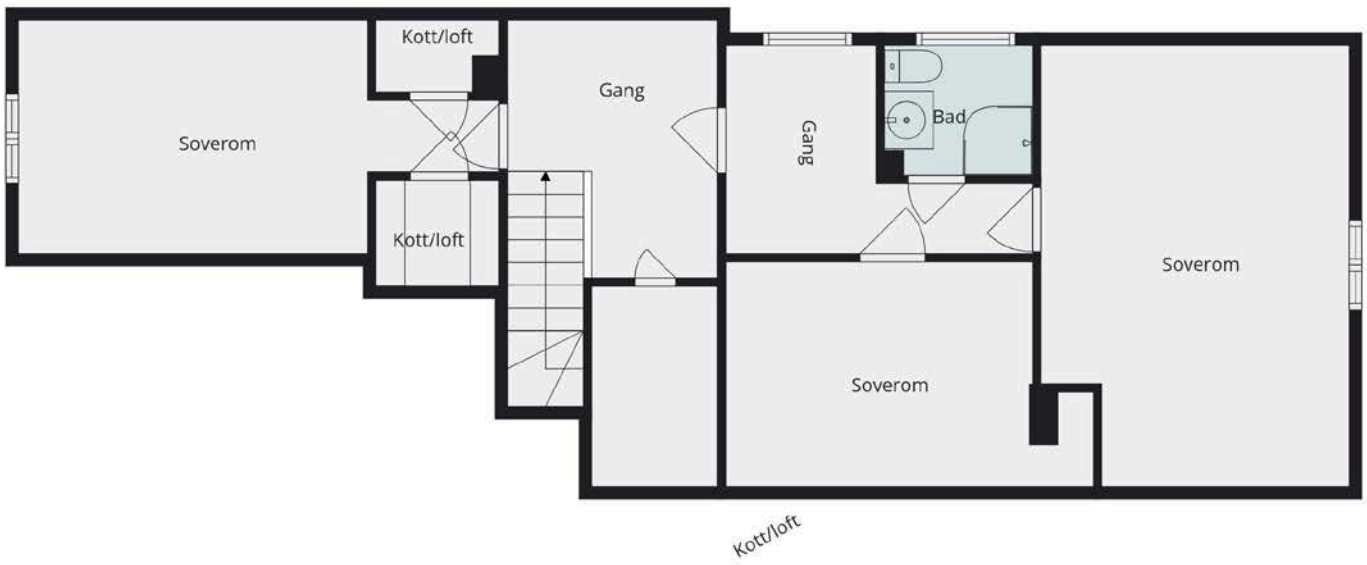






Boligen har flere bad, noe som gir en praktisk og komfortabel hverdag.













**Hybel**





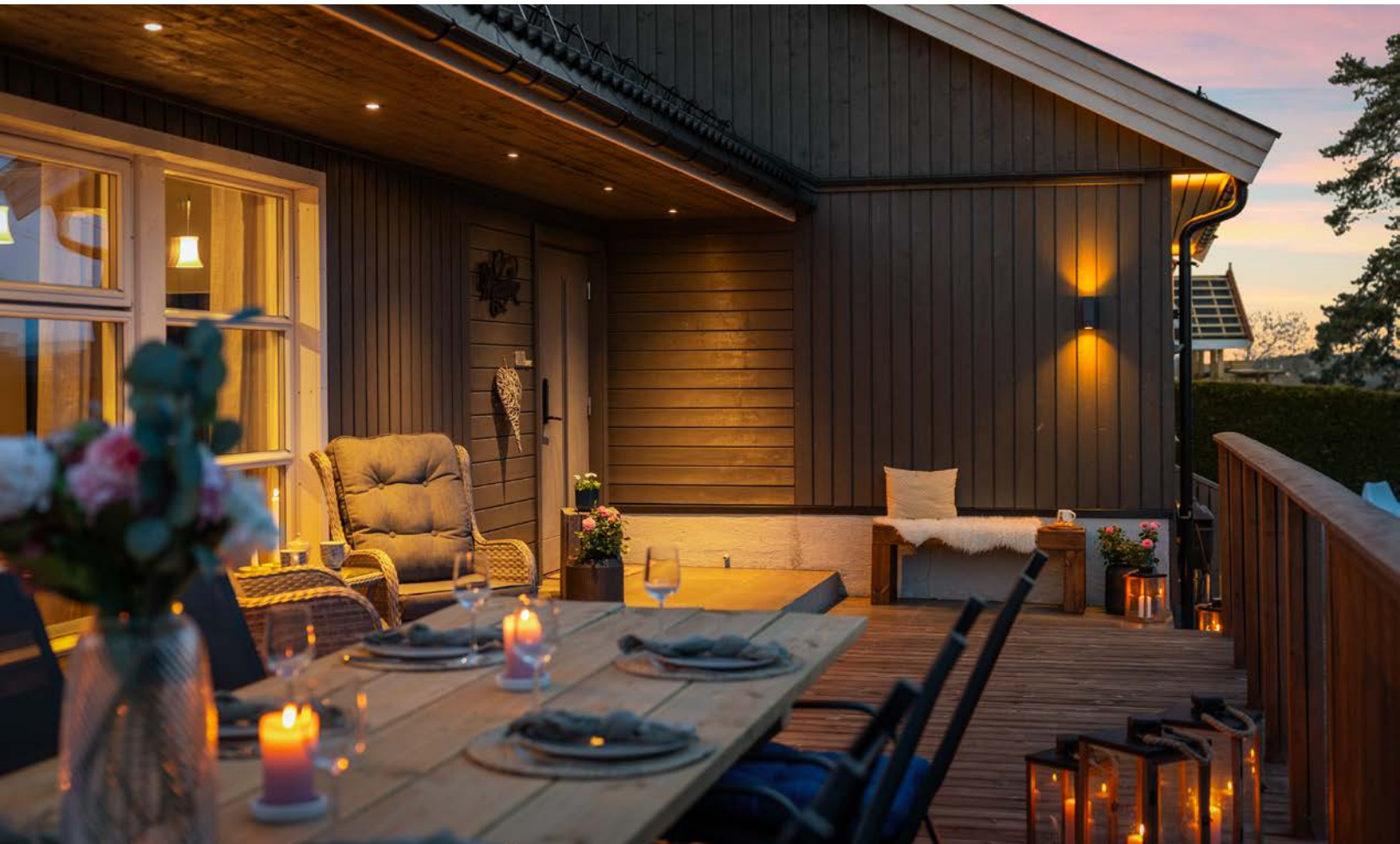


















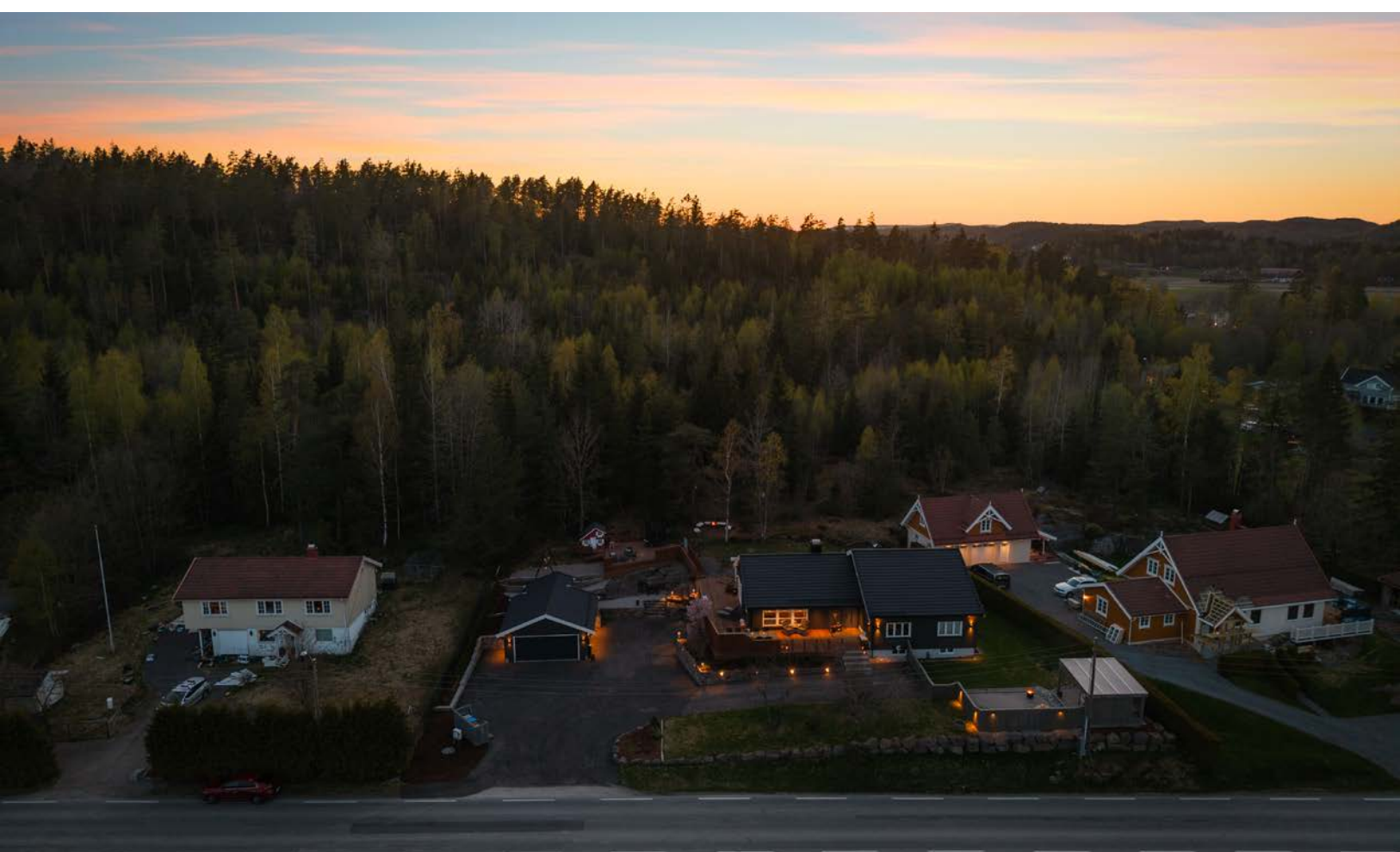


















# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Dalenveien 62 , 3160 STOKKE



SANDEFJORD kommune



gnr. 494, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m<sup>2</sup> BRA-i: 252 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 12224-1659

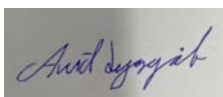
Eiendomsverdi ref nr: DT1197

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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.

**Rapportansvarlig**



Arvid Lysgård  
Uavhengig Takstingeniør  
arvid@metiri.no  
906 87 327

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig, med opprinnelse fra ca. 1968. oppført i tre over grunnmur i betongblokker e.l. Selger opplyser at boligen opprinnelig var en hytta som ble bygget om til bolig i ca. 1978. Selger opplyser videre at kjøkken og stue, samt underliggende oppholdsrom, og overliggende soverom er tilbygg fra ca. 1990. Garasjen ble oppført i 2022.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og det er på befaringdagen i hovedsak kun observert svekkelse som skyldes normal elde og slitasje. Noe utskiftninger, vedlikehold og utbedringer bør likevel på påregnes. I 2022 ble det lagt ny taktekkning, samt at det ble montert nye takrenner og beslag. I perioden 2022 til 2024 er all trekledning skiftet. Det er 3. stk. kjellervinduer fra byggeår, ellers er det vinduer fra 1990 tallet. Det ble også skiftet 5 stk. vinduer 2022. Det er også skiftet noen vinduer i perioden 2005 og 2013. Innvendige overflater er pusset opp og oppgradert ved behov, og i 2015 ble det montert ny kjøkkeninnredning i 1. etg. Kjøkken i hybel er fra tidlig 2000 tallet. Badet i hybel ble renoveret på nytt i 2025, og badet i 1. etg. er pusset opp i 2017. Vaskerom i kjeller har opprinnelse fra byggeår, og det opplyses at det ikke er membran i gulv på vaskerom. Badet er 2. etg. er sist pusset opp tidlig på 2000 tallet. På bad i 2. etg. er det blant annet lite fall til sluk, samt at sokkellist på dusjvegger hinder tilgang til sluk ved en eventuell vannlekkasje. I krypkjeller er det noe fuktmerker, saltutslag og avskalling av maling på vegger, og dette sees i sammenheng med blant annet noe redusert effekt på drenering. I 2025 var det tilbakeslag av vann fra avløpsrør, noe som førte til fuktskader i kjeller. Det meste av utvendige avløpsrør ble derfor skiftet i 2026. Fuktskader i kjeller er også tørket og utbedret i senere tid.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende og stående trekledning. Selger opplyser at all trekledning er skiftet i perioden 2022 til 2024. I samme periode er deler av ytterveggene etterisolert. Det er taktekkning med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Selger opplyser at det ble lagt ny takpapp, slisser, lekter, takstein, takrenner og beslag i 2022.

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Takkonstruksjon er fra byggeår. Det er tilgang til deler av takkonstruksjon gjennom luker i knevegger. Del av takkonstruksjon er uten inspeksjonsmulighet, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble skiftet 5

stk. vinduer 2022. Det er også skiftet noen vinduer i perioden 2005 og 2013. Ellers er vinduer fra 1990 tallet. I stue er det en heveskyvedør i tre, fra 2017. Inngangsdør i tre er fra 2023, og kjellerdøra er av eldre dato.

Frittliggende terrasser i tre er fra 2023. Terrassen rundt boligen ble bygget i 2025. Det er Inngangstrapp i betong, med fliser på trinn.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. I 1. etg. ble det lagt nye gulv i 2020, og selger opplyser at overflater i loftsetasje er fra ca. 2000. Overflater i hybel er fra 1990 tallet, og fra 2025. Ellers er deler av overflater av eldre dato/byggeår. Innvendig har boligen malte, glatte dører og dører i tre. Det er etasjeskillere av trebjelkelag.

Det er en pipe i sementblokker og en pipe i teglstein. Det er sotluke i kjeller og vedovn i stue. Pipe mot nord er ikke lenger i bruk, og denne pipen er revet over tak.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller med opprinnelse fra byggeåret, sist pusset opp i 2021. Rommet er innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Gulvet er belagt med fliser, og veggene har malte plater.

Badet i kjelleren ble sist renoveret i 2025. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte plater i tak.

Bad i 1. etg., sist pusset opp i 2017 iflg. selger. Innredet med servant, vegghengt toalett, bidet, badekar og dusj. Det er to sluk i plast. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte plater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er våtromsplater på vegger og malte panelplater i tak.

Bad i 2. etg., sist pusset opp i ca. 2000 iflg. selger. Innredet med servant, toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 1. etasje er det kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2015 ifølge selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. I 2021 ble det montert nytt blandebatteri på vaskekum, og i 2024 ble det montert ny oppvaskmaskin.

I hybelen i kjelleren er det kjøkkeninnredning med slette fronter, fra tidlig 2000-tallet ifølge selger. Det er ventilator over komfyr. Det er montert en liten oppvaskmaskin i skap under vaskekum. Gulvet har laminat. Skapfrontene er malt på nytt i senere tid, og benkeplaten er av nyere dato.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med inntak i plast. Det er rør-i-rørsystem og kobberrør i bygget. Ifølge selger er vanninntaket fra 1978. Kobberrørene er av eldre dato/byggeår. Rør-i-rørsystemet er av

# Beskrivelse av eiendommen

nyere dato. Samleskap for rør-i-rørsystemet er plassert i grovkjeller og på vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Deler av avløpsrør er av eldre dato, men det er observert at det er foretatt noe utskiftinger i senere tid. Det er 2. stk. varmtvannstanker i boligen. Varmtvannstanken til hybel er fra 2025. Varmtvannstanken til hoveddelen, som er plassert på vaskerom er fra 2015.

Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra kjøkken og våtrom. Ellers er det friskluftsentilener i noen yttervegger.

Det er montert varmepumpe i boligen. Alder på denne er ukjent, men selger opplyser at varmepumpen ble montert før 2019. Varmepumpen er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpen var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

Sikringssskap med automatsikringer, plassert i gang i 1. etg. Alder på automatsikringer er ukjent, men selger opplyser at det er montert noen nye automatsikringer i 2024 til 2026. I 2024 ble det også lagt opp nytt EL- anlegg på to soverom. I 2022 ble det lagt inn strømkabel i boligen. Deler av EL- anlegget i kjeller er også oppgradert/skiftet i 2026, dette da deler av EL- anlegget ble fjernet i forbindelse med tilbakeslag av vann. Ellers er deler av anlegget av eldre dato.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Drenering fra byggeår, og fra ca. 1990 iflg. selger. Drenering fra byggeår består trolig av påstrykningsmasse og drenerende masser i grunnen. Drenering fra 1990 består av grunnmursplast og drenerør i grunnen. Bygningen har grunnmur i betongblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Støttemurene er oppført i betong og stein. Selger opplyser at de fleste støttemurene skal være oppført rundt 2009.

Utvendige avløpsrør er av plast ifølge selger. Det er slamavskiller med minirensanlegg (Biovac-anlegg) med overløp til offentlig avløpsnett. Fra det offentlige nettet går vannet videre til en bekk/grøft i nærområdet. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Biovac minirensanlegg ble etablert i 2019 ifølge selger.

I 2025 var det tilbakeslag av vann fra avløpsrør, noe som førte til fuktskader i kjeller. Det meste av avløpsrørene ble derfor skiftet i 2026, men selger opplyser at avløpsrør fra boligen og til minirensanlegget er fra 1978. Arbeid utført i 2026 er i hovedsak gjort som egeninnsats av selger, med bistand fra fagkyndig. Selger opplyser at avløpsrør fra 2026 er delvis lagt over naboeiendommen.

## 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

Det ble søkt om bruksendring, fasadeendring og diverse mindre tiltak 08.10.2024, disse ble innvilget. Ferdigattest foreligger og denne er datert 13.11.2024.

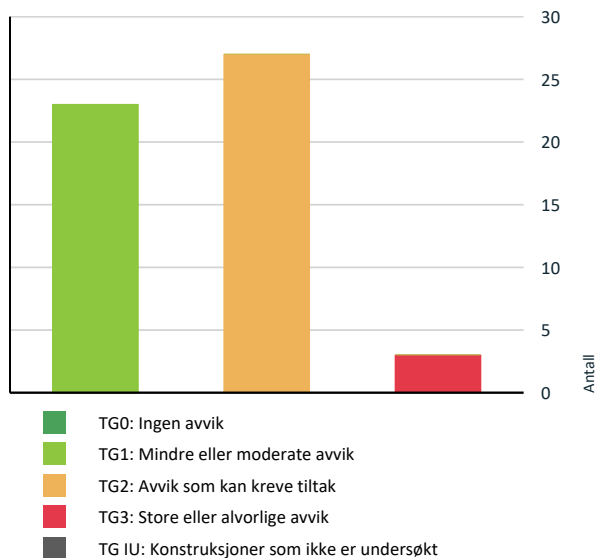
### Garasje

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

Boden i bakkant av garasje er ikke tegnet inn på tegninger, og denne delen av garasje er således ikke søkt og godkjent oppført. Ferdigattest mangler, men selger opplyser at denne skal fremskaffes.

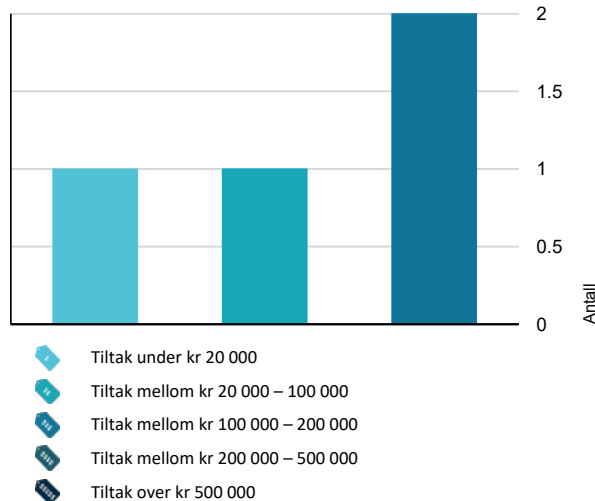
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal. Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer - 1** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører - 1** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. etg. > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1968

**Kommentar**  
Eier opplyser at boligen er oppført i ca. 1968.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

### Tilbygg / modernisering

1990	Tilbygg	Selger opplyser at kjøkken og stue, samt underliggende oppholdsrom, og overliggende soverom er tilbygg fra ca. 1990.
2024	Ombygging	I perioden 2024 til 2025 ble tegninger revidert og det ble laget en hybel i kjeller.
1978	Ombygging	Selger opplyser at boligen opprinnelig var en hytta som ble bygget om til bolig i ca. 1978.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra takfot med stige. Selger opplyser at det ble lagt ny takpapp, slisser, lekter og takstein i 2022. Arbeidet utført i 2022 er utført som egeninnsats av selger, som er utdannet tømmer.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 2022. Arbeidet utført i 2022 er utført som egeninnsats av selger, som er utdannet tømmer.

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom. Manglende snøfangere kan føre til økt fare for skader ved snø- og isras fra taket.



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende og stående trekledning. Selger opplyser at all trekledning er skiftet i perioden 2022 til 2024. I samme periode er deler av ytterveggene etterisolert. Arbeidet utført i perioden 2022 til 2024 er utført som egeninnsats av selger, som er utdannet tømmer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I nedre kant av kledningen har det tidligere blitt observert at musebåndet bak trekledningen hadde for stor åpning, noe som øker faren for angrep av mus. Det meste av musebånd er utbedret i senere tid, men som følge av redusert tilgang under terrasser kan der fortsatt være noe områder som har for stor åpning i musebånd. Selger opplyser at det vinteren 2025/2026 ble fanget to mus i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av musebånd langs hele kledningen, spesielt under terrasser, og eventuelle åpninger bør tettes for å hindre at mus kan komme inn i boligen. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for at mus kan trenge inn og forårsake skader på bygningskonstruksjoner og inventar.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Takkonstruksjon er fra byggeår. Det er tilgang til deler av takkonstruksjon gjennom luker i knevegger. Del av takkonstruksjon er uten inspeksjonsmulighet, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

På synlige deler av krypfløtet er det observert manglende vindtettduk på deler av isolasjonen. Dette medfører økt varmetap og øker risikoen for kondensskader. Det er også observert manglende luftespalter mot raft, samt sammenklemte luftespalter over isolasjonen i skråtaket. Dette gir økt risiko for kondensering i dette sjiktet. Luker til krypfløt er utette med hensyn til luftlekkasjer og varmetap, og lukene er mangelfullt isolert.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Det bør etableres vindtettduk der dette mangler for å redusere varmetap og risiko for kondensskader. Luftespalter mot raft og over isolasjonen i skråtaket bør åpnes eller utbedres for å sikre tilstrekkelig ventilering og hindre kondensering. Luker til krypfløt bør tettes og isoleres bedre for å redusere luftlekkasjer og varmetap. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, råte og redusert energieffektivitet i takkonstruksjonen.



## 1 TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble skiftet 5 stk. vinduer 2022. Det er også skiftet noen vinduer i perioden 2005 og 2013. Ellers er vinduer fra 1990 tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis observert slitt og oppsprukket trevirke samt avskalling av maling.

Utvendig gjenstår det arbeid med maling av lister.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold, inkludert sliping, utbedring av oppsprukket treverk og påføring av ny maling på vinduer og utvendige lister.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forvitring, råteskader og redusert levetid på vinduene.



## 1 TG 3 Vinduer - 1

### Beskrivelse

I kjeller er det 3. stk. trevinduer med koblet glass, av eldre dato/byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, samt at det stedvis er råteskader i karmene i kjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Eldre og slitte vinduer har ofte dårlig isolasjonsevne, noe som kan føre til varmetap og økte oppvarmingskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## 1 TG 1 Dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

I stue er det en heve- skyvedør i tre, fra 2017.

## TG 2 Dører - 1

### Beskrivelse

Inngangsdør i tre fra 2023, og kjellerdør er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

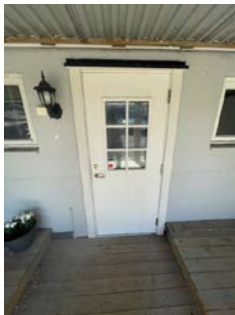
Ytterdørene bærer preg av noe elde og slitasje, og inngangsdøren er misfarget av solen. På ytterdør i kjeller er det noe fuktmerker nederst på dørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt overflatebehandling av dørene for å utbedre slitasje og misfarging.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse oppstå, noe som kan redusere dørenes levetid.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Frittliggende terrasser i tre, fra 2023.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

### Beskrivelse

Terrassen rundt boligen ble bygget i 2025.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Inngangstrapp i betong, med fliser på trinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sprekker og riss i murpuss, samt at det er en løs flis og noe løse fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og riss i murpuss samt løse fliser og fuger bør utbedres for å hindre videre forvitring, vanninntrengning og frostsprengning, som kan føre til ytterligere skader på trappen.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu og laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. I 1. etg. ble det lagt nye gulv i 2020, og selger opplyser at overflater i loftsetasje er fra ca. 2000. Overflater i hybel er fra 1990 tallet, og fra 2025. Ellers er deler av overflater av eldre dato/byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

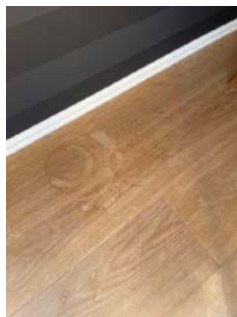
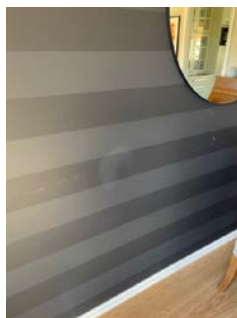
I gangen i 1. etasje er det skrapemerker på gulvet fordi dørbladet tar ned i gulvet. I stuen er det flekker og merker på tapetet på én vegg, og det er noe merker på gulv. Furugulvet på soverommet og laminatgulvet har noe slitasje. I kjelleren er det noe gjenstående arbeider med lister o.l. rundt noen dører. For øvrig er det hovedsakelig observert normal elde og slitasje, men det finnes også noen merker og skruehull på vegger etter bruk og tidligere innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av skadede og slitte overflater, samt ferdigstille gjenstående arbeid i kjeller, for å opprettholde estetisk standard og hindre ytterligere forringelse av materialene. Dørbladet i gangen bør justeres for å unngå ytterligere skader på gulvet. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje, redusert levetid på overflater og forringet inntrykk av boligen.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger er foretatt i stue og på soverom i 2. etg. Det er også noe knirk i gulv.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Det er en pipe i sementblokker og en pipe i teglstein. Det er sotluke i kjeller og vedovn i stue. Pipe mot nord er ikke lenger i bruk, og denne pipen er revet over tak.

### Vurdering av avvik:

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

Pipe skulle vært feid i 2025, men pipen ble ikke feid da selger ikke var til stede.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør gjennomføres feiing av pipen snarest mulig for å sikre forsvarlig brannsikkerhet. Manglende feiing øker risikoen for sotbrann og reduserer pipens funksjon og levetid.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

I kjeller er det gulv av betong, fliser og laminat. Det er malte plater i tak. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Hullboring er ikke utført, da nedre kant av veggplater har vært fjernet etter tilbakeslag av vann fra avløpsrør i 2025. Det er imidlertid foretatt fuktmåling i bunnsvill på vegger, uten å registrere avvik av betydning.

Etter tilbakeslag av vann i 2025 ble fuktskadede materialer skiftet, og konstruksjoner som var våte ble tørket med bruk av avfukter. Arbeidene er ferdigstilt i slutten av mars 2026.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

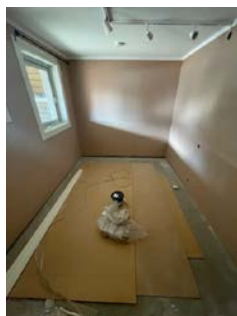
Det ble på befaringdagen ikke målt fukt av betydning i treverk. Det er imidlertid observert at det er benyttet svartpapp på vegg, bak veggplater. Svartpapp er et organisk materiale som er utsatt for fukt- og muggskader. Innredet areal under terreng regnes generelt som en risikokonstruksjon med hensyn til fuktskader, blant annet på grunn av kapillært oppsug fra grunnen og redusert effekt av eldre drenering. Dette innebærer økt sannsynlighet for skjulte fuktskader, selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne svartpapp fra veggkonstruksjonen ved neste renovering, da dette materialet kan føre til mugg- og fuktskader over tid. Videre bør det følges med på eventuelle tegn til fukt eller lukt i rommet, da innredede arealer under terreng har økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier ved befaringen. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for muggdannelse og skader på konstruksjonen, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og behov for omfattende utbedringer på sikt.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Det er grovkjeller/krypkjeller under deler av boligen, med trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er indikert noe fukt i nedre deler av vegger og gulv, samt stedvis avskalling av maling og saltutslag på vegger. Dette sees i sammenheng med redusert effekt på drenering, samt kapillært oppsug fra grunnen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre dreneringen og redusere fuktbelastningen i krypkjelleren, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen og montere topplister på drenering der det mangler.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendige trapper i tre.

### Vurdering av avvik:

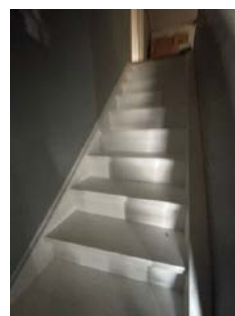
- Det er avvik:

Det mangler håndløper på veggene. På trappen til kjelleren er det for stor åpning mellom trinnene, og åpningen i rekkverket er også for stor.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper på veggene for å bedre sikkerheten ved bruk av trappene. Åpningene mellom trinnene og i rekkverket bør reduseres for å forhindre risiko for fall. Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskader.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører og dører i tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres justering eller utbedring av dører som ikke fungerer tilfredsstillende, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal bruk.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

#### **TG 3** Generell

##### Beskrivelse

Vaskerom i kjeller med opprinnelse fra byggeåret, sist pusset opp i 2021. Rommet er innredet med vaskekkum og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Gulvet er belagt med fliser, og veggene har malte plater.

Det opplyses at vaskerommet ble fuktskadet i forbindelse med tilbakeslag av vann i 2025. Nedre del av veggen ble derfor fjernet, dette for å muliggjøre uttørring av konstruksjonene. Nedre del av veggplater og gulvlister er montert på nytt i slutten av mars 2026.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er lite fall mot sluk, og det er opplyst at det ikke er membran i gulvet. I overgang gulv og vegger er det montert gulvlister i tre, og trelister vurderes til å være en svak løsning med hensyn til fuktskader ved eventuelt vannsøl på gulv.

##### Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør oppgraderes med korrekt fall mot sluk og etablering av godkjent membran i gulvet og i overgang gulv og vegger. Trelister i overgang mellom gulv og vegg bør erstattes med fuktsikre materialer for å redusere risiko for fuktskader og råte ved vannsøl. Manglende membran og utilstrekkelig fall øker faren for vanninntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte fukt- og råteskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### KJELLER > VASKEROM

#### **TG 3** Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

##### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke membran i gulv, og det er utette overganger mellom gulv og vegger.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres membran i gulvet og sikre tette overganger mellom gulv og vegger for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende membran og utette overganger medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Badet i kjelleren ble sist renoveret i 2025. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av faktura og opplysninger gitt av selger.

Arbeidet utført i 2025 er i hovedsak utført som egeninnsats av selger, som er utdannet tømrer. Arbeid utført på EL- og VVS-anlegg er gjort av firmaer.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4 cm.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



## KJELLER > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det opplyses at vegger mot bad ble fuktskadet i forbindelse med tilbakeslag av vann i 2025. Nedre del av veggen på soverom, stue/kjøkken og vaskerom ble derfor fjernet, dette for å muliggjøre uttørring av konstruksjonene. Nedre del av veggplater og gulvlist er montert på nytt i slutten av mars 2026.

Da nedre del av vegg sto åpne på befaringsdagen, var det mulig å synlig vurdere vegger, samt at det var enkel tilgang for å måle fukt i bunnsvill. Det var på befaringsdagen ikke synlige fuktskader, og det ble ikke målt fukt av betydning i bunnsvill.

