

# aktiv.



Gaupeveien 4, 3160 STOKKE

**Romslig enebolig i kjede med stor  
terrasse, 4 soverom og kjellerstue i  
attraktivt boligområde! Nytt  
kjøkken fra 2024!**



Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

## Charlotte Skjelbred

**Mobil** 938 47 947

**E-post** charlotte.skjelbred@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 112 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 562 490,-  
**Selger:** Susan Hamre  
Thor Erik Hamre

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1974  
**BRA-i/BRA Total** 186/186 kvm  
**Tomtstr.:** 214.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 458, bnr. 239  
**Oppdragsnr.:** 1311240086

# Romslig enebolig i kjede med stor terrasse, 4 soverom og kjellerstue i attraktivt boligområde! Nytt

Velkommen til denne innholdsrike eneboligen i kjede, perfekt for barnefamilier! Boligen er fordelt over to etasjer med innredet kjeller, den har gjennomgått flere vesentlige oppgraderinger de siste årene. Boligen har en god planløsning med romslige oppholdsrom. Kjelleren er innredet med flere funksjonelle rom, inkludert et bad fra 2018. Kjøkkenet er helt nytt i 2024 med moderne innredning og løsninger.

Denne boligen er perfekt for deg som ønsker en moderne, innflyttingsklar bolig med gode utearealer.

Attraktivt boligområde perfekt for unge familier og eldre. Kort vei til Stokke sentrum, turområder, kollektivtrafikk med mer.

Husk påmelding til visning. Velkommen til visning!

# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	26
Egenerklæring .....	72
Nabolagsprofil .....	78
Forbrukerinformasjon .....	98
Budskjema .....	99







Stuen er romslig med flere møbleringsmuligheter. God plass til større sofa hvor man kan nyte kvelder foran peisovnen og spisebord.







Rålekkert kjøkken som er nytt i 2024. Masse skap- og benkeplass. Stekeovn/ mikrobølgeovn og stekeovn/dampovn i arbeidshøyde.



Flott kjøkken med mye benkeplass.









Hovedsoverommet ligger i 1. etasje, her har man også utgang til terrassen.

Begge soverommene i hovedetasjen er romslige. Det er i tillegg to soverom i kjelleren.





Badet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.











I kjelleren er det to gode soverom, kjellerstue, baderom og bod.  
Høyden fra gulv til vindu i kjellerens 3 rømningsvinduer er over 1 meter.  
Høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømningsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter. Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte. Ifølge eier skal det monteres trapp i et kjellersoverom. I kjellerstue anses sofa under vindu og seng på soverom som godkjent løsning.





Det er montert varmepumpe i kjeller.  
Perfekt rom for ungdommen i huset.





Kjeller



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kavlitet og noen avvik kan forekomme.

**aktiv.**

Produced by DIAKRIT





Terrassen er på ca. 101 m<sup>2</sup>, her kan man nyte fine sommerdager ved bassenget.





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

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

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

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

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



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 186 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 186 m<sup>2</sup>

TBA: 112 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> Gang m/trapp, Bod, Bad, Kjellerstue, Soverom 1, Soverom 2

1. etasje

BRA-i: 101 m<sup>2</sup> Gang m/trapp, Kjøkken/stue, Stue, Gang, Bod, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

112 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etg.:

Gang m/trapp: 6,9 m<sup>2</sup>

Kjøkken/stue: 25,5 m<sup>2</sup>

Stue: 28,7 m<sup>2</sup>

Gang: 3,6 m<sup>2</sup>

Bod: 5,4 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 13,3 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 8,3 m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom: 5,6 m<sup>2</sup>

Takhøyde 1. etg.: 2,39 m - 2,40 m

Areal kjeller:

Gang m/trapp: 4,1 m<sup>2</sup>

Bod: 3,4 m<sup>2</sup>

Bad: 10,2 m<sup>2</sup>

Kjellerstue: 25,6 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 11,5 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 24,3 m<sup>2</sup>

Takhøyde kjeller: 2,07 m - 2,11 m

Høyden fra gulv til vindu i kjellerens 3 rømningsvinduer er over 1 meter. Høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømningsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter. Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte. Ifølge eier skal det monteres trapp i et kjellersoverom. I kjellerstue anses sofa under vindu og seng på soverom som godkjent løsning.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

214.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og hovedsakelig opparbeidet med bolig og terrasse.

Boligen har to terrasser; en ved inngangspartiet og en større terrasse på ca. 101 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen.

Terrassene er utvidet utover det som er angitt i de godkjente tegningene, og den er delvis plassert utenfor eiendommens grenser. Det er ikke godkjent søknad i kommunens arkiver for dette. Konsekvensen kan være at kommunen kan treffe pålegg om fjerning av terrassene.

Det er tinglyst bruksrett til fellesareal i Nordskogen boligområde. Bruksretten gjelder gnr 458/265, som er integrert i det område som er avsatt til, og bebygget med atriumshus.

Beregnet areal 214,2 kvm, historisk areal 216,2 kvm i følge info fra kommunen. Eiendomsgrensene er markert som mindre nøyaktig og kjøper må ta høyde for avvik i eiendomsgrensene.

Øst for boligen går det en kommunal sti.

### Beliggenhet

Gaupeveien 4 ligger i et idyllisk og rolig boligområde i Stokke, som er en del av Sandefjord kommune. Området er preget av landlige omgivelser med grønne marker og skog, samtidig som det er kort vei til Stokke sentrum. Dette gjør beliggenheten perfekt for de som ønsker en kombinasjon av fredelig tilbaketrakkethet og enkel tilgang til nødvendige fasiliteter.

Det er kort vei til den nydelige bøkeskogen med lekeplass, hundepark, lysløype og på vinterstid akebakke.

I Stokke sentrum finner du dagligvarebutikker, skoler, barnehager og idrettsanlegg, noe som gjør området familievennlig og praktisk. For de som setter pris på friluftsliv, finnes det mange flotte tur- og sykkel muligheter i nærområdet, samt nærhet til innsjøer og naturområder som gir muligheter for bading og fiske. Det er ikke mer enn 10 min gange til både barne- og ungdomsskole samt idrettsanlegg.

Transportmessig ligger Gaupeveien 4 svært gunstig til, med gode forbindelser til E18 og jernbanestasjonen i Stokke. Dette gir enkel pendling til både Tønsberg, Sandefjord og Oslo, samt rask tilgang til Sandefjord Lufthavn Torp for flyreiser.

Gaupeveien 4 tilbyr en tilbaketrasket og rolig beliggenhet i naturskjønne omgivelser, samtidig

som du har alt du trenger innen kort avstand. Dette gjør det til et ideelt sted for de som søker både natur og nærhet til urbane fasiliteter.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Frydenberg barnehage (0-5 år) ca. 1.2 km

Gjennestad barnehage (1-5 år) ca. 1.7 km

Velle Olaløkka barnehage (1-5 år) ca. 2.4 km

Skoler:

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

Ramsum skole (1-4 kl.) ca. 2.7 km

Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 0.5 km

Gjennestad videregående skole ca. 1.8 km

Melsom videregående skole ca. 5.1 km

### Offentlig kommunikasjon

Buss: Myrvang (Linje 129, 130, N130) ca. 0.6 km

Tog: Stokke stasjon ca. 1.5 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 11 km

### Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig i rekke med 1. etg. og innredet



kjelleretasje. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de siste årene. I 2018 ble en del nye vinduer og terrassedører installert, fasaden ble etterisolert og kledd med ny utvendig kledning, nytt bad i kjelleren, enkelte vann- og avløpsrør ble skiftet, og sikringsskapet ble oppgradert med ny innmat samt diverse elektriske arbeider. Videre ble ny ytterdør montert i 2022. I 2018 ble terrassen fornyet og utvidet. I 2024 det ble installert ny kjøkkeninnredning, lagt nytt laminatgulv og enkelte overflater ble oppgradert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takteking, enkelte beslag, utvendig kledning mot nord, drenering, enkelte vinduer, enkelte avløpsrør som bør skiftes ut i nærmeste fremtid. Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Kjedehus - Byggeår: 1974

#### UTVENDIG

Taket er tekket med pvc-folie/Sarnafil fra 1984. Israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeår. Nedløpsrør skiftet i 2018. Yttervegger over grunnmur av 10 cm isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. I 2018 ble yttervegger påforet og etterisolert med 5 cm mineralull og liggende kledningsbord. Yttervegger over grunnmur av 10 cm isolert

bindingsverkskonstruksjon og liggende kledningsbord fra byggeår mot nord. Taktypen består av flatt tak. Takkonstruksjonen består av taksperrer. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018.

Rømningsvindu på soverom i kjeller fra 2005. Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 1995 i stue. 2 trevinduer med koblet glass i fra byggeår på bad, og et vindu i kjeller fra byggeår. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2022. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2018. Terrasse til inngangsparti på 11 m<sup>2</sup>. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende spilerekkverk på 1 m. Terrasse med basseng på ca. 101 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Impregnerte terrassebord fra 2024 og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2018.

Liggende spilerekkverk på 1 m.

#### INNVENDIG

Gulver har laminat og parkett. Vegger har malte plater, malt trepanel og tapet. Tak har malte/ behandlede plater og malte takessplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue fra 2011, glassplate på gulv i front av ovn. Elementpipe fra byggeår med pusslag og teglforblandet. Sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. I kjeller er de fleste vegger innforet og platet igjen, og noe synlige murvegger. Hulltaking er foretatt i soverom, og det ble målt vektprosent på 14,8 % som er tørt treverk. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Det er innvendige malte profilerte dører.

#### VÅTROM

Flislagt bad med gulvvarme i 1. etg. fra 2003. Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent membranutførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjnise med glassbyggerstein, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er elektrisk avtrekksvifte og lufteventil i vegg og tak. Tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Flislagt bad med gulvvarme i kjeller utført av fagfolk i 2018. Det er flis på vegg og malt mdf panel i innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og vvb. Mindre avskalling på innredning anses som et mindre avvik. Det er elektrisk avtrekksvifte og lufteventil i vegg. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Vegger mot bad av betong, som er foret ut mot soverom.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenplater montert over benkeplate. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, kombi stekeovn/mikrobølgeovn, kombi stekeovn/dampovn, og platetopp. Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system. Samlestokk og stoppekran plassert på bad i kjeller. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke plassert på bad i kjeller. Boligen har

naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i kjøkkenvinduer. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Peisovn i stue fra 2011. Luft-luft varmepumpe fra 2022 plassert på yttervegg med innerdeler i stue og kjellerstue. Termostatstyrte varmekabler på begge bad. Termostatstyrte varmemefolie på begge soverom og kjellerstue i kjeller. Veggmontert panelovn. Varmtvannsbereder på 300 liter, plassert på bad i kjeller. Sikringsskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 17 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

#### TOMTEFORHOLD

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus. Nedgravde drens-systemer er ikke synlige, men ut i fra alder er det trolig perforerte drenerør i plast. Det observeres vorteplast som utvendig fuktsikring mot grunnmur med topplis. Grunnmur oppført av lecablokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledd. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

#### Lovlighet

#### Kjedehus

• Det foreligger ikke tegninger.

På de opprinnelige tegningene er det inntegnet tre soverom og et separat vaskerom i første etasje. I dagens bruk er ett av soverommene blitt utvidet, mens et annet soverom er omgjort til bod.



Vaskerommet har blitt integrert som en del av badet.

Terrassen er utvidet utover det som er angitt i de godkjente tegningene, og den er delvis plassert utenfor eiendommens grenser. Dette er ikke godkjent gjennom søknad. For kjelleretasjen har det blitt fremlagt enkle plantegninger fra kommunens arkiv. Rominndelingen og rømningsvinduer samsvarer med dagens bruk.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 22/10/2024 av Olav Rudland Kvilhaug for teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- utført arbeid av faglærte på bad i kjeller, pigget opp gulv, ny membran og fliser.
- Utført arbeid på kjøkken av faglærte, nye rør til kjøkken og utekran (fryse sikre).
- Hatt litt salt- utslag på mur på 2 vegger i kjeller som selger vet om.
- selger opplyser at det kan være vanskelig å få fyr i peis pga dårlig trekk, kort pipe. Er montert ekstra lufting i stue.
- Hatt et par tilfeller av sukkermaur i kjeller.
- EI- anlegget: Byttet sikringsskap og nytt elektrisk på bad og kjellerstue.
- EI-bil lader montert ved biloppstillingsplass.
- Bygget terrasse på egeninnsats og byttet kledning på 3 av sidene samt etterisolert med 5 cm og lagt på GU-gips som vindtett og lyddemping.
- Har søkt og fått innvilget bruksendring på kjeller: 2 soverom, bad, og kjellestue. Selger har ikke mottatt noe dokumentasjon på dette ennå.
- Deler av terrasse og hage bak hus ligger utenfor eiendom, men det er fellesområde som er delt

mellom eiendommene i samsvar med gamle stokke kommune. Alt er på denne eiendommens "del" i følge selger.

#### **Innhold**

Enebolig i kjede over to plan med basseng - et romslig hjem med fine uteplasser og nytt kjøkken. Perfekt for barnefamilier!

#### **Standard**

Velkommen til denne innholdsrike eneboligen i rekke perfekt for barnefamilier!

Boligen er romslig med fin planløsning. Når man kommer inn i boligen blir man møtt av en romslig entre med mulighet for å henge fra seg yttertøyet. Her har man også trapp ned til underetasjen. Videre i 1. etasje kommer man inn på kjøkkenet, dette er nytt i 2024 med slette fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, kombi stekeovn/mikrobølgeovn, kombi stekeovn/dampovn, og platetopp. Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter. Stuen er romslig med plass til både spisebord og sofagruppe. Fra stuen er det også utgang til terrasse med basseng.

Man har også bad/vaskerom og 2 soverom i denne etasjen, hvor hovedsoverommet har garderobeskap og utgang til terrassen.

Videre ned i underetasjen har man 2 soverom og kjellerstue, samt et nyere flislågt bad med gulvvarme fra 2018. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og vvb. Høyden fra gulv til

vindu i kjellerens 3 rømningsvinduer er over 1 meter. Høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømningsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter.

Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

Ifølge eier skal det monteres trapp i et kjellersoverom. I kjellerstue anses sofa under vindu og seng på soverom som godkjent løsning (hentet fra tilstandsrapport).

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:

Utvendig:

Taktekking:

Taket er tekket med pvc-folie/Sarnafil fra 1984.

Vurdering av avvik:

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

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

Tiltak

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

Nedløp og beslag:

Israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeår. Nedløpsrør skiftet i 2018. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

på renner/nedløp/beslag.

- Nedløpsrør ved terrasse har en liten skade. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Tiltak

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

Veggkonstruksjon:

Yttervegger over grunnmur av 10 cm isolert bindingsverkskonstruksjon og liggende kledningsbord fra byggeår mot nord.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Boligens nordvegg er av en slik alder/tilstand at det er påregnelig med omkledning og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres og tilordner tilfredsstillende lufting. Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

Vinduer:

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 1995 i stue. 2 trevinduer med koblet glass i fra byggeår på bad, og et vindu i kjeller fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Feil ved tettefunksjonen kan føre til



kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess. Vindu på et soverom i 1. etg. har en del merker i karm og er vanskelig å lukke. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskifting av eldre vinduer nærmer seg. Soveromsvindu i 1. etg. trenger justering.

Innvendig

Overflater:

Laminatgulv i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ved befaring var det noe vannsøl/kondens under fryseskap, og laminatgulv har fuktsveller.

Tiltak:

- Laminatgulv i bod bør skiftes.
- Kostnadsestimat : Under 10 000

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng:

I kjeller er de fleste vegger innforet og platet igjen, og noe synlige murvegger. Hulltaking er foretatt i

soverom, og det ble målt vektprosent på 14,8 % som er tørt treverk. Det er registrert dampsperre i konstruksjonen, men hovedregelen er at damsporre skal benyttes når mindre enn 50% av veggen er under terreng. Det vurderes derfor at bruk av dampsperre i dette tilfelle er feil utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er indikert høye fuktverdier/fuktforskjeller på åpen mur i soverom.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å utbedre nevnte avvik i punkt "drenering".

Innvendige trapper:

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
  - Det mangler håndløpere på hver side i trappeløpet.
- Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører:

Malte profilert dør til soverom i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør til soverom i 1. etg. har fuktsvelle i bunn og noe fuktskjolder rundt dørhåndtak. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Dørblad bør skiftes ut.

Våtrom:

1. etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv:

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er målt 5 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel, og gulvet er tilnærmet flatt. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er oppkant til dusjnise. Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

1. etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og ukjent membranutførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Avløpet fra dusjnisen er utført med et 32 mm plastrør som leder til hovedsluk.

Tiltak

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

- Løsning med et 32 mm plastrør anses som underdimensjonert og utilstrekkelig for å håndtere vannmengden fra dusjen. Ved renovering av bad i fremtiden må slukløsning utbedres.

Kjeller > Bad

Overflater Gulv:

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

- Gulvet er helt flatt og det er ingen oppkant ved dørterskel.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
  - Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Avløp fra kabinett og badekar føres rett i sluk. Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.
- Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Kjeller > Bad

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2.
- Tiltak:
- Fremskaff tilfredsstillende dokumentasjon og avvik lukkes.

Kjeller > Bad



#### Ventilasjon:

Det er elektrisk avtrekksvifte og lufteventil i vegg.

Avtrekk fungerte ved test.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

#### Tekniske installasjoner

##### Avløpsrør:

Innvendig avløp er av plast. Stakeluke plassert på bad i kjeller. Deler av avløpsrør fra byggeår og nye fra 2005 og 2018. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. - Avvik gjelder avløpsrør fra byggeår. Normal levetid for plastrør er ca. 25-50 år.

Tiltak

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

#### Tomteforhold

##### Drenering:

Nedgravde drensssystemer er ikke synlige, men ut i fra alder er det trolig perforerte drensør i plast. Det observeres vorteplast som utvendig fuktsikring mot grunnmur med topplis. Taknedløp er ført til

oppstikkende drensør og ut til bakken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. - Fuktsikringen mangler stedvis topplis, og på enkelte steder har vorteplasten glidd ned fra topplisten, noe som kan svekke beskyttelsen mot fukt. Det er også observert at vorteplasten enkelte steder går under terrengnivå, noe som kan føre til redusert effektivitet i dreneringen. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. - Montering av manglende topplis og noe terrengjustering bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av konstruksjonen.

#### Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur oppført av lecablokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser. - Det er noe sprekker og synlig armeringsjern mot vest. Armeringsjern som ruster, vil utvide seg og føre til at betongen sprekker opp.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres. - Armering må tildekkes for å unngå rust. Det synlige jernet vil forsterke skadene om ikke skaden utbedres innen rimelig tid.

Terrengforhold:

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drensør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: - Det er svakt fall inn mot bygning fra gårdsplass. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Tiltak:

- Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

informasjon er hentet fra vedlagt tilstandsrapport utført av Olav Rudland Kvilhaug datert 22/10/2024.

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av

salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

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

#### Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger:

2018: Fasaden ble etterisolert og kledd med ny utvendig kledning. Flere vinduer og terrassedører ble skiftet, og det ble bygget nytt bad i kjelleren. Enkelte vann- og avløpsrør ble oppgradert, og sikringsskapet fikk ny innmat. Terrassen ble fornyet og utvidet. 2022: Ny ytterdør ble installert, og det ble montert en luft-luft varmepumpe som bidrar til et godt innneklima. 2024: kjøkkenet fikk ny innredning med moderne løsninger. Det ble også lagt nytt laminatgulv og flere overflater ble oppgradert.

#### Modernisert/Påkostet år

2018-2024

#### Parkering

Parkering på biloppstillingsplass på fellesareal, plassen har el-bil lader. Ellers parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

#### Forsikringsselskap

Gjensidige



### Polisenummer

93686209

### Diverse

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

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.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk, Luft-luft varmepumpe fra 2022 , Vedovn i 1. etasje fra 2011 og kjeller, modell Jøtul. Tilsyn 26/5-2023 og kontrollert 26/5-2023 - ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Gul

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 450 000

### Kommunale avgifter

Kr 14 507

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr (bolig over 70-160kvm), 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 825 918

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 138 489

### Formuesverdi sekundær år

2022

### 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 458, bruksnummer 239 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:

3907/458/239:

29.11.1973 - Dokumentnr: 9000272 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelser om telefon- og elektriske ledninger Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Opprinnelig dok nr 506740/1973 fra TØNSBERG TINGRETT

06.11.1973 - Dokumentnr: 9000225 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3907 Gnr:458 Bnr:177

Opprinnelig dok nr 506152/1973 fra TØNSBERG TINGRETT

01.01.2020 - Dokumentnr: 735287 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0710 Gnr:458 Bnr:239

01.01.2024 - Dokumentnr: 557532 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3804 Gnr:458 Bnr:239

15.06.1979 - Dokumentnr: 9000609 - Erklæring/avtale Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:458 Bnr:265

Bestemmelse om bruksrett til fellesareal Opprinnelig dok nr 503904/1979 fra TØNSBERG TINGRETT

Utdrag fra rettighet:

Eiendommen har bruksrett til nevnte fellesareal, gnr. 58/265, som er integrert i det område som er avsatt til, og bebygget med atriumshus. Den praktiske inndeling av fellesarealet til utomhusanlegg for hvert hus som de første tomteeiere i fellesskap er blitt enige om - godkjennes, og skal således også gjelde for kommende eiere.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16/5-1974 vedr. nybygg bolig, merknader: ikke forskriftsmessig overgang vegg/takflate mot naboens bolig mot nord. Feil v/døråpner på utgangsdør fra soverom. Det foreligger ferdigattest datert 29/10-2024 for bruksendring av kjelleretasje for boligen i henhold til vedtak av 19.9.2024.

Høyden fra gulv til vindu i kjellerens 3 rømningsvinduer er over 1 meter. Høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømningsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter. Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte. Ifølge eier skal det monteres trapp i et kjellersoverom. I kjellerstue anses sofa under vindu og seng på soverom som godkjent løsning.

På de opprinnelige tegningene er det inntegnet tre soverom og et separat vaskerom i første etasje. I dagens bruk er ett av soverommene blitt utvidet, mens et annet soverom er omgjort til bod. Vaskerommet har blitt integrert som en del av badet. Terrassen er utvidet utover det som er angitt i



de godkjente tegningene, og den er delvis plassert utenfor eiendommens grenser. Dette er ikke godkjent gjennom søknad. Konsekvens av dette kan være at kommunen krever tilbakeføring. For kjelleretasjen har det blitt fremlagt enkle plantegninger fra kommunens arkiv. Rominnndelingen og rømningsvinduer samsvarer med dagens bruk. Ferdigattest for bruksendring kjeller er gitt 19.9.2024.

Det gjøres oppmerksom på at det er regler for basseng i hagen - disse skal være fulgt iflg. eier. Megler kan ikke garantere at alle reglene for basseng er oppfylt. anbefaler kjøper å henvende seg til kommunen for mer informasjon rundt regler for basseng i hagen. Konsekvens ved at alle regler ikke er oppfylt kan være at kommunen krever fjerning av basseng.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
16.05.1974.

**Vei, vann og avløp**  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har tilknytning til offentlig vei.

Det går vann- og overvannsledning samt spillvanns ledning rett ved siden av huset og under terrassen i følge Sandefjord kommune.

**Regulerings og arealplaner**  
Kommuneplaner:  
Navn: Kommuneplanens arealdel 2023  
Plantype: Kommuneplanens arealdel  
Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 21.09.2023

Delarealer: Delareal214 m  
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende  
Områdenavn: B  
Delareal: 214 m  
KPHensynsonenavn: H310  
KPFare: 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.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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

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

## Kontraktsgrunnlag

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

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

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

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

kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

**Overtakelse**  
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

**Budgivning**  
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til



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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

111 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))

112 490 (Omkostninger totalt)

128 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 562 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 578 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 581 190 (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 112 490

#### **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.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven.

#### **Oppdragsansvarlig**

Charlotte Skjelbred

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

charlotte.skjelbred@aktiv.no

Tlf: 938 47 947

#### **Ansvarlig megler**

Charlotte Skjelbred

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

charlotte.skjelbred@aktiv.no

Tlf: 938 47 947

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,

Rådhusgata 17

3211 Sandefjord

Tlf: 334 38 360

#### **Salgsoppgavedato**

12.03.2025



# Tilstandsrapport

Kjedehus  
Gaupeveien 4, 3160 STOKKE  
SANDEFJORD kommune  
gnr. 458, bnr. 239



## Norsk takst

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



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

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

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

Sum areal alle bygg: BRA: 186 m<sup>2</sup> BRA-i: 186 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.10.2024 Rapportdato: 31.10.2024 Oppdragsnr.: 21248-1428 Referansenummer: PB1600

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug Vår ref:



Drammen [Takstsenter]  
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

Olav Rudland Kvilhaug  
Uavhengig Takstingeniør  
olav@vestfold-takst.no  
977 29 852



Drammen [Takstsenter]  
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## 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 byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt 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 i rekke med 1. etg. og innredet kjelleretasje. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de siste årene. I 2018 ble en del nye vinduer og terrassedører installert, fasaden ble etterisolert og kledd med ny utvendig kledning, nytt bad i kjelleren, enkelte vann- og avløpsrør ble skiftet, og sikringsskapet ble oppgradert med ny innmat samt diverse elektriske arbeider. Videre ble ny ytterdør montert i 2022. I 2018 ble terrassen utvidet og det ble lagt nye terrassebord i 2024, det ble installert ny kjøkkeninnredning, lagt nytt laminatgulv og enkelte overflater ble oppgradert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking, enkelte beslag, utvendig kledning mot nord, drenering, enkelte vinduer, enkelte avløpsrør som bør skiftes ut i nærmeste fremtid.

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

### Kjedehus - Byggeår: 1974

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pvc-folie/Sarnafil fra 1984. Israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeår. Nedløpsrør skiftet i 2018. Yttervegger over grunnmur av 10 cm isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. I 2018 ble yttervegger påforet og etterisolert med 5 cm mineralull og liggende kledningsbord. Yttervegger over grunnmur av 10 cm isolert bindingsverkskonstruksjon og liggende kledningsbord fra byggeår mot nord. Taktypen består av flatt tak. Takkonstruksjonen består av taksperrer. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018. Rømningsvindu på soverom i kjeller fra 2005. Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 1995 i stue. 2 trevinduer med koblet glass i fra byggeår på bad, og et vindu i kjeller fra byggeår. Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2022. Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2018. Terrasse til inngangsparti på 11 m<sup>2</sup>. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Liggende spilerekkverk på 1 m. Terrasse med basseng på ca. 101 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Impregnerte terrassebord fra 2024 og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2018. Liggende spilerekkverk på 1 m.

[Gå til side](#)

#### INNVENDIG

Gulver har laminat og parkett. Vegger har malte plater, malt trepanel og tapet. Tak har malte/behandlede plater og malte takesplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er montert peisovn i stue fra 2011, glassplate på gulv i front av ovn. Elementpipe fra byggeår med pusslag og teglforblendet. Sotluke i kjeller. Popen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

I kjeller er de fleste vegger innforet og platet igjen, og noe synlige murvegger. Hulltaking er foretatt i soverom, og det ble målt vektprosent på 14,8 % som er tørt treverk. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene. Det er innvendige malte profilerte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Flislagt bad med gulvvarme i 1. etg. fra 2003. Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent membranutførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjnise med glassbyggerstein, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er elektrisk avtrekksvifte og lufterventil i vegg og tak. Tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Flislagt bad med gulvvarme i kjeller utført av fagfolk i 2018. Det er flis på vegg og malt mdf panel i innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og vvb. Mindre avskalling på innredning anses som et mindre avvik. Det er elektrisk avtrekksvifte og lufterventil i vegg. Avtrekk fungerte ved test. Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Vegger mot bad av betong, som er foret ut mot soverom.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenplater montert over benkeplate. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, kombi stekeovn/mikrobølgeovn, kombi stekeovn/dampovn, og platetopp. Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system. Samlestokk og stoppekran plassert på bad i kjeller. Innvendig avløp er av plast. Stakeluke plassert på bad i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og spalteventiler i kjøkkenvinduer. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Peisovn i stue fra 2011. Luft-luft varmepumpe fra 2022 plassert på yttervegg med innerdeler i stue og kjellerstue. Termostatstyrte varmekabler på begge bad. Termostatstyrte varmefolie på begge soverom og kjellerstue i kjeller. Veggmontert panelovn. Varmtvannsbereider på 300 liter, plassert på bad i kjeller. Sikringsskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 17 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus. Nedgravde drencsystemer er ikke synlige, men ut i fra alder er det trolig perforerte drencrør i plast. Det observeres vorteplast som utvendig fuktsikring mot grunnmur med topplist. Grunnmur oppført av lecablokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen fra byggeår, tilkoblet det offentlige.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Kjedehus

- Det foreligger ikke tegninger

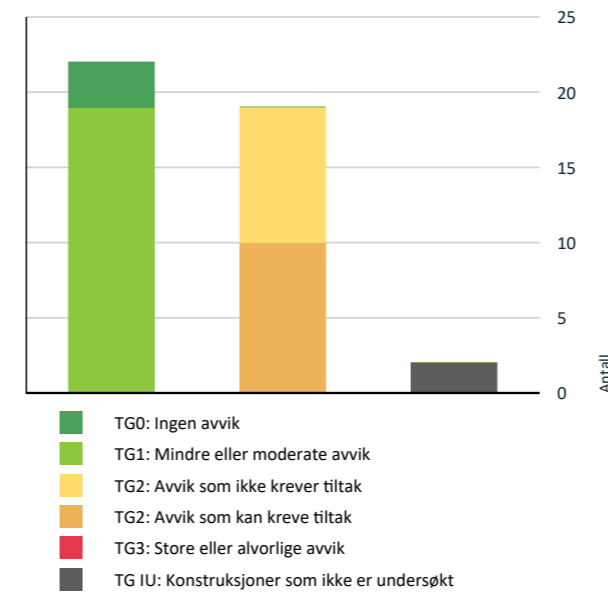
På de opprinnelige tegningene er det inntegnet tre soverom og et separat vaskerom i første etasje. I dagens bruk er ett av soverommene blitt utvidet, mens et annet soverom er omgjort til bod. Vaskerommet har blitt integrert som en del av badet.

Terrassen er utvidet utover det som er angitt i de godkjente tegningene, og den er delvis plassert utenfor eiendommens grenser. Dette er ikke godkjent gjennom søknad.

For kjelleretasjen har det blitt fremlagt enkle plantegninger fra kommunens arkiv. Rominndelingen og rømningsvinduer samsvarer med dagens bruk.

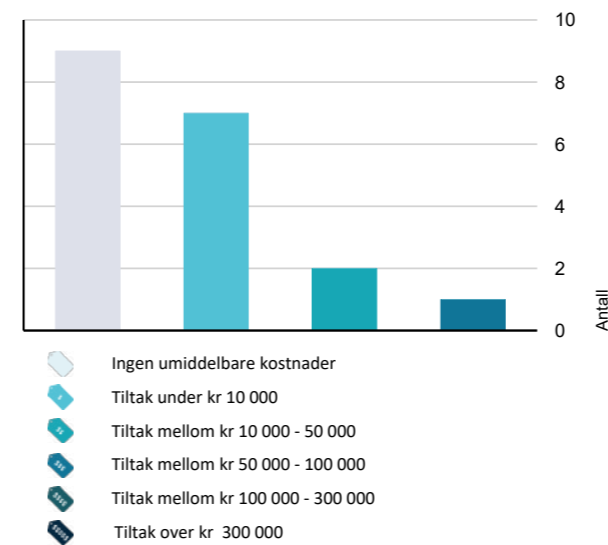
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har bodd i boligen i 12.10 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

### Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### KJEDEHUS

**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med pvc-folie/Sarnafil fra 1984.

**Årstall:** 1984 **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.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

#### Nedløp og beslag

Israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra byggeår.  
Nedløpsrør skiftet i 2018.  
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløpsrør ved terrasse har en liten skade.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

#### Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur av 10 cm isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. I 2018 ble yttervegger påforet og etterisolert med 5 cm mineralull og liggende kledningsbord.  
Det er registrert luftespalte bak utvendig kledning.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

#### Veggkonstruksjon - 2

Yttervegger over grunnmur av 10 cm isolert bindingsverkskonstruksjon og liggende kledningsbord fra byggeår mot nord.

**Årstall:** 1974 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligens nordvegg er av en slik alder/tilstand at det er påregnelig med omkledding og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres og tilordner tilfredsstillende lufting.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Overmalt råte i kledningsbord.

### TG 11 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Taktypen består av flatt tak.

Takkonstruksjonen består av taksperrer.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

### TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018.

Rømningsvindu på soverom i kjeller fra 2005.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Vinduer - 2

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 1995 i stue. 2 trevinduer med koblet glass i fra byggeår på bad, og et vindu i kjeller fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Vindu på et soverom i 1. etg. har en del merker i karm og er vanskelig å lukke.

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

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

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av eldre vinduer nærmer seg.

Soveromsvindu i 1. etg. trenger justering.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 1 Dører

Isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2022.

Malte terrassedører i tre med 2-lags isolerglass fra 2018.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

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

Terrasse til inngangsparti på 11 m<sup>2</sup>. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

Liggende spilerekkverk på 1 m.

Terrasse med basseng på ca. 101 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Impregnerte terrassebord fra 2024 og bjelker i trykkimpregnert tre fra 2018.

Liggende spilerekkverk på 1 m.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulver har laminat og parkett.

Vegger har malte plater, malt trepanel og tapet.

Tak har malte/behandlede plater og malte takessplater.

De fleste overflater nye/overmalt mellom 2011-2024.

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

Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

### TG 2 Overflater - 2

Laminatgulv i bod.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring var det noe vannsøl/kondens under fryseskap, og laminatgulv har fuktsveller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatgulv i bod bør skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tilstandsrapport



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor +/- 8 mm - normalt iht. alder.

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

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert peisovn i stue fra 2011, glassplate på gulv i front av ovn. Elementpipe fra byggeår med pusslag og teglforblendet. Sotluke i kjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Ønskes ytterligere undersøkelser, anbefales det å ta kontakt med lokalt feiervesen.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

I kjeller er de fleste vegger innforet og platet igjen, og noe synlige murvegger. Hulltaking er foretatt i soverom, og det ble målt vektprosent på 14,8 % som er tørt treverk. Det er registrert dampsperre i konstruksjonen, men hovedregelen er at dampsperre skal benyttes når mindre enn 50% av veggen er under terreng. Det vurderes derfor at bruk av dampsperre i dette tilfelle er feil utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er indikert høye fuktverdier/fuktforskjeller på åpen mur i soverom.

#### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

## Tilstandsrapport

Det anbefales å utbedre nevnte avvik i punkt "drenering".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke målt noe unormalt med fukt i bunnsvill.



Indikert høye fuktverdier i bunn av synlig murflate.

### TG 2 Innvendige trapper

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløpere på hver side i trappeløpet.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

### TG 2 Innvendige dører - 2

Malte profilert dør til soverom i 1. etg.

#### Vurdering av avvik:

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

Dør til soverom i 1. etg. har fuktsvulle i bunn og noe fuktskjolder rundt dørhåndtak.

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

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørblad bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilstandsrapport



Fuktsvelling i bunn av dør.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

Flislagt bad med gulvvarme i 1. etg. fra 2003.

For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt trepanel i innvendig tak.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

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

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### 1 TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er målt 5 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel, og gulvet er tilnærmet flatt.

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

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Det er oppkant til dusjnise.

Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## Tilstandsrapport

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent membranutførelse.

##### Vurdering av avvik:

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

Avløpet fra dusjnisen er utført med et 32 mm plastrør som leder til hovedsluk.

##### Konsekvens/tiltak

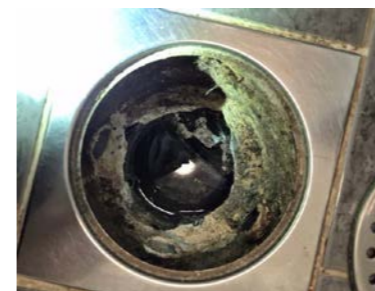
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

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

Løsning med et 32 mm plastrør anses som underdimensjonert og utilstrekkelig for å håndtere vannmengden fra dusjen.

Ved renovering av bad i fremtiden må slukløsning utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk på hovedgulv.



Sluk i dusj.

#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjnise med glassbyggerstein, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### 1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekksvifte og lufteventil i vegg og tak. Tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test.

#### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

##### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



## Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

### KJELLER > BAD

#### Generell

Flislagt bad med gulvvarme i kjeller utført av fagfolk i 2018.  
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17) som legges til grunn.  
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

### KJELLER > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt mdf panel i innvendig tak.

### KJELLER > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvet er helt flatt og det er ingen oppkant ved dørterskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Avløp fra kabinett og badekar føres rett i sluk.  
Konsekvens ved manglende -lite fall mot sluk er at det kan samle seg vann enkelte steder som ikke renner naturlig til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### KJELLER > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranutførelsen og dette utløser TG:2.

## Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremskaff tilfredsstillende dokumentasjon og avvik lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under badekar.



Sluk under kabinett.

### KJELLER > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, vegghengt toalett, dusjkabinett, badekar og vvb.  
Mindre avskalling på innredning anses som et mindre avvik.

### KJELLER > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekksvifte og lufterventil i vegg.  
Avtrekk fungerte ved test.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

### KJELLER > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.  
Vegger mot bad av betong, som er foret ut mot soverom.

# Tilstandsrapport



Målt vektprosent på 10,1% som er tørt tre.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskum i kompositt. Kjøkkenplater montert over benkeplate. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, kombi stekeovn/mikrobølgeovn, kombi stekeovn/dampovn, og platetopp. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

#### TG 1 Avtrekk

Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov. Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannrør er i kobber og plast/rør i rør system. Samlestokk og stoppekran plassert på bad i kjeller.

Vannrør til bad i 1. etg. fra 2003 og nyere kobber og plastrør til kjøkken og bad i kjeller fra 2018. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger. Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast. Stakeluke plassert på bad i kjeller.

Deler av avløpsrør fra byggeår og nye fra 2005 og 2018.

# Tilstandsrapport

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen dagen.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avvik gjelder avløpsrør fra byggeår.

Normal levetid for plastrør er ca. 25-50 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TG 1 Ventilasjon

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

#### TG IU Varmesentral

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Peisovn i stue fra 2011. Luft-luft varmepumpe fra 2022 plassert på yttervegg med innerdeler i stue og kjellerstue. Termostatstyrte varmekabler på begge bad. Termostatstyrte varmefolie på begge soverom og kjellerstue i kjeller. Veggmontert panelovn.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges regelmessig.

#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 300 liter, plassert på bad i kjeller.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 17 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

- 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**



## Tilstandsrapport

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja** Nytt sikringskap og downlights i kjelleren ble installert av et firma i 2018. Det ble også utført diverse elektriske arbeider i 2018 - 2024 av sønnen i huset, som har fagbrev som elektriker. Det skal imidlertid nevnes at sønnen ikke har hatt fagbrevet lenge nok til å være godkjent for selvstendig arbeid i eget hus på tidspunktet for arbeidene. Arbeidene har imidlertid blitt kontrollert og godkjent av firmaet hvor han er ansatt.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja** Fremvist samsvarserklæring for nytt sikringskap og downlights i 2018. Fremvist risikovurdering og sluttkontrollrapport av firma uten avvik fra arbeider utført av sønn i huset, datert 16.10.2024.  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

- 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**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Nei**



### TG 0 Branntekniske forhold

## Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Boligen er trolig fundamentert på løsmasser av stein og grus.

#### TG 2 Drenering

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

Nedgravde drencsystemer er ikke synlige, men ut i fra alder er det trolig perforerte drencrør i plast. Det observeres vorteplast som utvendig fuksikring mot grunnmur med topplis. Taknedløp er ført til oppstikkende drencrør og ut til bakken.

#### Vurdering av avvik:

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

Fuksikringen mangler stedvis topplis, og på enkelte steder har vorteplasten glidd ned fra topplisten, noe som kan svekke beskyttelsen mot fukt. Det er også observert at vorteplasten enkelte steder går under terrengnivå, noe som kan føre til redusert effektivitet i dreneringen.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

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

Montering av manglende topplst og noe terrengjustering bør utbedres for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Manglende topplst og noe under terreng.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av lecablokker. Utvendig pusset og malt. De fleste vegger i kjeller er innkledde. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe sprekker og synlig armeringsjern mot vest. Armeringsjern som rustet, vil utvide seg og føre til at betongen sprekker opp.

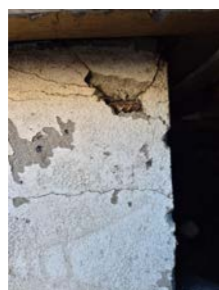
#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Armering må tildekkes for å unngå rust.

Det synlige jernet vil forsterke skadene om ikke skaden utbedres innen rimelig tid.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Sprekker og synlig armeringsjern i grunnmur.

### TG 2 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Fall fra yttervegger anbefales etablert. Takvann anbefales ledes bort fra huset i egne drenerør og ikke kun rett ned i bakken ved huset.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svakt fall inn mot bygning fra gårdsplass.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

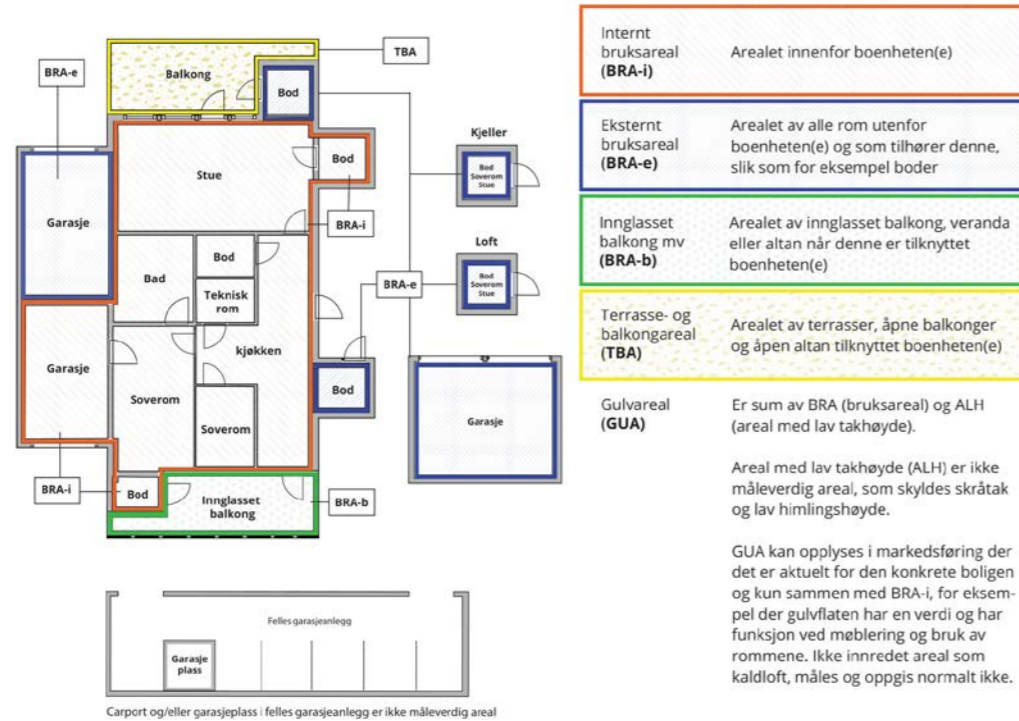
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



- 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 bod
- 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.

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

## Kjedehus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	101			101	112
Kjeller	85			85	
<b>SUM</b>	<b>186</b>				<b>112</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>186</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang m/trapp, Kjøkken/stue, Stue, Gang, Bod, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom		
Kjeller	Gang m/trapp, Bod, Bad, Kjellerstue, Soverom 1, Soverom 2		

## Kommentar

Areal 1. etg.  
Gang m/trapp: 6,9 m<sup>2</sup>  
Kjøkken/stue: 25,5 m<sup>2</sup>  
Stue: 28,7 m<sup>2</sup>  
Gang: 3,6 m<sup>2</sup>  
Bod: 5,4 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 13,3 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 8,3 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom: 5,6 m<sup>2</sup>

Areal kjeller.  
Gang m/trapp: 4,1 m<sup>2</sup>  
Bod: 3,4 m<sup>2</sup>  
Bad: 10,2 m<sup>2</sup>  
Kjellerstue: 25,6 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 11,5 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 24,3 m<sup>2</sup>

Takhøyde 1. etg.: 2,39 m - 2,40 m  
Takhøyde kjeller: 2,07 m - 2,11 m

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

På de opprinnelige tegningene er det inntegnet tre soverom og et separat vaskerom i første etasje. I dagens bruk er ett av soverommene blitt utvidet, mens et annet soverom er omgjort til bod. Vaskerommet har blitt integrert som en del av badet. Terrassen er utvidet utover det som er angitt i de godkjente tegningene, og den er delvis plassert utenfor eiendommens grenser. Dette er ikke godkjent gjennom søknad.

For kjelleretasjen har det blitt fremlagt enkle plantegninger fra kommunens arkiv. Rominndelingen og rømningsvinduer samsvarer med dagens bruk.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Utvidet terrasse, ny ytterdør, el-kontroll, enkelte overflater og ny kjøkkeninnredning.

#### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Høyden fra gulv til vindu i kjellerens 3 rømningsvinduer er over 1 meter.  
Høyden fra gulvet og opp til nederste kant på rømningsvinduet innvendig skal ikke være over 1 meter.

Dette kan kompenseres ved å montere en trapp eller noe annet man kan stå på for å rekke opp til vinduet på en enkel måte.

Ifølge eier skal det monteres trapp i et kjelleroverom. I kjellerstue anses sofa under vindu og seng på soverom som godkjent løsning.

#### 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)
Kjedehus	176	10

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2024	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Susan Hamre	Kunde
	Thor Erik Hamre	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	458	239		0	214.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Gaupeveien 4

#### Hjemmelshaver

Hamre Susan, Hamre Thor Erik

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 850 000	2011

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.10.2024		Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	16.10.2024	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.10.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.10.2024	Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 16.05.1974.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	11.10.2024	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PB1600>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Sandefjord og Andebu	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1311240086	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Thor Erik Hamre	Susan Hamre
<b>Gateadresse</b>	
Gaupeveien 4	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
STOKKE	3160
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? Ar	
2011	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
12	
Antall måneder	
10	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringselskap	
Gjensidige	
Polise/avtalnr.	
93686209	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Bad i kjeller, Inge Bråthen utførte rørlegger delen og VDS hadde primer, membran og flislegging.  
Arbeid utført av: VDS Flis og byggservice og Rørlegger Inge Bråthen
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Nye rør og sluk gjort etter at gulv var pigget opp. Alt gjort av rørlegger og flislegger.
- 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: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Gjort rørlegger jobb til bad i kjeller og byttet rør til Kjøkken og utekraner. Satt på fryseseikre kraner ute  
Arbeid utført av: Inge Bråthen
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Har hatt litt saltutslag på mur på 2 vegger jeg vet om i kjeller.
- 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  
Beskrivelse: Enkelte ganger er det vanskelig å få fyr i peis pga dårlig trekk. Kommer av litt kort pipe. Montert ekstra lufting i stue.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Hatt et par tilfeller av sukkermaur i kjeller.
- 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  
Beskrivelse: Eik Elektriske har byttet sikringskap. og gjort elektrisk på Bad og kjellerstue i kjeller. Ditmar Enge har hatt kontroll og kommer med samsvarserklæring.  
Arbeid utført av: Eik Elektriske AS og Ditmar Enge 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  
Beskrivelse: Ditmar Enge AS har foretatt kontroll. Samsvars erklæring kommer.

Document reference: 1311240086

Document reference: 1311240086



13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Billader montert ved biloppstillingsplass

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har bygd terrasse som egeninnsats og byttet klledning på 3 sider av huset. Etterisolert med 5cm og lagt på GU-gips som vindtett og litt lyddemping.

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

Beskrivelse

Har søkt og fått innvilget bruksendring på kjeller, 2 stk soverom, bad og ei kjellerstue.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Har søkt og fått innvilget bruksendring på kjeller, 2 stk soverom, bad og ei kjellerstue. Ferdigattest er ikke sendt enda.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Deler av terrasse og hage bak hus ligger utenfor eiendom, men det er fellesområde som er delt mellom eiendommene i samsvar med gamle stokke kommune. Alt er på denne eiendommens "del".

## Tilleggs kommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Document reference: 1311240086

Document reference: 1311240086

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Erik Hamre	5dc5f8ec7c98e448b5a169c 15efa7b840986c8cc	21.10.2024 14:32:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

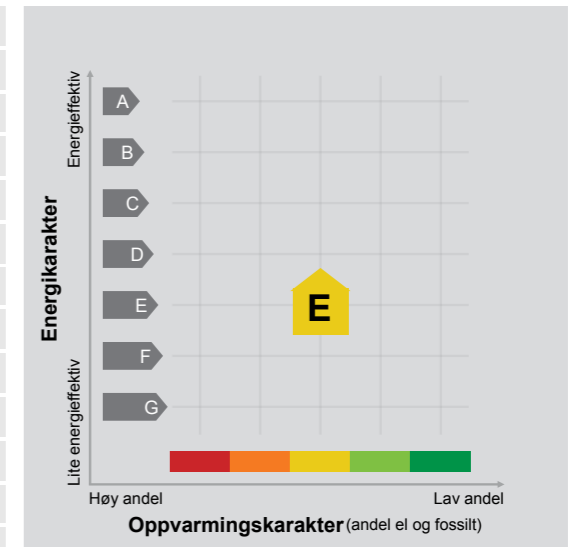
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susan Hamre	fef1fc2ab38af6f3a3f3da20e 07858f0523618cb	21.10.2024 15:05:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1311240086

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>



Adresse	Gaupeveien 4
Postnummer	3160
Sted	STOKKE
Kommunenavn	Sandefjord
Gårdsnummer	458
Bruksnummer	239
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	21960632
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-25618
Dato	16.09.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





# Nabolagsprofil

Gaupeveien 4 - Nabolaget Bokemoa/Gjennestad - vurdert av 49 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Myrvang Linje 129, 130, N130	8 min	0.6 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	20 min	1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	14 min	

## Skoler

Bokemoa skole (1-7 kl.) 383 elever, 17 klasser	13 min	1 km
Ramsum skole (1-4 kl.) 68 elever, 4 klasser	5 min	2.7 km
Stokke ungdomsskole (8-10 kl.) 354 elever, 26 klasser	7 min	0.5 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	24 min	1.8 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	9 min	5.1 km

## Ladepunkt for el-bil

Gjennestad Supercharger	21 min
-------------------------	--------

«Veldig bra miljø og samhold både for barna og de voksne. Her har barn og ungdom det godt sammen i lek og fritid. Gatefest på sommeren for unge og gamle. Beste stedet i Stokke å bo!»



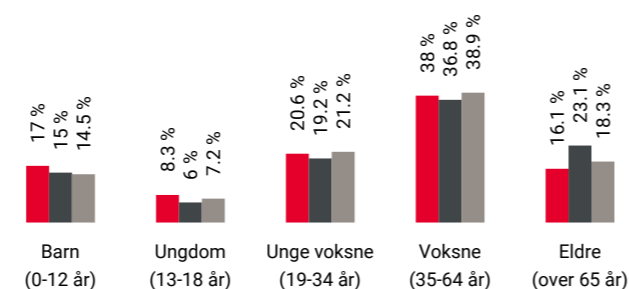
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 77/100

Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bokemoa/Gjennestad	1 705	701
Stokke	4 472	2 114
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Frydenberg barnehage (0-5 år) 84 barn	16 min	1.2 km
Gjennestad barnehage (1-5 år) 79 barn	23 min	1.7 km
Velle Olaløkka barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min	2.4 km

## Dagligvare

Kiwi Stokke	19 min	
Rema 1000 Stokke Post i butikk	23 min	1.7 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 93/100

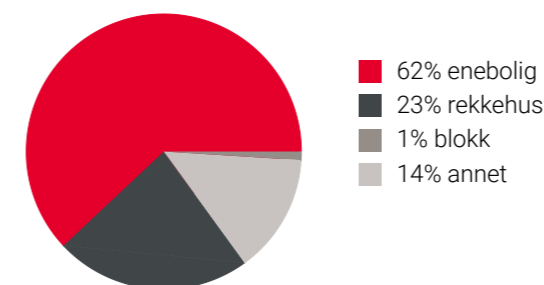
Gateparkering  
Lett 88/100

Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 87/100

## Sport

Stokke idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	7 min	0.5 km
Mårveien Ballspill	8 min	0.6 km
Sporty24 Stokke Express	14 min	
Sporty24 Stokke	22 min	

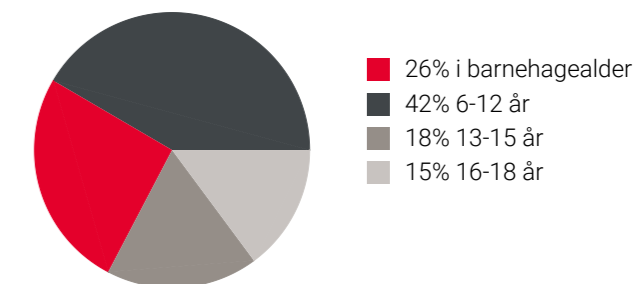
## Boligmasse



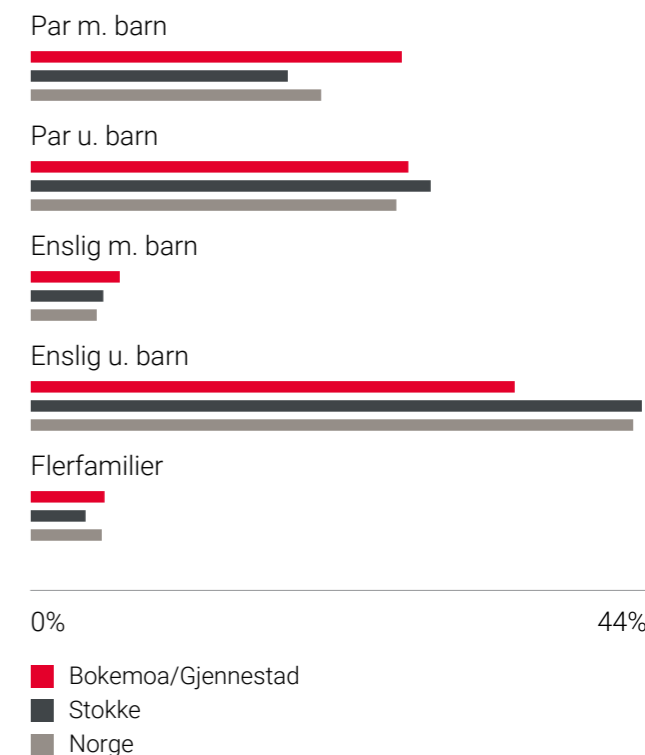
## Varer/Tjenester

Stokke Senter	21 min
Vitusapotek Stokke	20 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



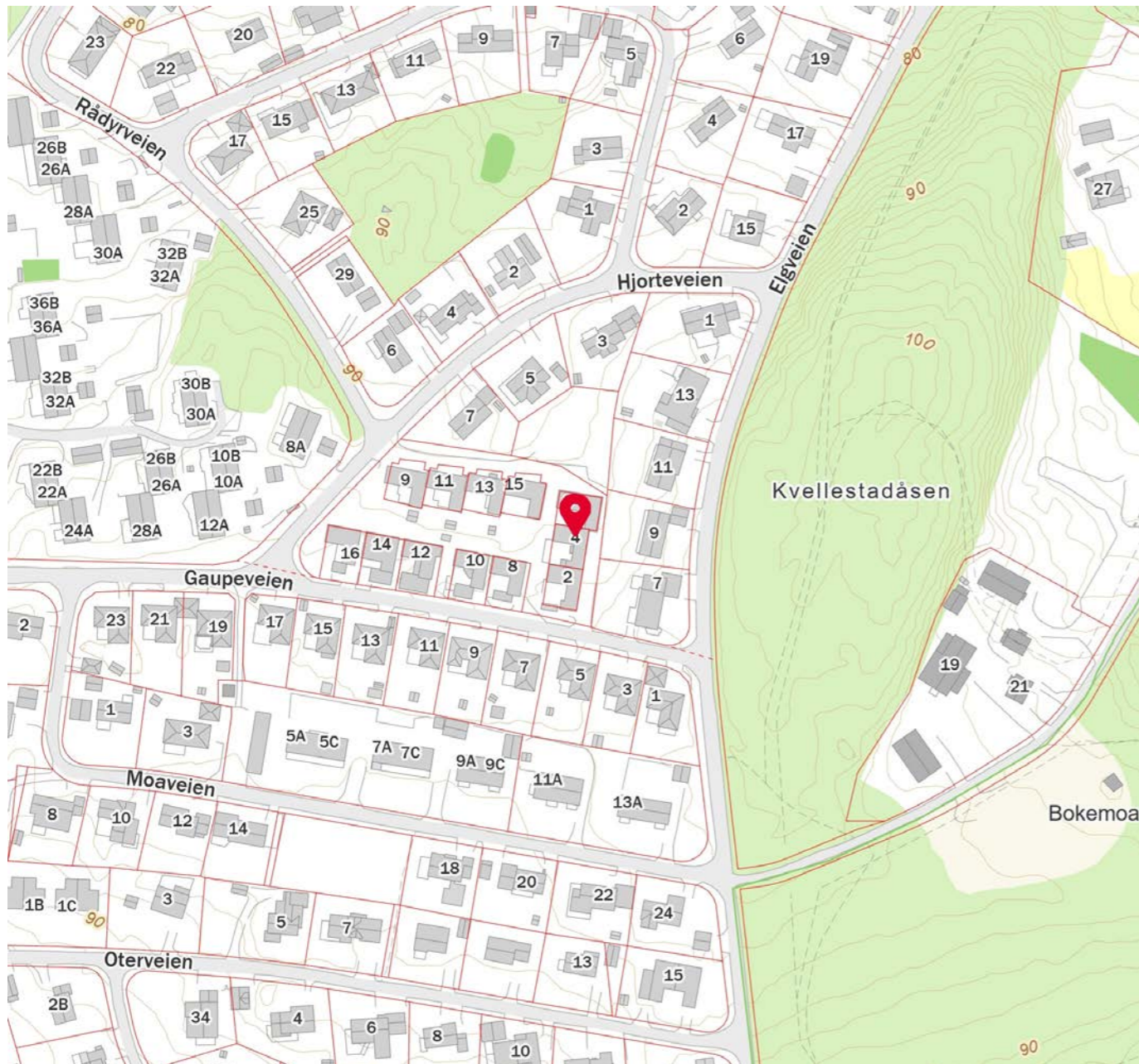
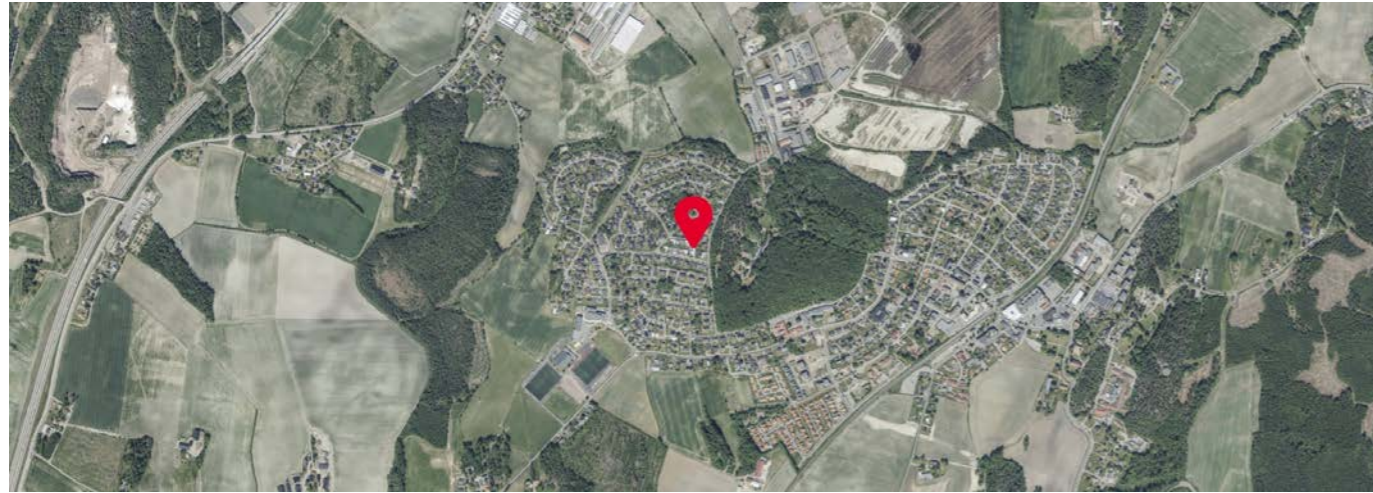
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





### Eiendomskart for eiendom 3907 - 458/239//



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<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv  | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |







**SANDEFJORD  
KOMMUNE**

### Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27.06.2008,  
og ajourført med senere endringer, § 21-10 jf.  
SAK10 §§ 8-1 og 8-2.  
JpID: 24/164342

Ansvarlig søker:  
Thor Erik Hamre  
Gaupeveien 4  
3160 STOKKE

Tiltakshaver:

### FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse: Gaupeveien 4	Gårdsnr. 458	Bruksnr. 239	Festenr.	Seksjonsnr.
--------------------------	-----------------	-----------------	----------	-------------

### Tiltakets/byggets art:

Bruksendring av kjelleretasje for boligen i henhold til vedtak av 19.9.2024.

Vedtaksdato 29.10.2024	Saksnr 24/34993
---------------------------	--------------------

### Dato for søknad om ferdigattest: 28.10.2024

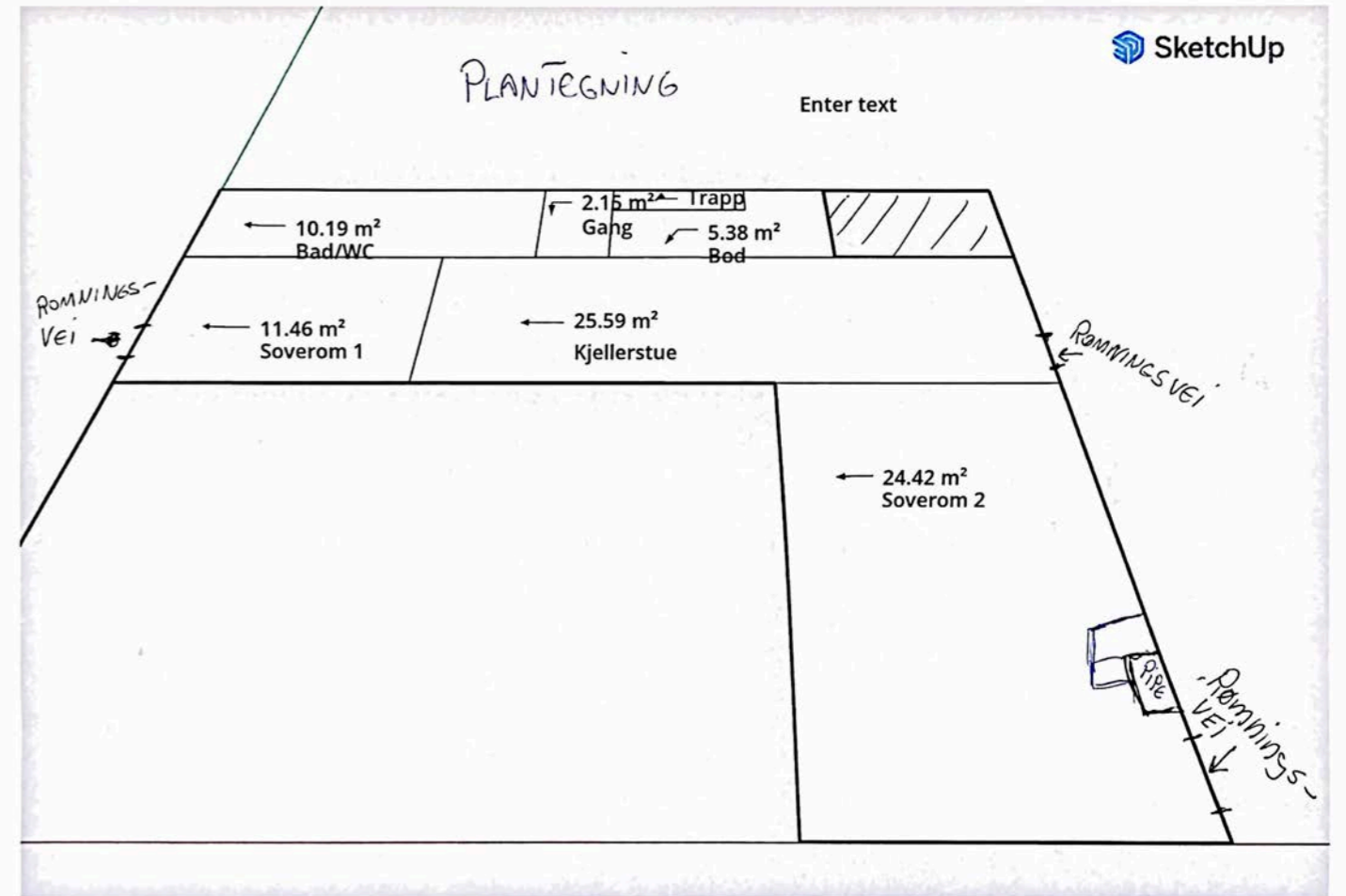
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1).

#### Merknader:

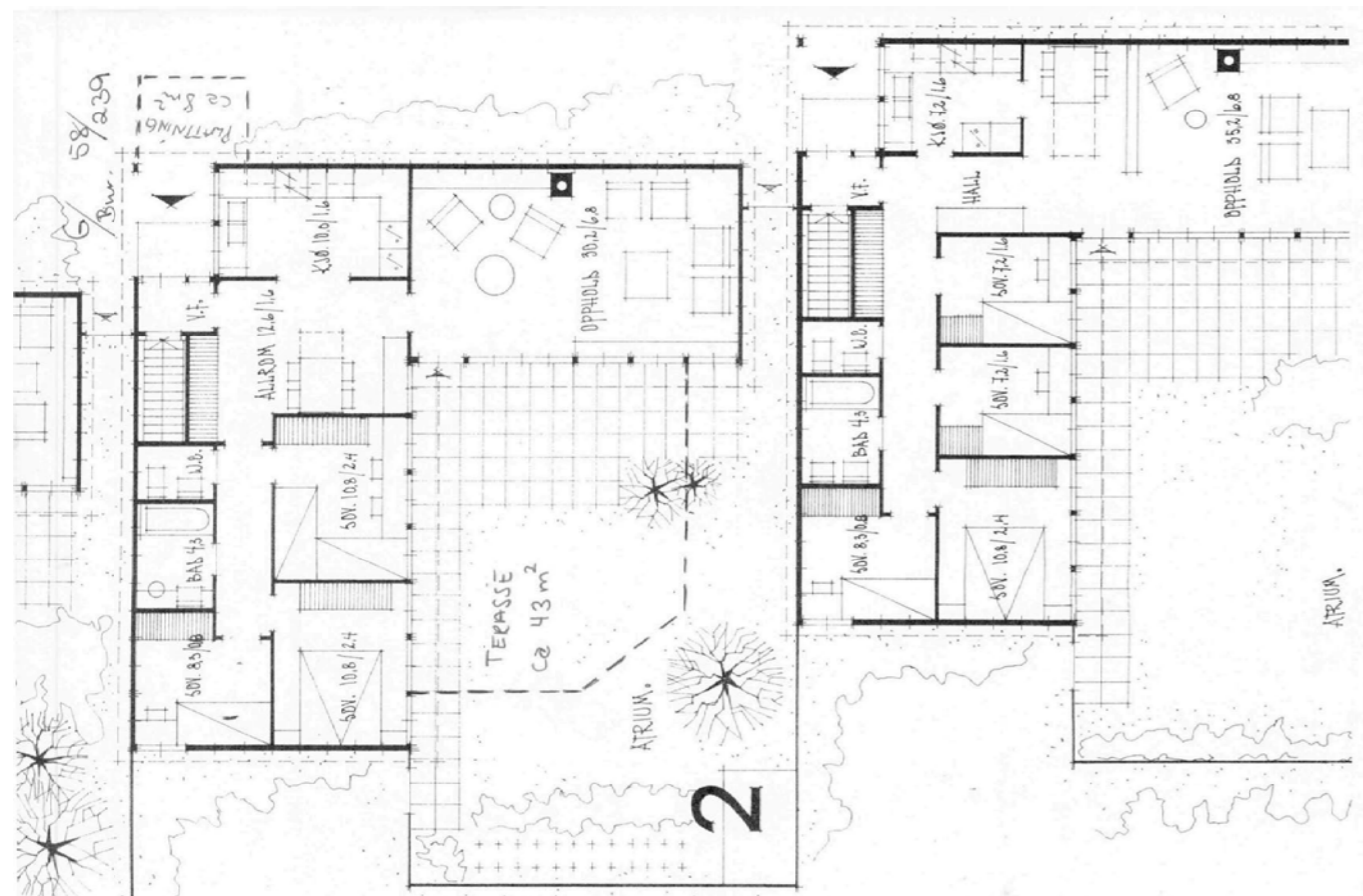
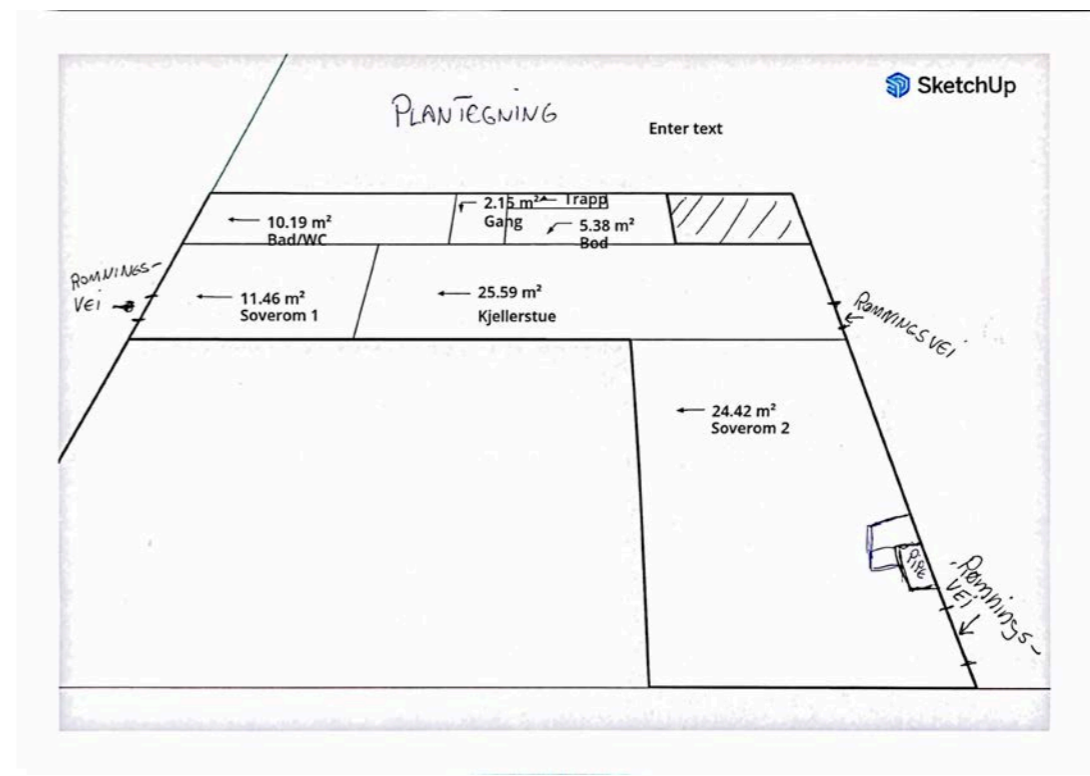
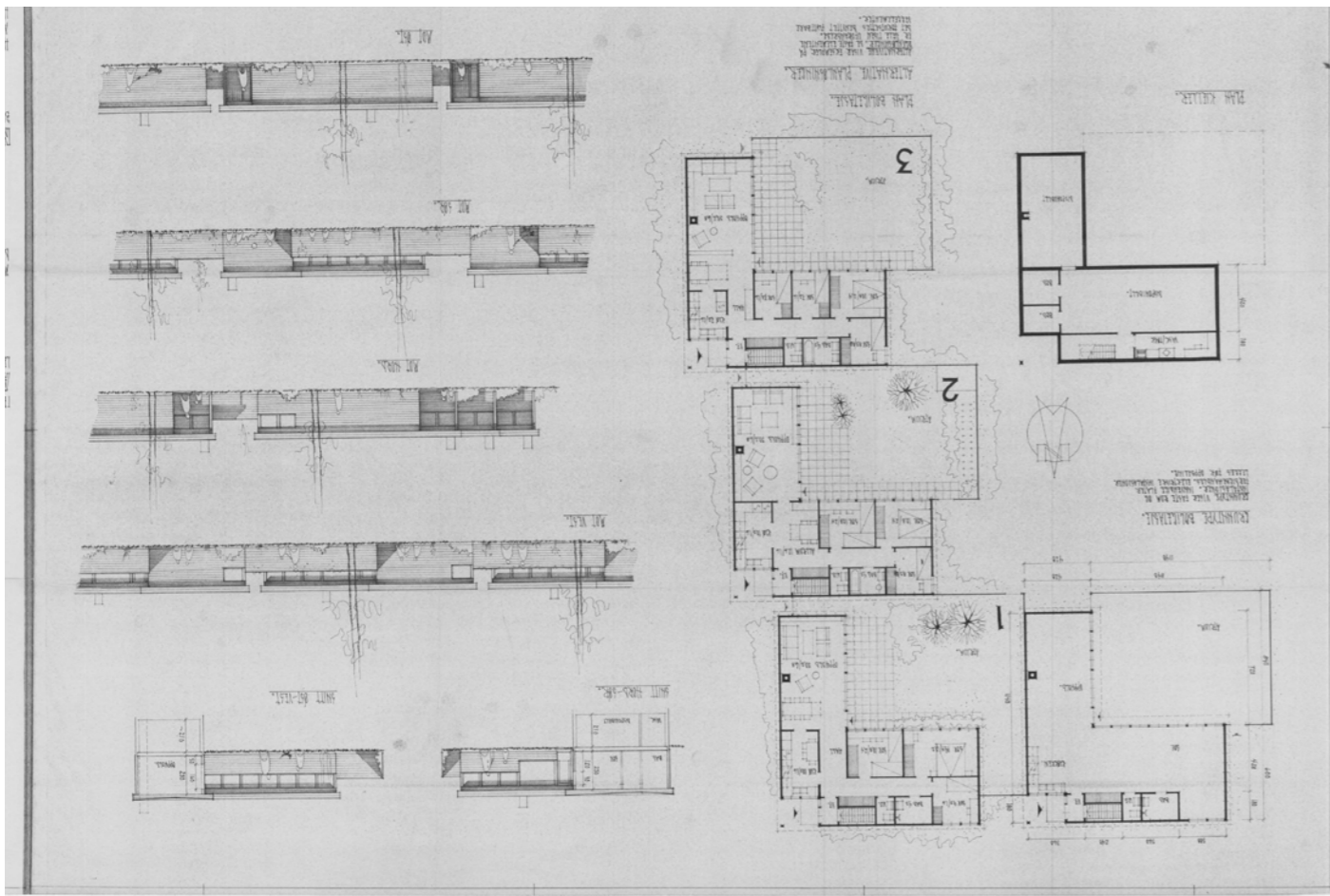
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.  
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse og godkjent dokumentasjon.  
Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Behandlingsgebyr i henhold til gebyrregulativets § 4.5 kr 1800.- sendes tiltakshaver.

Sted Sandefjord	Dato 29.10.2024	Underskrift Jørn Engebretsen <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>
--------------------	--------------------	--









ARNE CHRISTENSEN,  
NORDSKOGEN,  
3160 STOKKE.

FERDIGTILTEST  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

16/5-74

Arbeidssted	NORDSKOGEN I STOKKE.
Arbeidets art	NYBYGG
Bygningens art	BOLIG
Byggherre	ARNE CHRISTENSEN, STOKKE.
Byggemelder	STOKKE HÅNDVERKSGRUPPE
Ansvarshavende	HELGE THORSEN, STOKKE

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

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

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

Merknader:

Ikke forskriftsmessig utført utgang  
vegg/takflate mot naboens bolig mot  
nord.

Feil i språker på utgedør fra soverom.

Stokke den 16/5-74

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1979/9000609/200

Uthentet 2024-10-08 13:39

Side 1 av 1

DAGBOKFØRT  
9000609/200  
15 JUN 79 03304  
SØREN SKRIVEREN I  
JÅRLSBERG

BRUKSRETT

til

FELLESAREAL i Nordskogen boligområde i Stokke.

1) Undertegnede, STOKKE KOMMUNE v/ordføreren, hjemmelshaver til gnr. 58, bnr. 265 av sk.m. 0.04, Fellesareal av "Nordskogen" i Stokke, gir med dette nåværende eier og kommende eiere av:

1. Gnr. 58, bnr. 248, Gaupeveien 2, 3160 Stokke,
2. " 58, " 239, "- 4, " "
3. " 58, " 238, "- 6, " "
4. " 58, " 250, "- 8, " "
5. " 58, " 258, "- 10, " "
6. " 58, " 249, "- 12, " "
7. " 58, " 262, "- 14, " "
8. " 58, " 257, "- 16, " "
9. " 58, " 260, Hjorteveien 9, " "
10. " 58, " 255, "- 11, " "
11. " 58, " 256, "- 13, " "
12. " 58, " 259, "- 15, " "

bruksrett til nevnte fellesareal, gnr. 58/265, som er integrert i det område som er avsatt til, og bebygget med atriumshus.

2) Vederlaget for denne bruksrett (overdragelse) er fastsatt til

Kr. 15.770.- femtetusensjuhundreogsytti -

som er oppgjort i og med at de respektive tomteeiere i atriumskomplekset har innbetalt hver sin tolvtedel.

3) Den praktiske inndeling av fellesarealet til utomhusanlegg for hvert hus som de første tomteeiere i fellesskap er blitt enige om - godkjennes, og skal således også gjelde for kommende eiere.

4) Kommunens "lekeplass" gnr 58/177 har fortsatt veirett på fellesarealets nordkant.

5) Forannevnte tinglyses på hver enkelt eiers bruksnummer, og eierne

STOKKE KOMMUNE den 14. juni 1979. får kopi av dette dokument.

Stokke kommune

Ordføreren

Tor Svensson.

Vi bekrefter at underskriveren har skrevet under dette dokument i vårt nærver, og er over 20 år:

Samtidig bekrefter vi denne tinglysingsgjenparts riktighet kontra original:

K. Idland

K. Idland, 67 år  
Stavnum, 3160 Stokke,

Anne-Margrethe Mathiesen

Anne-Margrethe Mathiesen, 65 år,  
Klaastad, 3160 Stokke.







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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-  
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da 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).
- 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Gaupeveien 4  
3160 STOKKE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke  
**Saksbehandler:** Charlotte Skjelbred

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 938 47 947  
**E-post:** charlotte.skjelbred@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre