



aktiv.

Dalenveien 683, 3160 STOKKE

**Enebolig med garasje, stor
terrasse og romslig landlig tomt –
solrikt og usjenert**



Eiendomsmegler MNEF / Partner /

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 640,-
Total ink omk.: Kr 3 332 640,-
Selger: Therese Berg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1932
BRA-i/BRA Total 106/147 kvm
Tomtstr.: 1254.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 510, bnr. 23
Oppdragsnr.: 1311250114

Din nye bolig?

Landlig og usjenert eiendom i et rolig område, omgitt av flott natur. Her bor du skjermet, samtidig som det er kort vei til E-18, offentlig transport, skoler og dagligvarebutikker – en ideell kombinasjon av fredelige omgivelser og god tilgjengelighet i hverdagen. Boligen går over to etasjer og inneholder stue/spisestue og kjøkken som ble oppgradert i 2015. Videre byr boligen på et stort bad/vaskerom fra 2007 samt to soverom. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse på 56 m² med gode solforhold. Eiendommen har garasje med bod, samt rikelig med parkeringsmuligheter på egen tomt. Eiendommen må oppgradere til avløpsløsning som tilfredsstiller dagens krav. En innbydende bolig med god plass både inne og ute, perfekt for familier, enslige og samboerpar som ønsker rolige omgivelser.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	116
Budskjema	155

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 147 m²

TBA: 56 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m² Stue, spisestue, bad/vaskerom, kjøkken, gang /trapp, kott under trapp

2. etasje

BRA-i: 45 m² Soverom, soverom 2, gang, kott, kott 2, bod, walk-in closet

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m² Garasje, bod

Ikke målbare arealer

Et kryploft i takkonstruksjonen med adkomst via luke i himlingen på loftet. Arealet utgjør ca. 27 m² (ALH) Areal ved lav himlingshøyde.

Loft har ikke målbart areal på 15 kvm

Krypkjeller har ikke målbart areal på 10 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Det er i tillegg:

- et kryploft i takkonstruksjonen med adkomst via luke i himlingen på loftet. Arealet

utgjør ca. 27 m² (ALH) Areal ved lav himlingshøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er registrert enkelte skjevheter i takkonstruksjonen, samt varierende tykkelser på ytterveggene. Dette medfører utfordringer med å foreta helt nøyaktige arealmålinger av boligen.

Det foreligger ikke tegninger på eneboligen.

Garasje

Arealet på loftet er beregnet som areal med lav himlingshøyde, ettersom høyden under tak vil være under 1,9 meter dersom det legges gulv på bjelkene.

Byggetegninger

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

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

Ja den ble bygget i 2021

Lekestue

Det er også en lekestue på 3 kvm, men takhøyde er lavere enn 1,9m.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1254.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med grus, betongheller, plenarealer og terrasse som gir gode uteoppholdsarealer.

Eiendomsgrensene er markert som mindre nøyaktige og kan ha en variasjon på 200 cm. Kjøper må ta høyde for avvik i tomtegrense og tomtestørrelse.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og landlig beliggenhet i Dalenveien 683 i Stokke, som i dag er en del av Sandefjord kommune. Området er kjent for sitt åpne kulturlandskap, lite trafikk og svært gode solforhold. Her bor du tilbaketrukket og fredelig, perfekt for deg som ønsker ro i hverdagen, samtidig som du har enkel tilgang til servicetilbud og byliv.

Stokke sentrum ligger kun en kort kjøretur unna og byr på et godt utvalg av

dagligvarebutikker, apotek, skole, barnehager, idrettsanlegg og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til togstasjon med hyppige avganger mot både Tønsberg, Sandefjord og Oslo, noe som gjør beliggenheten svært pendlervennlig. Sandefjord sentrum med sitt rike handels - og kulturliv nås på ca. 15-20 minutter med bil.

I nærområdet finnes flotte tur-og rekreasjonsmuligheter året rundt, med skog, jorder og kystnære områder innen kort avstand. Det er gode forhold for både turgåing, sykling og friluftsliv. Flere populære badeplasser og kystperler i Sandefjord-området er også lett tilgjengelig i sommerhalvåret.

Området oppleves som barnevennlig og trygt, med lite gjennomgangstrafikk og gode uteområder. Dette gjør eiendommen velegnet både for barnefamilier, par og de som ønsker å bo romslig og landlig - uten å gi slipp på nærheten til by og transportforbindelser.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Gjennestad barnehage (1-5 år) ca. 5.5 km

Elverhøy barnehage (1-5 år) ca. 6.9 km

Naturkameratene (1-5 år) ca. 8.1 km

Skoler

Vennerød skole (1-7 kl.) ca. 4 km

Ramsum skole (1-4 kl.) ca. 6 km

Bokemoa skole (1-7 kl.) ca. 7.1 km

Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 7.2 km

Gjennestad videregående skole ca. 5.5 km

Melsom videregående skole ca. 10.8 km

Skolekrets

Vennerød skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Anholt (Linje 129) ca. 0.2 km

Tog: Stokke stasjon ca. 7.3 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 12 min med bil.

Bygningssakkyndig

Jarle Lidal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 1932, med tilbygg av ukjent årstall, og som over tid er oppgradert både innvendig og utvendig. Boligen er oppført på grunnmur av betong og gråsteinsmur, med yttervegger av påforet tømmer og bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende kledning. Taktekingen består av dobbelkrum takstein. Vinduer er malte trevinduer med 3-lags glass, og både hovedytterdør og balkongdører er malte tredører. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men det må likevel påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger i forhold til dagens standard. Det vises til rapportens øvrige punkter for nærmere informasjon. Boligen er oppført i henhold til eldre byggeforskrifter, og standarden kan derfor avvike fra dagens krav til blant annet romutforming, innemiljø og energiøkonomisering. Til boligen hører det garasje og en utvendig lekehytte. Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Gang m/ trapp 3,9m²
- Bad 13,3m²
- Kjøkken 8,8m²
- Stue 15,1m²
- Spisestue 13,3m²
- Kott under trapp

Loft:

- Gang m/ trapp
- Hovedsoverom
- Walk-in closet
- Soverom m²
- Bod med lav himlingshøyde
- 2 stk Kott

UTVENDIG

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av

en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål. Vindusbrett og pipe har beslag i metall. Yttervegg over grunnmur er oppført i bindingsverk av tre, samt tømmer på den eldre delen. Ifølge tidligere salgsoppgaver ble nordveggen omkledd og etterisolert i 2007, og sørveggen i 2013. I 2017 ble øst- og vestvegg etterisolert og kledningen skiftet. Undersøkelse av kledningen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå rundt bygningen. Boligen har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer fra 2017 på vest- og østveggen, fra 2006 på nordveggen og fra 2012 på sørveggen. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017 og malt balkongdør i tre fra 2023. Terrasse og inngangsparti på 56 m² med utgang fra stue og inngangsdør. Terrassebord og bjelker er i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk med høyde på 85 cm. Liten tretrapp fra terreng opp til terrasse.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i begge etasjene, samt noe støpt betongplate i 1. etasje på den nordlige delen. Boligen har elementpipe og vedovn (2018). Det var fyr i ildstedet under befaring, så fikk ikke kontrollert type pipe eller inni sotluke/feieluke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn. Innvendig har boligen malte, glatte dører samt malte fyllingsdører. Dørene er av eldre dato.

VÅTROM

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte badersplater og malte plater, malt betong og noe stående panel. Taket har malt panel. Gulvet er flislagt, flisene er malt i 2019 foruten under dusjkabinett. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett fra 2020, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,1.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i krypkjeller. Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen på loftet, totalt 15 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Grunnmur av gråstein og betong. Tomten er opparbeidet med grus, betongheller, plenarealer og terrasse som gir gode uteoppholdsarealer. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen har minirenseanlegg. Minirenseanlegg og septiktank.

Eier informerer om at det nå er krav fra kommunen om å installere en tett tank. Kostnaden for dette vil være ca. 200 000–250 000 kroner.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er registrert at taksteinen ikke går under israften nede på det ene hjørnet.

Normal levetid for betongtakstein er 30–60 år.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Taket bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både takteking og undertak.

Dersom taksteinen ikke går under israften, kan det medføre økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Bordtakbeslaget går ikke helt ned i takrennen, og det er klaring mellom bordtakbeslaget og rennen.

Konsekvens/tiltak: Bordtakbeslaget bør justeres eller utbedres slik at det går helt ned i takrennen, for å hindre at vann ledes bak takrennen og forårsaker fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Manglende tilpasning øker risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader.

Det er ikke krav om å montere snøfangere. Når det er sagt, har eier et selvstendig

ansvar for å ivareta sikkerheten rundt bygningen. Det bør derfor vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler. Stigetrinn for feier må monteres.

Takkonstruksjon/Loft

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Konstruksjonene har skjevheter. Det er påvist tørkede fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Det er registrert symptomer etter veps, og eier opplyser at det har vært mus på loftet. Ifølge tidligere salgsoppgave ble loftet isolert i 2008, og stedvis er isolasjonen klemt mot undertaket.

Sperrekonstruksjonen har skjevheter, noe som også er godt synlig utvendig ved rennen.

Konsekvens/tiltak: Tørkede fuktskjolder bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og om det er behov for utbedring, da dette kan indikere tidligere eller pågående fuktproblemer som kan føre til råte- eller muggskader.

Tiltak mot skadedyr bør vurderes for å hindre videre aktivitet fra mus og veps, da dette kan medføre skade på konstruksjonen og redusert inneklime.

Isolasjon som er klemt mot undertaket bør utbedres for å sikre tilstrekkelig lufting og forhindre kondens, som kan føre til fuktskader og redusert isolasjonseffekt.

Skjevheter i sperrekonstruksjonen bør vurderes nærmere for å avklare om det er behov for utbedring, da dette kan påvirke takkonstruksjonens stabilitet og levetid.

Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist andre avvik. Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført. Det er påvist noe værslitte karmen på vinduene.

Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader.

Det er observert synlig skum brukt til tetting rundt vannbrett på vinduene.

Vannbrett er registrert liggende mot vegg med noe feil vinkel.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Det bør utføres vedlikehold og utbedring av værslitte karmen for å forhindre ytterligere forringelse og råteskader.

Klaringen mellom beslag og trevirke må økes for å sikre tilstrekkelig drenering og redusere risikoen for oppfukting og råte.

Skum brukt til tetting rundt vannbrett bør fjernes og erstattes med egnet materiale, da feil tetting kan føre til fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.

Vannbrett bør monteres med korrekt vinkel for å sikre avrenning og hindre vannansamling mot vegg, for å unngå fuktskader og råte.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom

dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader.

Det er også registrert at balkongdøren har utetthet/åpning mellom dørbladene i toppen.

Konsekvens/tiltak: Klaringen mellom beslag og trevirke må økes for å sikre tilstrekkelig drenering og redusere risikoen for oppfukting og råte.

Utettheten mellom dørbladene i toppen på balkongdøren bør utbedres for å hindre kald trekk og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Det er registrert enkelte skjevheter i høyden på dekke, samt ujevn kapping av terrassebord i endene.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det anbefales å øke høyden for å tilfredsstille gjeldende krav og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og terrasse for å hindre fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner.

Skjevheter i dekke og ujevn kapping av terrassebord bør utbedres for å sikre god funksjon, estetikk og redusere risikoen for videre skader.

Overflater

Synlige plateskjøter som vises gjennom strie.

Manglende lister/overgangslister.

Det er registrert noen hakk i laminat, samt laminat som ikke går helt under listene.

Det er registrert en flis som mangler litt mot en dør.

Konsekvens/tiltak: Synlige plateskjøter og manglende lister/overgangslister bør utbedres for å sikre et tilfredsstillende estetisk resultat og hindre ytterligere slitasje.

Hakk i laminat og laminat som ikke går helt under listene bør repareres for å unngå fuktskader og forringelse av gulvets levetid.

Manglende flis mot dør bør kompletteres for å forhindre skade på underlaget og sikre en helhetlig overflate.

Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er påvist andre avvik. I tillegg opplyses det at trappen er noe bratt.

Det er litt mindre frihøyde i trappen enn kravet på 2m.

Konsekvens/tiltak: Rekkverkshøyde bør økes og håndløper bør monteres for å ivareta sikkerheten og oppfylle gjeldende krav.

Åpninger i rekkverk bør reduseres for å hindre at barn kan krype gjennom, og for å redusere risikoen for fallulykker.

Liten frihøyde kan føre til at høye personer slår hodet i taket i 1. etasje, og bratt trapp medfører økt risiko for fall og personskade. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre sikkerheten i trappeløpet.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking.

Noen dører mangler nøkkelskilt.

Det er registrert manglende vedlikehold på malingsoverflater.

Det er observert at nøkkel mangler på badet, hvor det er en midlertidig løsning for låsing.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas justering av dører som tar i karm for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje.

Manglende nøkkelskilt og nøkler bør kompletteres for å ivareta brukervennlighet og sikkerhet.

Malingsoverflater bør vedlikeholdes for å beskytte dørene mot ytterligere slitasje og forringelse.

Midlertidig løsning for låsing på badet bør erstattes med en permanent løsning for å sikre tilfredsstillende personvern og funksjonalitet.

Andre innvendige forhold

Skadedyraktivitet er registrert på begge kottene på loftet, i form av avføring og ødeleggelse av gjenstander som har vært oppbevart der.

Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å fjerne skadedyr og hindre ny aktivitet på kottene.

Skadedyr kan forårsake skade på bygningsdeler og lagrede eiendeler, samt medføre helsefare.

Det anbefales å kontakte skadedyrfirma for videre kartlegging og utbedring da det er som rapporten tilsier museproblem flere steder.

Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er manglende silikon enkelte steder i bunnlisten av våtromsplaten, samt manglende tetting mellom platen og sokkelflis enkelte steder. Eier har malt baderomsplatene, men det mangler maling bak dusjkabinettet.

Panelt vegg går delvis ned til gulv uten klaring.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å påføre silikon i overgang mellom bunnlist og sokkelflis for å sikre tilstrekkelig tetting og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende maling bak dusjkabinettet bør utbedres for å oppnå en ensartet overflate

og helhetlig finish i rommet.

Vindu i våtsone bør kontrolleres jevnlig for fuktpåvirkning, da materialer som ikke er egnet for direkte vannbelastning kan føre til fuktskader på bygningsdeler og omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å etablere nødvendig klaring mellom panelt vegg og gulv, samt sikre korrekt tetting i overgangen. Panelet bør løftes fra gulvet eller avsluttes med egnet fuktsperre for å hindre kapillært opptak av fukt.

Uten utbedring øker risikoen for fuktopptak i overflater og underliggende konstruksjoner, noe som over tid kan medføre skader, redusert levetid, behov for kostbare reparasjoner og mulig utvikling av mugg- og råteskader.

Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist andre avvik. Det er påvist at fliser under dusjkabinett ikke er malt slik resten av gulvflisene.

Det er påvist avvik i krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig. Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Et bad med manglende/ redusert 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. Selv om bom eller hull i gulv ikke nødvendigvis utgjør et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller lignende. Oppstår slike skader, bør tiltak iverksettes for å begrense videre skadeutvikling.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/membran ved terskel, for å redusere risikoen for vannlekkasje ut av våtrommet ved en eventuell lekkasjesituasjon. Manglende synlig membran ved terskel gir usikkerhet om tilstrekkelig tetting, noe som kan medføre økt fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Normal tid før utskifting av membran på gulv er 20 år. Normal tid før utskifting av membran på

lettvegg er 15 år. Normal tid før utskifting av avløpsledninger (sluk) er 25-75 år.
Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. 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. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Det bør utbedres fagmessig rundt sluk og rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det anbefales å skifte ut membran og sluk, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader.

Begrenset inspeksjons- og rengjøringsmulighet på sluk øker faren for tette avløp og skjulte skader.

Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist at materialer rundt toalettasse går nesten og helt ned til gulv.

Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasure. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Det bør vurderes å utbedre materialene rundt toalettassen slik at det sikres tilstrekkelig avstand til gulvet.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fuktskader og redusert levetid på materialene.

Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å sikre bedre luftutskiftning og redusere risiko for fukt- og luktp problemer.

Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til dårligere innneklima og økt fare for fuktskader over tid.

Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert noe betong under vasken, som et fungerende tiltak for å hindre mus i å komme inn.

Det er også registrert noen overflateskader på dør- og skuffefronter, samt et par hakk i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av overflateskader på dør- og skuffefronter, samt reparasjon eller utskifting av benkeplaten for å forhindre ytterligere slitasje og mulig fuktopptak i benkeplaten.

Betongen under vasken bør kontrolleres jevnlig for å sikre at tiltaket fortsatt er effektivt mot inntrenging av mus. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje, redusert levetid på innredningen og risiko for skadedyr.

Vannledninger

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

Normal tid før utskifting av vannledning av kobber er 25-75.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Selv om anlegget fungerer i dag, innebærer den høye alderen økt risiko for plutselige driftsfeil, lekkasjer eller svikt i komponenter. Eventuelle skader kan oppstå uten forvarsel og medføre kostbare reparasjoner, driftsavbrudd eller følgeskader på bygningsdeler dersom feil ikke oppdages i tide.

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25-75år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det anbefales å etablere korrekt lufting av avløpsanlegget, enten gjennom takgjennomføring eller ved godkjent lufting i henhold til dagens krav, for å sikre nødvendig trykkutjevning og funksjon i avløpssystemet.

Manglende lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer, sug i vannlåser og økt belastning på røranlegget. Over tid kan dette gi risiko for tilbakeslag, fuktskader og behov for kostbare reparasjoner dersom problemet ikke utbedres.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er noe begrenset antall ventiler i stue og kjøkken i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres flere veggventiler i stue og kjøkken.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Varmtvannstank

Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken. Det er registrert at

varmtvannsberederen står direkte på terrenget i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres egnet understøttelse for varmtvannsberederen, slik at den ikke står direkte på terrenget. Dette vil redusere risikoen for korrosjon, fuktskader og ustabilitet, som kan føre til lekkasjer eller skade på tanken og omkringliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

Anbefaler kontroll grunnet observasjon av stikkontakt i dusjsonen, samt generelt alder på anlegget.

Generell kommentar: Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på samtlige arbeidere, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Normal tid før utskifting av drenering er 20-60år. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller forbedring av dreneringen, samt etablering av utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak: Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, men konstruksjonen bør følges med på, helst i samråd med fagkyndig. Dersom det over tid utvikles flere riss eller sprekker, bør utbedringstiltak vurderes for å unngå økt risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Normal tid før utskifting av vannledninger i PE/PEX er 25 - 75 år.

Normal tid før utskifting av avløpsledninger er 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak per i dag, da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid er en betydelig del av normal levetid for vann- og avløpsledninger (25–75 år) oppbrukt, og anleggets alder må tas i betraktning.

Skader kan oppstå plutselig på eldre røranlegg, med risiko for lekkasjer, fukt- og bygningsskader samt kostbare reparasjoner dersom svikt først inntreffer.

Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Selv om septiktankanlegget fungerer i dag, innebærer høy alder økt risiko for plutselige skader som sprekkdannelser, lekkasjer eller svikt i rør- og tankkonstruksjon. En eventuell skade kan føre til utslipp av avløpsvann til terreng, forurensning av grunn, luktproblemer og krav om strakstiltak fra kommunen.

Reparasjon eller utskifting kan bli kostbart dersom svikten først oppstår.

Forhold som har fått TG3:

Veggkonstruksjon

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er påvist lite lufting på sørveggen, samt noe råte i en hjørnekaske.

Det er registrert skjevheter i vindskiver og oppsprukket bordkledning.

Råte er også observert i bunnsvill mot sør, synlig fra krypkjeller. Det må påregnes skjulte skader i den gamle tømmerkonstruksjonen.

Det er påvist noe tetting med skum oppunder gesims.

Det er registrert at takoverbygget ved inngangen har beslag i overgangen mellom tak og vegg, men beslaget er montert utenpå kledningen og ikke ført innunder, slik det normalt skal være for å sikre korrekt fuktsikring.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet hjørnekaske og bunnsvill må skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre råteskader.

Lokal utbedring bør utføres for å øke avstanden mellom terreng/terrasse og bordkledningen, for å hindre fuktoppsug og redusere risikoen for råteskader.

Det må også foretas nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i den gamle tømmerkonstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere skadeutvikling, svekket bæreevne og økte utbedringskostnader over tid.

Det anbefales å rette opp skjevheter i vindskivene og utbedre eller skifte ut oppsprukket bordkledning for å sikre korrekt tilpasning og hindre videre forringelse av treverket. Uten tiltak kan skjevhetene forverres og føre til økt belastning på takkonstruksjonen, samt gi åpninger hvor fukt og nedbør kan trenge inn. Dette kan over tid medføre råteskader, redusert levetid på kledningen og økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

Det anbefales å fjerne eksisterende skumtetting oppunder gesims og etablere en fagmessig utført tetting med egnede materialer som sikrer korrekt lufting og fukttransport i konstruksjonen.

Uten utbedring kan skumtetningen hindre nødvendig lufting under gesimsen, noe som kan føre til oppfukting av konstruksjonen, kondensproblemer og økt risiko for råte og soppdannelse over tid. Dette kan redusere levetiden på bygningsdelene og medføre kostbare reparasjoner dersom skaden utvikler seg.

Det anbefales å etablere korrekt beslagføring innunder kledningen dersom konstruksjonen åpnes eller endres ved senere arbeider, for å sikre forskriftsmessig fuktsikring.

Slik løsningen er utført i dag, anses risikoen for vanninntrenging som lav på grunn av plasseringen under gesimsen. Dersom beslaget imidlertid blir utsatt for ekstremvær eller endringer i konstruksjonen, kan dagens utførelse medføre risiko for fuktopptak i vegg/takkonstruksjon over tid.

Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

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. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I nesten alle rom er det målt høydeforskjell på mellom 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

På soverom i 2. etasje er det målt høydeforskjell på over 20 mm, samt over 30 mm gjennom hele rommet. Dette punktet gir TG3

Det er registrert knirk i gulv i 2. etasje, samt påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i gang.

Det er registrert noe råte i gulvbjelker. Dette punktet gir TG3 (Se egen sak i krypkjeller).

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. Fliser med bom bør kontrolleres nærmere og eventuelt skiftes ut for å unngå videre skade og redusert levetid.

Råte i gulvbjelker må utbedres for å hindre ytterligere svekkelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og bæresvikt (se egen sak i krypkjeller).

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for skjevheter, redusert bokomfort og ytterligere konstruksjonsskader.

Da det sjelden vil være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som

dette, settes det ikke noe kostnadsestimat på høydeforskjellene som er TG3.
Kostnader vedrørende råte blir tatt i saken krypkjeller.

Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det anbefales å montere ildfast stein eller tilsvarende materiale innenfor sotluke/feieluke for å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Dette er nødvendig for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell varmeutvikling eller gnistutslag.

Krypkjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er registrert noen bjelker med høy fuktighet og råte som gir TG3.
Det er registrert manglende tildekning av isolasjon på store deler av krypkjelleren, samt isolasjonsmatter som har falt ned.
Det er registrert noe hull i papp under isolasjonen, som kan være forårsaket av skadedyr.
Det er registrert en søyle som står direkte på betongfundament.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres utbedring av skadet treverk og tiltak mot råte og sopp for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.
Isolasjonen må tildekkes og festes på plass for å sikre tilstrekkelig varmeisolering og forhindre ytterligere skader.
Hull i papp under isolasjonen bør utbedres, og det bør vurderes tiltak mot skadedyr for å redusere risiko for nye angrep.
Søylen som står direkte på betongfundament bør heves med en søylesko, slik at fuktighet ikke kan trenge opp i søylen.
Manglende ventilerings må utbedres for å redusere fuktbelastning og risiko for råte, sopp og skadedyr.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skader på bjelkelag, isolasjon og bærekonstruksjoner, samt redusert levetid og økte utbedringskostnader.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 4/12-2025 av Jarle Lidal teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2015.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Gran vvs

Beskrivelse: Min bror og svoger satte i ny dusj, ny do og kasse bak Og ny vask. Min bror jobbet da som rørlegger på Gran vvs

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

Ja

Beskrivelse: Litt Sprekker i Steinmur, noe som har vært der siden jeg flyttet inn i 2015

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

Ja

Beskrivelse: Mus på loftet

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: El service AS

Beskrivelse: Bare det elektriske, Står også i boligmagasinet

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Pålagt av Sandefjord kommunen om og grave ned et mini renseanlegg

Innhold

Boligen går over 2 etasjer og inneholder følgende rom som:

1. Etasje: Stue, spisestue, bad/vaskerom, kjøkken, gang /trapp og kott under trapp.

Loft: Gang, bod, walk-in closet, 2 soverom og 2 kott.

Garasje med bod og lekestue.

Standard

Velkommen til denne boligen som byr på en gjennomført og praktisk planløsning med to gode soverom, et innbydende kjøkken og et romslig bad.

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og laminert benkeplate, og er utstyrt med alle nødvendige hvitevarer – kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Her finner du også vannstoppsystem og ventilator med avtrekk ut, noe som sikrer en trygg og funksjonell kjøkkenopplevelse. Stuen finner du rett ved kjøkken, her har man plass til både spisebord og sofagruppe.

Badet fra 2007 har flislagt gulv med elektriske varmekabler, og gulvflisene ble oppfrisket med maling i 2019. Her finner du dusjkabinett, veggmontert toalett fra 2020, innredning med nedfelt servant samt opplegg for vaskemaskin. Veggene består av kombinasjon av malte baderomsplater, plater, betong og panel, og rommet har naturlig ventilasjon.

Innvendig fremstår boligen med en variert miks av laminat og fliser på gulv, trepanel, malte plater og strie på vegger, samt himlinger i malte plater og trepanel. Dette gir boligen en lun og hjemmekoselig atmosfære.

Med to behagelige soverom, romslig walk inn garderobe tilhørende det ene soverommet, og et helhetlig uttrykk gjennom boligen, ligger alt til rette for en komfortabel hverdag.

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.

- hvitt løst kurvstativ følger ikke med
- lampe i tak på hovedsoverom og glass skap i stue følger ikke med.

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:

2023:

- malt hele badet, satt opp drivved vegg.
- Ny verandadør.
- malt balkongdør i tre fra 2023.

2021:

- Ny kran på bad - Gran vvs utførte jobben. La inn ny strømtilførsel. Fadum var med på grunnarbeide og el service AS.
- Nytt fibernet i viken fibernet.

2020:

- Nytt vegghengt toalett.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

- Huset ble vasket og malt, ny platting ved inngangspartiet ute. ny luke ute på veggen, og rør i kjøkkenvifta (syd).

2019:

- Ny dusj, ny temperatur boks på bad og i gangen nede. ny lampe og dimmer i gang nede (el service AS utførte jobben, med det elektriske).
- Gulvet er flislagt, flisene er malt i 2019 foruten under dusjkabinett.
- Nytt inngangsparti/ overbygg ute.

2018:

- Walk in garderobe oppe soverom nord. Ny peis, fliser bak og nytt flisgulv (under ovnen).

2017:

- Ny kledning, vindu og isolasjon ble utført på vest og øst siden, samt ny ytterdør.

2016:

- Malet gang og rom vest.

2015:

- Nytt kjøkken, og det elektriske ble utført. el service AS.

2013:

- Omkledd og etterisolert sørlig fasade (iht. tidligere salgsoppgave).

2012:

- Terrasse ble bygget i 2012/13 (iht. tidligere salgsoppgave).
- Vinduer fra 2012 på sørveggen.

2008:

- Det ble drenert rundt hus (iht. tidligere salgsoppgave).
- Ifølge tidligere salgsoppgave ble loftet isolert i 2008.

2007:

- Skiftet bjelkelag mot krypkjeller, og støpte, armert og isolert plate på grunn i nordre del, stue bad og gang (iht. tidligere salgsoppgave).
- Skiftet el-inntak og sikringsskap (iht. tidligere salgsoppgave).
- Nytt bad (iht. tidligere salgsoppgave).
- Omkledd og etterisolert nordlig fasade (iht. tidligere salgsoppgave).

2006:

- Vinduer fra 2006 på nordveggen.

TV/Internett/Bredbånd

fibernett fra Viken fiber.

Parkering

Parkering i garasje og ellers på tomten.

Forsikringsselskap

Fremtid

Polisenummer

24469494

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom, vedovn fra dovre, ellers elektrisk oppvarming.

Det ble utført tilsyn 11/9-2025

Det ble utført Feiing 11/9-2025

Info strømforbruk

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 250 000

Kommunale avgifter

Kr 10 591

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 838 676

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 354 702

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

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

Tilbud 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 510, bruksnummer 23 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:

3907/510/23:

20.10.1931 - Dokumentnr: 9000017 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0720 Gnr:110 Bnr:5

Opprinnelig dok nr 900347/1931 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 197721 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:510 Bnr:23

01.01.2024 - Dokumentnr: 569950 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:510 Bnr:23

Ferdigattest/brukstillatelse

Enebolig:

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygning på eiendommen i kommunens arkiv.

Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest.

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv på boligen. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel

være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Garasje:

Det foreligger byggtegninger på garasje datert 20/04-2021.

Det ble 29.04.2021 gitt tillatelse til oppføring av garasje på 50m² som vist på tegninger. Se tekst hentet fra selve vedtaket fra Sandefjord kommune: "Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4, gis tillatelse til oppføring av garasje på 50 m² som omsøkt og vist på reviderte tegninger. Garasjen er godkjent i sak 21/5970 – og størrelsen endre til 50 m². Tiltaket er unntatt fra reglene i pbl. § 20-3 første ledd, jf. § 20-4 om krav om ansvarsrett og kan forestås av tiltakshaver. Tillatelsen er gitt på de betingelser som er nevnt under:

Arbeidet kan igangsettes straks og må utføres i henhold til pbl. med tilhørende forskrifter. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det i saken er tiltakshaver som påtar seg ansvaret for at gjeldende lover og forskrifter blir fulgt. Dette gjelder også kulturminneloven. Kommunen har ansvaret for at matrikkelen og kartverket til enhver tid er oppdatert. Det settes derfor som krav at det søkes om ferdigattest når det er ferdig. Etter loven kreves det ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde.

Tiltakshaver er selv

ansvarlig for at tiltaket plasseres som godkjent i dette vedtaket, og at det ikke er i strid med byggeavstand til vei, nabogrense og tekniske installasjoner utover hva som fremkommer av eventuelle dispensasjoner eller tillatelser. Vi gjør oppmerksom på at kommunen i etterkant kan kreve retting dersom tiltaket er plassert eller utført i strid med forutsetningene.

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.

Konsekvensen ved at det ikke er søkt om ferdigattest etter at bygget er ferdigstilt kan være at kommunen pålegger riving av bygg eller ny søknad om tillatelse til oppføring og søknad om ferdigattest.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasjen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg. Denne eiendommen må kjøre over gbnr: 510/30. Det anbefales å gå sammen med naboer å tinglyse veirett.

Tilknytning vann: Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Det er septiktank med overløp til grøft. Eiendommen har minirensesanlegg.

Mini rensesanlegg er fra ukjent år.

Eier informerer om at det nå er krav fra kommunen om å oppgradere avløpsløsning som tilfredsstiller dagens krav.

Kostnaden for dette vil være ca. 200 000–250 000 kroner iflg takstmann. Eier har fått tilbud fra Klaro rensesanlegg på kr 175 000,-. Det tas forbehold om at summene som er nevnt er kun et grovt estimat og kan ikke brukes som en fasit for total kostnaden. Ny eier må ta høyde for at beløpene kan være høyere enn estimatene.

Eier har fått vedtak om oppheving av utslippstillatelse og varsel om pålegg om å stanse forurensning.

Kommunen mener at avløpsanlegget ikke tilfredsstiller dagens krav til utslipp.

Slamskilleren og den tette tanken er for liten i forhold til dagens krav til dimensjonering. Kommunen mener derfor at det er behov for oppgradering. Det må søkes om ny utslippstillatelse innen 01.04.2026. Om ikke søknaden er sendt kommunen innen fristen, vil eiendommen bli pålagt å iverksette tiltak for å stanse forurensningen innen 01.10.2026. Varselet gjelder også fastsettelse av tvangsmulkt som dagmulkt på kr. 1000,- som vil løpe fra samme dato 01.10.26, dersom forurensningen ikke er stanset innen fristen, jf. forurensningsloven § 73.

Hvordan gå frem:

Frist for innsending av søknad er satt til 01.04.26. Du må ta kontakt med fagkyndig firma som kan hjelpe deg med å vurdere dagens anlegg og for å få prosjektert en renseløsning som tilfredsstiller dagens krav. Vi anbefaler at du kontakter minst 3 firmaer. Det firma du velger skal også stå for utarbeidelsen av søknad om utslippstillatelse og byggetillatelse, samt sanitæranmeldelse. Oppgradering av avløpsanlegg er søknadspliktig. Du må derfor søke kommunen om å få godkjent søknaden, før du kan utføre arbeidet på anlegget. Se vår nettside for mer informasjon om søknadsprosessen og andre råd. Se: Private mindre avløpsanlegg og utslipp - Sandefjord kommune

Type renseløsning som passer best for ditt avløp er avhengig av deres behov, utslippskrav, lokale naturforhold og kostnader for etablering og drift av anlegg. Det finnes mye god informasjon om de forskjellige type renseløsninger på NIBIO sin nettside Avlop.no - Mindre avløpsanlegg - Nibio.

Hvis søknad ikke mottas innen fristen, vil kommunen følge opp med pålegg om å iverksette tiltak for å stanse forurensningen, jf. forurensningsloven § 7 fjerde ledd. Frist for å stanse forurensningen settes til 01.10.26. Anlegget skal være oppgradert i

henhold til ny utslippstillatelse innen den tiden eller utslippet skal stanses. Følgende naboer har fått lignende brev angående oppgradering av avløpsanlegg: - Gbnr 510/30 – Dalenveien 681. Kommunen oppfordrer deg til å ta kontakt med naboene for å samarbeide om felles anlegg. Økonomisk er det fordelaktig at flere deler avløpsanlegg, både i etableringskostnader og driftsutgifter. I tillegg trenger avløpsanlegg jevnt tilførsel for å kunne rense godt, større anlegg har derfor mindre driftsproblemer på grunn av mindre variasjon i tilførsel.

Nåværende eier har ikke sendt inn søknad pr. 14.01.2026 for å la ny eier av eiendommen kunne bestemme ønsket løsning. Ny eier overtar alt av ansvar, søknad, kostnad, risiko og arbeid med nytt avløpsanlegg som tilfredsstiller dagens krav til utslipp.

Se vedlagt skriv fra kommunen og lovbestemmelser til avløpsløsning i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler ved uklarhet i info om oppgradering av avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Spredt boligbebyggelse

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. 1 255 kvm er i kommuneplanen avsatt til Spredt boligbebyggelse, Framtidig med områdenavn LSB.

Hele eiendommen på 1255 kvm ligger innenfor hensynssone 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.

Et delareal på 273 kvm ligger i tillegg innenfor hensynssone H220, som er gul støysone i henhold til T-1442. Arealet ligger innenfor 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

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

82 640 (Omkostninger totalt)
99 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
102 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 332 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 349 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 352 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 82 640

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.01.2026























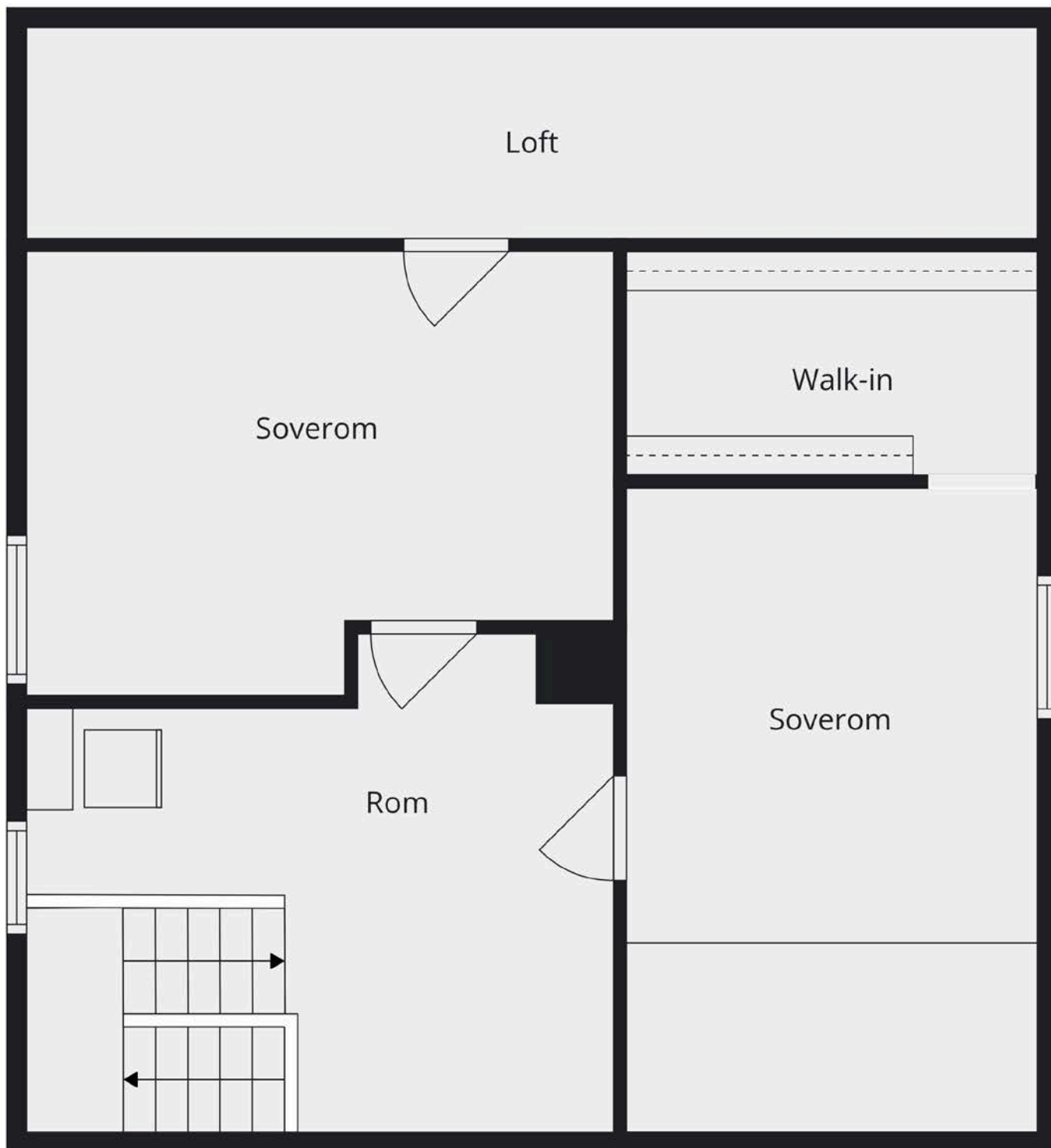
































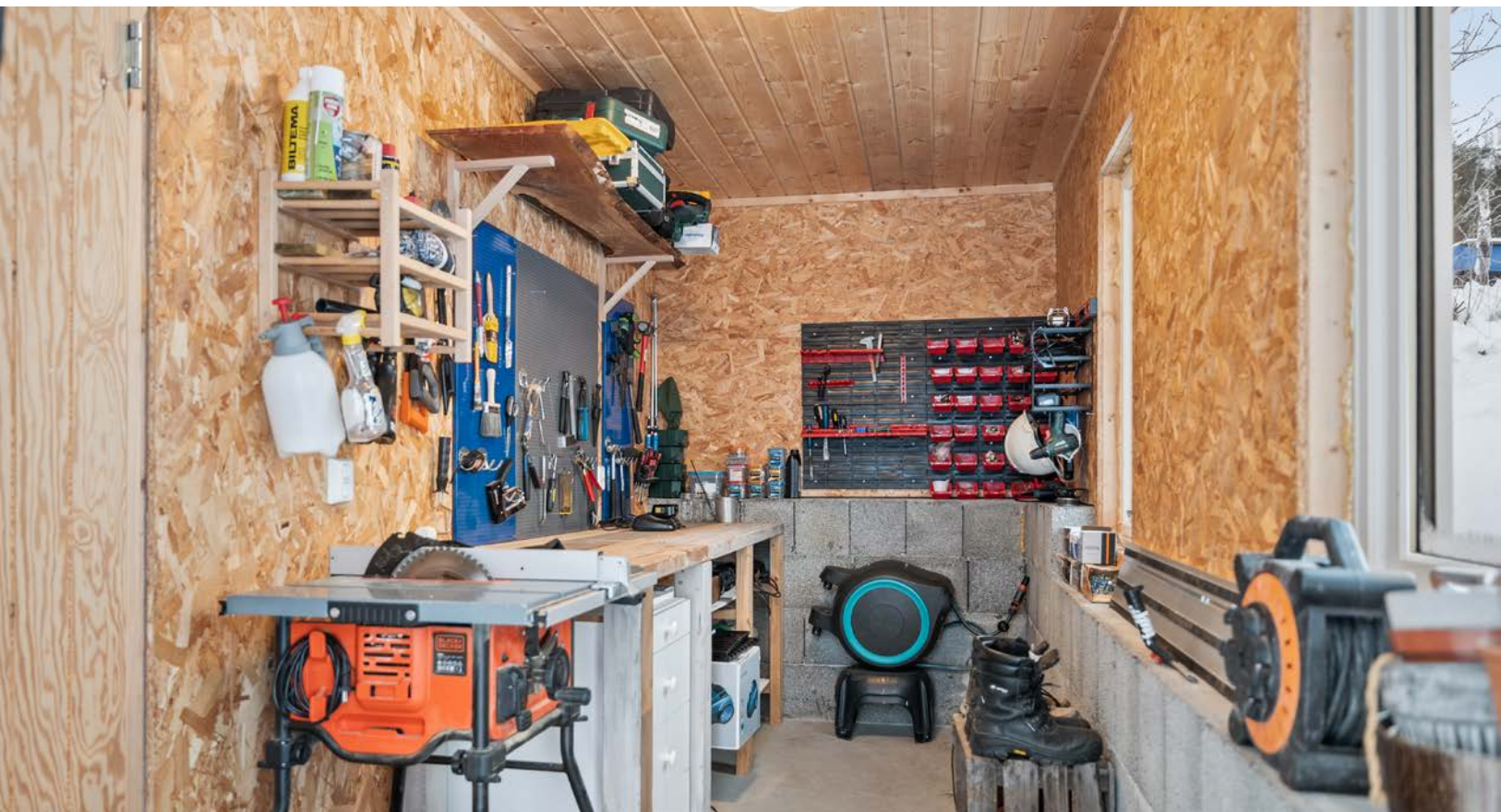
Rundt boligen finner man mange koselige uteplasser.



Her bor du tilbaketrukket og fredelig, perfekt for deg som ønsker ro i hverdagen, samtidig som du har enkel tilgang til servicetilbud og byliv.



I nærområdet finnes flotte tur-og rekreasjonsmuligheter året rundt.



I garasjen har man flott verksted/bod.



Området oppleves som barnevennlig og trygt, med lite gjennomgangstrafikk og gode uteområder.



Dette gjør eiendommen velegnet både for barnefamilier, par og de som ønsker å bo romslig og landlig

Stokke sentrum ligger kun en kort kjøretur
unna og byr på et godt utvalg av
dagligvarebutikker, apotek, skole,
barnehager, idrettsanlegg og øvrige
servicetilbud.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
Oppdragsnr.	
1311250114	

Selger 1 navn
Therese Berg

Gateadresse	
Dalenveien 683	

Poststed	Postnr
STOKKE	3160

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1311250114

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TB

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Min bror og svoger satte i ny dusj, ny do og kasse bak Og ny vask. Min bror jobbet da som rørlegger på Gran vvs
Arbeid utført av	Gran vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Litt Sprekker i Steinmur, noe som har vært der siden jeg flyttet inn i 2015
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus på loftet
-------------	---------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bare det elektriske, Står også i boligmagasinet
Arbeid utført av	El service AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pålagt av Sandefjord kommunen om og grave ned et mini renseanlegg

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1311250114

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1311250114

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Berg	8a46f3f3b9a59b6ddf89b b7fb66d062426c0b339	04.11.2025 18:25:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1311250114

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Dalenveien 683 , 3160 STOKKE



SANDEFJORD kommune



gnr. 510, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 01.12.2025

Rapportdato: 04.12.2025

Oppdragsnr.: 22568-1041

Referansenummer: ZM3133

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingeniør: Jarle Lidal



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

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring.

Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen.

Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1932, med tilbygg av ukjent årstall, og som over tid er oppgradert både innvendig og utvendig. Boligen er oppført på grunnmur av betong og gråsteinsmur, med yttervegger av påforet tømmer og bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende kledning. Taktekkingen består av dobbelkrum takstein. Vinduer er malte trevinduer med 3-lags glass, og både hovedytterdør og balkongdører er malte tredører.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men det må likevel påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger i forhold til dagens standard. Det vises til rapportens øvrige punkter for nærmere informasjon.

Boligen er oppført i henhold til eldre byggeforskrifter, og standarden kan derfor avvike fra dagens krav til blant annet romutforming, innemiljø og energioptimalisering.

Til boligen hører det garasje og en utvendig lekehytte.

Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Gang m/ trapp 3,9m²
- Bad 13,3m²
- Kjøkken 8,8m²
- Stue 15,1m²
- Spisestue 13,3m²
- Kott under trapp

Loft:

- Gang m/ trapp m²
- Hovedsoverom m²
- Walk-in closet m²
- Soverom m²
- Bod med lav himlingshøyde
- 2 stk Kott

NB: Avvik knyttet til rommenes lovliggheit omtales separat under punktet «Lovliggheit».

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål. Vindusbrett og pipe har beslag i metall.

Yttervegg over grunnmur er oppført i bindingsverk av tre, samt tømmer på den eldre delen. Ifølge tidligere salgsoppgaver ble nordveggen omkledd og etterisolert i 2007, og sørveggen i 2013. I 2017 ble øst- og vestvegg etterisolert og kledningen skiftet.

Undersøkelse av kledningen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå rundt bygningen. Boligen har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer fra 2017 på vest- og østveggen, fra 2006 på nordveggen og fra 2012 på sørveggen.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017 og malt balkongdør i tre fra 2023.

Terrasse og inngangsparti på 56 m² med utgang fra stue og inngangsdør. Terrassebord og bjelker er i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk med høyde på 85 cm.

Liten tretrapp fra terreng opp til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag i begge etasjene, samt noe støpt betongplate i 1. etasje på den nordlige delen.

Boligen har elementpipe og vedovn (2018).

Det var fyr i ildstedet under befaring, så fikk ikke kontrollert type pipe eller inni sotluke/feieluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn.

Innvendig har boligen malte, glatte dører samt malte fyllingsdører. Dørene er av eldre dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte baderomsplater og malte plater, malt betong og noe stående panel. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt, flisene er malt i 2019 foruten under dusjkabinett.

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett fra 2020, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,1.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i krypkjeller.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen på loftet, totalt 15 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur av gråstein og betong.

Tomten er opparbeidet med grus, betongheller, plenarealer og terrasse som gir gode uteoppholdsarealer.

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen har minirensanlegg.

Mini rensanlegg og septiktank.

Eier informerer om at det nå er krav fra kommunen om å installere en tett tank.

Kostnaden for dette vil være ca. 200 000–250 000 kroner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Info fra kommune:

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv. Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring. 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.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygning på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest. 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.

Lekestue

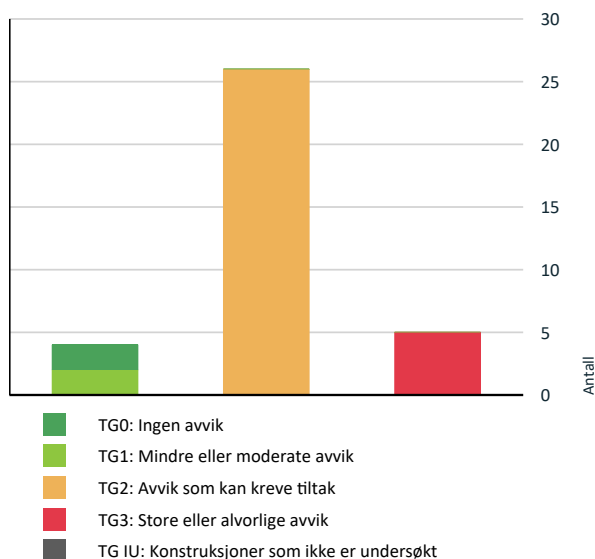
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

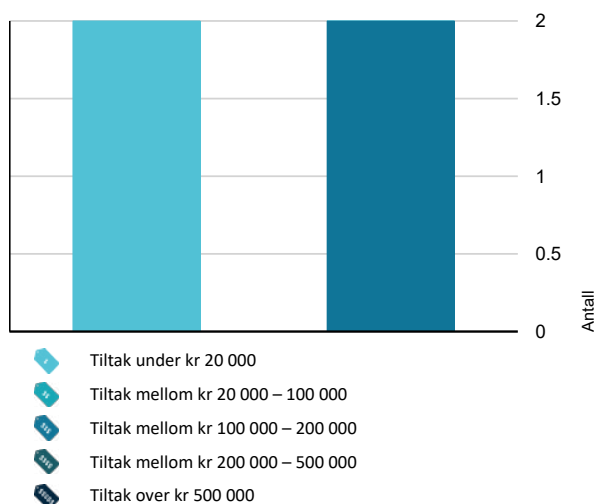
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerke fra Enova, forenklet utgave

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

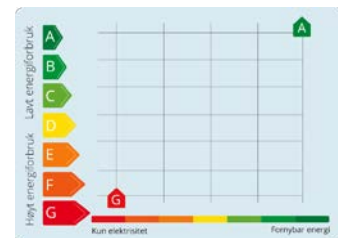
Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1932

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Omkledd og etterisolert nordlig fasade (iht. tidligere salgsoppgave)
2007	Modernisering	Skiftet bjelkelag mot krypkjeller, og støpte, armert og isolert plate på grunn i nordre del, stue bad og gang (iht. tidligere salgsoppgave)
2007	Modernisering	Skiftet el-inntak og sikringsskap (iht. tidligere salgsoppgave).
2007	Modernisering	Nytt bad (iht. tidligere salgsoppgave)
2008	Modernisering	Det ble drenert rundt hus (iht. tidligere salgsoppgave).
2012	Tilbygg	Terrasse ble bygget i 2012/13 (iht. tidligere salgsoppgave).
2013	Modernisering	Omkledd og etterisolert sørlig fasade (iht. tidligere salgsoppgave).
2015	Modernisering	Nytt kjøkken, og det elektriske ble utført. el service AS
2016	Modernisering	Malet gang og rom vest
2017	Modernisering	Ny kledning, vindu og isolasjon ble utført på vest og øst siden, samt ny ytterdør
2018	Modernisering	Walk in garderobe oppe soverom nord. Ny peis, fliser bak og nytt flisgolv (under ovnen)
2019	Modernisering	Ny dusj, ny temperatur boks på bad og i gangen nede. ny lampe og dimmer i gang nede (el service AS utførte jobben, med det elektriske) Nytt inngangsparti/ overbygg ute
2020	Modernisering	Huset ble vasket og malt, ny plattning ved inngangspartiet ute. Nytt vegghengt toalett, ny luke ute på veggen, og rør i kjøkkenvifta (syd)
2021	Modernisering	Ny kran på bad - Gran vvs utførte jobben. La inn ny strømtilførsel. Fadum var med på grunnarbeide og el service AS. Nytt fibernett viken fibernett.
2023	Modernisering	Ny verandadør. mala hele badet, satt opp drivved vegg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig

Tilstandsrapport

forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er registrert at taksteinen ikke går under israften nede på det ene hjørnet.
Normal levetid for betongtakstein er 30–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Taket bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både takteking og undertak.
Dersom taksteinen ikke går under israften, kan det medføre økt risiko for vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



I nedre del av takflaten går ikke taksteinen inn under israftbordet.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål. Vindusbrett og pipe har beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Bordtakbeslaget går ikke helt ned i takrennen, og det er klaring mellom bordtakbeslaget og rennen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bordtakbeslaget bør justeres eller utbedres slik at det går helt ned i takrennen, for å hindre at vann ledes bak takrennen og forårsaker fuktskader på underliggende konstruksjoner.

Manglende tilpasning øker risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader.

Det er ikke krav om å montere snøfangere. Når det er sagt, har eier et selvstendig ansvar for å ivareta sikkerheten rundt bygningen. Det bør derfor vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler.

Stigetrinn for feier må monteres.

Tilstandsrapport



Mangler snøfangere samt st

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegg over grunnmur er oppført i bindingsverk av tre, samt tømmer på den eldre delen. Ifølge tidligere salgsoppgaver ble nordveggen omkledd og etterisolert i 2007, og sørveggen i 2013. I 2017 ble øst- og vestvegg etterisolert og kledningen skiftet. Undersøkelse av kledningen er utført ved visuell kontroll fra bakkenivå rundt bygningen. Boligen har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er påvist lite lufting på sørveggen, samt noe råde i en hjørnekasse.

Det er registrert skjevheter i vindskiver og oppsprukket bordkledning.

Råde er også observert i bunnsvill mot sør, synlig fra krypkjeller. Det må påregnes skjulte skader i den gamle tømmerkonstruksjonen.

Det er påvist noe tetting med skum oppunder gesims.

Det er registrert at takoverbygget ved inngangen har beslag i overgangen mellom tak og vegg, men beslaget er montert utenpå kledningen og ikke ført innunder, slik det normalt skal være for å sikre korrekt fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet hjørnekasse og bunnsvill må skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre råteskader.

Lokal utbedring bør utføres for å øke avstanden mellom terreng/terrasse og bordkledningen, for å hindre fuktoppsug og redusere risikoen for råteskader.

Det må også foretas nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i den gamle tømmerkonstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere skadeutvikling, svekket bæreevne og økte utbedringskostnader over tid.

Det anbefales å rette opp skjevheter i vindskivene og utbedre eller skifte ut oppsprukket bordkledning for å sikre korrekt tilpasning og hindre videre forringelse av treverket. Uten tiltak kan skjevhetene forverres og føre til økt belastning på takkonstruksjonen, samt gi åpninger hvor fukt og nedbør kan trenge inn. Dette kan over tid medføre råteskader, redusert levetid på kledningen og økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader.

Det anbefales å fjerne eksisterende skumtetting oppunder gesims og etablere en fagmessig utført tetting med egnede materialer som sikrer korrekt lufting og fukttransport i konstruksjonen.

Uten utbedring kan skumtettingen hindre nødvendig lufting under gesimsen, noe som kan føre til oppfukning av konstruksjonen, kondensproblemer og økt risiko for råde og soppdannelse over tid. Dette kan redusere levetiden på bygningsdelene og medføre kostbare reparasjoner dersom skaden utvikler seg.

Det anbefales å etablere korrekt beslagføring innunder kledningen dersom konstruksjonen åpnes eller endres ved senere arbeider, for å sikre forskriftsmessig fuktsikring.

Slik løsningen er utført i dag, anses risikoen for vanninntrenging som lav på grunn av plasseringen under gesimsen. Dersom beslaget imidlertid blir utsatt for ekstremvær eller endringer i konstruksjonen, kan dagens utførelse medføre risiko for fuktopptak i vegg/takkonstruksjon over tid.

Råteskader får TG3 – kostnadsestimatet gjelder tiltak for å skifte ut råten.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Skjevheter



Sprekk i kledning, og kledning med lite avstand til terrasse



Lite lufting



Råte i bunnsvill

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist tørkede fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Det er registrert symptomer etter veps, og eier opplyser at det har vært mus på loftet.

Ifølge tidligere salgsoppgave ble loftet isolert i 2008, og stedvis er isolasjonen klemt mot undertaket.

Sperrekonstruksjonen har skjevheter, noe som også er godt synlig utvendig ved rennen.

Konsekvens/tiltak

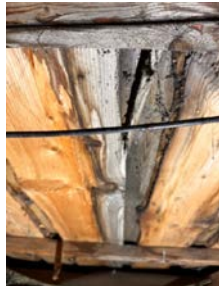
- Andre tiltak:

Tørkede fuktskjolder bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og om det er behov for utbedring, da dette kan indikere tidligere eller pågående fuktproblemer som kan føre til råte- eller muggskader.

Tiltak mot skadedyr bør vurderes for å hindre videre aktivitet fra mus og veps, da dette kan medføre skade på konstruksjonen og redusert inneklima. Isolasjon som er klemt mot undertaket bør utbedres for å sikre tilstrekkelig lufting og forhindre kondens, som kan føre til fuktskader og redusert isolasjonseffekt.

Skjevheter i sperrekonstruksjonen bør vurderes nærmere for å avklare om det er behov for utbedring, da dette kan påvirke takkonstruksjonens stabilitet og levetid.

Tilstandsrapport



Tørket fuktskjolder



Spor av treborende insekter i takkonstruksjon



Stort væpsebol



Skjevhet i takkonstruksjon ute ved renne

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer fra 2017 på vest- og østveggen, fra 2006 på nordveggen og fra 2012 på sørveggen.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Det er påvist noe værslitte karmen på vinduene.

Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukting og påfølgende råteskader.

Det er observert synlig skum brukt til tetting rundt vannbrett på vinduene.

Vannbrett er registrert liggende mot vegg med noe feil vinkel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av værslitte karmen for å forhindre ytterligere forringelse og råteskader.

Klaringen mellom beslag og trevirke må økes for å sikre tilstrekkelig drenering og redusere risikoen for oppfukting og råte.

Skum brukt til tetting rundt vannbrett bør fjernes og erstattes med egnet materiale, da feil tetting kan føre til fuktinntrengning og skade på konstruksjonen.

Vannbrett bør monteres med korrekt vinkel for å sikre avrenning og hindre vannansamling mot vegg, for å unngå fuktskader og råte.

Tilstandsrapport



Ingen klaring mellom beslag og kledning



Ingen klaring mellom beslag og kledning/listverk



Feil vinkel på vannbrett



Skum for å tette

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017 og malt balkongdør i tre fra 2023.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukning og påfølgende råteskader. Det er også registrert at balkongdøren har utetthet/åpning mellom dørbladene i toppen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Klaringen mellom beslag og trevirke må økes for å sikre tilstrekkelig drenering og redusere risikoen for oppfukning og råte. Utettheten mellom dørbladene i toppen på balkongdøren bør utbedres for å hindre kald trekk og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.



Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke.



Liten utetthet/åpning mellom dørbladene i toppen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse og inngangsparti på 56 m² med utgang fra stue og inngangsdør. Terrassebord og bjelker er i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk med høyde på 85 cm. Terrassen delen ved inngangspartiet ble bygget i 2020

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Det er registrert enkelte skjevheter i høyden på dekke, samt ujevn kapping av terrassebord i endene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det anbefales å øke høyden for å tilfredsstille gjeldende krav og redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og terrasse for å hindre fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner.

Skjevheter i dekke og ujevn kapping av terrassebord bør utbedres for å sikre god funksjon, estetikk og redusere risikoen for videre skader.



Lavt rekkverk



Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.



Ujevne ender



Luke til krypkjeller

TG 3 Utvendige trapper

Liten tretrapp fra terreng opp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk bør monteres for å utbedre avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlige plateskjøter som vises gjennom strie.

Manglende lister/overgangslister.

Det er registrert noen hakk i laminat, samt laminat som ikke går helt under listene.

Det er registrert en flis som mangler litt mot en dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Synlige plateskjøter og manglende lister/overgangslister bør utbedres for å sikre et tilfredsstillende estetisk resultat og hindre ytterligere slitasje.

Hakk i laminat og laminat som ikke går helt under listene bør repareres for å unngå fuktskader og forringelse av gulvets levetid.

Manglende flis mot dør bør kompletteres for å forhindre skade på underlaget og sikre en helhetlig overflate.

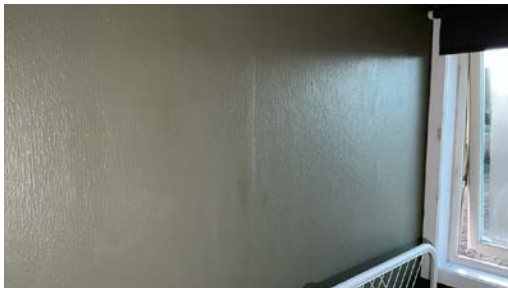
Tilstandsrapport



Laminat går ikke under list



Hakk i laminat



Synlig plateskjøt gjennom strie



Flis som mangler litt av hjørnet

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i begge etasjene, samt noe støpt betongplate i 1. etasje på den nordlige delen iht. tidlige salgsoppgave..

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

I nesten alle rom er det målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

På soverom i 2. etasje er det målt høydeforskjell på over 20 mm, samt over 30 mm gjennom hele rommet. Dette punktet gir TG3

Det er registrert knirk i gulv i 2. etasje, samt påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i gang.

Det er registrert noe råte i gulvbjelker. Dette punktet gir TG3 (Se egen sak i krypkjeller).

Konsekvens/tiltak

• 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.

Fliser med bom bør kontrolleres nærmere og eventuelt skiftes ut for å unngå videre skade og redusert levetid.

Råte i gulvbjelker må utbedres for å hindre ytterligere svekkelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og bæresvikt (se egen sak i krypkjeller).

Manglende utbedring kan medføre økt risiko for skjevheter, redusert bokomfort og ytterligere konstruksjonsskader.

Da det sjelden vil være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette, settes det ikke noe kostnadsestimat på høydeforskjellene som er TG3. Kostnader vedrørende råte blir tatt i saken krypkjeller.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Området viser usikre verdier mht til radon iflg. NGU.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn (2018).

Det var fyr i ildstedet under befaring, så fikk ikke kontrollert type pipe eller inni sotluke/feieluke. Tidligere salgsoppgave tilsier elementpipe, så har tatt utgangspunkt i det.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å montere ildfast stein eller tilsvarende materiale innenfor sotluke/feieluke for å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. Dette er nødvendig for å redusere risikoen for brannspredning ved eventuell varmeutvikling eller gnistutslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.



Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert noen bjelker med høy fuktighet og råte som gir TG3.

Det er registrert manglende tildekning av isolasjon på store deler av krypkjelleren, samt isolasjonsmatter som har falt ned.

Det er registrert noe hull i papp under isolasjonen, som kan være forårsaket av skadedyr.

Det er registrert en søyle som står direkte på betongfundament.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skadet treverk og tiltak mot råte og sopp for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

Isolasjonen må tildekkes og festes på plass for å sikre tilstrekkelig varmeisolering og forhindre ytterligere skader.

Hull i papp under isolasjonen bør utbedres, og det bør vurderes tiltak mot skadedyr for å redusere risiko for nye angrep.

Søylen som står direkte på betongfundament bør heves med en søylesko, slik at fuktighet ikke kan trenge opp i søylen.

Manglende ventilering må utbedres for å redusere fuktbelastning og risiko for råte, sopp og skadedyr.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skader på bjelkelag, isolasjon og bærekonstruksjoner, samt redusert levetid og økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Høy fuktighet og råte i bjelke



Søyle rett ned på betong



Hull i papp



Isolasjon har falt ned

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

I tillegg opplyses det at trappen er noe bratt.

Det er litt mindre frihøyde i trappen enn kravet på 2m.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

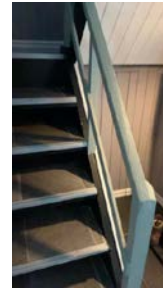
Rekkverkshøyde bør økes og håndløper bør monteres for å ivareta sikkerheten og oppfylle gjeldende krav.

Åpninger i rekkverk bør reduseres for å hindre at barn kan krype gjennom, og for å redusere risikoen for fallulykker.

Liten frihøyde kan føre til at høye personer slår hodet i taket i 1. etasje, og bratt trapp medfører økt risiko for fall og personskade. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre sikkerheten i trappeløpet.



For lavt rekkverk



For stor åpninger i rekkverket



Manglende håndløper



Lav fri høyde oppunder tak fra trapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører samt malte fyllingsdører. Dørene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm ved åpning og lukking.

Noen dører mangler nøkkelskilt.

Det er registrert manglende vedlikehold på malingsoverflater.

Det er observert at nøkkel mangler på badet, hvor det er en midlertidig løsning for låsing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas justering av dører som tar i karm for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje.

Manglende nøkkelskilt og nøkler bør kompletteres for å ivareta brukervennlighet og sikkerhet.

Malingsoverflater bør vedlikeholdes for å beskytte dørene mot ytterligere slitasje og forringelse.

Midlertidig løsning for låsing på badet bør erstattes med en permanent løsning for å sikre tilfredsstillende personvern og funksjonalitet.

Tilstandsrapport



Dør tar i karm



Manglende nøkkelskilt



Manglende vedlikehold



Midlertidig løsning for lås på bad.

Andre innvendige forhold

Kottene på loftet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skadedyraktivitet er registrert på begge kottene på loftet, i form av avføring og ødeleggelse av gjenstander som har vært oppbevart der.

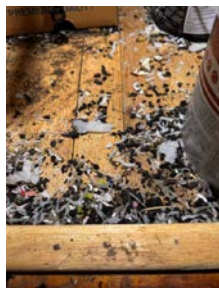
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

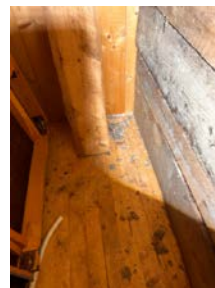
Det bør iverksettes tiltak for å fjerne skadedyr og hindre ny aktivitet på kottene.

Skadedyr kan forårsake skade på bygningsdeler og lagrede eiendeler, samt medføre helsefare.

Det anbefales å kontakte skadedyrfirma for videre kartlegging og utbedring da det er som rapporten tilsier museproblem flere steder.



Ødeleggelse av gjenstander som har vært oppbevart



Museavføring

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte baderomsplater og malte plater, malr betong og noe stående panel. Taket har malt panel.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er manglende silikon enkelte steder i bunnlisten av våtromsplaten, samt manglende tetting mellom platen og sokkelflis enkelte steder. Eier har malt baderomsplatene, men det mangler maling bak dusjkabinettet. Panelt vegg går delvis ned til gulv uten klaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å påføre silikon i overgang mellom bunnlist og sokkelflis for å sikre tilstrekkelig tetting og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende maling bak dusjkabinettet bør utbedres for å oppnå en ensartet overflate og helhetlig finish i rommet. Vindu i våtsone bør kontrolleres jevnlig for fuktpåvirkning, da materialer som ikke er egnet for direkte vannbelastning kan føre til fuktskader på bygningsdeler og omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales å etablere nødvendig klaring mellom panelt vegg og gulv, samt sikre korrekt tetting i overgangen. Panelet bør løftes fra gulvet eller avsluttes med egnet fuktsperre for å hindre kapillært opptak av fukt.

Uten utbedring øker risikoen for fuktopptak i overflater og underliggende konstruksjoner, noe som over tid kan medføre skader, redusert levetid, behov for kostbare reparasjoner og mulig utvikling av mugg- og råteskader.



Vindu i våtsone



Manglende silikon mellom baderomspanel og bunnlist



Manglende tetting mellom baderomspanel og sokkelflis



Manglende maling på baderomsplater bak dusjkabinett

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, flisene er malt i 2019 foruten under dusjkabinett. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at fliser under dusjkabinett ikke er malt slik resten av gulvflisene.

Det er påvist avvik i krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- 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.
- Andre tiltak:

Selv om bom eller hull i gulv ikke nødvendigvis utgjør et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i flisfuger eller lignende. Oppstår slike skader, bør tiltak iverksettes for å begrense videre skadeutvikling.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv/membran ved terskel, for å redusere risikoen for vannlekkasje ut av våtrommet ved en eventuell lekkasjesituasjon. Manglende synlig membran ved terskel gir usikkerhet om tilstrekkelig tetting, noe som kan medføre økt fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Membran ikke synlig ved dørterskel

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Normal tid før utskifting av membran på gulv er 20 år. Normal tid før utskifting av membran på lettvegg er 15 år. Normal tid før utskifting av avløpsledninger (sluk) er 25-75 år.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Andre tiltak:

Det bør utbedres fagmessig rundt sluk og rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det anbefales å skifte ut membran og sluk, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader. Begrenset inspeksjons- og rengjøringsmulighet på sluk øker faren for tette avløp og skjulte skader.



Sluk på i nærheten av vask



Sluk under dusjkabinett



Ikke tette rørgjennomføringer bak dusjkabinett

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett fra 2020, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er på vist at materialer rundt toalettasse går nesten og helt ned til gulv.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Andre tiltak:

Det bør vurderes å utbedre materialene rundt toalettassen slik at det sikres tilstrekkelig avstand til gulvet.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fuktskader og redusert levetid på materialene.

Tilstandsrapport



Riss i vask



Toalettkasse

ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å sikre bedre luftutskiftning og redusere risiko for fukt- og luktproblemer. Manglende mekanisk ventilasjon kan føre til dårligere innelima og økt fare for fuktskader over tid.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,1.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noe betong under vasken, som et fungerende tiltak for å hindre mus i å komme inn. Det er også registrert noen overflateskader på dør- og skuffefronter, samt et par hakk i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av overflateskader på dør- og skuffefronter, samt reparasjon eller utskifting av benkeplaten for å forhindre ytterligere slitasje og mulig fuktopptak i benkeplaten.

Betongen under vasken bør kontrolleres jevnlig for å sikre at tiltaket fortsatt er effektivt mot inntrenging av mus. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje, redusert levetid på innredningen og risiko for skadedyr.



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk



Betongtetting for mus



Overflateskader



Hakk i benkeplate

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av vannledning av kobber er 25-75.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Selv om anlegget fungerer i dag, innebærer den høye alderen økt risiko for plutselige driftsfeil, lekkasjer eller svikt i komponenter. Eventuelle skader kan oppstå uten forvarsel og medføre kostbare reparasjoner, driftsavbrudd eller følgeskader på bygningsdeler dersom feil ikke oppdages i tide.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25-75år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å etablere korrekt lufting av avløpsanlegget, enten gjennom taggjennomføring eller ved godkjent lufting i henhold til dagens krav, for å sikre nødvendig trykkutjevning og funksjon i avløpssystemet.

Manglende lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer, sug i vannlåser og økt belastning på røranlegget. Over tid kan dette gi risiko for tilbakeslag, fuktskader og behov for kostbare reparasjoner dersom problemet ikke utbedres.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe begrenset antall ventiler i stue og kjøkken i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres flere veggventiler i stue og kjøkken.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Det er registrert at varmtvannsberederen står direkte på terrenget i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres egnet understøttelse for varmtvannsberederen, slik at den ikke står direkte på terrenget. Dette vil redusere risikoen for korrosjon, fuktskader og ustabilitet, som kan føre til lekkasjer eller skade på tanken og omkringliggende konstruksjoner.



Bereider står ned på terrenget

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gangen på loftet, totalt 15 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

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 kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja Anbefaler kontroll grunnet observasjon av stikkontakt i dusjsonen, samt generelt alder på anlegget.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på samtlige arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Tilstandsrapport



Stikk kontakt i dusjsonen.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller forbedring av dreneringen, samt etablering av utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Konsekvensen av manglende eller svekket drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av gråstein og betong.

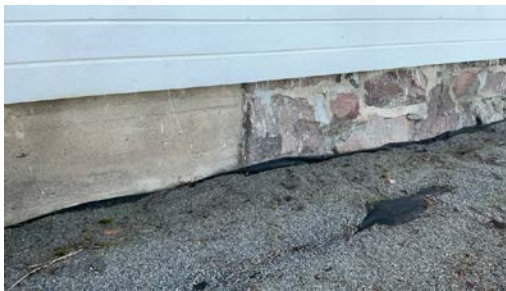
Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, men konstruksjonen bør følges med på, helst i samråd med fagkyndig. Dersom det over tid utvikles flere riss eller sprekker, bør utbedringstiltak vurderes for å unngå økt risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.



Skille mellom betongmur og gråsteinsmur



Sprekk i betongmur



Enkelte sprekker i gråsteinsmur.

TG 0 Terengforhold

Tomten er opparbeidet med grus, betongheller, plenarealer og terrasse som gir gode uteoppholdsarealer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av vannledninger i PE/PEX er 25 - 75 år.

Normal tid før utskifting av avløpsledninger er 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak per i dag, da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid er en betydelig del av normal levetid for vann- og avløpsledninger (25–75 år) oppbrukt, og anleggets alder må tas i betraktning.

Skader kan oppstå plutselig på eldre røranlegg, med risiko for lekkasjer, fukt- og bygningsskader samt kostbare reparasjoner dersom svikt først inntreffer.

TG 2 Septiktank

Eiendommen har minirensanlegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Selv om septiktankanlegget fungerer i dag, innebærer høy alder økt risiko for plutselige skader som sprekkdannelser, lekkasjer eller svikt i rør- og tankkonstruksjon.

En eventuell skade kan føre til utslipp av avløpsvann til terreng, forurensning av grunn, luktproblemer og krav om strakstiltak fra kommunen.

Reparasjon eller utskifting kan bli kostbart dersom svikten først oppstår.

TG 1 Mini rensanlegg

Mini rensanlegg fra ukjent år.

Eier informerer om at det nå er krav fra kommunen om å installere en tett tank.

Kostnaden for dette vil være ca. 200 000–250 000 kroner.

Bygninger på eiendommen

Lekestue



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

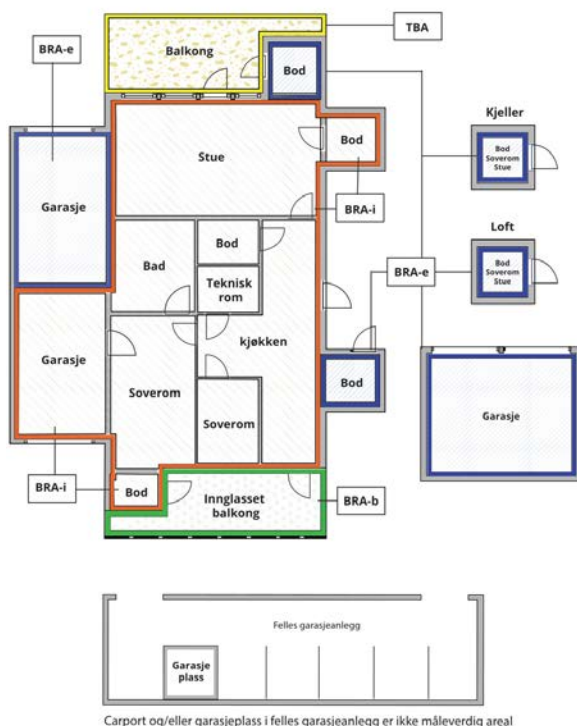
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	61			61	56		61
Loft	45			45		15	60
Krypkjeller						10	10
SUM	106				56	25	131
SUM BRA	106						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, spisestue, bad/vaskerom, kjøkken, gang /trapp, kott under trapp		
Loft	Soverom, soverom 2, gang, kott, kott 2, bod, walk-in closet		
Krypkjeller		Bod	

Kommentar

Det er i tillegg:

- et kryp loft i takkonstruksjonen med adkomst via luke i himlingen på loftet. Arealet utgjør ca. 27 m² (ALH) Areal ved lav himlingshøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er registrert enkelte skjevheter i takkonstruksjonen, samt varierende tykkelser på ytterveggene. Dette medfører utfordringer med å foreta helt nøyaktige arealmålinger av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Info fra kommune:

For denne eiendommen mangler det tegninger i den opprinnelige byggesakmappa i kommunens byggesaksarkiv.

Byggesaksarkivet er imidlertid ufullstendig, så manglende dokumentasjon betyr ikke mistanke om ulovlig oppføring.

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.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygning på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1.

januar 1998». Siden bygningen er fra før dette, betyr det at eiendommen kan benyttes uten ferdigattest. 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.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						3	3
SUM						3	3
SUM BRA							

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		41		41			41
Loft						19	19
SUM		41				19	60
SUM BRA	41						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Arealet på loftet er beregnet som areal med lav himlingshøyde, ettersom høyden under tak vil være under 1,9 meter dersom det legges gulv på bjelkene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ja den ble bygget i 2021

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	105	0
Lekestue	0	0
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Jarle Lidal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	510	23		0	1254.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dalenveien 683

Hjemmelshaver

Berg Therese

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
838 676	2024	Opplysninger fra eier

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	24469494	Fullverdi	4 187 253	10 588
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.11.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.11.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

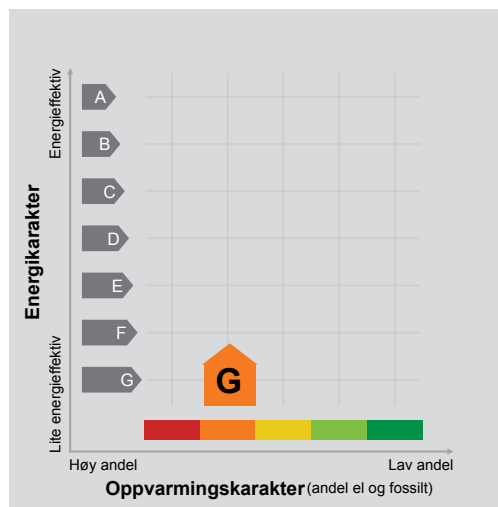
veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Adresse	Daleneveien 683
Postnummer	3160
Sted	STOKKE
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	510
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163621878
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194450
Dato	01.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

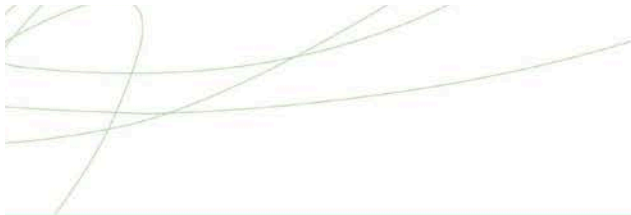
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Følg med på energibruken i boligen
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1938
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 105
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

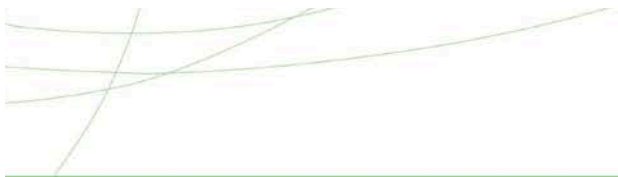
Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). *Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Dalenveien 683

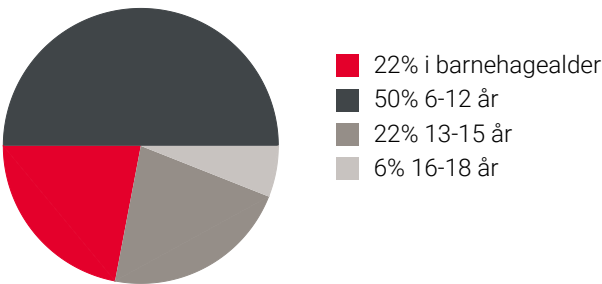
Offentlig transport

🚶 Anholt Linje 129	2 min 🚶 0.2 km
🚆 Stokke stasjon Linje RE11, RX11	8 min 🚆 7.3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	12 min 🚆

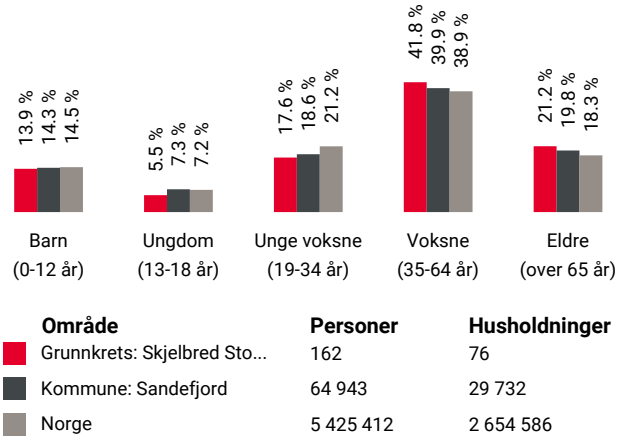
Skoler

Vennerød skole (1-7 kl.) 108 elever, 7 klasser	4 min 🚶 4 km
Ramsum skole (1-4 kl.) 63 elever, 4 klasser	7 min 🚶 6 km
Bokemoa skole (1-7 kl.) 371 elever, 17 klasser	8 min 🚶 7.1 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) 359 elever, 28 klasser	9 min 🚶 7.2 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	5 min 🚶 5.5 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	14 min 🚶 10.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

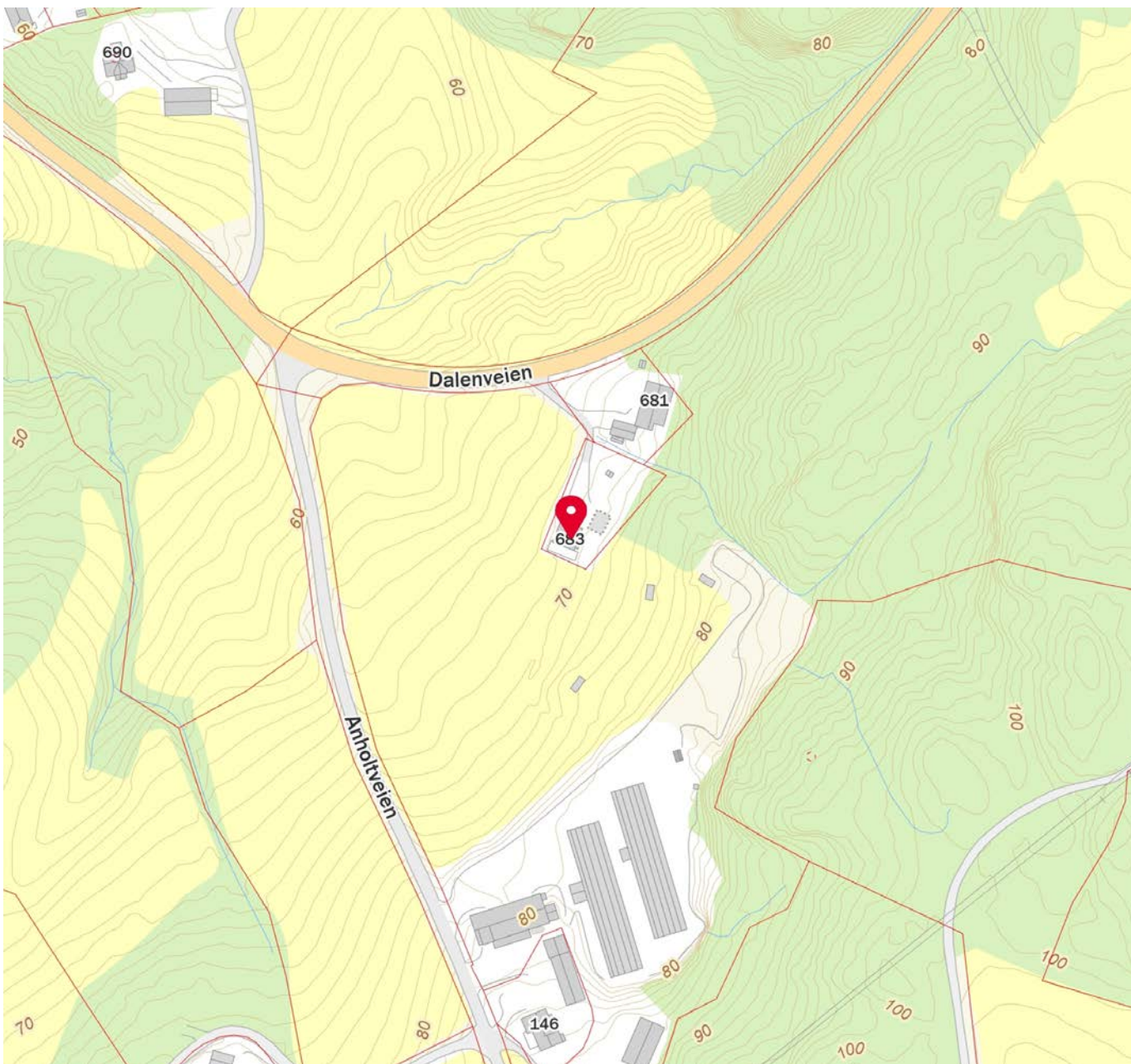
Gjennestad barnehage (1-5 år) 79 barn	5 min 🚶 5.5 km
Elverhøy barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min 🚶 6.9 km
Naturkameratene (1-5 år) 22 barn	7 min 🚶 8.1 km

Dagligvare

Kiwi Stokke PostNord	8 min 🚶 7.1 km
Rema 1000 Stokke Post i butikk	9 min 🚶 7.3 km

Sport

🏀 Fjellvang Balløkke Ballspill	4 min 🚶 4.6 km
🏀 Vennerød skole: Gymnastikksal Aktivitetshall	4 min 🚶 4.1 km
🏊 Sporty24 Stokke Express	6 min 🚶
🏊 Sporty24 Stokke	9 min 🚶



Therese Berg

29.04.2021

Seksjon/avd
Enhet byggesak

Deres ref.

Vår ref
21/10336- 2

Saksbehandler
Jørn Engebretsen
33 41 63 72,
jorn.engebretsen@sandefjord.kommune.no

Gbnr / - Dalenveien 683 - Garasje - endring av tillatelse - Vedtak

Eiendom: / **Dalenveien 683**
Tiltakets art: **Garasje**
Tiltakshaver: **Therese Berg**

Denne saken er behandlet i DS-nr. 677/21, etter delegert myndighet vedtatt av kommunestyret 24.09.2019. Administrasjonen fatter følgende

vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4, gis tillatelse til oppføring av garasje på 50 m² som omsøkt og vist på reviderte tegninger. Garasjen er godkjent i sak 21/5970 – og størrelsen endre til 50 m². Tiltaket er unntatt fra reglene i pbl. § 20-3 første ledd, jf. § 20-4 om krav om ansvarsrett og kan forestås av tiltakshaver.

Tillatelsen er gitt på de betingelser som er nevnt under:

Betingelser for vedtak:

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

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

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

Vi gjør oppmerksom på at kommunen i etterkant kan kreve retting dersom tiltaket er plassert eller utført i strid med forutsetningene.

Postadresse
Postboks 2025
3202 Sandefjord

Besøksadresse
Sandefjordsveien 3

Sentralbord
33 41 60 00

Org.nr
960572602
Kontonr.
2480.15.29352

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

Plangrunnlag

Eiendommen er uregulert og ligger i et område som i kommuneplanen er vist som helårsbolig i LNF-område

Søknaden

Garasjen er godkjent i sak 21/5970. Det søkes om endring av tillatelse da det ønskes garasje på 50 m² istedenfor 36 m² som tidligere godkjent.

Naboforhold og andres kommentarer

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

Administrasjonens vurderinger

Endring av garasje får ingen konsekvenser for naboer eller eiendommen i seg selv. Plasseringen er ikke endret og der garasje skal plasseres har det tidligere vært et uthus.

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.

Forholdet til naturmangfoldloven – nml.

Ikke relevant da det har stått et bygg her tidligere.

Konklusjon

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

Gebyr

Gebyret er beregnet ut fra gjeldende betalingsregulativ for byggesaksbehandling:
Pkt. 1.5 Søknad om tiltak uten ansvarsrett etter pbl. § 20-4 kr. 2100.-

Samlet gebyr for saksbehandling pålydende kr. 2100.- vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Mette-Marit Juel Gulliksen
enhetsleder byggesak

Jørn Engebretsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Garasje tegning 2021

2344607

29.04.2021

Mottakere

Therese Berg
Therese Berg

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 underretning om vedtaket er mottatt. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko. For øvrig vises det til vedlagte orientering om klage.

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak (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 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 (saksnr. 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 sakskostnader 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

Lovbestemmelser – Oppgradering av avløpsanlegg

Utdrag fra Forurensningsloven

§ 7. *Plikt til å unngå forurensning*

Ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning uten at det er lovlig etter §§ 8 eller 9, eller tillatt etter vedtak i medhold av § 11.

Når det er fare for forurensning i strid med loven, eller vedtak i medhold av loven skal den ansvarlige for forurensning sørge for tiltak for å hindre at den inntreffer. Har forurensningen inntrådt skal han sørge for tiltak for å stanse, fjerne eller begrense virkningen av den. Den ansvarlige plikter også å treffe tiltak for å avbøte skader og ulemper som følge av forurensningen eller av tiltakene for å motvirke den. Plikten etter dette ledd gjelder tiltak som står i et rimelig forhold til de skader og ulemper som skal unngås.

Bestemmelsen i annet ledd gjelder også forurensning som er tillatt etter § 11 dersom det er åpenbart at vedtaket kan omgjøres etter § 18 første ledd nummer 1 eller 2. Tilsvarende gjelder dersom det av samme grunner er åpenbart at det etter § 9 tredje ledd kan gjøres unntak fra forskrift som tillater forurensning.

Forurensningsmyndigheten kan pålegge den ansvarlige å treffe tiltak etter annet ledd første til tredje punktum innen en nærmere angitt frist

§ 18. *Endring og omgjøring av tillatelse*

Forurensningsmyndigheten kan oppheve eller endre vilkårene i tillatelse etter loven her eller etter forskrift i medhold av loven, eller sette nye vilkår, og om nødvendig kalle tillatelsen tilbake dersom

1. det viser seg at skaden eller ulempen ved forurensningen blir vesentlig større eller annerledes enn ventet da tillatelse ble gitt,
2. skaden eller ulempen kan reduseres uten urimelig kostnad for forurenseren,
3. ny teknologi gjør det mulig å minske forurensningene i vesentlig grad,
4. vilkårene i tillatelsen er unødvendige for å motvirke forurensninger,
5. de fordeler forurenseren eller andre får av at vilkår blir lempet på eller opphevet, er vesentlig større enn de skader eller ulemper det vil føre til for miljøet, eller
6. det forøvrig følger av ellers gjeldende omgjøringsregler.

Tillatelse gitt i medhold av § 11 annet ledd tilbakekalles eller endres dersom kvoteplikten etter klimakvoteloven § 4 opphører.

Tillatelse kan i alle tilfeller tilbakekalles eller endres når det har gått 10 år etter at den ble gitt.

Ved avgjørelser etter første og tredje ledd skal det tas hensyn til kostnadene en endring eller omgjøring vil påføre forurenseren og de fordeler og ulemper endring eller omgjøring for øvrig vil medføre.

§ 73. *Tvangsmulkt ved forhold i strid med loven*

For å sikre at bestemmelsene i denne lov eller vedtak i medhold av loven blir gjennomført, kan forurensningsmyndigheten fatte vedtak om tvangsmulkt til staten.

Tvangsmulkt kan fastsettes når overtredelse av loven eller vedtak i medhold av loven er oppdaget. Tvangsmulkten begynner å løpe dersom den ansvarlige oversitter den frist for retting av forholdet som forurensningsmyndigheten har fastsatt. Tvangsmulkt kan også fastsettes på forhånd og løper da fra eventuell overtredelse tar til. Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forhold varer, eller at det forfaller for hver overtredelse. Tvangsmulkt fastsettes som løpende mulkt eller engangsmulkt. Det kan fastsettes at tvangsmulkten løper så lenge det ulovlige forholdet varer, eller at det forfaller for hver overtredelse.

Tvangsmulkt ilegges den ansvarlige for overtredelsen. Er overtredelsen skjedd på vegne av et selskap eller en annen sammenslutning, en stiftelse, en kommune, fylkeskommune eller annen offentlig innretning, skal tvangsmulkten vanligvis pålegges virksomheten som sådan. Er overtredelsen skjedd på vegne av en beredskapsorganisasjon opprettet etter § 42, kan tvangsmulkten pålegges de deltagende selskaper.

Vedtak om tvangsmulkt er tvangsgrunnlag for utlegg. Forurensningsmyndigheten kan frafalle påløpt tvangsmulkt.

§ 74. Umiddelbar gjennomføring ved forurensningsmyndigheten

Har forurensningsmyndigheten gitt pålegg i medhold av § 7 fjerde ledd eller § 37 første eller annet ledd som ikke etterkommes av den ansvarlige, kan forurensningsmyndigheten sørge for iverksetting av tiltakene.

Forurensningsmyndigheten kan også sørge for iverksetting av tiltakene dersom slikt pålegg kan medføre at iverksettelsen av tiltakene forsinkes eller dersom det er uvisst hvem som er ansvarlig.

Ved iverksetting av tiltak etter første og annet ledd kan forurensningsmyndigheten gjøre bruk av og om nødvendig volde skade på den ansvarliges eiendom.

Forurensningsmyndigheten kan gi nærmere forskrifter om gjennomføring av tiltak etter første og annet ledd.

Inngrep mot akutt forurensning eller fare for akutt forurensning på det frie åpne hav og i ytre norsk sjøterritorium skal skje i samsvar med mellomfolkelig overenskomst som Norge har sluttet seg til. Forurensningsmyndigheten kan gi forskrift om slikt inngrep og om gjennomføring av slik overenskomst i norsk rett.

Utdrag fra Forurensningsforskriften

§ 12-16. Forholdet til eksisterende utslipp

Tillatelser til utslipp av sanitært avløpsvann gitt i medhold av forurensningsloven og tilhørende forskrifter før 1. januar 2007 er fortsatt gjeldende.

Utslipp etablert før 1. januar 2007 og som det på tidspunkt for etablering ikke måtte innhentes tillatelse for etter det på den tid gjeldende regelverk, er fortsatt lovlige. Kommunen kan likevel i forskrift eller enkeltvedtak bestemme at slike utslipp er ulovlige etter en fastsatt frist.

Utdrag Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg

§ 1. Kommunalt eigarskap til vass- og avløpsanlegg

Nye vass- og avløpsanlegg skal vere eigd av kommunar. Eksisterande vass- og avløpsanlegg kan berre seljast eller på annan måte overdragast til kommunar. Vesentleg utviding eller samanslåing av eksisterande private anlegg kan berre skje med løyve frå kommunen etter § 2.

Første ledd gjeld ikkje for overvassanlegg.

I lova her er det med vass- og avløpsanlegg meint hovudleidningar for vatn og avløp, pumpestasjonar, høgdebasseng, anlegg for handtering og reinsing av vatn og avløp m.m.

Lova her gjeld ikkje for mindre vass- og avløpsanlegg.

Lova gjeld heller ikkje for vass- og avløpsanlegg eigd av anna offentlig organ eller for næringsverksemd o.l. som ikkje er knytt til kommunale anlegg.

§ 2. Kommunalt løyve til privat vass- og avløpsanlegg

Kommunen kan etter søknad gi løyve til samanslåing eller vesentleg utviding av eksisterande privat vass- og avløpsanlegg eller til etablering av nytt anlegg dersom

- det private anlegget ligg så langt frå kommunalt vass- og avløpsanlegg at kommunen ikkje kan krevje at busetnaden som det private anlegget tener eller skal tene skal knytast til det kommunale anlegget med heimel i plan- og bygningslova § 27-1 og § 27-2, eller
- kostnadene ved å knyte seg til det kommunale anlegget vil vere uhøveleg store eller andre særlege omsyn talar for det.

Nye anlegg etter første ledd skal organiserast som andelslag eigd av brukarane. Kommunen avgjer om det elles skal stillast særlege vilkår for løyvet.

Ved samanslåing eller vesentleg utviding av eksisterande anlegg avgjer kommunen om det skal stillast særlege vilkår for løyvet. Når særlege omsyn talar for det, kan kommunen krevje at anlegget skal organiserast som andelslag eigd av brukarane.

Utdrag fra Forvaltningsloven

§ 11. Veiledningsplikt

Forvaltningsorganene har innenfor sitt sakområde en alminnelig veiledningsplikt. Formålet med veiledningen skal være å gi parter og andre interesserte adgang til å vareta sitt tarv i bestemte saker på best mulig måte. Omfanget av veiledningen må likevel tilpasses det enkelte forvaltningsorgans situasjon og kapasitet til å påta seg slik virksomhet.

Forvaltningsorganer som behandler saker med en eller flere private parter, skal av eget tiltak vurdere partenes behov for veiledning. Etter forespørsel fra en part og ellers når sakens art eller partens forhold gir grunn til det, skal forvaltningsorganet gi veiledning om:

- a) gjeldende lover og forskrifter og vanlig praksis på vedkommende sakområde, og

- b) regler for saksbehandlingen, særlig om parteres rettigheter og plikter etter forvaltningsloven. Om mulig bør forvaltningsorganet også peke på omstendigheter som i det konkrete tilfellet særlig kan få betydning for resultatet.

Uavhengig av om sak pågår, plikter forvaltningsorganet innen sitt sakområde å gi veiledning som nevnt i annet ledd til en person som spør om sine rettigheter og plikter i et konkret forhold som har aktuell interesse for ham.

Dersom noen henvender seg til urette myndighet, skal det forvaltningsorgan som mottar henvendelsen, om mulig vise vedkommende til rett organ. Inneholder en henvendelse til et forvaltningsorgan feil, misforståelser, unøyaktigheter eller andre mangler som avsenderen bør rette, skal organet om nødvendig gi beskjed om dette. Organet bør samtidig gi frist til å rette opp mangelen og eventuelt gi veiledning om hvordan dette kan gjøres.

Kongen kan gi nærmere bestemmelse om utstrekningen av veiledningsplikten og om den måten veiledningen skal ytes på.

§ 18. Partenes adgang til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter

En part har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, for så vidt ikke annet følger av reglene i §§ 18 til 19. Dersom en mindreårig er part i saken og blir representert av verge, gjelder dette også den mindreårige selv. Retten til innsyn gjelder også etter at det er truffet vedtak i saken. En mindreårig under 15 år skal ikke gjøres kjent med opplysninger som er underlagt lovbestemt taushetsplikt.

Når det er adgang til å gjøre unntak fra innsyn, skal forvaltningsorganet likevel vurdere å gi helt eller delvis innsyn. Innsyn bør gis dersom hensynet til parten veier tyngre enn behovet for unntak.

§ 28. Vedtak som kan påklages, klageinstans

Enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken til det forvaltningsorgan (klageinstansen) som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket (underinstansen).

For enkeltvedtak som er truffet av forvaltningsorgan opprettet i medhold av lov om kommuner og fylkeskommuner, er klageinstansen kommunestyret eller fylkestinget, eller etter disses bestemmelse, formannskapet eller fylkesutvalget eller en eller flere særskilte klagenemnder oppnevnt av kommunestyret eller fylkestinget. Departementet er likevel klageinstans når vedtak er truffet av kommunestyret eller fylkestinget. Vedkommende statlige organ er klageinstans når vedtak er truffet i henhold til myndighet delegert fra et statlig forvaltningsorgan.

Med mindre Kongen bestemmer annerledes, kan klageinstansens vedtak i klagesak ikke påklages. Klageinstansens vedtak om å avvise klagen kan likevel påklages, unntatt:

- a) når også underinstansen traff vedtak om å avvise klagen,
- b) når underinstansen har prøvd avvisningsspørsmålet og kommet til at vilkårene for realitetsbehandling er til stede,
- c) når Kongen vil være klageinstans,
- d) når klagen er avvist av en uavhengig klagenemnd.

Er det klagerett over et vedtak om å avvise en klage som er truffet av et kommunalt eller fylkeskommunalt organ som klageinstans, går klagen til fylkesmannen.

For særskilte saksområder kan Kongen fastsette klageregler som utfyller eller avviker fra reglene i dette kapittel. Forskrift som begrenser klageretten eller som ellers vesentlig endrer reglene til skade for partsinteresser, kan bare gis når tungtveiende grunner taler for det.

§ 29. Klagefrist

Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Skjer underretningen ved offentlig kunngjøring, begynner klagefristen å løpe fra den dag vedtaket første gang ble kunngjort.

For den som ikke har mottatt underretning om vedtaket, løper fristen fra det tidspunkt han har fått eller burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Ved vedtak som går ut på å tilstå noen en rettighet, skal klagefristen for andre likevel senest løpe ut når det er gått 3 måneder fra det tidspunkt vedtaket ble truffet.

Har en part krevet å få oppgitt begrunnelsen for vedtaket etter § 24 annet ledd, avbrytes klagefristen. Ny klagefrist tar til å løpe fra det tidspunkt meddelelse om begrunnelse er kommet frem til ham eller han på annen måte er gjort kjent med den.

Vedkommende underinstans eller klageinstans kan i særlige tilfeller forlenge klagefristen før denne er utløpet.

§ 30. Når klagen må være fremsatt

For at klage skal være fremsatt i tide, er det nok at erklæringen før utløpet av fristen er avgitt til postoperatør som skal sørge for å få sendingen frem til forvaltningsorganet, til offentlig tjenestemann som har fullmakt til å ta imot erklæringen eller er kommet frem til den elektroniske adresse som forvaltningsorganet har oppgitt for mottak av elektroniske klager. Kommer erklæringen ikke frem, må den gjentas innen en uke etter at vedkommende har fått vite om dette eller burde ha forstått det eller – om den opprinnelige frist er kortere - innen en frist av samme lengde som denne. Fristen regnes overensstemmende med reglene i domstolovens §§ 148 og 149.

§ 31. Oversitting av klagefristen

Selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såfremt

- a) parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med klage etterpå, eller
- b) det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Ved vurderingen av om klagen bør tas opp til behandling, skal det også legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre.

Klagen kan ikke tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet.

§ 32. Klagens adressat, form og innhold

Erklæring om klage skal:

- a) fremsettes for det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket; dersom muntlig klage er tillatt, skal erklæringen settes opp skriftlig av vedkommende forvaltningsorgan;
- b) være undertegnet av klageren eller hans fullmektig eller være autentisert som fastsatt i forskrift, eller i medhold av forskrift, jf. § 15 a;
- c) nevne det vedtak som det klages over, og om påkrevet gi opplysninger til bedømmelse av klagerett og av om klagefrist er overholdt;
- d) nevne den endring som ønskes i det vedtak det klages over.

Erklæringene bør også nevne de grunner klagen støtter seg til.

Inneholder en erklæring om klage feil eller mangler, setter forvaltningsorganet en kort frist for rettelse eller utfylling.

Erklæring om klage kan fremsettes ved bruk av elektronisk kommunikasjon dersom det forvaltningsorganet som skal motta klagen, har lagt til rette for dette.

Standard abonnementsvilkår for vann og avløp for Sandefjord kommune

Tekniske bestemmelser punkt 3.1.2 Overvanns- og drensledninger

Takvann og overflatevann (overvann) skal infiltreres i grunnen, ledes bort i eget avløp til vassdrag eller fordøyes, og må ikke tilføres kommunens ledninger uten samtykke fra kommunen. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet..

Therese Berg
Dalenveien 683
3160 Stokke

20.11.2025

Seksjon/avdeling
Enhet sanitær

Deres referanse

Vår referanse
25/7360- 3

Saksbehandler
Ervin Rolando Quezada Perez
ervin.perez@sandefjord.kommune.no

Gbnr 510/23 - Dalenveien 683 - Vedtak – Oppheving av utslippstillatelse og varsel om pålegg om å stanse forurensning

Det vises til forhåndsvarsel etter forvaltningsloven § 16.

Vedtak

Med hjemmel i forurensningsloven § 18, første ledd, punkt 3, og forurensningsforskriften § 12-16 annet ledd, vedtar Sandefjord kommune som forurensningsmyndighet at utslipp fra deres eiendom gbnr 510/23 – Dalenveien 683 er ulovlig. Du må søke om ny utslippstillatelse innen 01.04.26.

Forhåndsvarsel

Du varsles herved om at hvis søknaden ikke er mottatt innen fristen, vil du bli pålagt å iverksette tiltak for å stanse forurensningen innen 01.10.26, jf. forurensningsloven § 7 fjerde ledd.

Varselet gjelder også fastsettelse av tvangsmulkt som dagmulkt på kr. 1000,- som vil løpe fra samme dato 01.10.26, dersom forurensningen ikke er stanset innen fristen, jf. forurensningsloven § 73.

Bakgrunn

Vi viser til varsel av 13.03.25. Det har ikke kommet nye opplysninger i saken siden vi sendte deg varsel om vedtak tidligere.

Kommunen mener at ditt avløpsrenseanlegg ikke tilfredsstiller dagens krav til utslipp. Som eier av eiendommen er du ansvarlig for å forhindre forurensning og må gjøre de tiltak som er nødvendig for at eiendommen skal ha et godt nok avløpsrenseanlegg.

Postadresse
Postboks 2025
3202 Sandefjord

Besøksadresse
Sandefjordsveien 3

Sentralbord
33 41 60 00

Organisasjonsnummer
916882807
Kontonummer
2480.15.29352

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

Begrunnelse

Opplysninger vi har om deres anlegg er en 3m³ tett tank (septiktank) og en slamavskiller på 2m². Ut ifra informasjon vi har fått, går avløpsvannet fra slamavskiller til infiltrasjon. Vi mangler dokumentasjon på grunnundersøkelser som viser at stedege løsmasser er egnet til infiltrasjon av avløpsvann, dokumentasjon på dimensjonering av infiltrasjonsarealet og at oppbygging av infiltrasjonsgrøfter er etter dagens standard. Slamavskilleren og tette tanken er for liten i forhold til dagens krav til dimensjonering. Ut ifra opplysninger vi har vurderer vi at avløpsanlegget har derfor behov for oppgradering

Forurensningsloven § 18 første ledd, punkt 3 gir kommunen mulighet til å bestemme at utslippstillatelse, ny teknologi gjør det mulig å minske forurensningene i vesentlig grad, kan kalles tilbake.

Vi har ikke dokumentasjon på at det er gitt utslippstillatelse på denne eiendom og vurderer at utslippet kan ha vært etablert uten at det måtte innhente tillatelse. I dette tilfelle bruker vi som forurensningsmyndighet forurensningsforskriften § 12-16 annet ledd for å bestemme at utslippet er ulovlig.

Du mottar dette brevet fordi utslipp som ikke tilfredsstiller dagens renskrav bidrar til å gjøre vannkvaliteten dårligere og kommunen ønsker derfor å rydde opp i utslippstillatelsene i området. Alle eiendommer i Goksjø nedbørsfeltet som ikke har tilfredsstillende utslippstillatelser må rydde opp i forholdet. Dette er situasjonen for deg.

Du vil måtte påregne en del kostander, men vi mener dette ikke blir urimelige kostnader til å kunne pålegge eier utbedringer. Samtidig vil ulempen som ditt utslipp påfører miljøet reduseres, og bidra til å oppnå kommunens målsetting om god økologisk tilstanden i Storelva og Goksjø.

Hvordan går frem

Frist for innsending av søknad er satt til 01.04.26. Du må ta kontakt med fagkyndig firma som kan hjelpe deg med å vurdere dagens anlegg og for å få prosjektert en renseløsning som tilfredsstiller dagens krav. Vi anbefaler at du kontakter minst 3 firmaer. Det firma du velger skal også stå for utarbeidelsen av søknad om utslippstillatelse og byggetillatelse, samt sanitæranmeldelse.

Oppgradering av avløpsanlegg er søknadspliktig. Du må derfor søke kommunen om å få godkjent søknaden, før du kan utføre arbeider på anlegget. Se vår nettside for mer informasjon om søknadsprosessen og andre råd.

Se: [Private mindre avløpsanlegg og utslipp - Sandefjord kommune](#)

Type renseløsning som passer best for ditt avløp er avhengig av deres behov, utslippskrav, lokale naturforhold og kostnader for etablering og drift av anlegg. Det finnes mye god informasjon om de forskjellige type renseløsninger på NIBIO sin nettside [Avlop.no - Mindre avløpsanlegg - Nibio](#).

Hvis søknad ikke mottas innen fristen, vil kommunen følge opp med pålegg om å iverksette tiltak for å stanse forurensningen, jf. forurensningsloven § 7 fjerde ledd. Frist for å stanse forurensningen settes til 01.10.26. Anlegget skal være oppgradert i henhold til ny utslippstillatelse innen den tiden eller utslippet skal stanses.

Følgende naboer har fått lignende brev angående oppgradering av avløpsanlegg:
- Gbnr 510/30 – Dalenveien 681

Kommunen oppfordrer deg til å ta kontakt med naboene for å samarbeide om felles anlegg. Økonomisk er det fordelaktig at flere deler avløpsanlegg, både i etableringskostnader og driftsutgifter. I tillegg trenger avløpsanlegg jevnt tilførsel for å kunne rense godt, større anlegg har derfor mindre driftsproblemer på grunn av mindre variasjon i tilførsel.

Tvangsmulkt

For å sikre at vedtaket i medhold av forurensningsloven blir gjennomført, kan forurensningsmyndigheten fatte vedtak om tvangsmulkt til staten, jf. forurensningslovens § 73, dersom fristen ikke overholdes.

Dersom kommunen ikke har mottatt opplysninger om at forurensning er stanset innen 01.10.26, varsles det at Sandefjord kommune vil fatte vedtak om å ilegge deg en tvangsmulkt som en dagmulkt **på kr. 1000,- per dag**.

Klageadgang

Avgjørelsen om vedtak om oppheving av utslippstillatelse er et enkeltvedtak og kan påklages i henhold til forvaltningsloven § 28. Klagefristen er 3 uker etter mottakelsen av dette brev ref. fvl. §29.

Med hilsen

Monica Nordmarken
enhetsleder

Ervin Rolando Quezada Perez
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere
Therese Berg

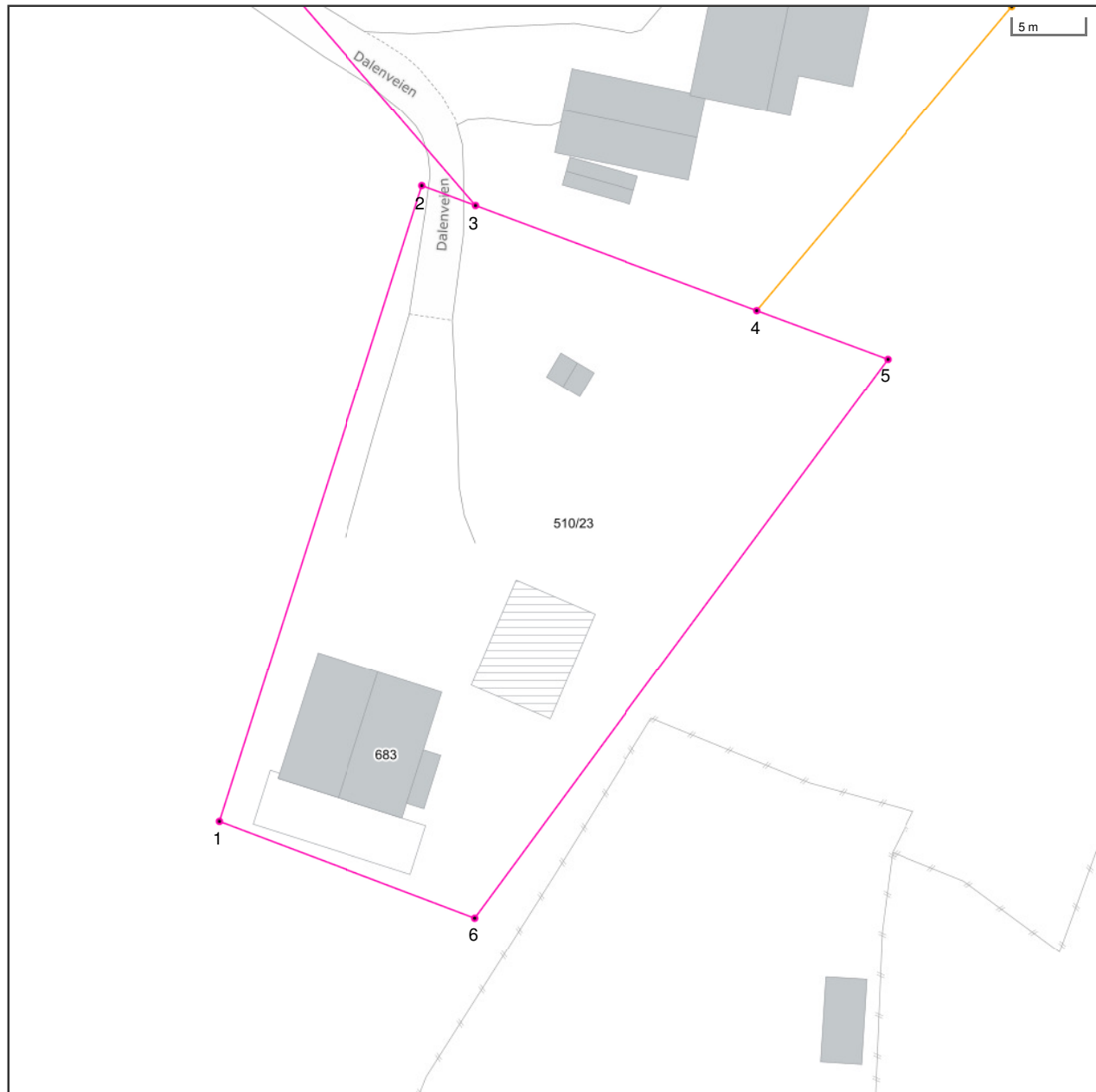
Dalenveien 683

3160

Stokke



Eiendomskart for eiendom 3907 - 510/23//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 254,70 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6568349,82	Øst	569332,56
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6568345,15	569322,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,10			
2	6568389,78	569335,54	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	46,59			
3	6568388,46	569339,32	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,00			
4	6568381,51	569359,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,99			
5	6568378,29	569368,34	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,76			
6	6568338,74	569340,17	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,56			

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	ANHOLT	Beregnet areal	1254.7
Etablert dato	20.10.1931	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	510/23
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	510/23
Omnummerering Omnummerering	01.01.2017 01.01.2017			510/23
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	18.01.2010 18.01.2010			509/1, 510/23, 657/2
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	18.01.2010 18.01.2010			509/1, 510/23, 510/28, 510/30
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	18.01.2010 18.01.2010			509/1, 510/23, 510/30, 657/2
Skylddeling Skylddeling	20.10.1931			0720-110/5, 510/23

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6568349.82	569332.56	0	Ja	1254.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BERG TERESE F030579*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	DALENVEIEN 683 3160 STOKKE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Dalenveien 683

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3160 STOKKE	Kirkesogn	04090502 Skjee
Grunnkrets	1704 Skjelbred Stokke	Tettsted	
Valgkrets	2 Nord øst		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	163621878		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	163621886		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	20.07.2020
3	300847663		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Igangsettingstillatelse (IG)	29.04.2021

1: Bygning 163621878: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.03.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dalenveien 683	H0101	510/23	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 163621886: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent 20.07.2020

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.03.2007

Bygning revet/brent	20.07.2020	20.01.2021
---------------------	------------	------------

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	510/23	-	-	-	-	-

3: Bygning 300847663: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Igangsettingstillatelse 29.04.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	50
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

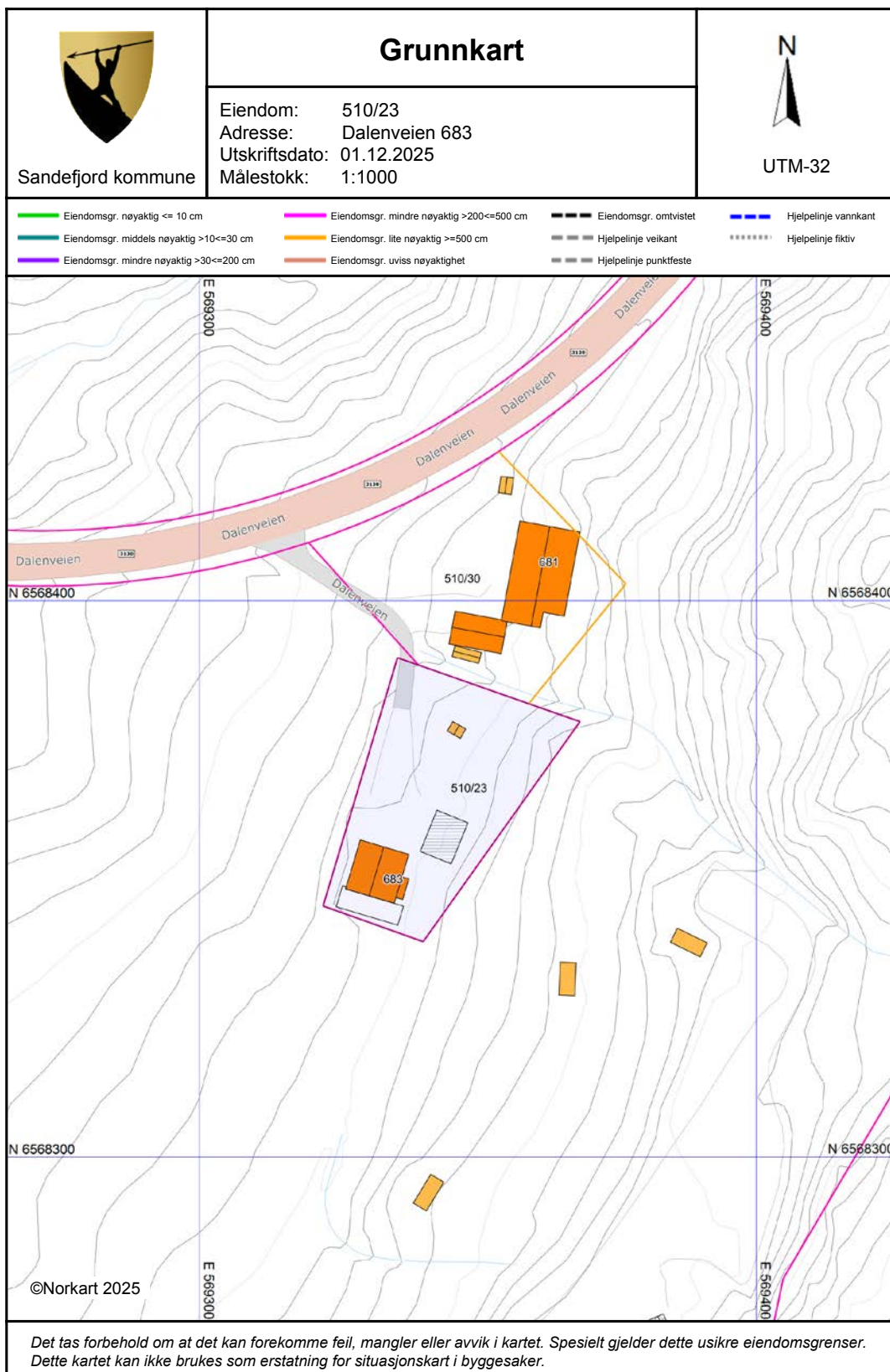
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Fritatt for søknadspått	20.07.2020	20.01.2021
Igangsettingstillatelse	29.04.2021	29.04.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	510/23	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0





Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 01.12.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	510	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	189361748	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	163621878	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Dalenveien 683, 3160 STOKKE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn	Dovre AS	Dovre

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
11.09.2025	Tilsyn	11.09.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 189361748

BruksenhetId	6390995091	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300847663	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus	Igangsettingstillatelse	Bruksenhetsadresse
----------------------	-------------------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6390995091.

BruksenhetId	189361856	Bygningstype	Unummerert
---------------------	-----------	---------------------	------------

Bygningsnummer	163621886	Bruksenhetsnummer	0000
-----------------------	-----------	--------------------------	------

Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse
----------------------	---------------------	---------------------------

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 189361856.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sandefjord kommune

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 01.12.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	510	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalenveien 683, 3160 STOKKE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Feiing	237,50 kr
Renovasjon	3 412,56 kr
Slam	1 200,58 kr
Vann	4 539,00 kr
Sum	9 389,64 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Renovasjonsgebyr standard - bolig	25%	1 stk	3700.00	1/1	0 %	3 700,00 kr
Feiing og tilsyn, årsgebyr	0%	1 stk	264.50	1/1	0 %	264,50 kr
Vann, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	1978.00	1/1	0 %	1 978,00 kr
Vannforbruk, bolig over 70kvm - 160m3	15%	1 stk	3017.60	1/1	0 %	3 017,60 kr
Miljøgebyr	0%	1 stk	795.50	1/1	0 %	795,50 kr
Slam, fast gebyr - bolig	15%	1 stk	834.90	1/1	0 %	834,90 kr
					Sum	10 590,50 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Sandefjord kommune

Kommuneplankart

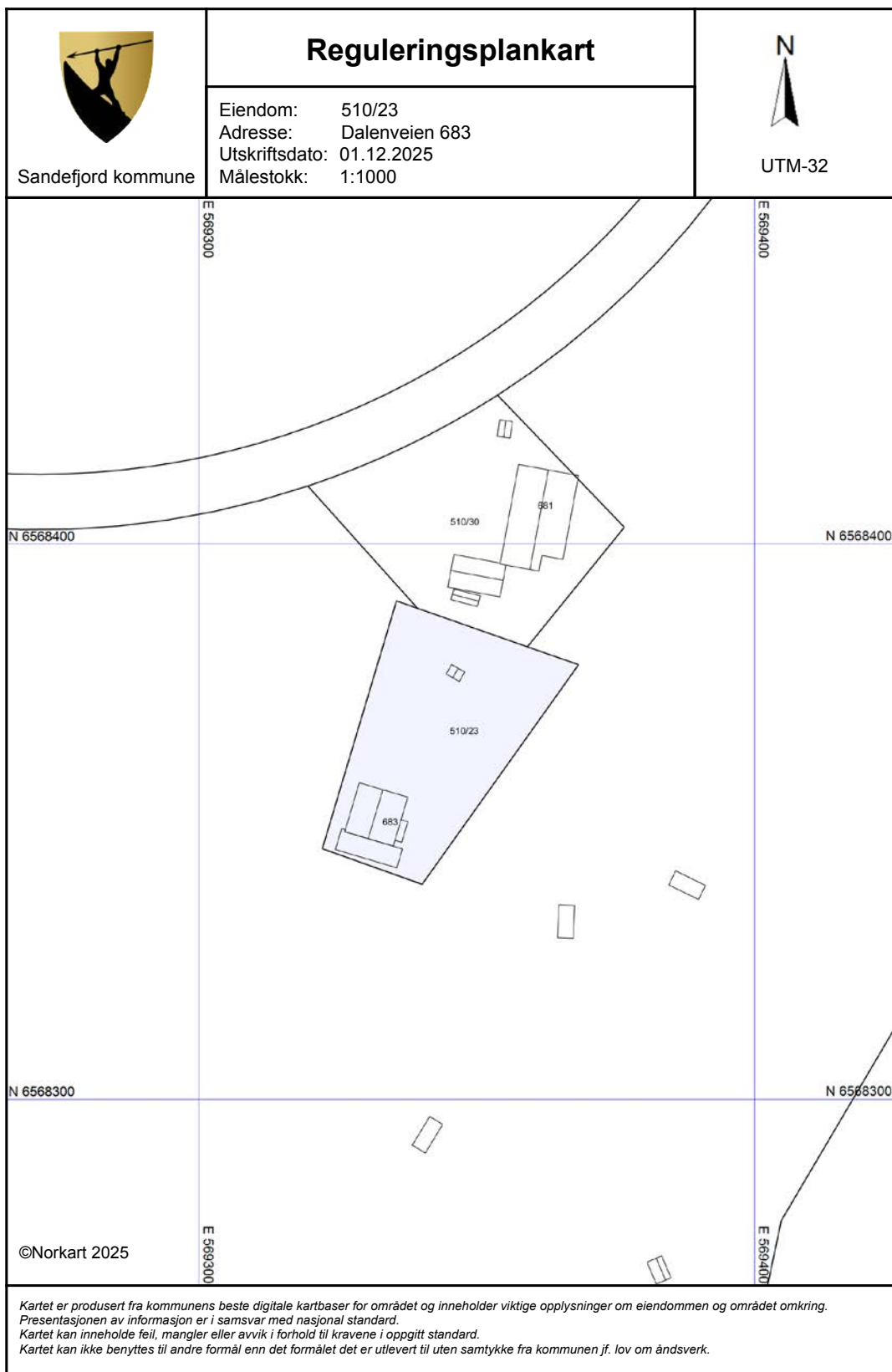
Eiendom: 510/23
Adresse: Dalenveien 683
Utskriftsdato: 01.12.2025
Målestokk: 1:2000



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

Adresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord

Telefon: 33 41 60 00

Utskriftsdato: 01.12.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sandefjord kommune

Kommunenr.	3907	Gårdsnr.	510	Bruksnr.	23	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalenveien 683, 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

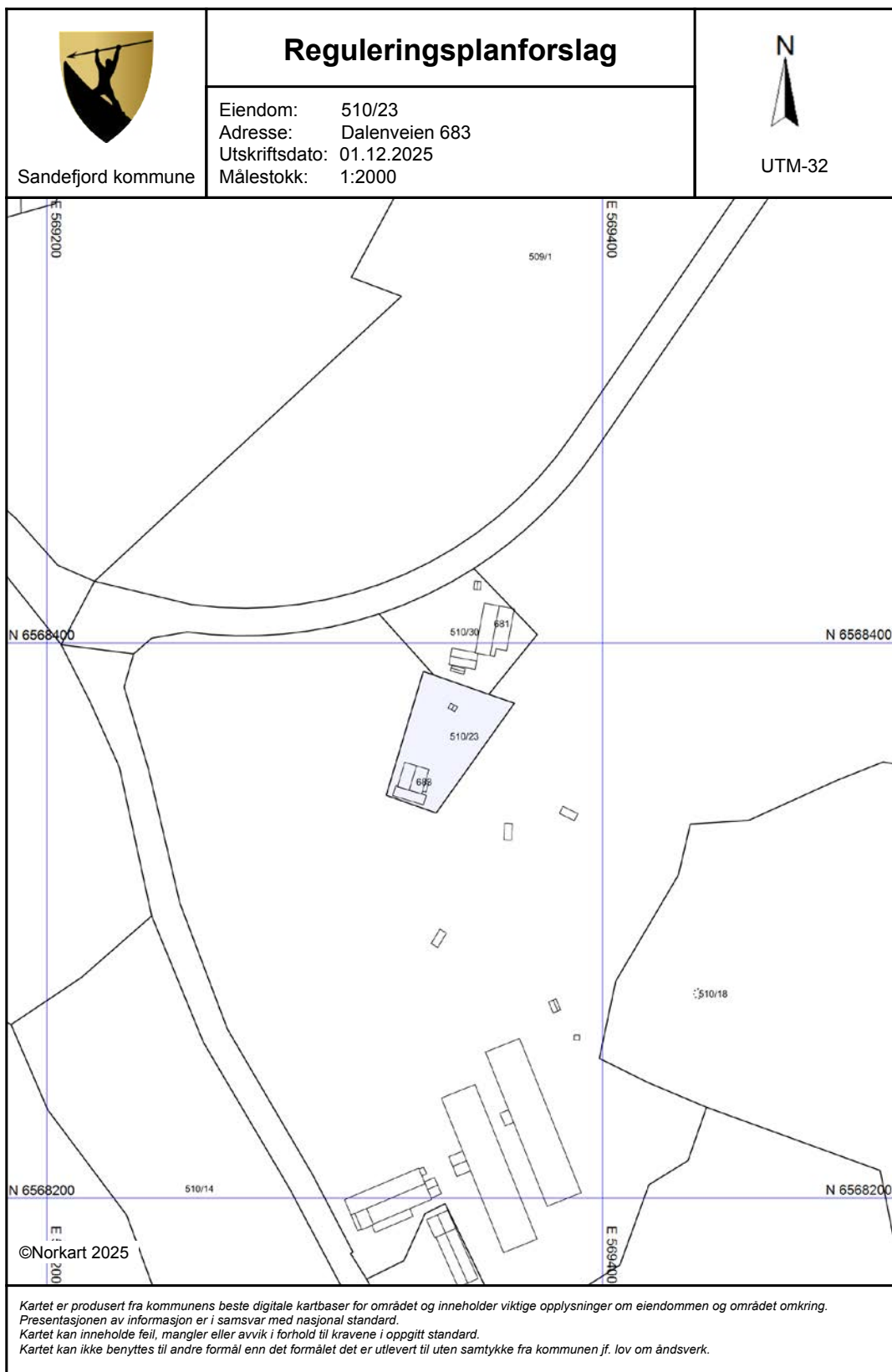
Plantyper uten treff

- ❗ 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.

Id	20220010		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	21.09.2023		
Delarealer	Delareal	1 255 m ²	
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse,Framtidig	
	Områdenavn	LSB	
	Delareal	1 255 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	273 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	





Kunde:

TECESE BERG

Dato:

Prosjekt:

GARASJE/BSD KODAL

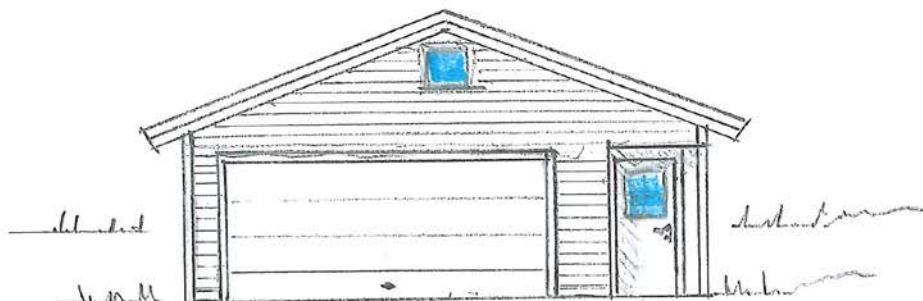
Side:

20.04.21

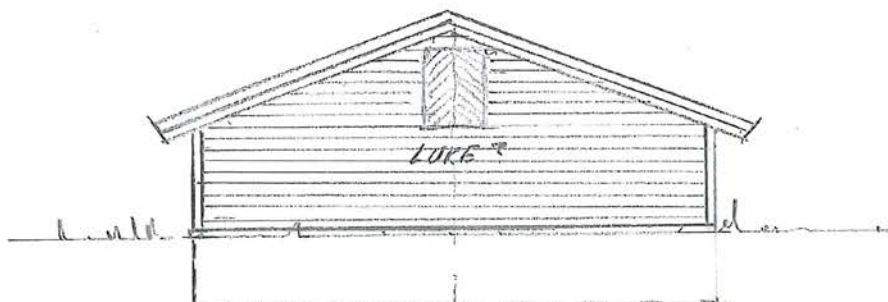
Kontaktperson:

SIGORD RIKSFJORD 951 77049

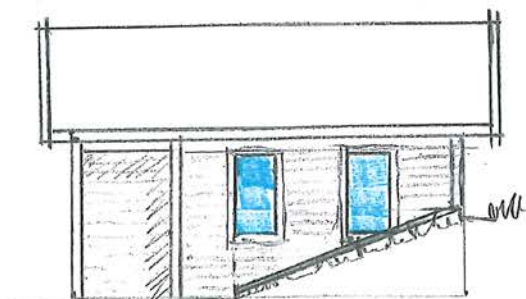
FASADE VEST



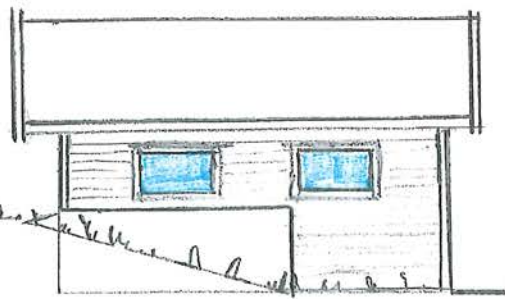
FASADE ØST



FASADE SYD

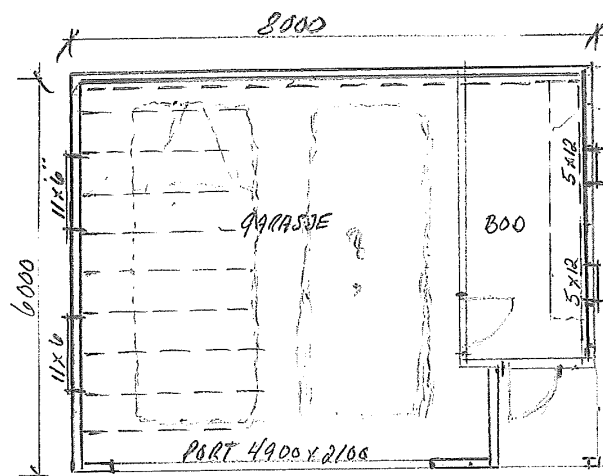


FASADE NORD

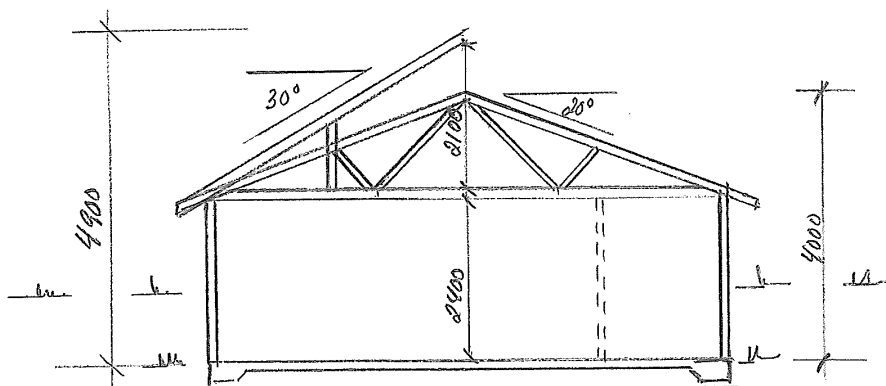


	Kunde:	TERESE BERG	Dato:	20.04.21
	Prosjekt:	GARASJE/BOD KODAL	Side:	
	Kontaktperson:			SIGORD RIKOFJORD 951 77049

GARASJE/BOD 48m² Målest. 1:100

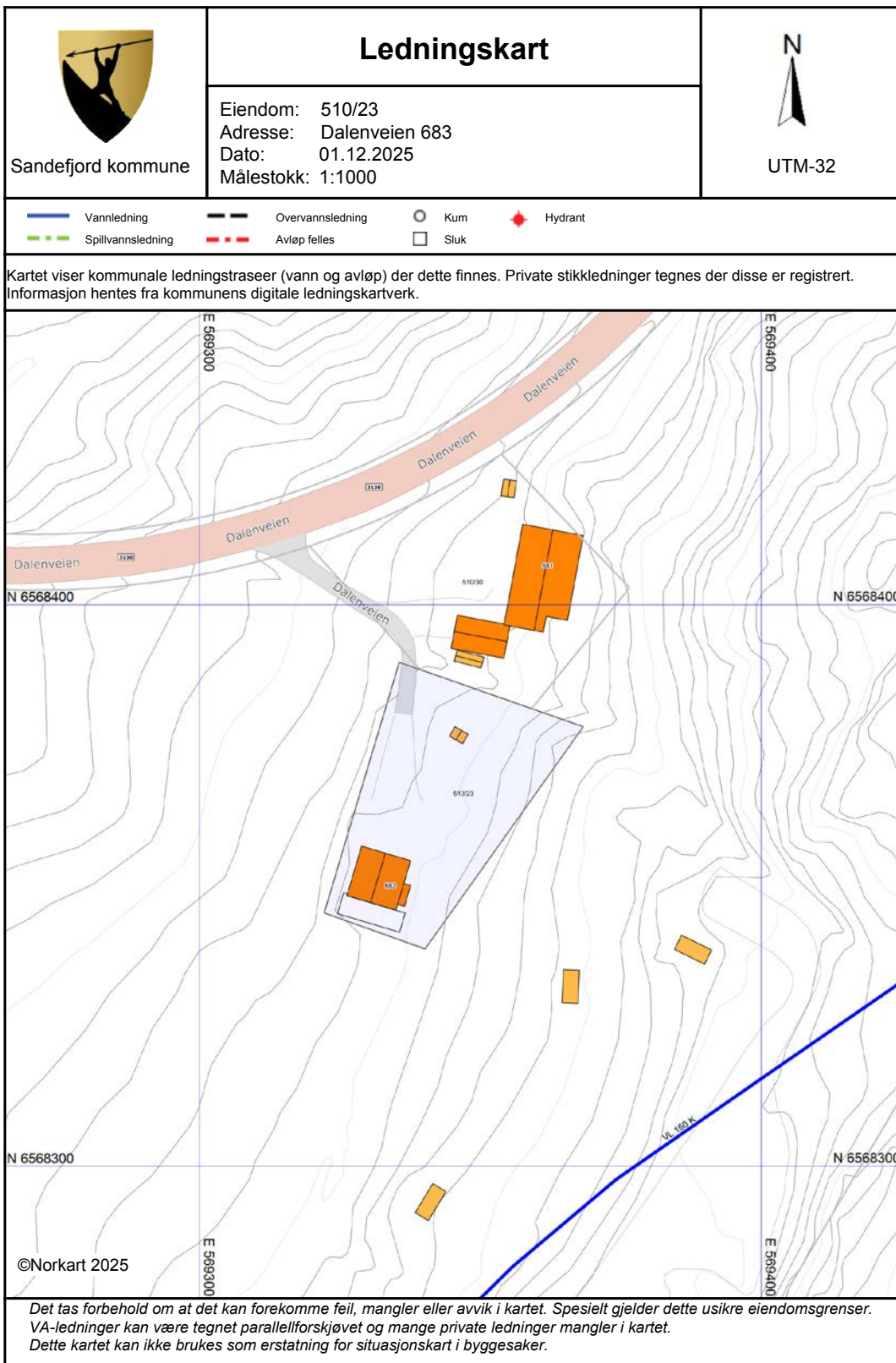


PLAN



SNITT 1:100

(ATL 30° tekniinkel og 20° tekniinkel)
A-tekstol W-tekstol



	Sandefjord kommune		
	Postadresse: Postboks 2025, 3202 Sandefjord		
	Telefon: 33 41 60 00		
	E-post: sanitaer@sandefjord.kommune.no		
Dato: 04.12.2025			

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	510	Bnr:	23	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Dalenveien 683, 3160 STOKKE						

Tilkobling til vann og avløp

Offentlig vann og avløp

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

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

Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

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

Privat utslipp/avløp

Er det etablert privat utslipp?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen godkjent utslipp?	Ja ☐	Nei ☐
Merknad: Slamavskiller og tette tank		
Foreligger det pålegg på eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad: Påsikt kan det komme pålegg om oppgradering av avløpsløsning.		

Heftelser vann og avløp

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

Atkomst til eiendommen:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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.



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 683
3160 STOKKE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred**Telefon:** 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

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