## 1. ETG. > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bad i 1. etg., sist pusset opp i 2017 iflg. selger. Innredet med servant, vegghengt toalett, bidet, badekar og dusj. Det er to sluk i plast. Det er belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



## 1. ETG. > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger og malte panelplater i tak. Selger opplyser at silikonefuger nederst på vegger i våtsone ble fornyet i 2025.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## 1. ETG. > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Fall til sluk under badekar er ikke vurdert som følge av redusert tilgang.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rundt sluk er det observert at en mindre del av gulvbelegg er misfarget. Dette skyldes trolig bruk av for høy varme da gulvbelegg ble varmet opp og ført/klemte under klemring i sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke området rundt sluket for eventuelle tegn til lekkasje eller ytterligere misfarging. Misfarging kan indikere at gulvbelegget er svekket, noe som kan øke risikoen for vanninntrengning og følgeskader i konstruksjonen. Ved forverring bør det vurderes utbedring av gulvbelegget rundt sluket for å sikre tilstrekkelig tetthet.

## 1. ETG. > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier



## 1. ETG. > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, bidet, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## 1. ETG. > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

## 1. ETG. > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra himling i krypkjeller, rett under sluk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%, som vurderes til å være tørr.



## LOFTSETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bad i 2. etg., sist pusset opp i ca. 2000 iflg. selger. Innredet med servant, toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 Kilde: Eier



## LOFTSETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere eller etterse membran/tettesjikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for at membranens funksjon svekkes, noe som kan føre til fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjoner.

## LOFTSETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9 mm.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert lite fall til sluk, samt at sokkellist på dusjvegger hindrer tilgang til sluk ved eventuelle vannlekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk, og sokkellistene på dusjveggene bør utformes slik at de ikke hindrer tilgang til sluk ved eventuelle vannlekkasjer. Manglende fall og utilgjengelighet til sluk øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

## LOFTSETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## LOFTSETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

## LOFTSETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i dør. Det er korrekt tilluft i dørblad.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

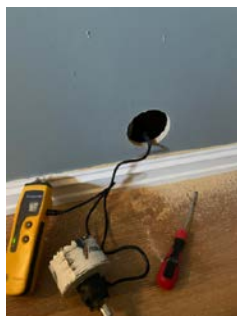
## LOFTSETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang, rett bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%. som vurderes til å være tørt.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

I hybelen er det kjøkkeninnredning med slette fronter, fra tidlig 2000-tallet ifølge selger. Det er ventilator over komfyr. Det er montert en liten oppvaskmaskin i skap under vaskeikum. Gulvet har laminat. Skapfrontene er malt på nytt i senere tid, og benkeplaten er av nyere dato.



### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### 1. ETG. > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

I 1. etasje er det kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2015 ifølge selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. I 2021 ble det montert nytt blandebatteri på vaskeikum, og i 2024 ble det montert ny oppvaskmaskin.

Årstall: 2015      Kilde: Eier



### 1. ETG. > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015      Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Det er vannrør med inntak i plast. Det er rør-i-rørssystem og kobberør i bygget. Ifølge selger er vanninntaket fra 1978. Kobberrørene er av eldre dato/byggeår. Rør-i-rørsystemet er av nyere dato. Samleskap for rør-i-rørsystemet er plassert i grovkjeller og på vaskerom.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

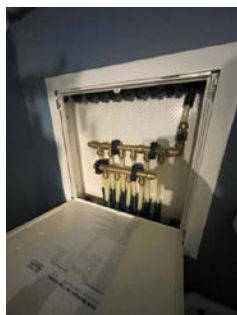
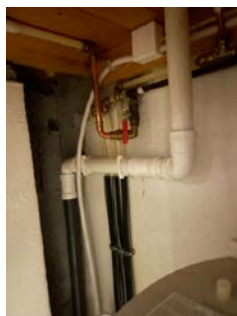
Vannledningen til naboeiendommen ligger over gulv i krypkjeller, og vannledningen er således noe utsatt for bevegelse ved berøring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de deler av innvendige vannledninger som er av eldre dato.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre lekkasjer og fuktskader. Vannledningen til naboeiendommen bør sikres bedre for å redusere risikoen for skade ved bevegelse. Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de eldre vannledningene, bør det vurderes utskiftning for å unngå plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Deler av avløpsrør er av eldre dato, men det er observert at det er foretatt noe utskiftinger i senere tid.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på avløpssystemet.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra kjøkken og våtrom. Ellers er det friskluftsventiler i yttervegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig innneklima og risiko for muggdannelse.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er montert varmepumpe i boligen. Alder på denne er ukjent, men selger opplyser at varmepumpen ble montert før 2019. Varmepumpen er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpen var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen for å sikre videre drift og redusere risiko for plutselige driftsstans eller kostbare reparasjoner. Manglende service og høy alder på anlegget medfører økt risiko for funksjonssvikt og redusert levetid.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Det er 2. stk. varmtvannstanker i boligen. Varmtvannstanken til hybel er fra 2025. Varmtvannstanken til hoveddelen, som er plassert på vaskerom er fra 2015.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstankene. Manglende korrekt tilkobling medfører risiko for varmegang og brann.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 1. etg. Alder på automatsikringer er ukjent, men selger opplyser at det er montert noen nye automatsikringer i 2024 til 2026. I 2024 ble det også lagt opp nytt EL-anlegg på to soverom. I 2022 ble det lagt inn strømkabel i boligen. Deler av EL-anlegget i kjeller er også oppgradert/skiftet i 2026, dette da deler av EL-anlegget ble fjernet i forbindelse med tilbakeslag av vann. Ellers er deler av anlegget av eldre dato.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1968 Selger opplyser at arbeid utført de senere år er gjort av fagfolk. Hvem som har utført arbeid på EL-anlegget før 2022 er ukjent for takstmann.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det eksisterer noen samsvarserklæringer, men deler av anlegget mangler dokumentasjon. Det mangler også samsvarserklæring på arbeid utført i 2026, men selger opplyser at denne blir ferdigstilt i løpet av kort tid. Det opplyses at manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmegang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmegang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne

# Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**

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

**Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. På loft og i grovkjeller er det observert løse og ubeskyttede ledninger.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner på grunnmur og i bygget generelt som tyder på noe setninger. Dette vurderes å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter. Noe setninger anses å være normalt tatt byggeår i betraktning.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeår, og fra ca. 1990 iflg. selger. Drenering fra byggeår består trolig av påstrykningsmasse og drenerende masser i grunnen. Drenering fra 1990 består av grunnmursplast og drensør i grunnen.

#### Vurdering av avvik:

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

I krypkjeller er det observert fuktmerker, saltutslag og avskalling av maling på vegger. Dette vurderes til å ha sammenheng med redusert effekt av dreneringen og kapillært oppsug fra grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

Det bør vurderes utskifting eller forbedring av dreneringen som er fra byggeår, dette for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader, muggsopp, råte og forringelse av bygningsmaterialer over tid.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er stedvis observert sprekker og riss i grunnmuren, noe som vurderes å ha sammenheng med eldre setningsskader i grunn og fundamenter. Det er også stedvis noe saltutslag og avskalling av maling på vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere setningsskader. Saltutslag og avskalling av maling bør også behandles for å forhindre fuktskader og forringelse av overflaten.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Forstøttningsmurer

### Beskrivelse

Støttemurene er oppført i betong og stein. Selger opplyser at de fleste støttemurene skal være oppført rundt 2009.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er observert mindre sprekker på støttemurene, og det mangler rekkverk på deler av støttemuren mot garasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker i støttemurene bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risiko for konstruksjonssvikt. Rekkverk bør monteres på deler av støttemuren mot garasje for å hindre fallulykker og ivareta sikkerheten.



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

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

I henhold til NVE- kartet ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å unngå vannansamlinger mot bygningen. Mangelfull bortledning av overvann kan føre til fuktskader i konstruksjonen og redusert levetid på bygningsdeler under bakken. I tillegg bør det tas hensyn til at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, noe som kan medføre økt risiko for setningsskader eller skred ved større vannansamlinger.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast ifølge selger. Det er slamavskiller med minirensanlegg (Biovac-anlegg) med overløp til offentlig avløpsnett. Fra det offentlige nettet går vannet videre til en bekk/grøft i nærområdet. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Biovac minirensanlegg ble etablert i 2019 ifølge selger.

I 2025 var det tilbakeslag av vann fra avløpsrør, noe som førte til fuktskader i kjeller. Det meste av avløpsrørene ble derfor skiftet i 2026, men selger opplyser at avløpsrør fra boligen og til minirensanlegget er fra 1978. Arbeid utført i 2026 er i hovedsak gjort som egeninnsats av selger, med bistand fra fagkyndig. Selger opplyser at avløpsrør fra 2026 er delvis lagt over naboeiendommen.

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på den delen av utvendige avløpsledning som er fra 1978. Selger opplyser at det gjenstår arbeid med å få tinglyst rett til å legge avløpsrør over naboeiendommen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller nærmere kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger som er fra 1978, dette da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer eller driftsproblemer. Det anbefales også å få tinglyst rett til å føre avløpsrør over naboeiendommen for å unngå fremtidige rettslige tvister eller krav om omlegging.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## **Oljetank**

#### Beskrivelse

Det har tidligere vært parafinfy i boligen med nedgravd oljetank på eiendommen. Parafinfy og oljetank er fjernet og sanert i sanert tid iflg. selger. Dokumentasjon er fremvist i form av faktura.

## 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 bygningssakkynndige 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**

#### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk på del del av terrasse der rekkverk mangler. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om ras- og skredfare fra kommunen/NVE, samt vurdere nødvendige sikringstiltak for å redusere risiko for skade på personer og eiendom. Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da manglende radonsperre og målinger kan medføre helseisikro for beboere.

# 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

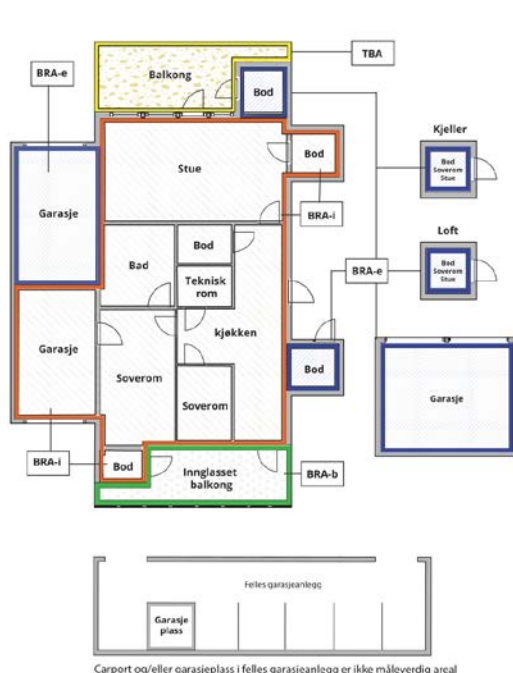
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	59			59		59	118
1. etg.	134			134	75		134
Loftsetasje	59			59			59
<b>SUM</b>	<b>252</b>				<b>75</b>	<b>59</b>	<b>311</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>252</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, vaskerom, stue/kjøkken, bad, soverom		
1. etg.	Gang med trapp, gang, bad, 3 soverom, stue, kjøkken, bod		
Loftsetasje	Trapperom, bad, 3 soverom		

### Kommentar

Grovkjeller har ikke målbart areal iht. NS 3940 som følge av lav takhøyde. Gulvarealet i grovkjeller er målt til 59 m<sup>2</sup>. Takhøyden i loftsetasje er lavere enn hva som er dagens anbefaling.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det ble søkt om bruksendring, fasadeendring og diverse mindre tiltak 08.10.2024, disse ble innvilget. Ferdigattest foreligger og denne er datert 13.11.2024.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført diverse utskiftinger og oppgraderinger på boligen i perioden 2024 frem til dags dato. Arbeid er i hovedsak gjort som egeninnsatsen av selger som er utdannet tømmer. Arbeid utført på EL- og VVS anlegg er gjort av fagfolk.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		46		46	
<b>SUM</b>		<b>46</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje, bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Boden i bakkant av garasje er ikke tegnet inn på tegninger, og denne delen av garasje er således ikke søkt og godkjent oppført. Ferdigattest mangler, men selger opplyser at denne skal fremskaffes.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	188	64
Garasje	0	46

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Eirik Rustan	Kunde

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	494	9		0	1621.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Dalenveien 62

#### Hjemmelshaver

Rustan Eirik, Rustan Helene Rønning

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2022

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Selger opplyser at garasje ble oppført i 2022.

#### Beskrivelse

Garasje fra 2022, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, og takrenner og beslag i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere på den ene siden, men for å unngå skeivfordeling av snø/vekt, anbefales det å montere snøfangere også på den andre siden. Inne i garasjen er det noe gjenstående arbeid med montering av gipsplater, samt at det mangler noe lister o.l. rundt dører og vinduer. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått	8	Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse			Gjennomgått		Nei
Tegninger	29.08.2024		Gjennomgått	9	Nei
Ferdigattest fra 1975	09.06.1975		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest fra 2024	13.11.2024		Gjennomgått	1	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# 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

Helene Rønning Rustan

Eirik Rustan

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Dalenveien 62

3160 Stokke

3907-494/9/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Følgeskade ved vanninntrengning fra terreng.

Skadet gulv og fotlister. Nedre del av vegger har vært oppfuktet, disse et tørket etter bransjestandard

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Nilsen Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmekabel og el anlegg på bad og deler av hybel

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** CNS Rørservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Kobling av vann og avløp bad, kjøkken og vaskerom i kjeller

---

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?:** 2025

**Firmanavn:** Stex Bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Våtromsbelegg på bad i hybel

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

♦ Ja

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

Nytt Gulvbelegg på bad i hybel

---

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

Vanninntrengning fra grunn i kjeller

Vanninntrengning fra yttertak i januar 2020 - tak ble lagt om sommer 2020

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

♦ Ja



**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Tak omlegging er utført i form av egeninnsats. Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og har selv utført arbeid på boligen over en lengre periode. Arbeidene er utført i henhold til min faglige kompetanse og erfaring innen tømrerfaget.

---

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?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og har selv utført arbeid på boligen over en lengre periode. Arbeidene er utført i henhold til min faglige kompetanse og erfaring innen tømrerfaget.

---

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

♦ **Ja**

Jeg er kjent med at det er råte i 2 vinduer i murvegg mot grovkjeller.

Råten er synlig i deler av vinduene og skyldes trolig fukt. Det er ikke gjort nærmere undersøkelser av omfanget.

Forholdet er ikke utbedret.

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

♦ **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?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Nybygget garasje.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Kollaps i takvannet ute i gårdplass

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

♦ **Ja**



#### Faglært arbeid:

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

**Firmanavn:** Ueland Bygg og Anlegg

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedring av takvann og drenering i gårds plass

---

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

♦ **Ja**

Dette har kun vært ved mye nedbør over kort tid. Vannintrengningen er grunnet kollaps i takvann

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

♦ **Ja**

#### Faglært arbeid:

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

**Firmanavn:** Ueland Bygg og Anlegg

**Beskrivelse av arbeidet:** Rep av takvann

---

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?

♦ **Ja**

Det har tidvis i løpet av 2025 blitt observert maur inne i boligen. Det ble kjøpt inn maurgranulat som ble strødd rundt eiendommen, og problemet opphørte etter dette.

I løpet av vinteren 2025/2026 har det også gått 2 mus i felle på kryploftet.

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

♦ **Ja**

#### Ufaglært arbeid:

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er brukt maurmiddel Musebånd er gått over rundt huset

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Ueland Bygg og Anlegg

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt ned nytt spillvanns rør fra renseanlegg til kommunal kum

---

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Ja

Kommunalt vann  
Privat mini renseanlegg

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?:** 2022

**Firmanavn:** Alt Installasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Kobling av ny inntakskabel

---

## 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?

♦ **Ja**

Fohåndsvarsling av pålegg om fremmedvann i rensesanlegg

Dette problemet ligger hos fylkeskommunen, dette er formidlet til kommunen og fylket

---

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

♦ **Ja**

Det ble utført en prosess i 2024 for å få godkjente tegninger og ferdigattest på bolig.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Ferdigattest er mottatt av kommune

---

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

♦ **Ja**

Innredet av tidligere eier

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Dette ble søkt om i en stor prosess, med bistand fra Søk om Bygg.no

---

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 i kjeller, ca 40m<sup>2</sup>

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ Ja

Skaderapport fra vannskade fremlegges

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Dalenveien 62

Nabolaget Fossnes - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Åmodt Linje 124, 129	1 min	0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	9 min	7.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min	

## Skoler

Vennerød skole (1-7 kl.) 135 elever, 8 klasser	6 min	4.8 km
Ramsum skole (1-4 kl.) 75 elever, 4 klasser	8 min	6.6 km
Bokemoa skole (1-7 kl.) 369 elever, 17 klasser	10 min	8.7 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) 332 elever, 24 klasser	11 min	8.7 km
Andebu ungdomsskole (8-10 kl.) 214 elever, 16 klasser	15 min	12.8 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	8 min	7.1 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	11 min	8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Naboskapet

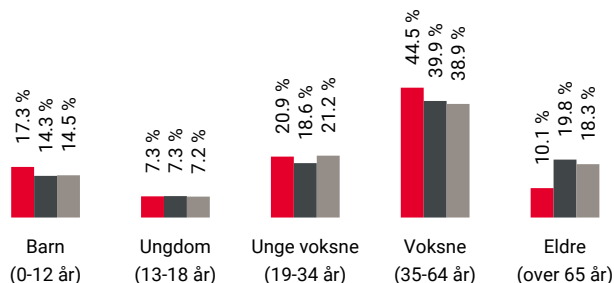
Godt vennskap 69/100



## Kvalitet på skolene

Bra 64/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fossnes	1 133	494
Sandefjord kommune	64 943	29 732
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Aulerød barnehage (1-4 år) 11 barn	4 min	2.4 km
Semsbyen barnehage (1-5 år) 37 barn	4 min	2.3 km
Semsløkka barnehage (1-5 år) 78 barn	4 min	2.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Sem Post i butikk	3 min	2.5 km
Coop Extra Semsbyen PostNord	4 min	2.3 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tønsberg, Færder og Re kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



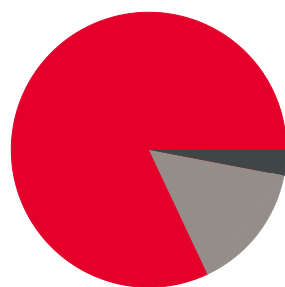
### Trafikk

Lite trafikk 89/100

## Sport

Sem Idrettspark	3 min 🚗
Ballspill, fotball, friidrett	2.4 km
Sem Skole	3 min 🚗
Ballspill, sandvolleyball	2.5 km
Sporty24 Sem	2 min 🚗
Energy Fitness	7 min 🚗

## Boligmasse



- 82% enebolig
- 3% blokk
- 15% annet

«Rolig. Nær skole, barnehage og turområde.»

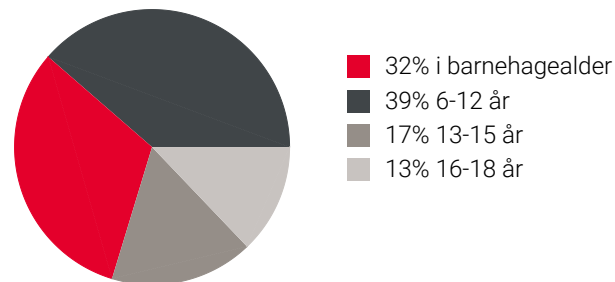
Sitat fra en lokalkjent



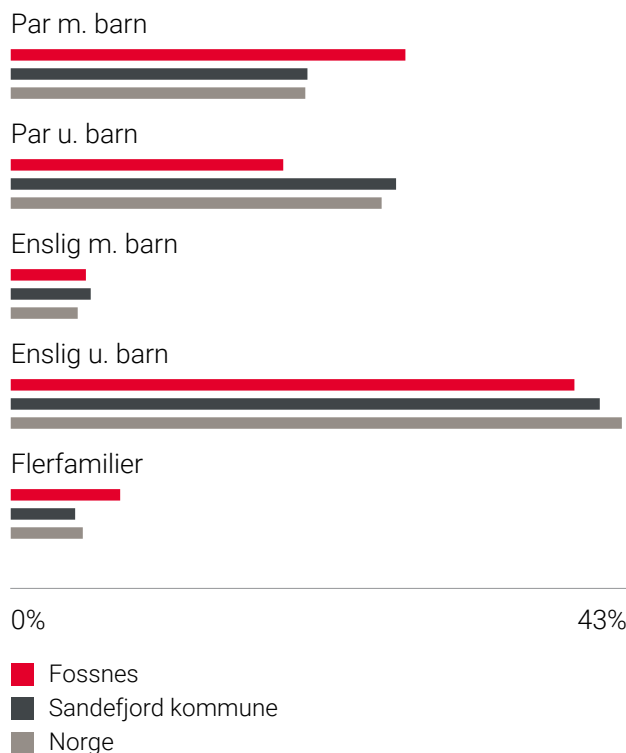
## Varer/Tjenester

Stokke Senter	10 min 🚗
Vitusapotek Sem	3 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



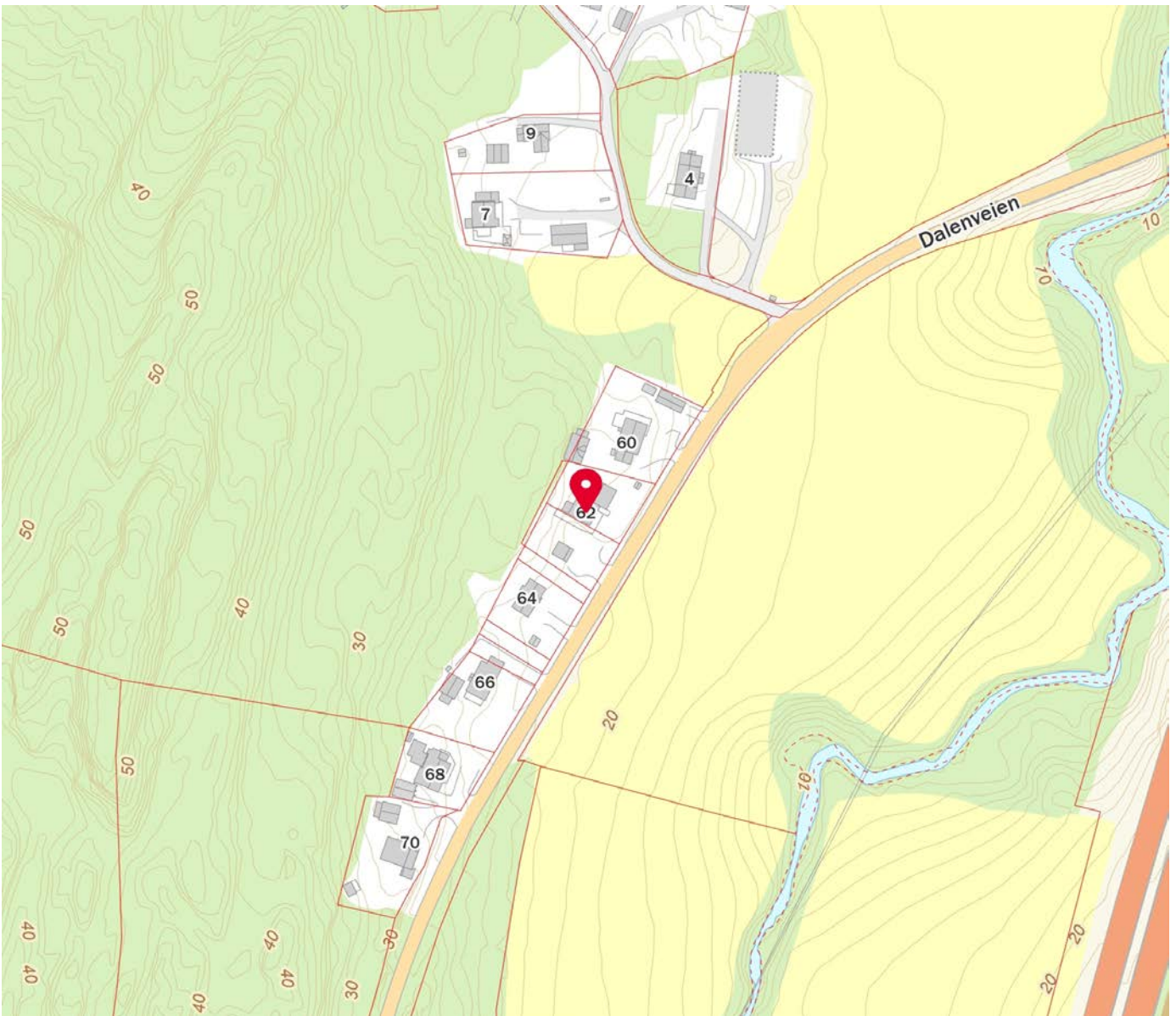
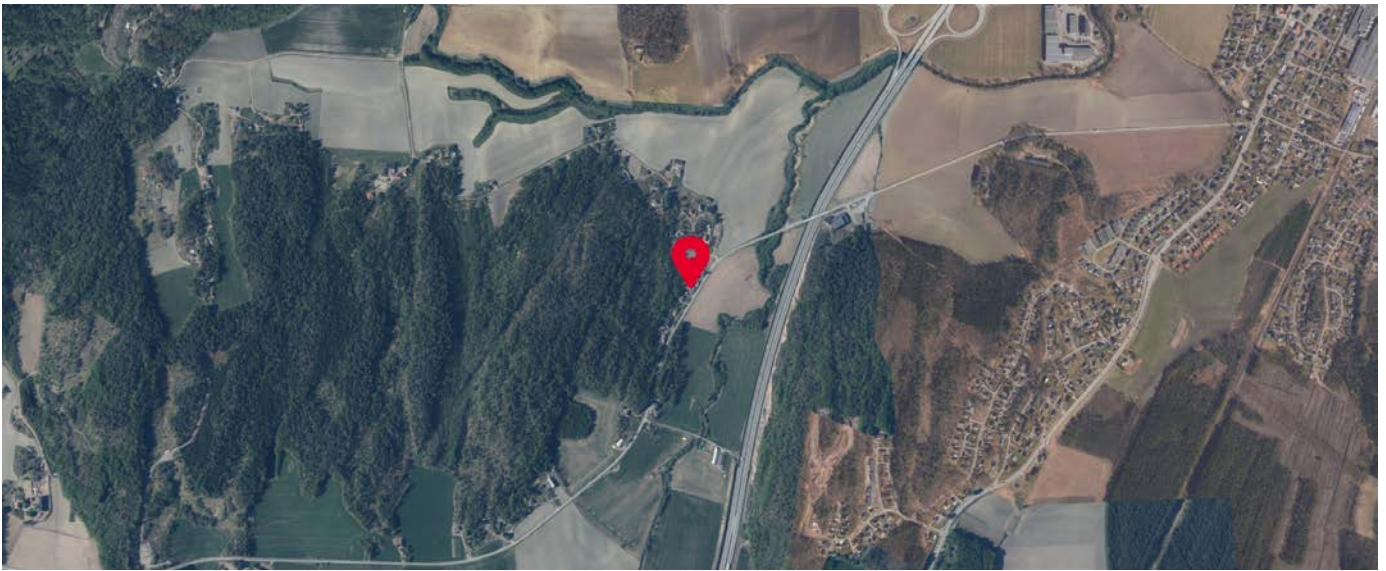
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tønsberg, Færder og Re kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Tønsberg, Færder og Re kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 494, Bruksnr 9	<b>Kommune:</b>	3907 Sandefjord
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	1710 Tori
Veiadresse:	Dalenvæien 62, gatenr 51111	<b>Valgkrets:</b>	1 Nord vest
	3160 Stokke	<b>Kirkesogn:</b>	4090502 Skjee
Oppdatert:	01.01.2024		

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Furuset	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	02.01.1959	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 621,5 kvm	<b>Skyld:</b>	0,01		
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Sammenslåing	Forretning:	10.10.2024	Avgiver	3907/494/11	-709,7
	Matrikkelført:	10.10.2024	Avgiver	3907/494/26	-74,5
			Mottaker	3907/494/9	784,3
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3907/494/9	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3907/494/9	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2017	Mottaker	3907/494/9	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2017			
Feilretting	Forretning:	28.03.2011	Berørt	3907/494/9	0,0
	Matrikkelført:	28.03.2011	Berørt	3907/494/11	0,0
			Berørt	3907/494/26	0,0
Feilretting	Forretning:	16.03.2011	Berørt	0720/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	16.03.2011	Berørt	3907/494/3	0,0
			Berørt	3907/494/6	0,0
			Berørt	3907/494/9	0,0
Feilretting	Forretning:	16.03.2011	Berørt	0720/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	16.03.2011	Berørt	3907/494/3	0,0
			Berørt	3907/494/8	0,0
			Berørt	3907/494/9	0,0
			Berørt	3907/494/11	0,0
			Berørt	3907/494/15	0,0
			Berørt	3907/494/26	0,0
Skylddeling	Forretning:	23.05.1975	Berørt	3907/494/3	0,0
	Matrikkelført:	28.03.2011	Berørt	3907/494/6	0,0
			Berørt	3907/494/9	0,0
			Berørt	3907/494/11	0,0
			Berørt	3907/494/15	0,0
			Berørt	3907/494/26	0,0
Skylddeling	Forretning:	11.11.1963	Berørt	0720/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	28.03.2011	Berørt	3907/494/3	0,0
			Berørt	3907/494/7	0,0
			Berørt	3907/494/9	0,0
			Berørt	3907/494/15	0,0
Skylddeling	Forretning:	03.10.1960	Berørt	0720/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	28.03.2011	Berørt	3907/494/3	0,0
			Berørt	3907/494/9	0,0
			Berørt	3907/494/11	0,0
			Berørt	3907/494/26	0,0
Skylddeling	Forretning:	02.01.1959	Avgiver	3907/494/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3907/494/9	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dalenveien 62	Bolig	116,0		3		

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	116,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	116,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	163660180			Antall etasjer:	4

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			49,0		49,0		49,0		49,0
H01	1								
H02			67,0		67,0		68,0		68,0
L01									

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18722879			Antall etasjer:	

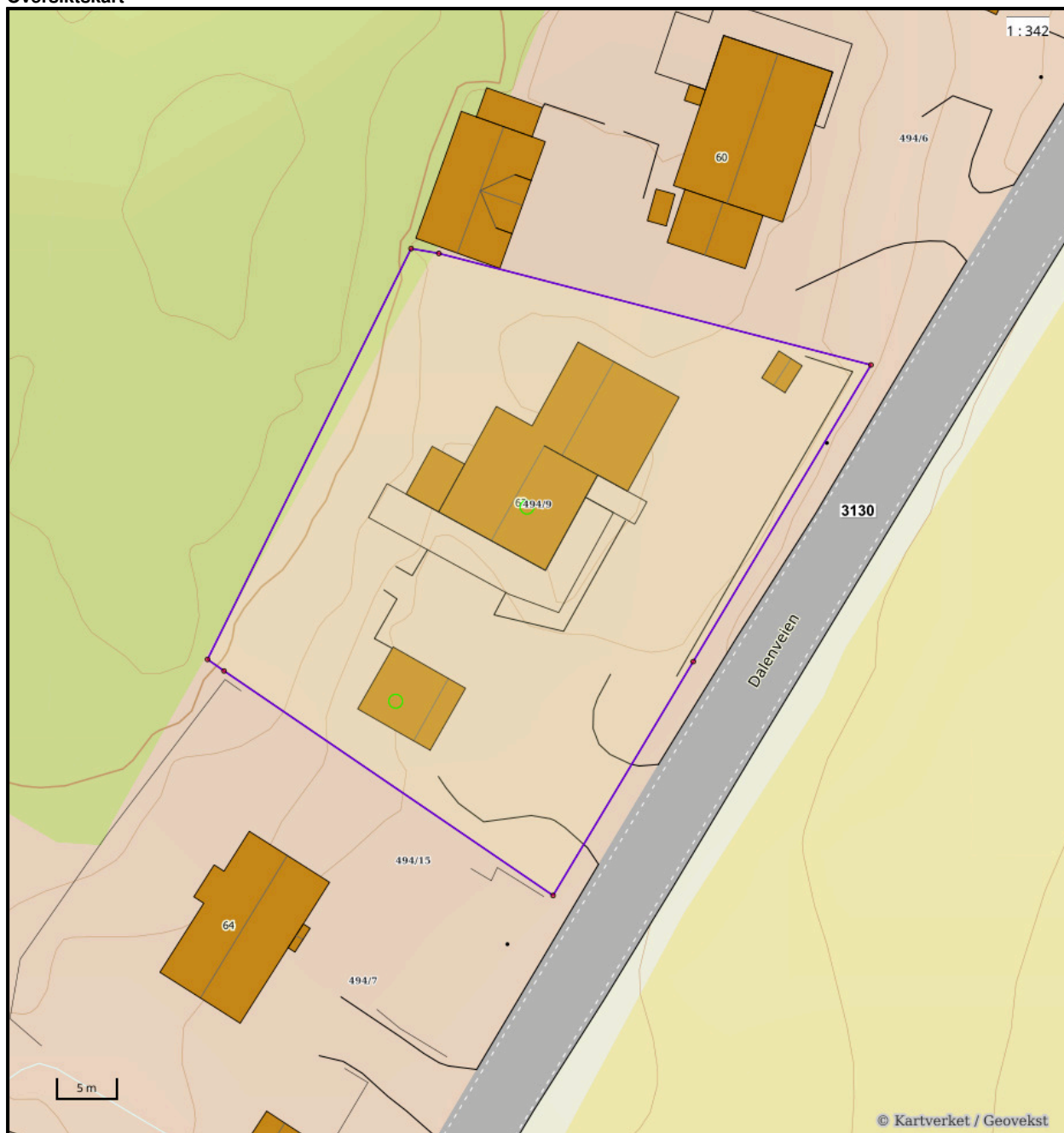
**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

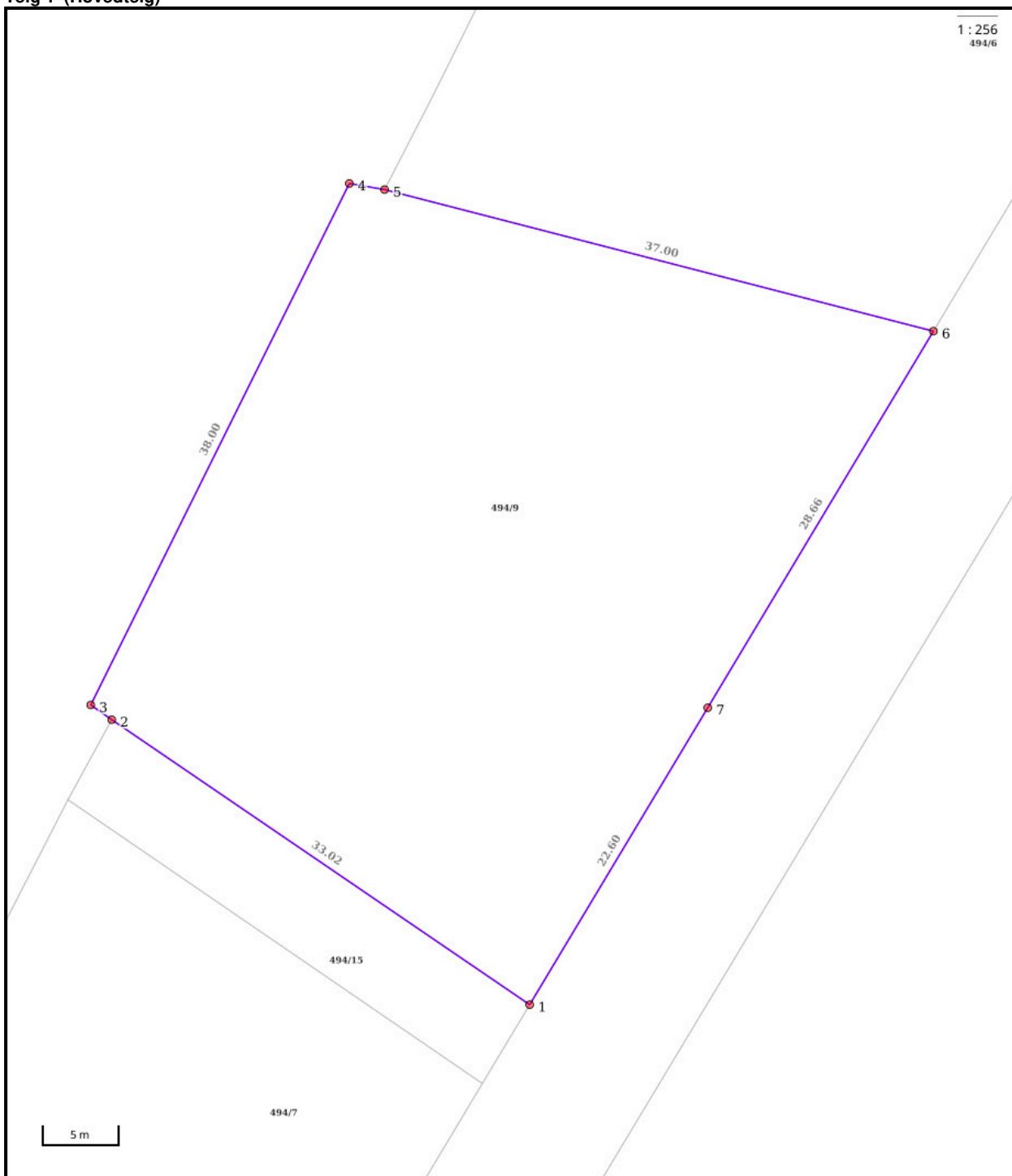
#### Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktbeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 1 621,50m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

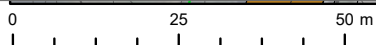
Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 571 181,14	574 034,04	33,02m	Digitalisert fra ortofoto	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 571 197,22	574 005,20	1,67m	Digitalisert fra ortofoto	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 571 198,05	574 003,75	38,00m	Digitalisert fra ortofoto	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 571 233,47	574 017,50	2,33m	Digitalisert fra ortofoto	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 571 233,28	574 019,82	37,00m	Digitalisert fra ortofoto	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 571 227,30	574 056,33	28,66m	Digitalisert fra ortofoto	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 571 201,49	574 043,87	22,60m	Beregnet	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

<sup>(1)</sup> Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

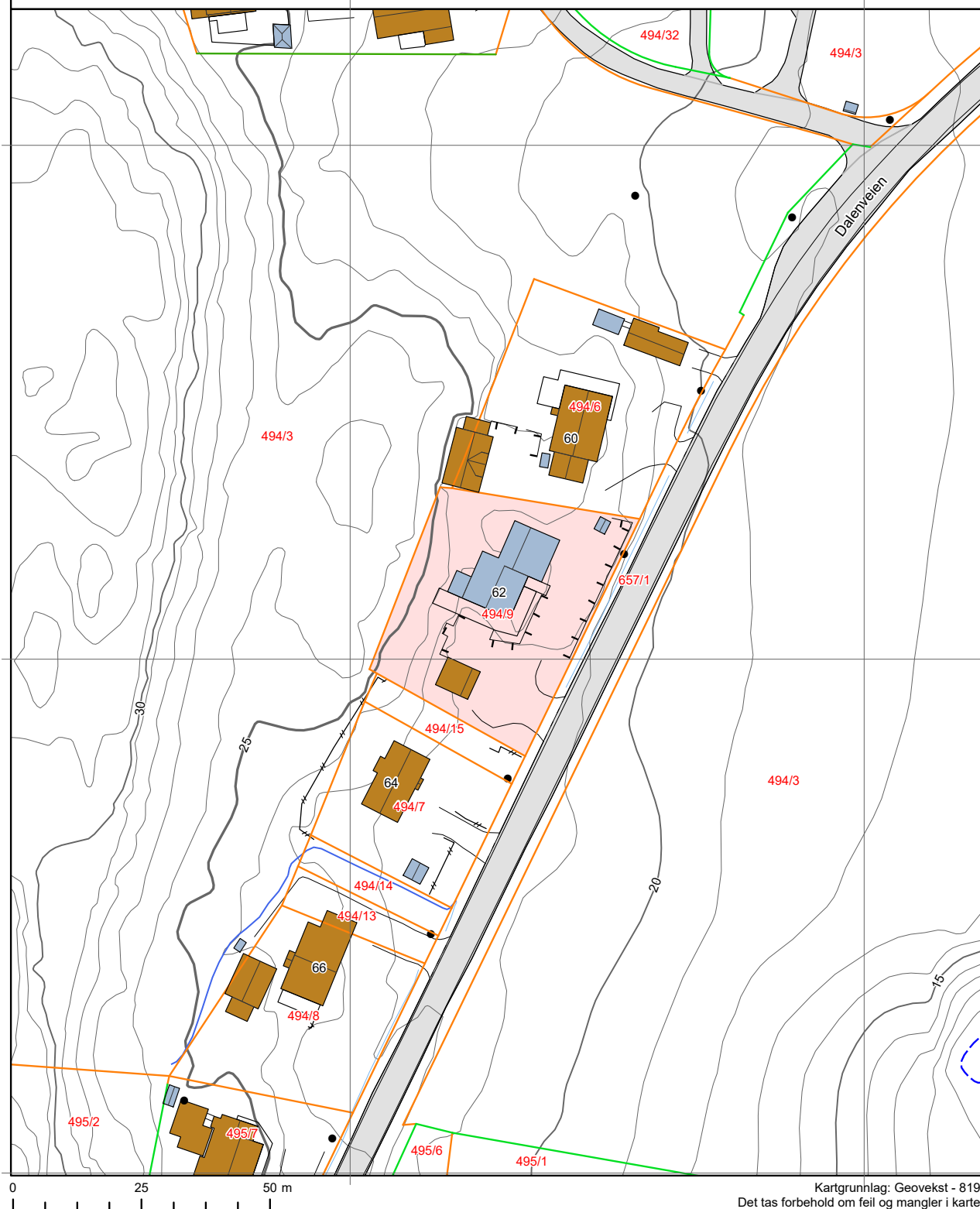
## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelinje
- Punktfeste




















## Eiendomsgrenser

- |                                                                             |                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm                | <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm              | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm             | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm              | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm            | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">- - -</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |









## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 24.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

<b>Kommunenr.</b>	3907	<b>Gårdsnr.</b>	494	<b>Bruksnr.</b>	9	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Dalenveien 62, 3160 STOKKE								

### 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
Feiing	264,48 kr
Renovasjon	5 562,60 kr
Slam	1 666,68 kr
Vann	5 212,80 kr
<b>Sum</b>	<b>12 706,56 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjonsgebyr standard - bolig	25%	1 stk	3900.00	1/1	0 %	3 900,00 kr	1 300,00 kr
Renovasjon - 100L ekstra restavfall	25%	1 stk	1975.00	1/1	0 %	1 975,00 kr	658,35 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	0%	1 stk	282.00	1/1	0 %	282,00 kr	94,00 kr
Vann, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	1757.20	1/1	0 %	1 757,20 kr	585,72 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	2686.40	1/1	0 %	2 686,40 kr	895,48 kr
Miljøgebyr	0%	1 stk	783.00	1/1	0 %	783,00 kr	261,00 kr
Slam, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	894.70	1/1	0 %	894,70 kr	298,22 kr
Slambehandling minir.anlegg - bolig	15%	0 m3	381.80	1/1	0 %	0,00 kr	1 112,63 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	12 278,30 kr	5 205,40 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.



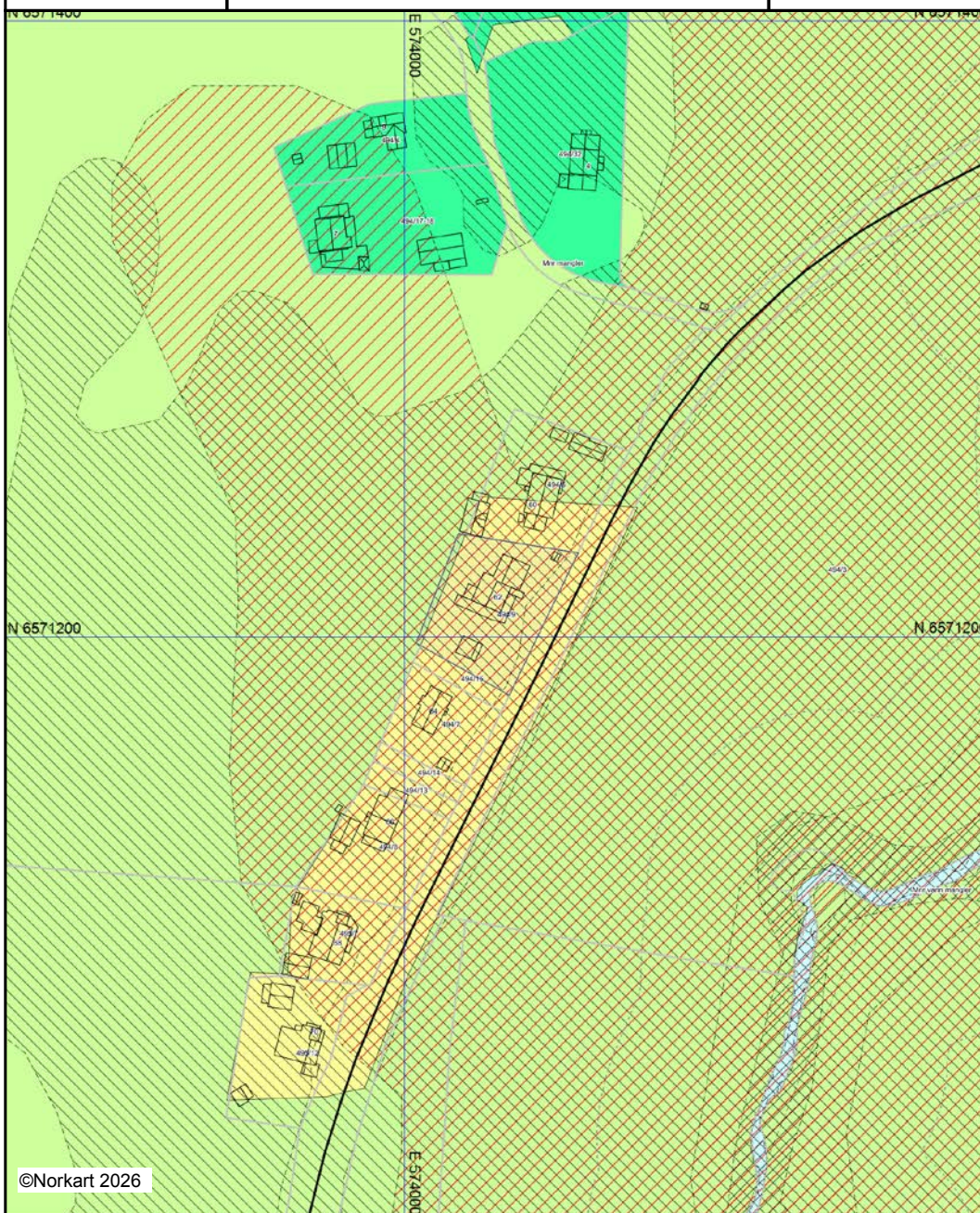
Sandefjord kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 494/9  
Adresse: Dalenveien 62  
Utskriftsdato: 24.03.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



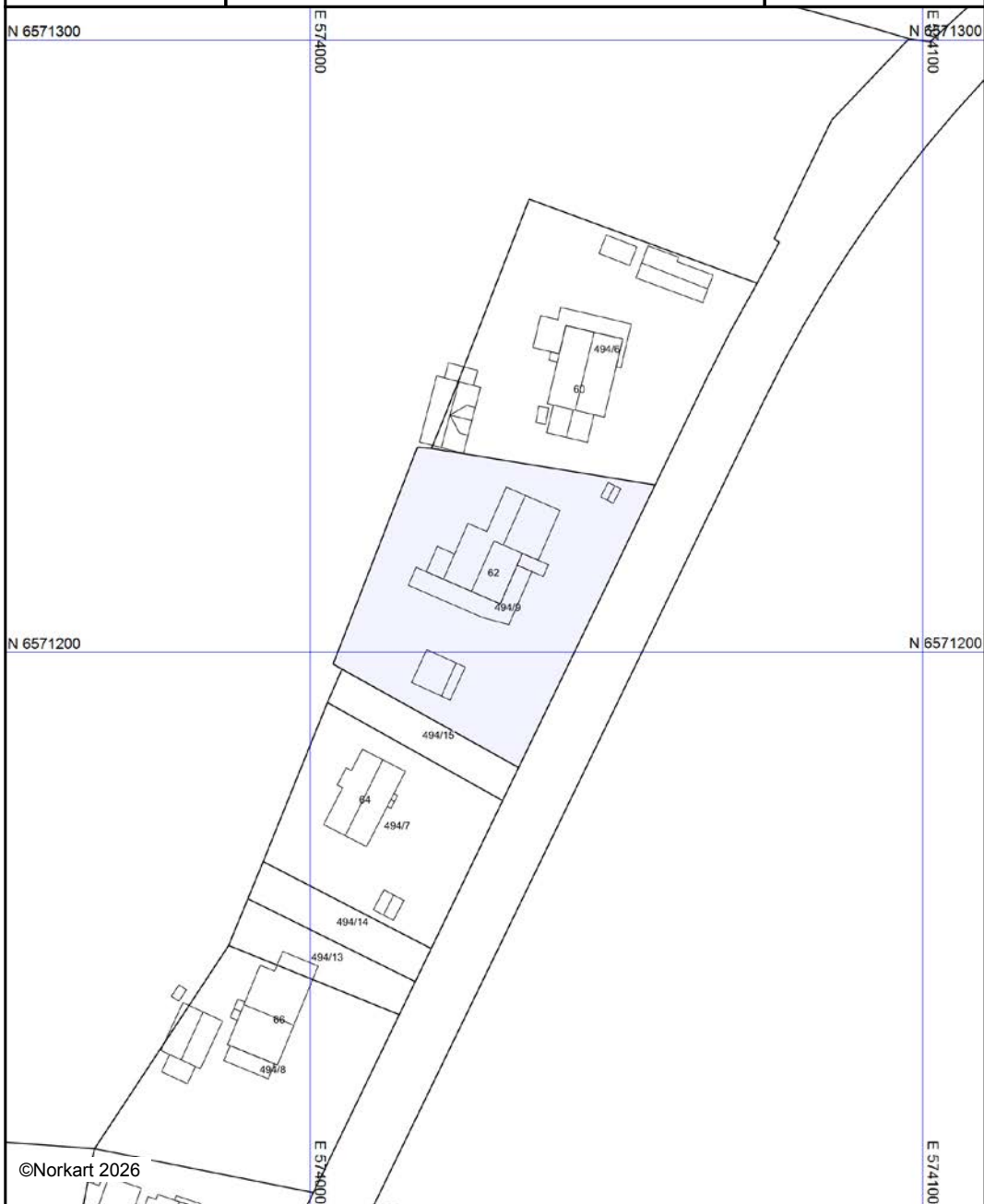
Sandefjord kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 494/9  
Adresse: Dalenveien 62  
Utskriftsdato: 24.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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



# Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 24.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

<b>Kommunenr.</b>	3907	<b>Gårdsnr.</b>	494	<b>Bruksnr.</b>	9	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Dalerveien 62, 3160 STOKKE								

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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20220010		
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023		
<b>Platype</b>	Kommuneplanens arealdel		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	21.09.2023		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	1 547 m <sup>2</sup>	
	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende	
	<b>Områdenavn</b>	B	
	<b>Delareal</b>	1 622 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H310	
	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare	
	<b>Delareal</b>	1 397 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	H220	
	<b>KPStøy</b>	Gul sone iht. T-1442	

---

**Delareal** 75 m<sup>2</sup>  
**Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende  
**Områdenavn** LL

---

**Delareal** 225 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** H210  
**KPStøy** Rød sone iht. T-1442



## Sandefjord kommune

Utskriftsdato: 25.03.2026

**Postadresse:** Postboks 2025, 3202 Sandefjord

**Telefon:** 33 41 60 10

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

## Piper og ildsteder

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr.</b>	3907	<b>Gårdsnr.</b>	494	<b>Bruksnr.</b>	9	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Dalerveien 62, 3160 STOKKE								

### Skorsteinsløp:

Type	Plassering og sot-/feieluke	Status	Status siste	Siste	Neste	Frekvens
8x8 Elementskorstein	Tak	13.03.2025: Feiing ikke utført. Ingen hjemme				
Kommentar:						

### Ildsted:

Type/Fabrikat	Mont.år	Plassering	Status	Siste-/neste tilsyn
Vedovn				13.03.2025: Tilsyn ikke utført. Ingen hjemme
Kommentar:				

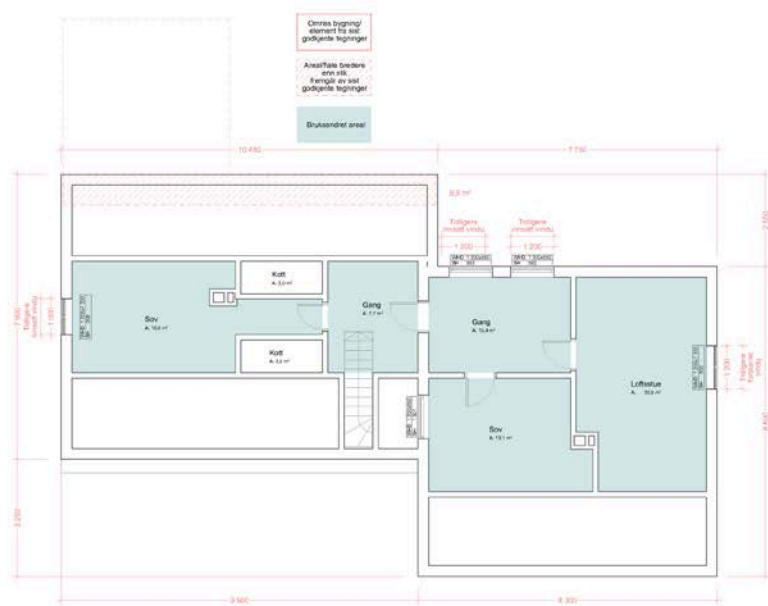
Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kravene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- 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

oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Prosjektnavn:  
Dalenveien 62  
Gårds- og bruksnummer:  
494/9 & 494/11 & 494/26

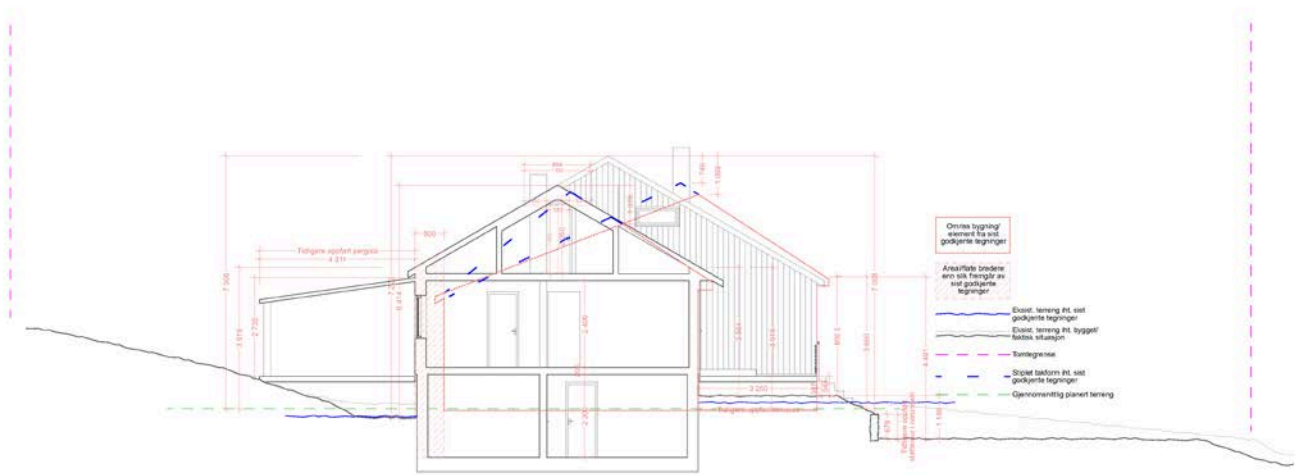
Tegningsnr.  
Tegningsnavn:  
Plan, 2. etasje / loft

Skala @ A3:  
1:100  
Revisjonsnummer:  
1

Sign.  
CBH  
Dato:  
29.08.24

**H JORTH A R K I T E K T E R**  
SIVILARKITEKT MNAL / MASTER ARCHITECTURE  
hjorth@gmail.com 99572257





Prosjektnavn:  
Dalenveien 62

Tegningsnr.

Skala @ A3:  
1:100

Sign.  
CBH

Gårds- og bruksnummer:  
494/9 & 494/11 & 494/26

Tegningsnavn:  
Snitt A-A

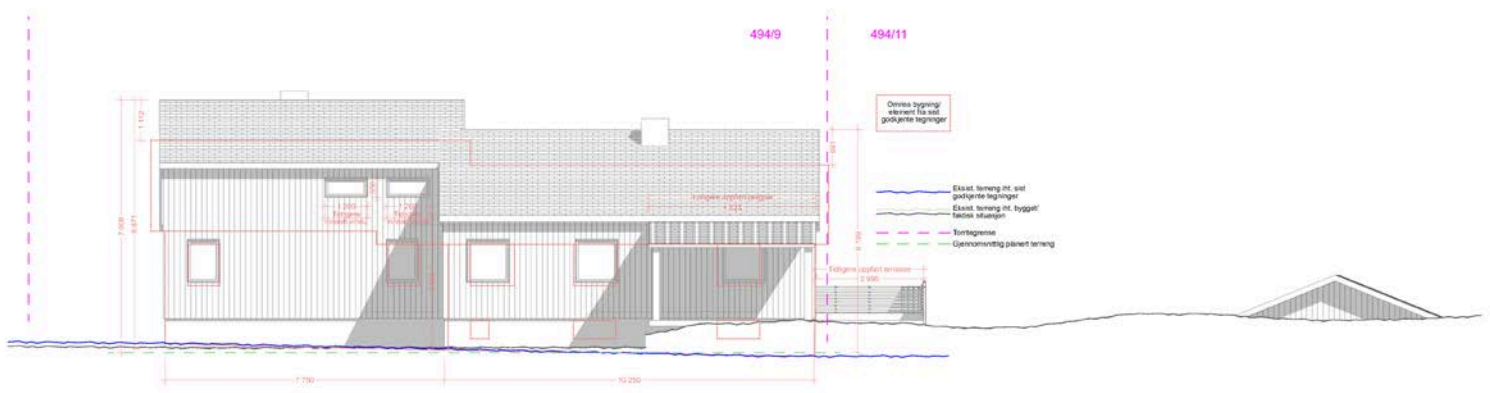
Revisjonsnummer:  
1

Dato:  
29.08.24

H JORTH A R K I T E K T E R

SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE  
hjorth@gmail.com 99572257





Prosjektnavn:  
Dalenveien 62

Gårds- og bruksnummer:  
494/9 & 494/11 & 494/26

Tegningsnr.

Tegningsnavn:  
Fasade nordvest

Skala @ A3:  
1:100

Revisjonsnummer:  
1

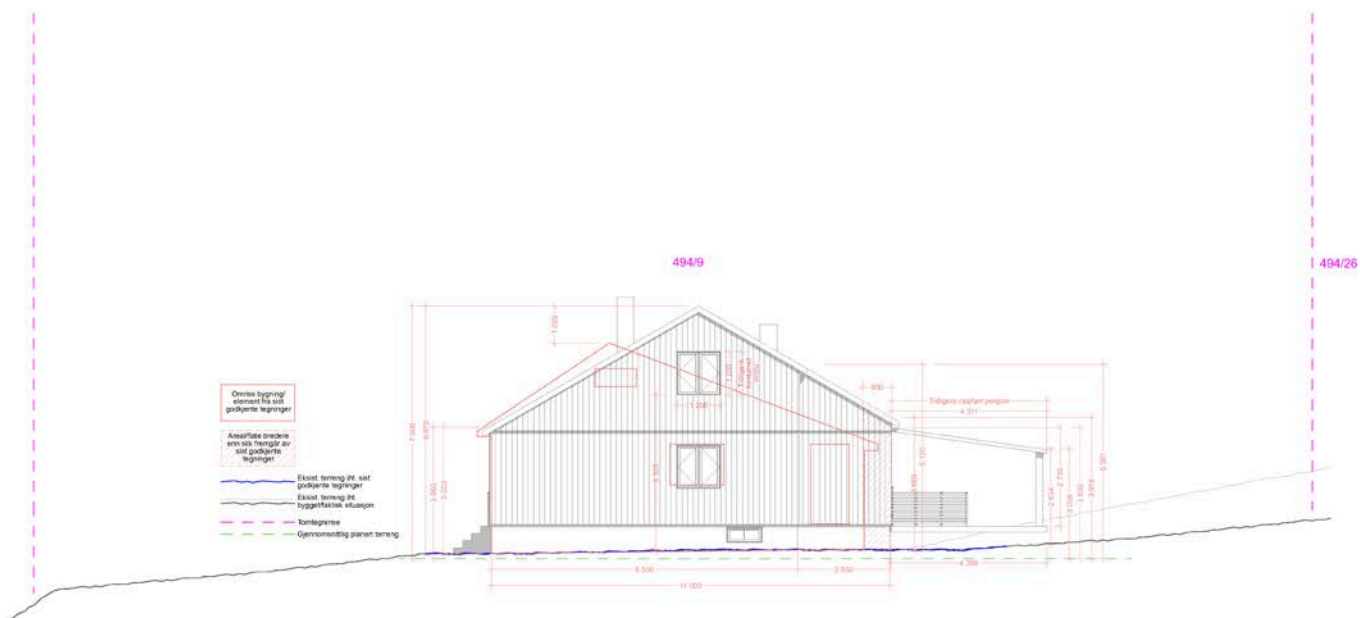
Sign.  
CBH

Dato:  
29.08.24

H JORTH A R K I T E K T E R

SIVILARKITEKT MNAL / MASTER ARCHITECTURE  
hjorth@gmail.com 99572257





Prosjektnavn:  
Dalensveien 62

Gårds- og bruksnummer:  
494/9 & 494/11 & 494/26

Tegningsnr.

Tegningsnavn:  
Fasade nordøst

Skala @ A3:  
1:100

Revisjonsnummer:  
1

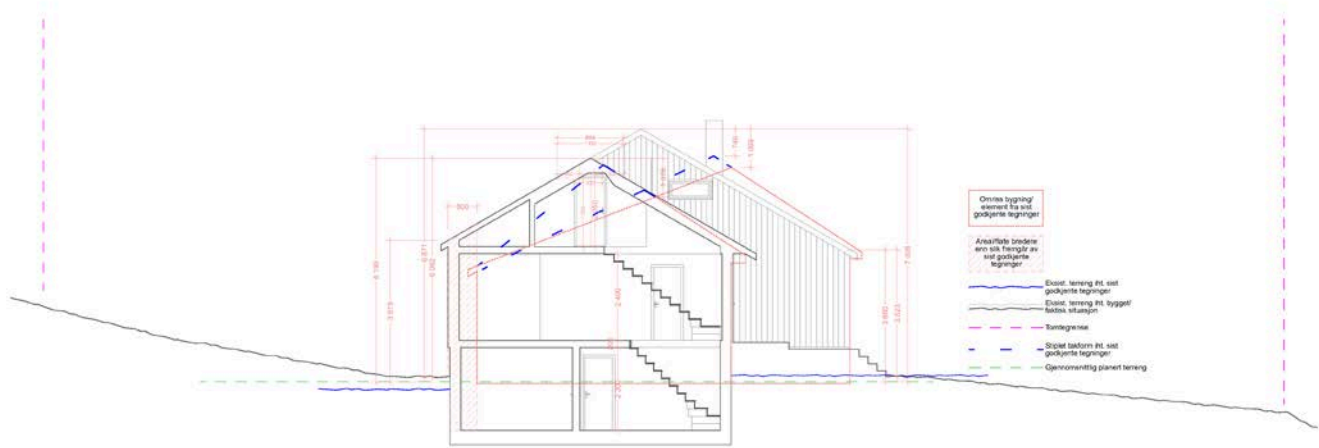
Sign.  
CBH

Dato:  
29.08.24

H JORTH A R K I T E K T E R

SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE  
chjorth@gmail.com 99572257





Prosjektnavn:  
Dalenveien 62

Tegningsnr.

Skala @ A3:  
1:100

Sign.  
CBH

Gårds- og bruksnummer:  
494/9 & 494/11 & 494/26

Tegningsnavn:  
Snitt B-B

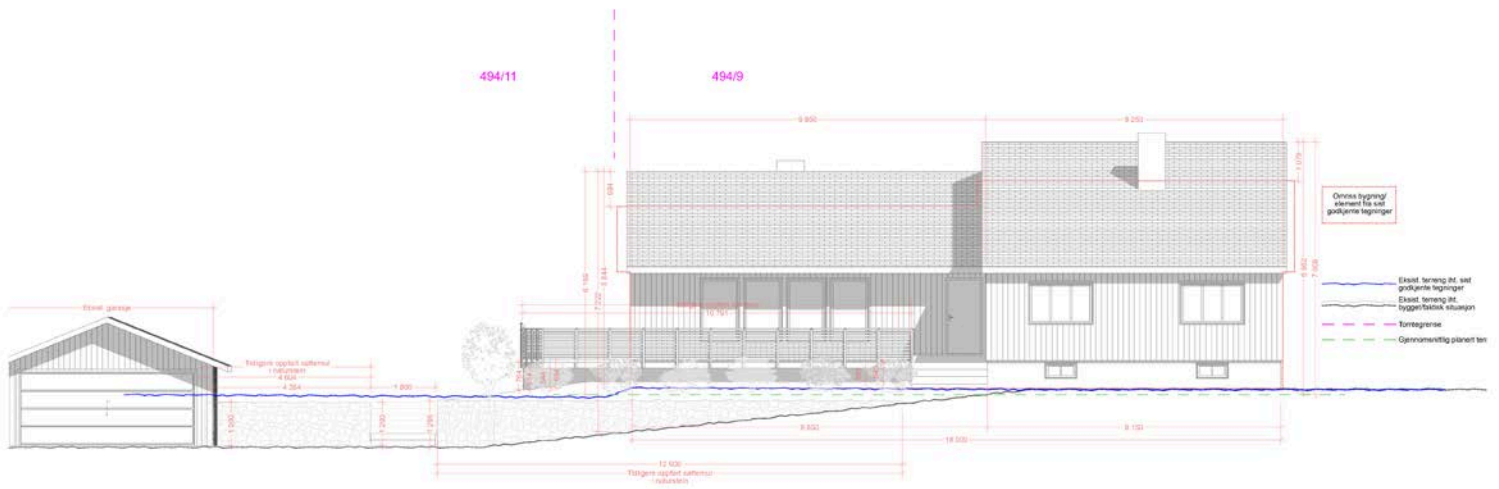
Revisjonsnummer:  
1

Dato:  
29.08.24

H JORTH A R K I T E K T E R

SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE  
chjorth@gmail.com 99572257





Prosjektnavn:  
Dalenveien 62

Gårds- og bruksnummer:  
494/9 & 494/11 & 494/26

Tegningsnr.

Tegningsnavn:  
Fasade sørøst

Skala @ A3:  
1:100

Revisjonsnummer:  
1

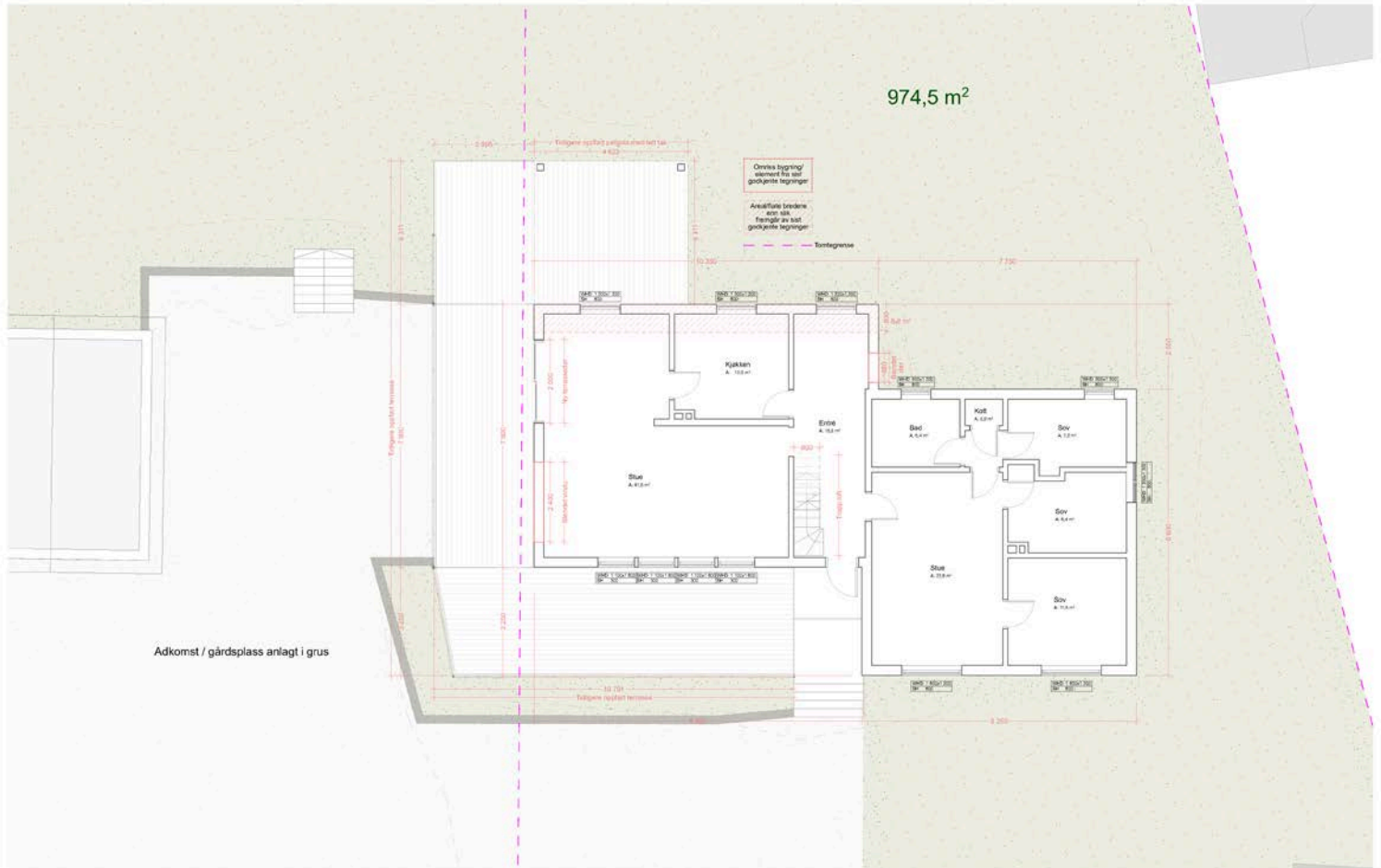
Sign.  
CBH

Dato:  
29.08.24

H JORTH A R K I T E K T E R

SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE  
hjorth@gmail.com 99572257





Prosjektnavn:

Dalensveien 62

Gårds- og bruksnummer:

494/9 & 494/11 & 494/26

Tegningsnr.

Tegningsnavn:

Plan, 1. etasje

Skala @ A3:

1:100

Revisjonsnummer:

1

Sign.

CBH

Dato:

29.08.24

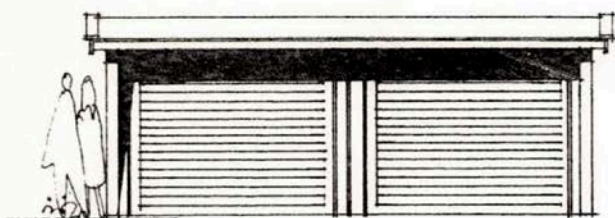
H JORTH A R K I T E K T E R

SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE

chjorth@gmail.com

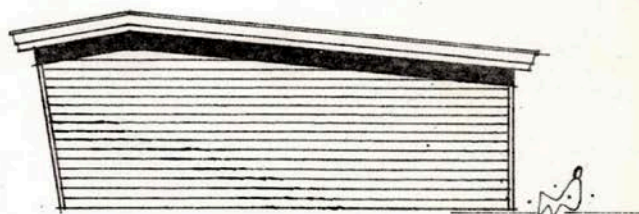
99572257



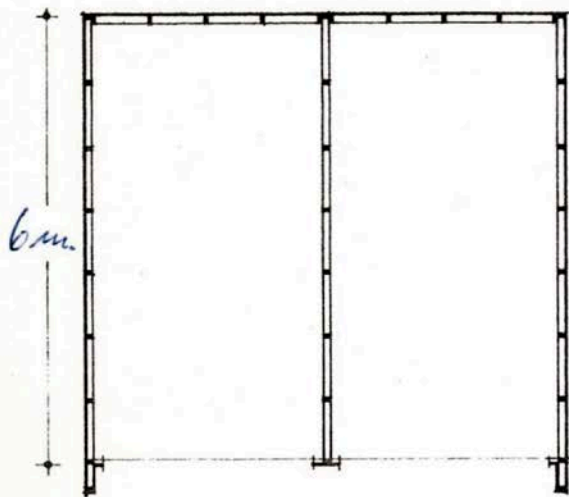


FRONTFASADE

5,9m

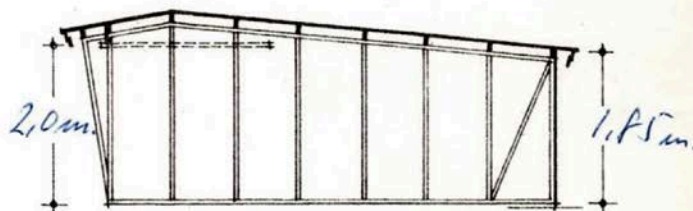


SIDEFASADE



6m

PLAN



2,0m

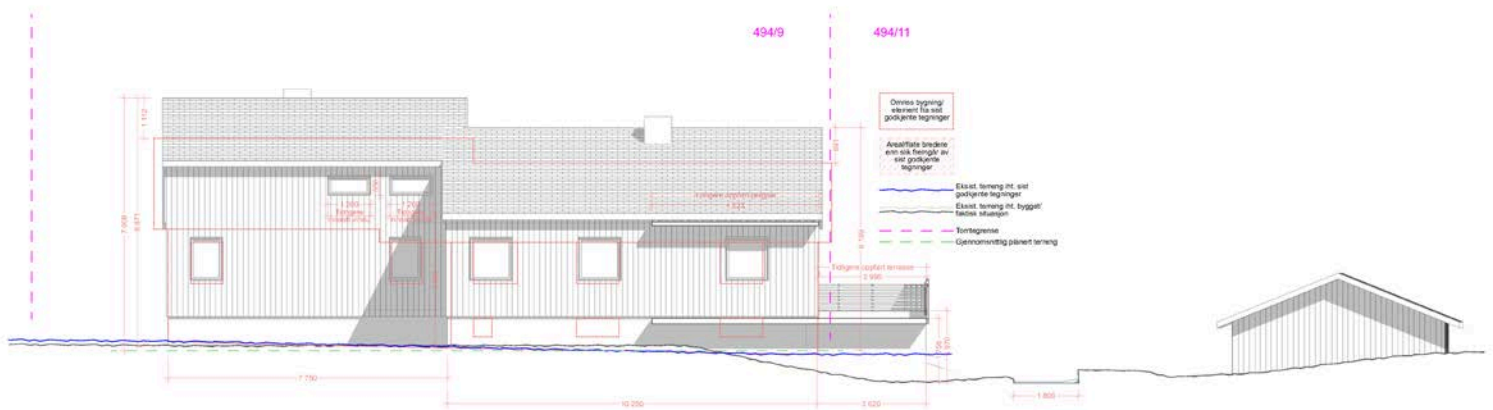
1,15m

SNITT

# HARALDSTADS GARASJER

SPESIAL  
DOBBEL

## 2



Prosjektnavn:  
Dalenveien 62

Tegningsnr.

Skala @ A3:  
1:100

Sign.  
CBH

Gårds- og bruksnummer:  
494/9 & 494/11 & 494/26

Tegningsnavn:  
Fasade nordvest 2

Revisjonsnummer:  
1

Dato:  
29.08.24

H JORTH A R K I T E K T E R

SIVILARKITEKT MNAL / MASTER ARCHITECTURE  
hjorth@gmail.com 99572257



Hjorth Arkitekter As  
Herstadveien 14  
3140 NØTTERØY

08.10.2024

**Seksjon/avd**  
Enhet byggesak

**Deres ref.**

**Vår ref**  
24/35121- 3

**Saksbehandler**  
Amund Skard

Amund.Skard@sandefjord.kommune.no

## **Gbnr 494/9 - Dalenveien 62 - Bruksendring, fasadeendring og diverse mindre tiltak - Vedtak - Innvilget**

**Eiendom:** 494/9,  
**Tiltakets art:** Bruksendring, fasadeendring og diverse mindre tiltak  
**Tiltakshaver:** Eirik Rustan  
**Ansvarlig søker:** Hjorth Arkitekter As

Denne saken er behandlet i DS-nr. 1661/24, etter delegert myndighet vedtatt av kommunestyret 19.10.2023. Administrasjonen fatter følgende

### **vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, gis tillatelse til bruksendring av arealer i boligens underetasje og loft, som omsøkt og vist på vedlagt dokumentasjon. Tillatelsen omfatter i tillegg godkjenning av avvik fra opprinnelige godkjente byggetegninger.

Erklæring om ansvarsrett er mottatt.

Tillatelsen er gitt på de betingelser som er nevnt under.

### **Betingelser for vedtak:**

Søknaden med den fremlagte dokumentasjonen godkjennes under forutsetning av at den ikke er i strid med pbl. med tilhørende forskrifter.

Ved vesentlig utvidelse av boareal kan kommunen kreve installasjon av vannmåler.

Skifte av tiltakshaver/ansvarlige foretak under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen.

Før tiltakene lovlig kan tas i bruk må det søkes om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.

Bygningen/ tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.

### **Ansvar og kontroll:**

Ansvarlig søker: Hjorth Arkitekter As

---

**Postadresse**  
Postboks 2025  
3202 Sandefjord

**Besøksadresse**  
Sandefjordsveien 3

**Sentralbord**  
33 41 60 00

**Org.nr**  
916882807  
**Kontonr.**  
2480.13.34292

**Hjemmeside**  
[www.sandefjord.kommune.no](http://www.sandefjord.kommune.no)  
**E-post**  
[postmottak@sandefjord.kommune.no](mailto:postmottak@sandefjord.kommune.no)

Tiltakshaver har søkt om personlig ansvarsrett som selvbygger for prosjektering og utførelse av arbeidene knyttet til bruksendringene, samt for kontroll av tidligere utførte arbeider. Tiltakshaver har sannsynliggjort tilstrekkelig kompetanse. Det skal ved behov benyttes innleid foretak.

Etter bygningsmyndighetens vurdering dekker mottatt gjennomføringsplan, datert 18.09.2024, alle fagområder som er nødvendig for godkjenning av innsendte søknad.

\*\*\*\*\*

## **Plangrunnlag**

Eiendommen er uregulert og ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er vist som boligbebyggelse - nåværende.

Eiendommen ligger innenfor følgende hensynssoner:

- H220 – Gul støysone
- H310 – Marin grense og kvikkleire

## **Søknaden**

Det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av arealer i boligens underetasje og loft. U.etg: soverom (11,5 m<sup>2</sup>), stue (28,5 m<sup>2</sup>) og gang/trapp (8,6 m<sup>2</sup>). Loft: soverom (16 m<sup>2</sup>), gang (7,7 m<sup>2</sup>), gang (10,4 m<sup>2</sup>), soverom (13,1 m<sup>2</sup>) og loftstue (20,5 m<sup>2</sup>). Totalt areal som omfattes av bruksendringen er 116,3 m<sup>2</sup>. Det er i forbindelse med bruksendringen søkt om utvidelse av ett kjellervindu og innsetting av dør i tidligere vindusåpning.

Søker har vist at samtlige rom for varig opphold tilfredsstillende krav til rømning, lys, luft og takhøyde.

Det er i tillegg søkt om etterhåndsgodkjenning av avvik fra opprinnelige godkjente byggetegninger. Avvikene gjelder plassering, utforming og høyder på tidligere godkjent bebyggelse som vist på vedlagt tegningsgrunnlag.

Det er i tillegg bedt om at gbnr. 494/26, 494/11 og 494/9 sammenslås da byggverk ligger over eiendomsgrensene, og eiendommene nyttes under ett.

## **Dispensasjoner**

Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon.

## **Naboforhold og andres kommentarer**

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

I medhold av bestemmelsene i pbl. § 21-3 andre ledd gis det fritak for nabovarslingsplikten for eiendommene gbnr. 494/3 og 657/1 da tiltaket ikke anses å være til sjananse for omgivelsene eller berøre naboenes interesser.

## **Administrasjonens vurderinger**

### **Veg og atkomst**

Ikke relevant.

### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

På bakgrunn av innsendt søknad er dette vurdert som tilfredsstillende løst på eiendommen.

## **Visuell utforming**

Tiltaket innehar etter bygningsmyndighetens skjønn tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

## **Beliggenhet og høydeplassering**

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.

Toleransegrense: 0,2 m i vertikalplanet, 0,2 m i horisontalplanet. Ingen toleransegrense ved kritiske avstander (f. eks. minimumsavstand til grense, vei, annen bygning m.v.).

## **Ras-, skred- og flomfare**

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H310 – Marin grense og kvikkleire. Tiltaket medfører imidlertid kun svært begrensede terrenginngrep ved etablering av lysgraver. Søker har videre redegjort for at tiltaket ikke forverrer områdestabiliteten, og at det fremgår av opprinnelig søknad at boligen er fundamentert på fjell. Det er i tillegg forekomst av fjell i dagen på tomten.

## **Støy**

Ikke relevant for omsøkt tiltak.

## **Barn og unges interesser**

På bakgrunn av innsendt søknad er tiltaket vurdert som tilfredsstillende i forhold til barn og unges interesser.

## **Forholdet til naturmangfoldloven – nml.**

Arealet er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens bestemmelser. I følge artsbanken og Miljødirektoratets naturbase vil tiltaket ikke berøre utvalget naturtyper, verneområder eller prioriterte arter. Arealet er søkt på riksantikvarens Askeladden, og tiltaket vil ikke berøre kjente kulturminner.

## **Vann- og avløp, kabler/ledninger**

Det gjøres oppmerksom på at kommunen har anledning til å kreve at det installeres vannmåler i forbindelse med bruksendring, jf. den lokale vann og avløpsforskriften.

## **Miljø- og grunnforhold**

Det forutsettes at tiltaket prosjekteres i samsvar med krav i byggt teknisk forskrift, TEK17.

## **Sammenslåing av eiendommer**

Saken overføres til kommunens avdeling for geodata for sammenslåing av eiendommene.

## **Konklusjon**

Bygningsmyndigheten har vurdert søknaden og kommet fram til at den kan imøtekommes.

## **Gebyr**

Gebyret er beregnet ut fra gjeldende gebyrregulativ:

Pkt. 4.12 – Tilleggsdel til hoveddel over 25 m<sup>2</sup>                      kr. 10 000,-

Samlet gebyr for saksbehandling pålydende kr. 10 000,- vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Anne Kristin Engerdahl  
Seniorrådgiver byggesak

Amund Skard  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

<b>Mottakere</b>	<b>Adresse</b>	<b>Postnr</b>	<b>Poststed</b>
Eirik Rustan	Dalerveien 62	3160	STOKKE
Hjorth Arkitekter As	Herstadveien 14	3140	NØTTERØY

### **Generell orientering**

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter at dette brevet er mottatt. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko. For øvrig vises det til vedlagte informasjon om klagerett.

*Ved installasjon av vannmåler kan sanitærenheten ved Bydrift kontaktes.*

*For informasjon vedrørende gravemelding kan Bydrift kontaktes.*

## **Informasjon om klagerett**

(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

### **Klagefrist**

Fristen for å klage på et vedtak er 3 uker fra du har mottatt vedtaksbrevet. Dersom du klager så sent at det kan være usikkert for kommunen om du har klaget innen fristen, bør du oppgi når du ble kjent med vedtaket. Dersom du har særlig grunn til det, så kan du søke om å få forlenget fristen til å klage. Kommunen kan avvise klagen dersom den kommer for sent. Du bør informere kommunen om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen.

### **Hvor skal klagen sendes?**

Du har rett til å klage på dette vedtaket til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt eller sendt inn på epost til kommunen innen fristen. Klagen skal sendes til Sandefjord kommune og ikke direkte til Statsforvalteren. Epostadressen er [postmottak@sandefjord.kommune.no](mailto:postmottak@sandefjord.kommune.no) og postadressen er Sandefjord kommune, Postboks 2025, 3202 Sandefjord.

### **Hva klagen bør inneholde**

Klagen skal være underskrevet av den som klager eller av noen med fullmakt. Du må oppgi hvilket vedtak du klager over (saksnummer og vedtaksdato) og beskrive hvilke endringer du ønsker. Du bør begrunne klagen din og beskrive eventuelle andre forhold som kan ha betydning i klagebehandlingen.

### **Kommunens behandling av klagen**

Hovedutvalget for miljø- og plansaker behandler klagesaker. Dersom hovedutvalget opprettholder vedtaket, sendes saken videre til Statsforvalteren for endelig behandling. Du kan lese møteplanen og sakene til hovedutvalget på kommunens nettsider, under «Politikk og innsyn» og «Politiske møter, råd og utvalg». Saksdokumentene er som regel tilgjengelig på nettsiden en uke før møtedato.

### **Du kan søke om utsatt iverksetting av vedtaket**

Dersom det i saken ikke er tatt forbehold om utsatt iverksetting, det vil si at tiltaket ikke kan settes i gang før klagen er behandlet, så kan tiltakshaver gjennomføre vedtaket. Dette gjelder selv om du som part har klageadgang. Du kan søke kommunen om utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er utløpt eller klagen er avgjort. Tiltakshaver bærer ansvaret dersom et arbeid settes i gang før klagefristen er utløpt eller eventuell klage er avgjort. Statsforvalteren skal prioritere saker der en klage fører til utsatt iverksetting av et vedtak. Disse sakene skal behandles innen 6 uker.

### **Du har rett til å se dokumenter i saken og få veiledning**

Med visse begrensninger har du rett til å se alle dokumentene i saken. Du kan ta kontakt med kommunen for å få veiledning om retten til å klage, hvordan du klager, søknad om utsatt iverksetting og få veiledning om andre spørsmål i saken.

### **Utgifter til advokatbistand**

Dersom klagen din fører frem, kan du søke om å få dekket utgifter fra det offentlige til nødvendig advokatbistand for vesentlige kostnader i forbindelse med klagen. Statsforvalteren eller en advokat kan veilede deg. For saker etter plan- og bygningsloven forutsettes det som regel at kommunen har gjort en konkret feil som fører til at vedtaket endres gjennom en klagebehandling. Klageinstansen vil i tilfelle gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve dekning for saks kostnader og omkostninger.

### **Søksmål**

Før du eventuelt kan reise søksmål om lovmessigheten av vedtaket eller krav om erstatning, må klageadgangen være prøvet (jf. forvaltningsloven § 27 b). Søksmål skal likevel i alle tilfelle kunne

reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.



Prosjektnavn:  
Dalenveien 62

Tegningsnr.

Skala @ A3:  
1:100

Sign.  
CBH

Gårds- og bruksnummer:  
494/9 & 494/11 & 494/26

Tegningsnavn:  
Fasade sørvest

Revisjonsnummer:  
1

Dato:  
29.08.24

H JORTH ARKITEKTER

SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE  
hjorth@gmail.com 99572257



 <b>SANDEFJORD KOMMUNE</b>	<b>Ferdigattest</b> Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008, og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. JpID: 24/171851
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Ansvarlig søker:</b> Hjorth Arkitekter As Herstadveien 14 3140 NØTTERØY	<b>Tiltakshaver:</b> Eirik Rustan Dalenveien 62 3160 STOKKE
-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------

## FERDIGATTEST ER GITT FOR

<b>Adresse:</b> Dalenveien 62	<b>Gårdsnr.</b> 494	<b>Bruksnr.</b> 9	<b>Festenr.</b>	<b>Seksjonsnr.</b>
----------------------------------	------------------------	----------------------	-----------------	--------------------

### Tiltakets/byggets art:

Bruksendring, fasadeendring og diverse mindre tiltak.

<b>Vedtaksdato</b> 13.11.2024	<b>Saksnr</b> 24/35121
----------------------------------	---------------------------

<b>Dato for søknad om ferdigattest: 11.11.2024</b>
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).
<b>Merknader:</b> Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon. Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

<b>Sted</b> Sandefjord	<b>Dato</b> 13.11.2024	<b>Underskrift</b> Amund Skard <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,          i henhold til interne rutiner.</i>
---------------------------	---------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Andreas Lervik,  
åmødt,  
3160 Stokke.

**FERDIGATTEST**  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

9/6-75

Arbeidssted	FURUSETH 6/13 NR. 94/9-11, ÅMØDT I STOKKE.
Arbeidets art	TILBYGG
Bygningens art	BOLIG
Byggherre	ANDREAS LERVIK
Byggemelder	———— " ————
Ansvarshavende	Nils Stidle, Stokke.

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

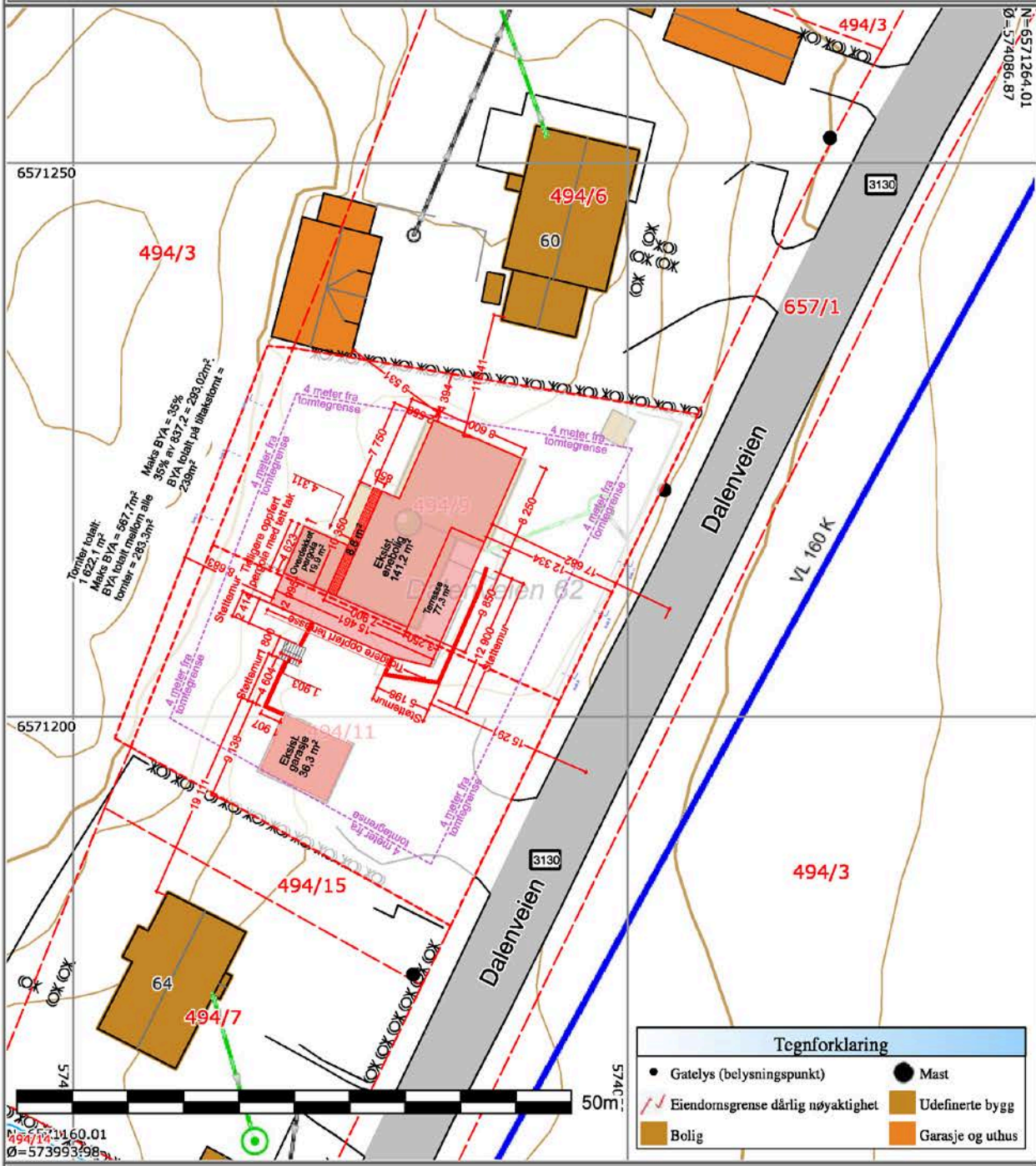
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader: Kjeller ikke ferdigpussert eller innredd.

Stokke den 9/6-75

S. Solene

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 494	Bnr: 9	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Dalenveien 62, 3160 STOKKE					
Hj.haver/Fester:		Eirik Rustan				
<b>SANDEFJORD KOMMUNE</b>	Dato: 29/8-2024	Sign: OSA			Målestokk 1:500	



Tegnforklaring	
	Gatelys (belysningspunkt)
	Mast
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Udefinerte bygg
	Bolig
	Garasje og uthus

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

# ERKLÆRING

REGISTRERT

21 OKT 1996

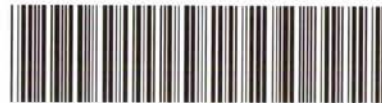
TØNSBERG BYHETT  
Dagboknr.: 13377

Undertegnede, Eirik Aamodt, som eier av eiendommen; gnr. 94, bnr. 6, 12 og 24 i Stokke kommune har sin vannledning ført over eiendommen via kjelleren til gnr. 94, bnr. 9, 11 og 26 i Stokke kommune tilhørende Andreas Lervik

● Ved eventuelt fremtidig vedlikehold og/eller reparasjon av vannledningen forplikter gnr. 94, bnr. 6, 12 og 24 å holde eier av gnr. 94, bnr. 9, 11 og 26 skadesløs.

Nærværende erklæring skal tinglyses på de respektive eiendommer.

Tønsberg/Åmodt Ø., den 17. oktober 1996



Doknr: 13377 Tinglyst: 21.10.1996 Emb. 091  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


● 

Andreas Lervik  
som eier av gnr. 94, bnr. 9, 11 og 26



Eirik Aamodt  
som eier av gnr. 94, bnr. 6, 12 og 24

x) Nøtterøy-Tønsberg Eiendomsmegling AS, Postboks 293 Sentrum, 3101 Tønsberg.  
(erk199053)

	<b>Sandefjord kommune</b> Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord Telefon: 33 41 60 00 E-post: <a href="mailto:sanitaer@sandefjord.kommune.no">sanitaer@sandefjord.kommune.no</a>	Dato: 26.03.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Vei, vann og avløp

Gnr:	<b>494</b>	Bnr:	<b>9</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Dalenveien 62, 3160 STOKKE</b>						

#### Tilkobling til vann og avløp

##### Offentlig vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Har eiendommen septiktank?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

**Privat utslipp/avløp**

Er det etablert privat utslipp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad: Minirensesanlegg		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:Påsikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsledning		

**Heftelser vann og avløp**

Ligger det offentlig ledningsnett over eiendommen?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Er det tinglyst erklæring gjeldende dette forholdet?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

**Atkomst til eiendommen:**

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
-------------	---------------------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------------



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Dalenveien 62  
3160 STOKKEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tea WærlandTelefon: 930 50 261  
E-post: tea.werland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre