



aktiv.

Pers vei 10A, 3122 TØNSBERG

Innholdsrik eiendom med stor plass, fleksible løsninger og attraktiv beliggenhet på Eik. Behov for oppgraderinger!



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 140,-
Total ink omk.: Kr 5 116 140,-
Selger: Persvei 10 AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 211/283 kvm
Tomtstr.: 764.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 83, bnr. 162
Oppdragsnr.: 1312250102

Innholdsrik eiendom med stor plass, fleksible løsninger og attraktiv beliggenhet på Eik. Behov

Innholdsrik eiendom med attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Eik! Pers vei 10 byr på stort bruksareal, mange rom og fleksible løsninger. Boligen har vært benyttet til utleie og har behov for oppgraderinger, men gir et spennende utgangspunkt for den som ønsker plass og muligheter i et populært område nær skoler, barnehager, idrettstilbud, buss og flotte turområder.

Boligen har flere innredede rom i underetasje, hovedetasje og loft, inkludert flere soverom, to kjøkken og flere oppholdsrom. Det gjøres oppmerksom på at deler av innredningen ikke er byggemeldt og derfor ikke godkjent til varig oppholdsrom, herunder hele underetasjen, ett soverom i hovedetasjen samt to innredede rom på loftet. Garasjens loft har også påbegynt innredning uten godkjenning.

En eiendom med stort potensial!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	72
Egenerklæringsskjema	122
Planstatus	125
Kart	127
Reguleringskart med bestemmelser	129
Ferdigattest	133
Byggemeldte tegninger	136
Energiattest	139
Servitutter	146
Nabolagsprofil	153
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 211 m²

BRA - e: 72 m²

BRA totalt: 283 m²

TBA: 32 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 m² Kjellerstue, soverom, soverom 2, bod, dusj, toalettrom, badstue, gang med vaskemaskin, gang med bereder, entré, delvis utgravd kjeller

1. etasje

BRA-i: 126 m² Arbeidsrom / soverom, gang, stue, kjøkken, spisestue, soverom, soverom 2, soverom 3, entré, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m² Garasje, gang med trapp, gang, rom med sluk som kan bygges som våtrom

2. etasje

BRA-e: 32 m² Loftsetasjen har 3 rom under bygging

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entré 8,2m²
- Stue 27,0m²
- Kjøkken 13,5m²
- Spisestue 18,3m²
- Arbeidsrom / soverom 9,8m²
- Gang 10,1m²
- Soverom 5,9m²
- Soverom 2 12,2m²
- Soverom 3 7,2m²
- Bad 5,0m²

Loft:

- Bad
- Gang
- Soverom
- Soverom 2
- Bod

Loftet har ikke tilstrekkelig høyde til å regnes som måleverdig areal.

Kjeller:

- Kjellerstue 8,9m²
- Soverom 11,9m²
- Soverom 2 9,6m²
- Bod 0,7m²
- Dusj 1,4m²
- Toalettrom 1,6m²
- Badstue 2,6m²
- Gang med vaskemaskin 7,2m²
- Gang med bereder 4,2m²
- Entré 1,1m²
- Delvis utgravd kjeller ca 24m² iht. måleverdig areal.

LOVLIGHET

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1957, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse av boligen. Følgende avvik er registrert mellom tegninger og dagens planløsning:

1. Entre/vindfang: På tegningene er det avmerket både entre og vindfang som adskilte rom. Disse er i dag slått sammen til ett rom.
2. Kjøkken/vaskerom: Tegningene viser et separat vaskerom ved siden av kjøkkenet.

Dette arealet er i dag innlemmet i kjøkkenet, slik at det fremstår som ett samlet rom, og vaskerommet eksisterer ikke lenger i denne delen av boligen.

3. Bad og WC: Tegningene viser separat bad og WC. Disse er i dag slått sammen til ett baderom, og rommet har fått noe redusert størrelse.

4. Soverom/gang: Tegningene viser et stort soverom ved siden av trappen. I dagens løsning er dette rommet redusert i størrelse, og det er etablert en gang med ekstra ytterdør ved trappen.

5. Soverom: To soverom som fremgår av tegningen i hovedetasjen er i dag slått sammen til ett rom.

6. Kjelleretasje: Tegningene viser matbod, vedbod og disponibelt rom samt delvis utgravd kjeller. Disse samsvarer ikke med dagens utførelse, da rom i kjelleren nå er innredet på en annen måte enn angitt på tegningene.

7. Det eksisterer ikke noe tegning på loftsetasjen.

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt eller godkjent av kommunen i henhold til regelverk. Garasjen er oppført før 1.juli 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt eller godkjent av kommunen i henhold til daværende regelverk. Det gjøres oppmerksom på at dagens unntaksbestemmelser i plan- og bygningsloven § 20-5 ikke har tilbakevirkende kraft, og kan derfor ikke benyttes som grunnlag for å anse tiltaket som lovlig oppført på oppførings tidspunktet. Eventuell etter godkjenning må avklares med kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

764.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt.

Tomten er opparbeidet med grus, plenarealer, balkong og terrasse i flere høyder som gir gode uteoppholdsarealer.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 764,5 kvm og et oppgitt areal på 1 561 kvm. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføringer eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Pers vei har en attraktiv og fredelig beliggenhet på populære Eik - et etablert, trygt og ettertraktet boligområde nord i Tønsberg. Her bor man i rolige omgivelser med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som man har kort vei til alt man trenger i hverdagen. Fra eiendommen er det gangavstand til både matbutikker, barneskole, barnehage, ungdomsskole, Greveskogen videregående og Wang toppidrett, noe som gjør området svært familievennlig. Dette er et fint sted hvor barna har kort vei til venner og kjente så vel som steder hvor de kan være aktive, som idrettsområdet og diskgolfsbanen ved Greveskogen eller messeområdet hvor det stadig er et arrangement eller skøyteis sommer som vinter. Det er flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med blant annet Greveskogen med lysløyper som strekker seg helt til Eik og ned til byen igjen. Du har 2. dammen med bademuligheter om du foretrekker ferskvann. Ved messeområdet finner du også frisbeegolfbane, kabelpark for vannsport og flotte treningsfasiliteter - for små og store. Ikke minst er Frodåsen perfekt for tur, trening og utflukter med bål og god stemning. Liker du å trene inne er det kort vei til nærmeste treningssenter. Et barnevennlig og aktivt nabolag.

Det er enkel adkomst til Tønsberg sentrum med et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud. Med gode kollektivmuligheter og rask avkjøring til E18 ligger alt til rette for en praktisk og behagelig hverdag.

Eik er kjent for sitt hyggelige nærmiljø, grønne tun og gode naboskap - et område der både barnefamilier, unge og godt voksne trives. Pers vei byr på en beliggenhet som kombinerer ro med nærhet til byens fasiliteter, og gir et svært godt utgangspunkt for et komfortabelt og balansert hverdagsliv.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Granly skole (1-10 kl.) ca. 0.4 km.

Eik skole (1-7 kl.) ca. 0.7 km.

Byskogen skole (1-10 kl.) ca. 1.6 km.

WANG Tønsberg (8-10 kl.) ca. 0.1 km.

Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.6 km.

Wang Toppidrett Tønsberg ca. 0.4 km.

Greveskogen videregående skole ca. 0.7 km.

Barnehager:

Mortenåsen barnehage (1-5 år) ca. 0.6 km.

Kongseik barnehage (1-5 år) ca. 0.9 km.

Eik Vestre barnehage (1-5 år) ca. 1.1 km.

Offentlig kommunikasjon

Buss på Eiktoppen (Linje N02, 113A, 113B) ca. 0.2 km.

Tønsberg stasjon ca. 3 km.

Sandefjord lufthavn Torp ca. 22 min med bil.

Bygningssakkyndig

Jarle Lidal

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig fra 1958, oppført på grunnmur av betongblokker, med yttervegger i bindingsverk kledd med både liggende og stående trekledning. Takkonstruksjonen er tekket med dobbelkrum takstein. Boligen har en variert vindusløsning med malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, enkelte koblede vinduer samt PVC-vindu. Videre har boligen malt hovedytterdør, bi-inngangsdør, kjellerdører og PVC-balkongdører. Boligen fremstår med vedlikeholdsetterslep, og oppgraderinger i tråd med dagens standard må påregnes. For nærmere detaljer vises det til rapportens spesifikke vurderingspunkter. Boligen er oppført etter datidens byggeforskrifter, og standarden vil derfor kunne avvike fra dagens krav til blant annet romløsninger, inneklima og energieffektivitet. Tilhørende eiendommen er det en garasje. Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var tilgjengelig stige på befaringstidspunktet. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt/lakkert stål, mens vindusbrett og pipe har beslag av metall. Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og kledd med en kombinasjon av liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen er utført med sperrer. Bygningen har vinduer i flere utførelser: malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, koblede trevinduer og PVC-vinduer. Vinduenes alder varierer; enkelte er fra byggeåret, enkelte fra 1974, 1995, 2007 og 2009, mens noen har ukjent alder. På loftet finnes vinduer fra byggeåret og 1974. I hovedetasjen er det vinduer fra byggeåret, 1995, 2007, 2009 samt enkelte med ukjent alder. I kjelleren er det vinduer fra byggeåret, 2007 og med ukjent alder. Det er også to takvinduer på loftet. Bygningen har malt hovedytterdør, bi-inngangsdør, kjellerdører og PVC-balkongdører. Dørene har varierende alder; kjellerdørene er nok fra byggeår, hovedytter- og balkongdører er av nyere dato, og bi-inngangsdøren fra 2023. Terrassen er på 24,8 m² fordelt på to nivåer, med utgang fra stue. Terrassen er belagt med skifer. Det er også en balkong på 2,6 m² med utgang fra gang, med stående rekkverk på ca. 90 cm høyde. Det er flere utvendige trapper på eiendommen: én til hovedinngangen, to i forbindelse med terrassen, én ved bi-inngangen, én trapp anlagt i terrenget ved husets ene hjørne, samt trapp ned til

kjellerinngangen.

INNSENDIG

Innendig består gulvoverflatene av laminat, furugulv, vegg-til-vegg-teppe og fliser. Veggene er utført med trepanel, malte plater, betong og strietapet. Etasjeskiller er av trebjelkelag, mens gulvet i kjeller mot terreng er av betong, med unntak av den delvis utgravde delen av kjelleren. Det er ikke gjennomført radonmålinger, og bygningen er ikke oppført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe med åpen peis. Konstruksjonen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbeloftsgulv. Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene ned til kjeller, samt lakkert tretrapp opp til loft. Innendig er det benyttet ulike typer innerdører fra forskjellige tidsperioder.

VÅTROM

Bad hovedetasje. Byggeår for badet er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at det stammer fra perioden da TEK97 var gjeldende. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde, og det er registrert noe motfall fra dør til sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap fra gangen.

Bad loft:

Byggeår for badet er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at det er fra før 1997. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det informeres om at badet har lav takhøyde, og dermed ikke har målbart areal. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Dusj kjeller:

Byggeår for dusjrommet er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at det er fra før 1997. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,3, men det ble registrert forhøyet fuktighet på gangside ved åpning til dusj/våtrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,8.

KJØKKEN

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

SPESIALROM

Toalettromn og badstu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og pvc.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert to varmepumpe i stue, hvorav én er av eldre modell. Det er installert varmepumpe i kjeller.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Boligen har tre sikringsskap, alle utstyrt med automatsikringer. Det ene er plassert i loftsgangen og betjener totalt 6 kurser iht. kursfortegnelse. Det andre står i kjellergangen og har 8 kurser registrert. Det tredje og hovedfordelingsskapet er plassert i entréen i hovedetasjen, og inneholder 18 kurser, inkludert hovedsikring. Boligen er utstyrt med røykvarslere samt brannslukkeapparat på kjøkkenet, i kjelleren og et mindre apparat på loftet. Det gjøres oppmerksom på at utstyret ikke er funksjonstestet av takstmannen

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

GARASJE

Frittstående garasje-/uthusbygning med støpt betonggulv. Yttervegger i 1. etasje er pusset mur, mens veggene på loftet er oppført i trekonstruksjon med utvendig malt liggende trekledning. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med betongtakstein. Det er montert takrenner med nedløp til terreng. Garasjen har én garasjeport, to ytterdører i 1. etasje og en ytterdør på loft med utgang til en veranda på ca. 3,7 m², plassert i gavlveggen mot sør. Innvendig er garasjen under pågående oppussing/innredning. I 1. etasje finnes garasje, to ganger og et rom med sluk og varmekabler i gulvet, samt oppstikk for vann og avløp. Rommet er delvis platet på veggene. Dette indikerer at rommet kan være tiltenkt våtromsfunksjon, men det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse eller godkjenning.

Loftet består av ett større rom og to mindre rom i enden. Arealene er under oppussing/innredning og fremstår ikke som ferdigstilt. Det er observert manglende luftespalte over isolasjonen, noe som kan medføre kondensdannelse ved oppvarming. Over tid kan dette føre til fuktskader, redusert isolasjonsevne og økt risiko for mugg- og råteutvikling i takkonstruksjonen. Noen sikkerhetsmessige forhold nevnes, selv om bygget ikke tilstandsvurderes:

- Manglende rekkverk rundt åpningen ved trappen til loftet
- Manglende håndløper i trappen
- Rekkverk på verandaen er målt til ca. 10 cm under dagens krav (minimum 100 cm der høydeforskjellen overstiger 50 cm)

Disse forholdene medfører økt risiko for fallskader. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var satt frem stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft".

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble registrert en manglende eller knust takstein i nedre del av taket.

Konsekvens/tiltak:

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å utbedre eller erstatte manglende eller knust takstein for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Videre bør taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold, da begrenset besiktigelse fra bakkenivå kan medføre at skader ikke oppdages, noe som øker risikoen for skjulte feil og skader.

Nedløp og beslag:

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

Vurdering av avvik:

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

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

Det mangler snøfangere på deler av taket.

Normal levetid for takrenner og nedløp i plast er 20–30 år. For takrenner, nedløp og tak-/pipehatter i sink eller plastbelagt stål er normal forventet brukstid 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.

Det er ikke krav om å montere snøfangere, men det bør vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler.

Det må påregnes oppgradering av utvendig beslag, renner og nedløp med tiden, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for skader på bygning og omgivelser.

INNVENDIG

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat, furu, vegg til vegg teppe og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, betong og strie. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige himlinger har noen sprekker.

Det er registrert flere borehull i gulvet på kjøkkenet, samt et større hull under oppvaskmaskinen.

Gulvet har sprekker mellom stavene, samt noe misfarging.

Lister over nyere innerdører dekker ikke helt opp til panelet.

Kottdør på loftet er tapet rundt for å redusere trekk.

Tapet/strie har skader, mangler enkelte steder og fremstår med ujevnt underlag enkelte steder.

Ventilasjonskanal på loftet (fra bad) er ikke kledd inn.

Manglende feielister/overgangslister mellom gulv og dørterskler flere steder.

Konsekvens/tiltak

Overflater med skader, sprekker og mangler bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Ventilasjonskanalen på loftet bør kles inn i henhold til gjeldende krav for å redusere risiko for mekanisk skade, kondens og utilsiktet varmeavgivelse.

Feil og mangler ved lister, samt hull og sprekker i gulv, bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje, trekk og mulig skadeutvikling i konstruksjonen.

Skader på tapet/strie og ujevnt underlag bør utbedres for å opprettholde et godt innemiljø og forhindre videre forringelse av overflatene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere skade, redusert bokomfort og lavere verdi på boligen.

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.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:

Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er registrert mangler i pussingen, samt i overflatebehandlingen ved tetting av pipe etter tidligere ildsted.

Pipa har rennemerker etter sotvann fra sotluke/feieluke i kjeller

Konsekvens/tiltak:

Det bør utføres utbedring av puss og overflatebehandling rundt tetting av pipe etter tidligere ildsted.

Pipen bør kontrolleres av fagkyndig for å avdekke årsak til rennemerker etter sotvann, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre lekkasje.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av murverket og potensiell brannfare.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Det er registrert noe fukt på åpen kjellermur.

Det er også observert tørkede fuktskjolder i taket/stubbloftet.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av fuktigheten i muren, i sammenheng med forholdene omtalt under punktet «rom under terreng», hvor det allerede er påvist fukt. Fuktregistreringen i muren bør vurderes samlet med dette, slik at årsaksforhold avdekkes og nødvendige tiltak kan planlegges helhetlig for å redusere risikoen for gjentakende problemer.

Tørkede fuktskjolder i tak/stubbloftet tyder på tidligere lekkasje, og området bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell ny fuktutvikling. Uavklarte fuktforhold kan medføre økt risiko for sopp- og råteskader på konstruksjonen.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert noe knirk i trappen.

Det er registrert at teppe er noe slitt.

Konsekvens/tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet, samt redusere risiko for fallulykker (selv om det ikke var krav på byggetidspunktet).

Knirk i trappen bør utbedres for å forhindre videre slitasje og for å øke komforten ved bruk.

Slitt teppe bør vurderes skiftet ut for å redusere risiko for snubleulykker og for å forbedre trappens estetiske uttrykk.

Innvendige trapper loft:

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på én side i trappeløpet.

Trappen er registrert som noe bratt.

Første trinn er noe lavere enn de andre.

Konsekvens/tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet, samt redusere risiko for fallulykker, selv om det ikke var krav på byggetidspunktet.

Bratt trapp og ulik høyde på første trinn kan øke risikoen for fall og ulykker, og bør vurderes nærmere for eventuelle utbedringer.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen forskjellige type innerdører fra ulike årstall.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert dørblad med skade.

Det er registrert løs dørvrider, samt mangler ved vrider til toalettrom i kjeller.

Det er observert at noen dører tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak:

Enkelte dører må justeres.

Lokal utbedring bør utføres, inkludert reparasjon eller utskifting av skadede dørblad, etterstramming eller utskifting av løse dørvridere, samt justering av dører som tar i karm.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjon, økt slitasje og ytterligere skader på dører og karmer.

VÅTROM

ETASJE > BAD:

Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert en løs hjørnelist på baderomsplatene.

Det mangler taklist.

Det er skade i overflaten på en baderomsplate.

Det mangler sokkellist på baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak:

Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør foretas utbedring av løs hjørnelist, montering av manglende taklist og sokkellist, samt utbedring av skade i baderomsplaten.

Manglende eller feilmonterte lister og skader i platene kan føre til fuktinntrengning og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist noe svelling og overflateskade på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak:

Svellingen kan være et tegn på fuktpåvirkning over tid. Avviket vurderes som begrenset, men bør overvåkes for å oppdage eventuell videre utvikling.

Ubehandlet svelling kan føre til ytterligere deformasjon og redusert levetid på innredningen

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes å installere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

ETASJE > KJØKKEN:

Overflater og innredning:

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at det mangler sokkel på deler av kjøkkeninnredningen.

Det er registrert hakk i benkeplaten.

Det er registrert enkelte svellinger, overflateskader og manglende justering av kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak:

Det bør monteres sokkel der dette mangler, og benkeplaten bør vurderes byttet eller utbedret for å hindre ytterligere skade ved fuktpåvirkning.

Overflateskader, svellinger og manglende justering av kjøkkenfronter bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre videre forringelse av innredningen.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

Det er registrert manglende deksel oppunder i bakkant av viften.

Konsekvens/tiltak:

Det bør monteres deksel oppunder i bakkant av viften for å hindre inntrengning av støv, fett og fukt i konstruksjonen, samt for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for skader på kjøkkeninnredningen.

KJELLER > TOALETTROM:

Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på innredning.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ved fuktsøk ble det indikert fuktighet i vegg under baderomsinnredningen.

Det er antydning til svertesopp i hjørnet under baderomsinnredningen.

Det er påvist en mindre skade på baderomsinnredningen.

Det er påvist manglende overflatebehandling av vegg bak toalett.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til

fuktindikasjonene i vegg under baderomsinnredningen, samt utbedre eventuelle

fuktskader for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og

råtedannelse. Dette bør gjøres sammen med anbefaling om nærmere undersøkelser av kjellerkonstruksjonen for å avdekke årsaken til de registrerte fuktverdiene i "rom under terreng". Fuktindikasjonene her er ikke langt fra fuktsøk som ble gjort i gulvlist ved vaskemaskin, også registrert i "rom under terreng".

Manglende overflatebehandling bak toalett bør utbedres for å beskytte veggene mot fukt og redusere risiko for fremtidige skader.

Svertesopp i hjørnet under innredningen bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen må utbedres for å unngå forverring av inneklimate og helserisiko.

Mindre skade på baderomsinnredningen bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og mulig fuktinntrengning.

KJELLER > BADSTUE:

Teknisk anlegg:

Vurdering av avvik:

Det er påvist/opplyst at badstuovn ikke fungerer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Ovnen er ikke funksjonstestet. Den sto på, men uten å avgi varme, noe som kan indikere at den ikke fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Ovnen bør funksjonstestes og eventuelt repareres eller byttes ut, da manglende varme kan indikere feil som kan medføre redusert sikkerhet og funksjonalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som normalt. Likevel anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av anleggets tilstand, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert. Uten slik oppfølging kan det oppstå plutselige lekkasjer eller brudd som følge av materialtretthet og alder. Dette kan medføre fuktskader, skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner dersom svikten inntreffer uforutsett

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av støpejern og pvc.

Vurdering av avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

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

Avløpet ligger i stor grad synlig i den delvis nedgravde kjelleren. Deler av stammen som går til garasjen har tilsynelatende noe motfall rundt pipen.

Normal levetid for avløpsrør av plast er 25–75 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 30–40 år.

Konsekvens/tiltak:

Avløpsrørene bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre korrekt fall og funksjon, spesielt der det er påvist motfall.

Manglende utbedring kan føre til redusert avrenning, økt risiko for tilstopping, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Eldre rør har økt risiko for plutselige skader og bør vurderes for utskiftning.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert manglende ventilasjon på enkelte soverom samt på loftet.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres veggventiler på soverommene der det ikke er montert, samt på loftet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for dårlig inneklima, fuktskader og mulig muggdannelse.

Varmesentral - Stue (eldre):

Det er installert en til varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen mangler deksel og var frakoblet strømmen på befaringstidspunktet. Det er derfor usikkert om den fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak:

Det bør monteres nytt deksel og varmepumpen bør tilkobles strøm for å kontrollere funksjonen.

Konsekvensen av manglende deksel og usikker funksjon er økt risiko for driftsstans, redusert levetid og eventuelle følgeskader på anlegget.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

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

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

Alder på varmtvannsberederen er ukjent, noe som medfører usikkerhet om gjenværende levetid og risiko for fremtidige feil eller lekkasjer.

I henhold til gjeldende forskrift ved installasjon (NEK 400:2010, fra 1. juli 2010) skal varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW være fast tilkoblet strømforsyning. Den aktuelle berederen er tilkoblet via stikkontakt. Dette var tidligere vanlig praksis, men er ikke i samsvar med dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på alder og tilstand for varmtvannsberederen, samt vurderes om utskifting er nødvendig.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Uten dokumentasjon på alder og tilstand kan eventuelle feil eller svekkelser ved varmtvannsberederen forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for plutselig havari.

Mangelfull eller ikke forskriftsmessig el-tilkobling kan innebære brannfare eller driftsstans.

Manglende avrenning eller lekkasjesikring kan ved lekkasje medføre omfattende vannskader på omkringliggende konstruksjoner, som i verste fall kan resultere i høye reparasjonskostnader og midlertidig tap av varmtvannsforsyning.

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.

Boligen har tre sikringsskap, alle utstyrt med automatsikringer. Det ene er plassert i loftsgangen og betjener totalt 6 kurser iht. kursfortegnelse. Det andre står i kjellergangen og har 8 kurser registrert. Det tredje og hovedfordelingsskapet er plassert i entréen i hovedetasjen, og inneholder 18 kurser, inkludert hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget

etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei

Spørsmål til eier:

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

Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent

Generelt om anlegget:

3. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei

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

Inntak og sikringsskap:

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

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

7. 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? Ukjent

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert fuktsikring på enkelte sider av grunnmuren, mens andre sider mangler fuktsikring, eller så ligger fuktsikringen under bakkenivå.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør etableres eller utbedres fuktsikring og drenering på de sidene av grunnmuren hvor dette mangler eller er utilstrekkelig.

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

Grunnmur og fundamenter:

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

Vurdering av avvik:

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er også registrert en del malingflass på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak:

Sprekkdannelser og horisontalriss bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for vanninntrenging og svekkelse av konstruksjonen.

Malingflass bør fjernes og grunnmuren overflatebehandles på nytt for å beskytte mot fukt og forringelse.

Terrengforhold:

Tomten er opparbeidet med grus, plenarealer, balkong og terrasse i flere høyder som gir gode uteoppholdsarealer.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og vurderes utbedringstiltak for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmur, spesielt på nordsiden.

Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger og fuktinntrengning i grunnmur og konstruksjon, særlig ved kraftig nedbør eller mangelfull drenering.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for utvendige vann- og avløpsledninger.

Normal levetid for vannledninger i PE/PEX er 25–75 år.

Normal levetid for avløpsledninger er 25–75 år.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader som følge av aldrende rør.

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er registrert en god del svertesopp oppunder gesims.

Det er registrert værslitte vindskiver. Mulig råte kan ikke utelukkes, men dette lot seg ikke kontrollere på grunn av manglende tilkomst som følge av høyde.

Det er registrert råte i søyle på hjørnet av terrassen som bærer takoverbygget.

Konsekvens/tiltak:

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

Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre fuktansamling og videre råteskader.

Værslitte vindskiver bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes for å redusere risiko for råte og vanninntrenging.

Svertesopp oppunder gesims bør fjernes, og det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen, da dette kan føre til ytterligere sopp- og råteskader.

Råteskadet bordkledning og søyle på hjørnet av terrassen må skiftes ut for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre ytterligere skade.

Grunnet mengde råte og manglende lufting anbefales det å skifte kledning, gesims og vindskiver på boligen. Kostnadsestimatet er basert på dette.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking".

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fukt ved fuktmåling i undertak ved pipe. Dette punktet får TG3

Det er registrert noen fuktskjolder som er tørre i undertak og sperrer.

Det er registrert at utblåsningen fra ventilasjonen til badet på loftet går ut på kaldloftet.

Det er registrert noen hull i papp i knevegg mot oppvarmet rom.

Det er registrert tilfeller der det har ligget plastfolie på kald side av isolasjonen ved knevegg og muligens oppover taket.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å utbedre de registrerte forholdene på kaldloftet for å hindre videre fuktskader. Dette innebærer å lokalisere og utbedre årsaken til fukt ved pipa, samt kontrollere og tette eventuelle lekkasjepunkter i undertaket. Fuktskjolder bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling.

Utblåsningen fra ventilasjonsanlegget må føres ut i det fri og ikke inn på kaldloftet, da varm og fuktig luft her kan kondensere og skape sopp- og råteskader. Hull i papp i kneveggen må tettes for å hindre luftlekkasjer. Videre bør plastfolie som ligger på kald side av isolasjonen fjernes, da dette kan medføre kondensdannelse og fuktopphopning i konstruksjonen.

Uten tiltak kan fuktinntrengning og kondens føre til økende skadeomfang i takkonstruksjonen. Dette kan resultere i sopp- og råtedannelse, redusert bæreevne i sperrer og undertak, luktproblemer, dårlig inneklima og i verste fall behov for omfattende reparasjoner. Feil luftføring fra ventilasjonsanlegget kan akselerere skadeutviklingen betydelig, og plast på kald side av isolasjon kan hindre uttørking og bidra til skjulte fuktskader. Over tid kan dette medføre betydelige kostnader og påvirke eiendommens verdi.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass, samt PVC-vindu. Vinduene har variabel alder; noen er fra byggeåret. På loftet finnes vinduer fra byggeåret og 1974. I hovedetasjen finnes vinduer fra byggeåret, 1995, 2007 og 2009, samt noen med ukjent alder. I kjelleren er det både vinduer med ukjent alder, fra byggeåret og fra 2007.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

På de eldste vinduene i stuen er det påvist råteskader, noe som gir TG3.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduene.

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

Det er registrert råte i utvendig belistning.

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

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å utbedre vinduene ved å justere og smøre beslag slik at de kan åpnes og lukkes normalt. Sprekker i treverket og slitte karmen bør repareres, og treverket bør overflatebehandles for å hindre videre fuktpåvirkning. Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom beslag og trevirke for å sikre god uttørking og redusere risiko for råte.

Vinduer med påvist råteskade bør skiftes ut. På sikt bør utskifting av øvrige eldre vinduer vurderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Uten tiltak kan manglende klaring og oppfukting føre til økende råteskader i karm og rammer. Vinduer som er vanskelig å betjene kan forverres ytterligere og etter hvert miste funksjon. Sprekker i treverket vil kunne utvide seg ved fuktbelastning og gi økt risiko for luftlekkasjer, kondens, trekk og varmetap.

Eksisterende råteskader kan spre seg til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre betydelige og kostnadskrevenende reparasjoner. Over tid kan vinduene måtte skiftes tidligere enn den normale levetiden på 20–60 år, noe som gir unødige utgifter dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat på utskifting av 3 vinduer med koblet glass i stuen. Mulig ikke alle har råte, men bør skiftes samlet grunnet estetis uttrykk.

Det anbefales å skifte ut alt listverk sammen med anbefalt kledningskifte, og eventuelt flere av de eldste vinduene.

Takvinduer:

To takvinduer på loftet.

Vurdering av avvik:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering på vindusglassene, høye fuktverdier ved fuktmåling, samt tegn på råte.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres utskifting av takvinduene for å hindre videre fuktskader og råte, samt for å sikre tilfredsstillende inneklime og energieffektivitet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere råteskader, redusert funksjon og potensielle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør, bi-inngangsdør, kjellerdører og PVC-balkongdører.

Dørene har varierende alder; kjellerdørene er nok fra byggeår, hovedytter- og balkongdører er av nyere dato, og bi-inngangsdøren fra 2023.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

På kjellerdøren til delvis utgravd kjeller er det registrert stor slitasje, råteskader og døren er vanskelig å åpne. TG3 på dette punktet grunnet råte.

På den andre kjellerdøren er det registrert slitasje og manglende låsefunksjon, slik at det er montert hengelås på utsiden. Døren er derfor ikke funksjonstestet ytterligere.

Det er registrert noe utetthet mellom karm og dørbblad på denne døren.

Balkongdøren til den lille balkongen har knekt pinne i vrideren. Døren ble ikke vurdert fra utsiden eller funksjonstestet på grunn av manglende åpningsmulighet.

På balkongdøren i stuen er det registrert noe slark mellom dørbbladene i lukket stilling.

Det er registrert manglende beslag under bi-inngangsdøren og hovedytterdøren.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på en del av dørene.

Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan medføre oppfukning og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte ut kjellerdøren med stor slitasje og råteskader, da den allerede er vanskelig å betjene og har redusert funksjon.

Kjellerdøren med manglende låsefunksjon bør repareres eller skiftes ut, og tetthet mellom karm og dørbblad må etableres for å hindre luftlekkasjer og fuktinntrenging.

Balkongdøren med knekt pinne i vrideren bør repareres slik at normal åpne- og lukkefunksjon kan gjenopprettes, og balkongdøren i stuen bør justeres for å eliminere

slark mellom dørbladene.

Det bør monteres beslag under bi-inngangsdøren og hovedytterdøren for å sikre avrenning og hindre oppsug av fukt i terskel og omkringliggende treverk.

Der det er liten eller manglende klaring mellom beslag og trevirke, anbefales det å etablere tilstrekkelig avstand for å sikre uttørking og redusere risiko for råte.

På grunn av alder og slitasje bør også utskifting av enkelte dører vurderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Uten tiltak vil dører med råte og mekaniske skader kunne forverres ytterligere og miste funksjon helt.

Utettheter kan føre til trekk, økt energiforbruk, fuktbelastning og påfølgende råteskader i karm og tilstøtende konstruksjoner.

Manglende beslag og dårlig klaring mot trevirke øker risikoen for vannopptak, frostskader og redusert levetid.

Dører uten fungerende låse- og åpningsmekanismer utgjør også en sikkerhetsrisiko og kan medføre kostbare reparasjoner dersom råte og fukt sprer seg.

Over tid kan dette resultere i behov for full utskifting tidligere enn normalt forventet levetid, samt økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat er satt på utskifting av kjellerdør til delvis utgravd kjeller, grunnet råte.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse på 24,8 m² i to høyder med utgang fra stue. Terrassen er belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert noen løse skiferheller på toppen av rekkverkskanten, samt noen løse heller på kanten rundt terrassen.

Det er også registrert sprekker i kanten av betongplaten/terrassen.

Kanten rundt terrassens nedre del er for lav til å fungere som rekkverk. Dette medfører at høyden til terreng blir større, noe som gir økt fare for fall. Dagens krav til rekkverk der terreng høyden er over 50 cm, er 1 meter. Dette punktet gir TG3

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å feste og sikre de løse skiferhellene både på toppen av rekkverkskanten og langs kanten rundt terrassen for å hindre nedfall og personskader.

Sprekkene i betongplaten/terrassen bør tettes og repareres for å forhindre ytterligere nedbrytning, vanninntrengning og frostsprengning.

Kanten rundt den nedre delen av terrassen må heves, eller det må monteres et rekkverk med høyde minimum 1 meter, i samsvar med dagens krav der høydeforskjellen til terreng overstiger 50 cm. Dette vil redusere risikoen for fall og sikre at konstruksjonen tilfredsstiller gjeldende sikkerhetsbestemmelser.

Uten tiltak vil de løse hellene kunne løsne ytterligere og falle ned, noe som utgjør en klar sikkerhetsrisiko. Sprekkene i betongkanten kan utvikle seg og føre til økende skader og høyere reparasjonskostnader over tid. Manglende rekkverk eller tilstrekkelig sikring der høydeforskjellen overstiger 50 cm innebærer en betydelig fare for fallulykker, noe som er bakgrunnen for at forholdet er gitt tilstandsgrad 3 (TG3).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:

Balkong på 2,6 m² med utgang fra gang, med stående rekkverk på ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

På grunn av manglende tilkomst (dør som ikke lot seg åpne) er denne balkongen kun vurdert fra utsiden, fra bakkeplan. Det ble registrert noe råte i rekkverket som gir TG3.

Konsekvens/tiltak:

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

Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskade (kostnadsestimat på dette punktet).

Det anbefales også å gjennomføre nærmere undersøkelser av balkongen når tilkomst er mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko, og bør vurderes utbedret for å oppfylle dagens krav.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Utvendige trapper:

Det er registrert flere trapper på eiendommen. Det er trapp opp til inngangen, samt plattingen der som inkluderes i dette punktet. Videre er det to trapper ved og i terrassen, en trapp ved bi-inngangen, en trapp i terrenget ved det ene hjørnet av huset, samt trapp ned til kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

I henhold til dagens krav skal det være rekkverk der høydeforskjellen mellom trapp/platting og terreng overstiger 50 cm.

På de aktuelle trappene og platting ved inngang mangler det rekkverk, noe som gir TG3, selv om enkelte høyder kun er litt over 50 cm.

På trappen til balkongen er rekkverkshøyden for lav, og det er registrert råteskader på rekkverket.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Det bør monteres rekkverk der høydeforskjellen overstiger 50 cm, eller eventuelt justere terrenget der det er mulig for å redusere høydeforskjellen til under 50 cm.

Råteskader på eksisterende rekkverk må utbedres for å sikre tilstrekkelig styrke og sikkerhet.

Manglende eller utilstrekkelige rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskader.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag, og gulvet i kjelleren mot terreng er av betong, med unntak av delvis utgravd kjeller.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet i entré, kjøkken, stue, soverom i kjeller med flislagt gulv, samt soverom på loft.

Målt høydeforskjell på mellom 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter på første soverom på loft, samt soverom i kjeller med fliser.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter på innerste soverom på loftet, samt kjellerstue. Dette punktet gir TG3

Det er registrert betydelig knirk i gulv på loft.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under), samt løse fliser i kjellerstue.

Det er registrert musefelle under kjøkkeninnredning.

Det er registrert noe manglende isolasjon i bjelkelaget fra delvis utgravd kjeller. Det er mulig det mangler flere steder, men ikke mulig å sjekke grunnet manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak:

For å få lavere tilstandsgrad må blant annet høydeforskjeller rettes opp, samt utbedringer for å fjerne knirk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Fliser med bom (hulrom under) og løse fliser i kjellerstue bør følges opp, og eventuelle skader på fuger eller fliser repareres dersom de utvikler seg.

Det anbefales å undersøke musefellen under kjøkkeninnredningen nærmere for å avdekke eventuell aktivitet, samt sikre mot inngangspunkter for skadedyr dersom dette avdekkes.

Det anbefales å komplettere isolasjonen i bjelkelaget der mangler er påvist, samt å undersøke utilgjengelige områder nærmere dersom det blir gjort tilgjengelig.

Eventuelle åpne partier eller områder uten isolasjon bør tettes og isoleres fagmessig for å sikre tilfredsstillende varmeisolering og forhindre luftlekkasjer.

Uten tiltak kan skjevheter og knirk i gulvene oppleves sjenerende og påvirke komfort og innredningsmuligheter, men forholdene vurderes ikke å ha betydning for gulvenes tekniske funksjon. Områder med bom i fliser kan utvikle sprekker eller løse fliser over tid, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner dersom det ikke følges opp. Dersom musefellen er satt ut som følge av skadedyraktivitet, kan manglende tiltak føre til lukt, materielle skader og helseplager, samt ytterligere inntrenging i konstruksjonen.

Uten tiltak vil manglende isolasjon kunne medføre varmetap, kald trekk og redusert energioptimalisering. Over tid kan kondens oppstå i konstruksjonen som følge av

temperaturforskjeller, noe som øker risikoen for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt potensielt redusert levetid på bygningsdelene. Dette kan gi økte driftskostnader og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

Samlet sett har avvikene primært estetiske og bruksmessige konsekvenser, men enkelte forhold bør overvåkes for å hindre økt skadeomfang og fremtidige kostnader. Da det sjelden vil være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette, settes det ikke noe kostnadsestimat på høydeforskjellene som er TG3.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,3.

Vurdering av avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist andre avvik:

Det er boret i innforet trevegg i kjellerstuen mot øst og nord. I hullet mot nord ble det registrert høyt fuktnivå.

Protimeter MMS3 viste røde utslag ved fuktsøk på kjellermur nær gulvet på soverom med fliser, samt på gulvet under. Det ble også registrert røde utslag ved fuktsøk på gulvet i gangen og i kjellerstuen/kjellergangen.

Det ble målt fuktighet i gulvlist ved vaskemaskin, samt på soverommet med flis på gulv.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av kjellerkonstruksjonen for å avdekke årsaken til de registrerte fuktverdiene.

Boring i innforet trevegg med høye fuktutslag indikerer mulig fuktopptak fra grunnmur eller gulv. Fuktskader i gulvlist og registrerte utslag langs gulvflater og murflater bør kartlegges av fagkyndig, og skadde komponenter bør tørkes ut eller skiftes ved behov. Det anbefales også å sikre at eventuelle lekkasjekilder elimineres, og at luftfuktigheten i kjeller holdes på et nivå som hindrer videre oppfukting.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for muggvekst, sopp- og råteskader, samt ødeleggelse av materialer og konstruksjoner.

VÅTROM

ETASJE > BAD:

Overflater Gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde, og det er registrert noe motfall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke

vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Det er registrert noe råte i treforing, noe som gir TG3.

Det er avvik i fallforholdene i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, da gulvet er flatt eller har motfall ut fra sluk.

Konsekvens/tiltak:

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

Det bør utbedres råteskader i treforing for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for sopp- og muggdannelse.

Fallforholdene bør utbedres slik at vann ledes mot sluk, for å unngå vannansamling og risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og dørterskel øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje, noe som kan føre til skader på omkringliggende arealer.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er påvist mangelfull tetting i rørgjennomføringer av baderomsplaten.

Sluket er plassert under dusjkabinettet. Det var ikke mulig å flytte kabinettet, og dekelet i front lot seg ikke fjerne. Derfor var det ikke tilgang til sluket ved befaringen.

Vinylbelegget på gulvet går ikke opp bak baderomsplatene, noe som medfører at det er åpning mellom baderomsplaten og vinylbelegget.

Bak dusjkabinettet er vinylbelegget lagt utenpå baderomsplaten.

Normal tid før utskifting av vinyl på gulv av påstøp er 15-25 år.

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

Konsekvens/tiltak:

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Det bør utføres utbedringer av tetting rundt rørgjennomføringer og overgang mellom vinylbelegg og baderomsplater for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Tilgang til sluket må etableres for inspeksjon og vedlikehold, da utilstrekkelig tilgang øker risikoen for uoppdagede lekkasjer og fuktskader.

Videre bør det vurderes utskifting eller oppgradering av slukløsningen og vinylbelegg, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som gir økt risiko for funksjonssvikt og påfølgende skader.

Grunnet at våtromsbelegg/membran må føres opp bak baderomsplatene, og dette ikke er mulig uten å rive plater på vegger, settes kostnadsestimatet på totalrehabilitering av badet med oppbygging iht. gjeldende krav og regler.

LOFT > BAD:

Generell:

Byggeår for badet er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at det er fra før 1997.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det informeres om at badet har lav takhøyde, og dermed ikke har målbart areal.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

KJELLER > DUSJ:

Generell:

Byggeår for dusjrommet er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at det er fra før 1997. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet må oppgraderes. Sluket er gammelt og plassert i åpningen mot gangen uten oppkant med tettesjikt, noe som medfører stor fare for lekkasje mot gang.

Det er ikke registrert membran på gulvet rundt sluket.

Konsekvens/tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

KJELLER > DUSJ:

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,3.

Vurdering av avvik:

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Det ble registrert forhøyet fuktighet på gangside ved åpning til dusj/våtrom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,8.

Konsekvens/tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres, som tidligere nevnt.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skade på bygningskonstruksjonen, utvikling av sopp og råte, samt forringelse av innemiljøet.

KJELLER > BADSTUE:

Overflater og konstruksjon:

Vurdering av avvik:

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Det er ikke tilfredsstillende ventilerings fra rommet.

Det er observert at utluftingen ved taket er tettet igjen.

Det er observert at en spile på nederste benk er knekt og mangler.

Dette er en tørr badstue, da det ikke er etablert sluk i gulvet. Det er registrert overflateskader på gulv og vegger rundt ovnen, samt på undersiden av veggen ut mot gangen. Skadeomfanget indikerer at det har blitt benyttet vann på ovnen i et omfang som ikke er forenlig med en tørr badstue. Videre er foten til ovnen rustet i bunnen, noe som ytterligere tyder på fuktbelastning over tid.

Badstudøren tar i ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i badstuen for å hindre videre fukt- og råteskader, da utilstrekkelig ventilering kan føre til økt risiko for mugg, sopp og nedbrytning av materialer.

Knekt og manglende spile på benken bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere skader.

Overflateskader på gulv og vegg rundt ovnen bør utbedres, og det bør vurderes tiltak for å beskytte konstruksjonen mot fukt, da gjentatt vannsøl kan føre til ytterligere skade og redusert levetid på materialene.

Badstudøren bør justeres slik at den åpner og lukker uten å ta i, for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Utstyr for varsling og slukking av brann:

Boligen er utstyrt med røykvarslere samt brannslukkeapparat på kjøkkenet, i kjelleren og et mindre apparat på loftet. Det gjøres oppmerksom på at utstyret ikke er funksjonstestet av takstmannen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de

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

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

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.12.25 av Jarle Lidal teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

1. etasje: Arbeidsrom / soverom, gang, stue, kjøkken, spisestue, soverom, soverom 2, soverom 3, entré og bad.

Loft: Bad, gang, soverom og soverom 2.

Kjeller: Kjellerstue, soverom, soverom 2, bod, dusj, toalettrom, badstue, gang med vaskemaskin, gang med bereder, entré og delvis utgravd kjeller.

Til boligen er det garasje med loftetasje.

Oppholdsrom og soverom på loft og i kjeller er ikke godkjente. Se punkt "Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling" for mer informasjon.

Standard

Velkommen til Pers vei 10 – en romslig og særpreget eiendom med mange muligheter! Boligen tilbyr et stort bruksareal med flere soverom, kjøkken og to bad og flere oppholdsrom. Eiendommen har over tid vært benyttet til utleie og er derfor innredet med tanke på dette. For en familie som ønsker sitt eget preg vil det være behov for enkelte oppgraderinger, men her får man samtidig et spennende utgangspunkt og et

hjem med stort potensial i et av Tønsbergs mest ettertraktede områder.

Underetasje

Boligen er innredet i hele underetasjen, med flere soverom/stue, kjøkken, bad, badstue og bod. Det gjøres oppmerksom på at denne innredningen ikke er byggemeldt, og rommene er derfor ikke godkjent for varig opphold. Etasjen gir likevel gode muligheter for hobbybruk, lagring, treningsrom eller andre fleksible løsninger.

Hovedetasje

I hovedetasjen møtes du av et romslig kjøkken og en stor, lys stue med utgang til både veranda og hage. Etasjen har fire innredede soverom, hvorav ett ikke er godkjent til varig oppholdsrom. Planløsningen gir gode muligheter for både familieliv og sosiale sammenkomster, med naturlige soner for ulike aktiviteter.

Loftsetasje

Her er det innredet til to soverom, men loftsetasjen fremkommer ikke på originale tegninger og det kan ikke bekreftes om dette er godkjent for varig oppholdsrom.

Garasje med loft

På eiendommen står en frittstående garasje hvor det er påbegynt innredning av loftsarealet. Også dette arealet er ikke byggemeldt og ikke godkjent for varig opphold, men gir spennende muligheter for fremtidig utnyttelse etter nødvendige godkjenninger.

Beliggenhet

Eiendommen ligger svært attraktivt til i rolige og familievennlige omgivelser på Eik. Herfra er det kort gangavstand til flere skoler – blant annet Greveskogen videregående skole og Wang Toppidrett – samt barneskole, ungdomsskole og barnehager. Området byr på gode kollektivmuligheter, fine turområder og nærhet til alt av daglige servicetilbud.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje på eiendommen. Ellers parkering i egen gårds plass.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Det er montert 2 varmepumpe i stue og en i kjeller. Peis i stue.

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 07.02.18.

Følgende ble gitt avvik:

Kjeller - Stein og mørtel inne i røykrøret til ildstedet Jøtul 118 må fjernes.

1.etg - Den ubrennbare platen på gulvet foran ildstedet Dovre er for kort. Den skal være på minst 76 cm foran ilegget.

2.etg - Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side med tapet, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Loft - Det er ikke tilfredsstillende atkomst opp til og på loft for feiing av skorstein, det skal være fastmontert stige og det mangler gulv frem til skorstein. Det angler i tillegg ubrennbar plate på gulv i skorsteinens bredde og minst 30 cm foran feieluken.

Det var varslet nytt tilsyn i ovennevnte adresse den 05.06.25, men da var det ingen tilstede.

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 19 282

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr 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 1 589 467

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 357 867

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 83, bruksnummer 162 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/83/162:

14.02.2006 - Dokumentnr: 2195 - Best. om vann/kloakkledn.

Eiendom gnr. 83 bnr. 162 (denne eiendommen) tillater herved at eierne av parsell av 83/161 kan krysse eiendommen for å knytte seg offentlig vann og avløpsledninger som går gjennom tomten. Tillatelsen er gitt forutsatt av tomten blir satt tilbake i samme stand som før rørene blir lagt. Det samtykkes også i at dette dokument tinglyses som en heftelse på min tomt om at det skal kunne tillates eventuelle fremtidige vedlikehold av ledningsanlegget.

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:83 Bnr:161

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

25.04.2006 - Dokumentnr: 5322 - Erklæring/avtale - Vilkår for graving og tilkobling på eiendom gnr/bnr 83/162 (denne eiendommen)

Grøfta legges så nær opptil grensa som mulig, ca. 1- 2 m.

Felte og skadete trær erstattes av nye godt tilvokste trær plantet på anviste plasser.

Felte trær leveres oppdelt.

Alt av opplagret hageartikler må settes fint på plass i tilfelle flytting.

I tilfelle flytting, må drivhuset settes opp på nytt; planert underlag, dreneringsduk i bunn, aluminiumsfolie, varmekabel lagt i sand, fylt med gjødslet plantejord.

Det må ikke være noen begrensninger for muligheten til å kunne disponere eiendommen fullt ut for ytterligere ut/påbygning, oppsetting av boder, garasjer helt ut til eiendomsgrensa. Byggegrensa på 4 m må ikke under noen omstendighet bli berørt. Eier av naboeiendom gnr/bnr. 83/337 står ansvarlig for eventuell omlegging av avløpet som ikke må virke hindrende ved eventuell utbygging av det området som omfattes av eksisterende gnr/bnr 83/162.

Istandsetting av eiendommen, 83/162, skal skje umiddelbart etter tilkobling (senest 2 uker). - Etter denne tidsfrist skal det gis tillatelse for oss som skadelidende å engasjere hage og entreprenørselskaper til utførelse av istandsettingen for utbyggers regning.

Eier av naboeiendom gnr/bnr. 83/337 står ansvarlig for alle utgifter og risiko i forbindelse med inngrepet på eiendommen. Grunneier skal være helt fri for enhver belastning.

All framferd må være så skånsom som mulig. Det må være mulighet for ny tilkobling omtrent midt på sydgrensa.

Enhver fravikelse fra disse nevnte vilkår uten vår tillatelse gir oss umiddelbar rett til å stoppe hele tilgangen for videre tilkobling og graving på vår eiendom og med

fullstendig istandsetting for utbyggers regning.
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

05.11.2009 - Dokumentnr: 841062 - Best. om vann/kloakkledn.
Eiendom gnr. 832 bnr. 343 gis rett til etablering/tilknytning og vedlikehold av vann. og
avløpsanlegg over eiendom gnr. 83 bnr. 162 (denne eiendommen).
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

05.11.2009 - Dokumentnr: 841067 - Best. om adkomstrett
Eiendom gnr. 832 bnr. 343 gis adkomstrett over gnr. 83 bnr. 162 (denne eiendommen)
som vis på skissen i servitutten.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

12.11.2019 - Dokumentnr: 1347571 - Erklæring/avtale - grunneieravtale mellom gnr. 83
bnr. 162 (denne eiendommen) og Tønsberg kommune
Rettighetshaver: Tønsberg Kommune, Org.nr: 921 383 681.
Bestemmelse om rørledningstrasè m.m.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg/ledninger
Det er ikke tillat å oppføre bebyggelse nærmere ledning enn 4 m på hver side, regnet
fra senter rør. Kommunen skal varsles dersom grunneier skal foreta grøftearbeider i
dette beltet. Dersom det i fremtiden skal iverksettes større prosjekter som nydyrking,
planering, veibygging, utbygging, masseuttak eller andre tekniske tiltak som berører
rørledningen må det tas opp med kommunen i god tid på forhånd.
Servitutten med kart ligger vedlagt salgsoppgaven.

07.09.1956 - Dokumentnr: 502047 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:83 Bnr:2

05.11.2009 - Dokumentnr: 841019 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3905 Gnr:83 Bnr:343

01.01.2020 - Dokumentnr: 938941 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:83 Bnr:162

01.01.2024 - Dokumentnr: 369995 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:83 Bnr:162

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligen datert 22.03.1958.

Det foreligger vedtak ihht garasjen datert 18.06.1958. I vedtaket er det nevnt:

"Plassering må godkjennes av bygningssjefen, ellers godkjennes".

Tegninger på garasjen finnes ikke i kommunens arkiver, så megler kan ikke vite om garasjen i dag samsvarer eller om det foreligger godkjente tegninger for den. Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk og evt. pålegg.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Tegninger for boligen er fra 23.02.1957 og de stemmer ikke med dagens bruk.

Rommene i kjeller som er innredet og brukt som soverom ikke nødvendigvis tilfredsstiller kravene til rømningsvei og lys. Disse rommene er for øvrig angitt som matbod, vedbod og disponibelt rom i bygningstegningene. De andre rommene i kjeller stemmer heller ikke med de byggemeldte tegningene og er byggemeldt som ikke vurdert. Det foreligger ikke tegninger for loftet, så om dette er byggemeldt og/eller godkjent og som hva er derfor uvist. I 1. etasje er kjøkkenet byggemeldt som kjøkken og vaskerom, samt soverommet ved siden av entré er byggemeldt som arbeidsrom. Disse bruksendringer er ikke søkt og godkjent. Kjøper påtar seg evt. risiko både for fremtidig fortsatt bruk og evt. pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.03.1958.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Ikke registrert vannmåler.

Det er vei adkomst fra offentlig vei .

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og ras- og skredfare.

GJELDENE REGULERING:

Eiendommen ligger i et område som ikke er regulert.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

126 140 (Omkostninger totalt)

143 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 133 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 135 840 (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 126 140

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,-). Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

05.01.2026











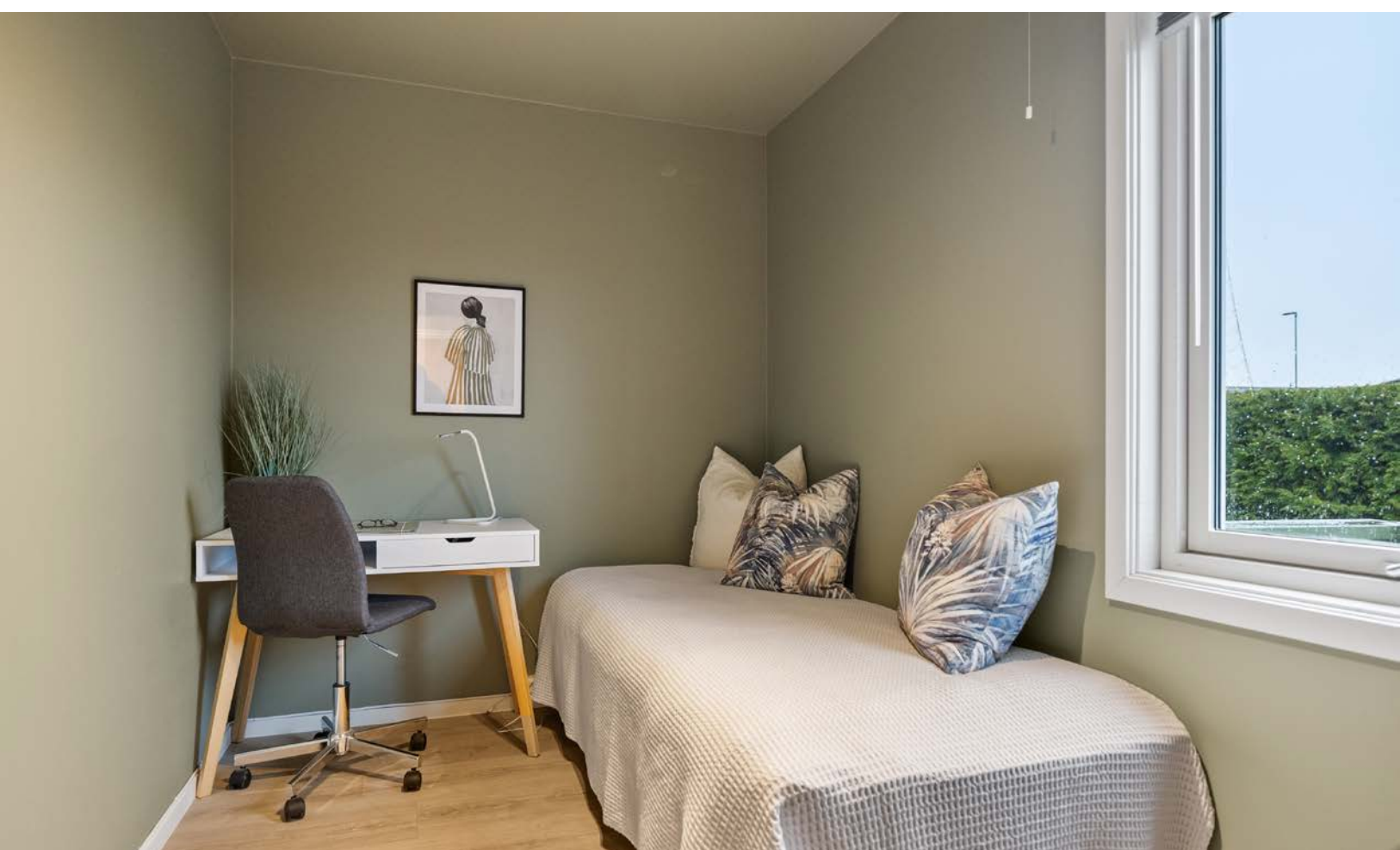




















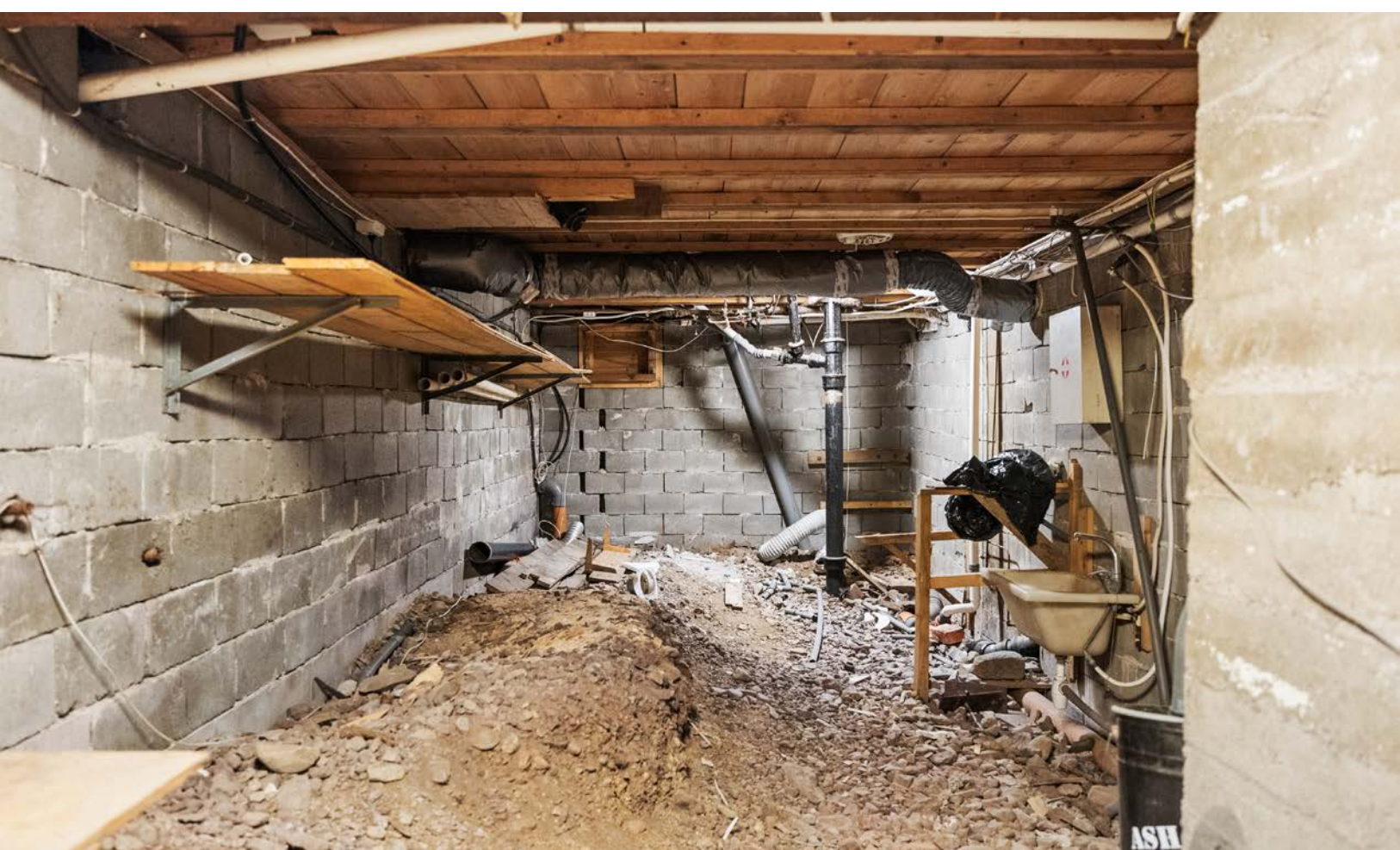


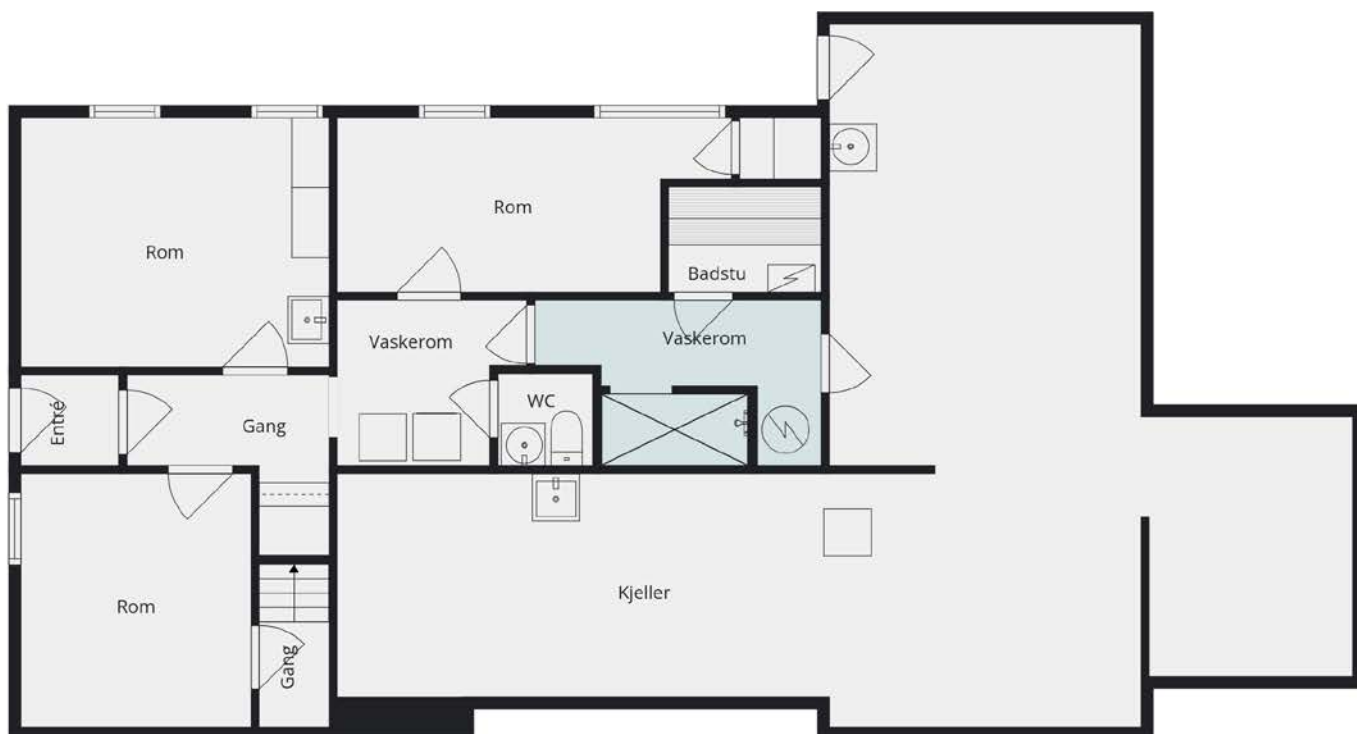
























Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Pers vei 10A , 3122 TØNSBERG



TØNSBERG kommune



gnr. 83, bnr. 162

Sum areal alle bygg: BRA: 283 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 11.12.2025

Oppdragsnr.: 22568-1043

Referansenummer: ZM7844

Autorisert foretak: LIDAL TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Jarle Lidal



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

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

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

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

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

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1958, oppført på grunnmur av betongblokker, med yttervegger i bindingsverk kledd med både liggende og stående trekledning. Takkonstruksjonen er tekket med dobbelkrum takstein. Boligen har en variert vindusløsning med malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, enkelte koblete vinduer samt PVC-vindu. Videre har boligen malt hovedytterdør, bi-inngangsdør, kjellerdører og PVC-balkongdører.

Boligen fremstår med vedlikeholdsetterslep, og oppgraderinger i tråd med dagens standard må påregnes. For nærmere detaljer vises det til rapportens spesifikke vurderingspunkter.

Boligen er oppført etter datidens byggeforskrifter, og standarden vil derfor kunne avvike fra dagens krav til blant annet romløsninger, innneklima og energieffektivitet.

Tilhørende eiendommen er det en garasje.

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

Boligen har følgende rominndeling:

Hovedetasje:

- Entré 8,2m²
- Stue 27,0m²
- Kjøkken 13,5m²
- Spisestue 18,3m²
- Arbeidsrom / soverom 9,8m²
- Gang 10,1m²
- Soverom 5,9m²
- Soverom 2 12,2m²
- Soverom 3 7,2m²
- Bad 5,0m²

Loft:

- Bad
- Gang
- Soverom
- Soverom 2
- Bod

Loftet har ikke tilstrekkelig høyde til å regnes som måleverdig areal.

Kjeller:

- Kjellerstue 8,9m²
- Soverom 11,9m²
- Soverom 2 9,6m²
- Bod 0,7m²
- Dusj 1,4m²
- Toalettrom 1,6m²
- Badstue 2,6m²
- Gang med vaskemaskin 7,2m²
- Gang med bereder 4,2m²
- Entré 1,1m²
- Delvis utgravd kjeller ca 24m² iht. måleverdig areal.

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

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var tilgjengelig stige på befaringstidspunktet. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt/lakkert stål, mens vindusbrett og pipe har beslag av metall.

Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og kledd med en kombinasjon av liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjonen er utført med sperrer.

Bygningen har vinduer i flere utførelser: malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, koblete trevinduer og PVC-vinduer. Vinduene alder varierer; enkelte er fra byggeåret, enkelte fra 1974, 1995, 2007 og 2009, mens noen har ukjent alder. På loftet finnes vinduer fra byggeåret og 1974. I hovedetasjen er det vinduer fra byggeåret, 1995, 2007, 2009 samt enkelte med ukjent alder. I kjelleren er det vinduer fra byggeåret, 2007 og med ukjent alder. Det er også to takvinduer på loftet.

Bygningen har malt hovedytterdør, bi-inngangsdør, kjellerdører og PVC-balkongdører. Dørene har varierende alder; kjellerdørene er nok fra byggeår, hovedytter- og balkongdører er av nyere dato, og bi-inngangsdøren fra 2023.

Terrassen er på 24,8 m² fordelt på to nivåer, med utgang fra stue. Terrassen er belagt med skifer. Det er også en balkong på 2,6 m² med utgang fra gang, med stående rekkverk på ca. 90 cm høyde.

Det er flere utvendige trapper på eiendommen: én til hovedinngangen, to i forbindelse med terrassen, én ved bi-inngangen, én trapp anlagt i terrenget ved husets ene hjørne, samt trapp ned til kjellerinngangen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig består gulvoverflatene av laminat, furugulv, vegg-til-vegg-teppe og fliser. Veggene er utført med trepanel, malte plater, betong og strietapet. Etasjeskiller er av trebjelkelag, mens gulvet i kjeller mot terreng er av betong, med unntak av den delvis utgravde delen av kjelleren.

Det er ikke gjennomført radonmålinger, og bygningen er ikke oppført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe med åpen peis. Konstruksjonen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbeloftsgulv.

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene ned til kjeller, samt lakkert tretrapp opp til loft. Innvendig er det benyttet ulike typer innerdører fra forskjellige tidsperioder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje

Byggeår for badet er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at det stammer fra perioden da TEK97 var gjeldende.

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde, og det er registrert noe motfall fra dør til sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap fra gangen.

Bad loft

Byggeår for badet er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at det er fra før 1997.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det informeres om at badet har lav takhøyde, og dermed ikke har målbart areal.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Dusj kjeller

Byggeår for dusjrommet er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at det er fra før 1997.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,3, men det ble registrert forhøyet fuktighet på gangside ved åpning til dusj/våtrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Badstu

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern og pvc. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert to varmepumpe i stue, hvorav én er av eldre modell. Det er installert varmepumpe i kjeller. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Boligen har tre sikringsskap, alle utstyrt med automatsikringer. Det ene er plassert i loftsgangen og betjener totalt 6 kurser iht. kursfortegnelse. Det andre står i kjellergangen og har 8 kurser registrert. Det tredje og hovedfordelingsskapet er plassert i entréen i hovedetasjen, og inneholder 18 kurser, inkludert hovedsikring. Boligen er utstyrt med røykvarsler samt brannslukkeapparat på kjøkkenet, i kjelleren og et mindre apparat på loftet. Det gjøres oppmerksom på at utstyret ikke er funksjonstestet av takstmannen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

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

Tomten er opparbeidet med grus, plenarealer, balkong og terrasse i flere høyder som gir gode uteoppholdsarealer.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1957, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse av boligen. Følgende avvik er registrert mellom tegninger og dagens planløsning:

1. Entre/vindfang: På tegningene er det avmerket både entre og vindfang som adskilte rom. Disse er i dag slått sammen til ett rom.
2. Kjøkken/vaskerom: Tegningene viser et separat vaskerom ved siden av kjøkkenet. Dette arealet er i dag innlemmet i kjøkkenet, slik at det fremstår som ett samlet rom, og vaskerommet eksisterer ikke lenger i denne delen av boligen.
3. Bad og WC: Tegningene viser separat bad og WC. Disse er i dag slått sammen til ett baderom, og rommet har fått noe redusert størrelse.
4. Soverom/gang: Tegningene viser et stort soverom ved siden av trappen. I dagens løsning er dette rommet redusert i størrelse, og det er etablert en gang med ekstra ytterdør ved trappen.
5. Soverom: To soverom som fremgår av tegningen i hovedetasjen er i dag slått sammen til ett rom.
6. Kjelleretasje: Tegningene viser matbod, vedbod og disponibelt rom samt delvis utgravd kjeller. Disse samsvarer ikke med dagens utførelse, da rom i kjelleren nå er innredet på en annen måte enn angitt på tegningene.
7. Det eksisterer ikke noe tegning på loftsetasjen.

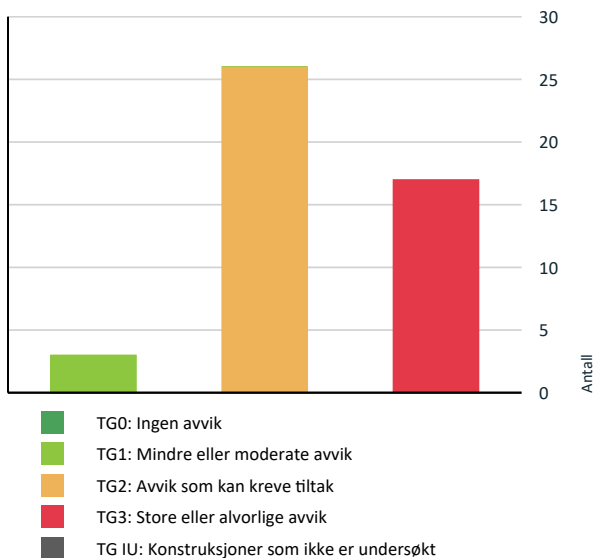
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt eller godkjent av kommunen i henhold til regelverk. Garasjen er oppført før 1.juli 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt eller godkjent av kommunen i henhold til daværende regelverk. Det gjøres oppmerksom på at dagens unntaksbestemmelser i plan- og bygningsloven § 20-5 ikke har tilbakevirkende kraft, og kan derfor ikke benyttes som grunnlag for å anse tiltaket som lovlig oppført på oppførings tidspunktet. Eventuell etter godkjenning må avklares med kommunen.

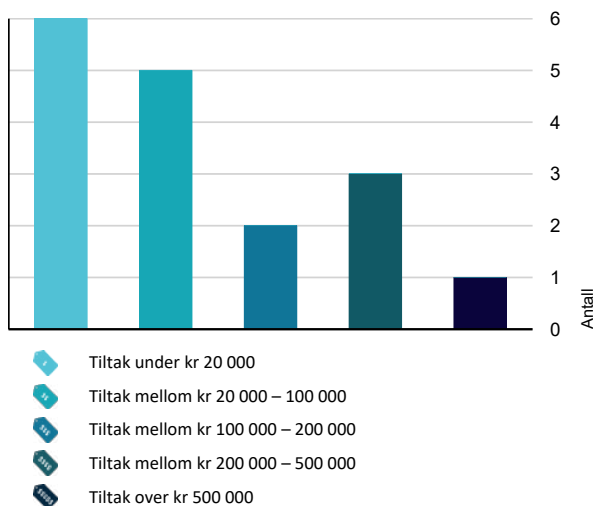
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Dusj > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper loft	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral - Stue (eldre)	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke fra Enova, forenklet utgave

Energimerke



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

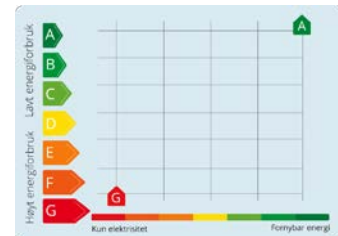
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1958

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	I henholdsvis 2017 og 2019 ble det utført elektrisk arbeid av Nøtterøy Elektriske AS, iht. tilgjengelig dokumentasjon i boligmappen. Det foreligger imidlertid ikke nærmere informasjon om omfang eller type arbeid som ble utført, og dette er derfor ukjent for takstmann.
2023	Modernisering	Bi-inngangsdøren er montert, inngang loft. I forbindelse med dette ble det ene soverommet redusert i størrelse for å etablere en gang med adkomst til den nye døren.
2023	Modernisering	Overflater på noen rom rehabiliter 1 etg.
2023	Modernisering	Mekanisk avtrekk kjeller wc dusj montert (kanalvifte og spiro)
2023	Modernisering	Flere nye innerdører byttet.
2023	Modernisering	Det ene soverommet i kjelleren fikk avrettet gulv og nytt laminatgulv.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var satt frem stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert en manglende eller knust takstein i nedre del av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

Det anbefales å utbedre eller erstatte manglende eller knust takstein for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Videre bør taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold, da begrenset besiktigelse fra bakkenivå kan medføre at skader ikke oppdages, noe som øker risikoen for skjulte feil og skader.



Mangler stein

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på deler av taket.

Normal levetid for takrenner og nedløp i plast er 20–30 år. For takrenner, nedløp og tak-/pipehatter i sink eller plastbelagt stål er normal forventet brukstid 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.

Det er ikke krav om å montere snøfangere, men det bør vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler.

Det må påregnes oppgradering av utvendig beslag, renner og nedløp med tiden, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for skader på bygning og omgivelser.



Mangler noe snøfangere på begge sider av taket

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er registrert en god del svertesopp oppunder gesims.
- Det er registrert værslitte vindskiver. Mulig råte kan ikke utelukkes, men dette lot seg ikke kontrollere på grunn av manglende tilkomst som følge av høyde.
- Det er registrert råte i søyle på hjørnet av terrassen som bærer takoverbygget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre fuktansamling og videre råteskader.

Værslitte vindskiver bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes for å redusere risiko for råte og vanninntrenging.

Svertesopp oppunder gesims bør fjernes, og det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere fuktbelastningen, da dette kan føre til ytterligere sopp- og råteskader.

Råteskadet bordkledning og søyle på hjørnet av terrassen må skiftes ut for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre ytterligere skade.

Grunnet mengde råte og manglende lufting anbefales det å skifte kledning, gesims og vindskiver på boligen. Kostnadsestimatet er basert på dette.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Råte i kledning



Råte i kledning



Svertesopp



Råte i søyle

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert fukt ved fuktmåling i undertak ved pipe. Dette punktet får TG3

Det er registrert noen fuktskjolder som er tørre i undertak og sperrer.

Det er registrert at utblåsningen fra ventilasjonen til badet på loftet går ut på kaldloftet.

Det er registrert noen hull i papp i knevegg mot oppvarmet rom.

Det er registrert tilfeller der det har ligget plastfolie på kald side av isolasjonen ved knevegg og muligens oppover taket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre de registrerte forholdene på kaldloftet for å hindre videre fuktskader. Dette innebærer å lokalisere og utbedre årsaken til fukt ved pipa, samt kontrollere og tette eventuelle lekkasjepunkter i undertaket. Fuktskjolder bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling.

Utblåsningen fra ventilasjonsanlegget må føres ut i det fri og ikke inn på kaldloftet, da varm og fuktig luft her kan kondensere og skape sopp- og råteskader. Hull i papp i kneveggen må tettes for å hindre luftlekkasjer. Videre bør plastfolie som ligger på kald side av isolasjonen fjernes, da dette kan medføre kondensdannelse og fuktopphopning i konstruksjonen.

Uten tiltak kan fuktinntrengning og kondens føre til økende skadeomfang i takkonstruksjonen. Dette kan resultere i sopp- og råtedannelse, redusert bæreevne i sperrer og undertak, luktproblemer, dårlig innneklima og i verste fall behov for omfattende reparasjoner. Feil luftføring fra ventilasjonsanlegget kan akselerere skadeutviklingen betydelig, og plast på kald side av isolasjon kan hindre uttørking og bidra til skjulte fuktskader. Over tid kan dette medføre betydelige kostnader og påvirke eiendommens verdi.

Kostnadsestimat på utbedring av registrert fuktighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Plastfolie på kald side.



Fuktighet registrert i undertak ved pipe.



Fuktskjolder uten registrert fuktighet.



Ventilasjon kommer ut fra bad

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass, samt PVC-vindu. Vinduene har variabel alder; noen er fra byggeåret. På loftet finnes vinduer fra byggeåret og 1974. I hovedetasjen finnes vinduer fra byggeåret, 1995, 2007 og 2009, samt noen med ukjent alder. I kjelleren er det både vinduer med ukjent alder, fra byggeåret og fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- På de eldste vinduene i stuen er det påvist råteskader, noe som gir TG3.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduene.
- Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan føre til oppfukning og påfølgende råteskader.
- Det er registrert råte i utvendig belistning.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre vinduene ved å justere og smøre beslag slik at de kan åpnes og lukkes normalt. Sprekker i trevirket og slitte karmen bør repareres, og treverket bør overflatebehandles for å hindre videre fuktpåvirkning. Det bør etableres tilstrekkelig klaring mellom beslag og trevirke for å sikre god uttørking og redusere risiko for råte. Vinduer med påvist råteskade bør skiftes ut. På sikt bør utskifting av øvrige eldre vinduer vurderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Uten tiltak kan manglende klaring og oppfukning føre til økende råteskader i karm og rammer. Vinduer som er vanskelig å betjene kan forverres ytterligere og etter hvert miste funksjon. Sprekker i treverket vil kunne utvide seg ved fuktbelastning og gi økt risiko for luftlekkasjer, kondens, trekk og varmetap. Eksisterende råteskader kan spre seg til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre betydelige og kostnadskrevenende reparasjoner. Over tid kan vinduene måtte skiftes tidligere enn den normale levetiden på 20–60 år, noe som gir unødige utgifter dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat på utskifting av 3 vinduer med koblet glass i stuen. Mulig ikke alle har råte, men bør skiftes samlet grunnet estetisk uttrykk. Det anbefales å skifte ut alt listverk sammen med anbefalt kledningskifte, og eventuelt flere av de eldste vinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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



Det er registrert råte i listverk



Det er registrert råte på vindu

TG 3 Takvinduer

To takvinduer på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering på vindusglassene, høye fuktverdier ved fuktmåling, samt tegn på råte.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt.

Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utskifting av takvindue for å hindre videre fuktskader og råte, samt for å sikre tilfredsstillende inneklime og energieffektivitet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere råteskader, redusert funksjon og potensielle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu på soverom, høy fuktighet registrert



Tegn til råte i bunn



Vindu på gang, høy fuktighet registrert



TG 3 Dører

ygningen har malt hovedytterdør, bi-inngangsdør, kjellerdører og PVC-balkongdører. Dørene har varierende alder; kjellerdørene er nok fra byggeår, hovedytter- og balkongdører er av nyere dato, og bi-inngangsdøren fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
 - Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
 - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- På kjellerdøren til delvis utgravd kjeller er det registrert stor slitasje, råteskader og døren er vanskelig å åpne. TG3 på dette punktet grunnet råte.
- På den andre kjellerdøren er det registrert slitasje og manglende låsefunksjon, slik at det er montert hengelås på utsiden. Døren er derfor ikke funksjonstestet ytterligere. Det er registrert noe utetthet mellom karm og dørblad på denne døren.
- Balkongdøren til den lille balkongen har knekt pinne i vrideren. Døren ble ikke vurdert fra utsiden eller funksjonstestet på grunn av manglende åpningsmulighet.
- På balkongdøren i stuen er det registrert noe slark mellom dørbladene i lukket stilling.
- Det er registrert manglende beslag under bi-inngangsdøren og hovedytterdøren.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på en del av dørene.
- Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke, noe som kan medføre oppfukting og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å utbedre eller skifte ut kjellerdøren med stor slitasje og råteskader, da den allerede er vanskelig å betjene og har redusert funksjon. Kjellerdøren med manglende låsefunksjon bør repareres eller skiftes ut, og tetthet mellom karm og dørblad må etableres for å hindre luftlekkasjer og fuktinntrenging.

Balkongdøren med knekt pinne i vrideren bør repareres slik at normal åpne- og lukkefunksjon kan gjenopprettes, og balkongdøren i stuen bør justeres for å eliminere slark mellom dørbladene.

Det bør monteres beslag under bi-inngangsdøren og hovedytterdøren for å sikre avrenning og hindre oppsug av fukt i terskel og omkringliggende treverk. Der det er liten eller manglende klaring mellom beslag og trevirke, anbefales det å etablere tilstrekkelig avstand for å sikre uttørring og redusere risiko for råte.

På grunn av alder og slitasje bør også utskifting av enkelte dører vurderes, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Uten tiltak vil dører med råte og mekaniske skader kunne forverres ytterligere og miste funksjon helt.

Utettheter kan føre til trekk, økt energiforbruk, fuktbelastning og påfølgende råteskader i karm og tilstøtende konstruksjoner.

Manglende beslag og dårlig klaring mot trevirke øker risikoen for vannopptak, frostskafer og redusert levetid.

Dører uten fungerende låse- og åpningsmekanismer utgjør også en sikkerhetsrisiko og kan medføre kostbare reparasjoner dersom råte og fukt sprer seg.

Over tid kan dette resultere i behov for full utskifting tidligere enn normalt forventet levetid, samt økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat er satt på utskifting av kjellerdør til delvis utgravd kjeller, grunnet råte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kjellerdør med råteskade



Det er registrert liten eller ingen klaring mellom beslag og trevirke



Slitasje på kjellerdør



Kjellerdør med hengelås

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 24,8 m² i to høyder med utgang fra stue. Terrassen er belagt med skifer.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er registrert noen løse skiferheller på toppen av rekkverkskanten, samt noen løse heller på kanten rundt terrassen.

Det er også registrert sprekker i kanten av betongplaten/terrassen.

Kanten rundt terrassens nedre del er for lav til å fungere som rekkverk. Dette medfører at høyden til terreng blir større, noe som gir økt fare for fall. Dagens krav til rekkverk der terrenghøyden er over 50 cm, er 1 meter. Dette punktet gir TG3

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å feste og sikre de løse skiferhellene både på toppen av rekkverkskanten og langs kanten rundt terrassen for å hindre nedfall og personskader.

Sprekkene i betongplaten/terrassen bør tettes og repareres for å forhindre ytterligere nedbrytning, vanninntrengning og frostsprengning.

Kanten rundt den nedre delen av terrassen må heves, eller det må monteres et rekkverk med høyde minimum 1 meter, i samsvar med dagens krav der høydeforskjellen til terreng overstiger 50 cm. Dette vil redusere risikoen for fall og sikre at konstruksjonen tilfredsstiller gjeldende sikkerhetsbestemmelser.

Uten tiltak vil de løse hellene kunne løsne ytterligere og falle ned, noe som utgjør en klar sikkerhetsrisiko. Sprekkene i betongkanten kan utvikle seg og føre til økende skader og høyere reparasjonskostnader over tid. Manglende rekkverk eller tilstrekkelig sikring der høydeforskjellen overstiger 50 cm innebærer en betydelig fare for fallulykker, noe som er bakgrunnen for at forholdet er gitt tilstandsgrad 3 (TG3).

Kostnadsestimat på utbedring av rekkverk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rekkverk/kant for lav



Løs skifer



Sprekk i fundament



Løs skifer

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong på 2,6 m² med utgang fra gang, med stående rekkverk på ca. 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

På grunn av manglende tilkomst (dør som ikke lot seg åpne) er denne balkongen kun vurdert fra utsiden, fra bakkeplan. Det ble registrert noe råte i rekkverket som gir TG3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskade (kostnadsestimat på dette punktet).

Det anbefales også å gjennomføre nærmere undersøkelser av balkongen når tilkomst er mulig, for å avdekke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko, og bør vurderes utbedret for å oppfylle dagens krav.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på tettesjikt/membran er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Balkong



Rekkverk for lavt



Råte i rekkverk

Utvendige trapper

Det er registrert flere trapper på eiendommen. Det er trapp opp til inngangen, samt plattingen der som inkluderes i dette punktet. Videre er det to trapper ved og i terrassen, en trapp ved bi-inngangen, en trapp i terrenget ved det ene hjørnet av huset, samt trapp ned til kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

I henhold til dagens krav skal det være rekkverk der høydeforskjellen mellom trapp/platting og terreng overstiger 50 cm.

På de aktuelle trappene og platting ved inngang mangler det rekkverk, noe som gir TG3, selv om enkelte høyder kun er litt over 50 cm.

På trappen til balkongen er rekkverkshøyden for lav, og det er registrert råteskader på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk der høydeforskjellen overstiger 50 cm, eller eventuelt justere terrenget der det er mulig for å redusere høydeforskjellen til under 50 cm.

Råteskader på eksisterende rekkverk må utbedres for å sikre tilstrekkelig styrke og sikkerhet.

Manglende eller utilstrekkelige rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råte og for lavt rekkverk



Mangler rekkverk



Mangler rekkverk



Mangler rekkverk

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, vegg til vegg teppe og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, betong og strie. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert følgende avvik:

- Innvendige himlinger har noen sprekker.
- Det er registrert flere borehull i gulvet på kjøkkenet, samt et større hull under oppvaskmaskinen.
- Gulvet har sprekker mellom stavene, samt noe misfarging.
- Lister over nyere innerdører dekker ikke helt opp til panelet.
- Kottdør på loftet er tapet rundt for å redusere trekk.
- Tapet/strie har skader, mangler enkelte steder og fremstår med ujevnt underlag enkelte steder.
- Ventilasjonsskanal på loftet (fra bad) er ikke kledd inn.
- Manglende feilister/overgangslister mellom gulv og dørterskler flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med skader, sprekker og mangler bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Ventilasjonskanalen på loftet bør kles inn i henhold til gjeldende krav for å redusere risiko for mekanisk skade, kondens og utilsiktet varmeavgivelse.

Feil og mangler ved lister, samt hull og sprekker i gulv, bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje, trekk og mulig skadeutvikling i konstruksjonen.

Skader på tapet/strie og ujevnt underlag bør utbedres for å opprettholde et godt innemiljø og forhindre videre forringelse av overflatene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere skade, redusert bokomfort og lavere verdi på boligen.

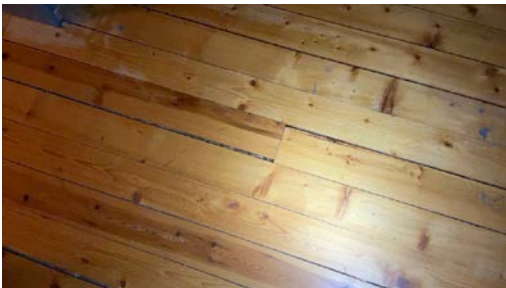
Tilstandsrapport



Lister over dør som ikke dekker helt



Tapet kottdør



Sprekker mellom staver i gulv



Hull i gulv under oppvaskmaskin

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, og gulvet i kjelleren mot terreng er av betong, med unntak av delvis utgravd kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:
 - Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i entré, kjøkken, stue, soverom i kjeller med flislagt gulv, samt soverom på loft.
 - Målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter på første soverom på loft, samt soverom i kjeller med fliser.
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter på innerste soverom på loftet, samt kjellerstue. Dette punktet gir TG3
 - Det er registrert betydelig knirk i gulv på loft.
 - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under), samt løse fliser i kjellerstue.
 - Det er registrert musefelle under kjøkkeninnredning.
 - Det er registrert noe manglende isolasjon i bjelkelaget fra delvis utgravd kjeller. Det er mulig det mangler flere steder, men ikke mulig å sjekke grunnet manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å få lavere tilstandsgrad må blant annet høydeforskjeller rettes opp, samt utbedringer for å fjerne knirk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Fliser med bom (hulrom under) og løse fliser i kjellerstue bør følges opp, og eventuelle skader på fuger eller fliser repareres dersom de utvikler seg.

Det anbefales å undersøke musefellen under kjøkkeninnredningen nærmere for å avdekke eventuell aktivitet, samt sikre mot inngangspunkter for skadedyr dersom dette avdekkes.

Det anbefales å komplettere isolasjonen i bjelkelaget der mangler er påvist, samt å undersøke utilgjengelige områder nærmere dersom det blir gjort tilgjengelig. Eventuelle åpne partier eller områder uten isolasjon bør tettes og isoleres fagmessig for å sikre tilfredsstillende varmeisolering og forhindre luftlekkasjer.

Uten tiltak kan skjevheter og knirk i gulvene oppleves sjenerende og påvirke komfort og innredningsmuligheter, men forholdene vurderes ikke å ha betydning for gulvenes tekniske funksjon. Områder med bom i fliser kan utvikle sprekker eller løse fliser over tid, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner dersom det ikke følges opp. Dersom musefellen er satt ut som følge av skadedyraktivitet, kan manglende tiltak føre til lukt, materielle skader og helseplager, samt ytterligere inntrenging i konstruksjonen.

Uten tiltak vil manglende isolasjon kunne medføre varmetap, kald trekk og redusert energiøkonomisering. Over tid kan kondens oppstå i konstruksjonen som følge av temperaturforskjeller, noe som øker risikoen for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt potensielt redusert levetid på bygningsdelene. Dette kan gi økte driftskostnader og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

Samlet sett har avvikene primært estetiske og bruksmessige konsekvenser, men enkelte forhold bør overvåkes for å hindre økt skadeomfang og fremtidige kostnader.

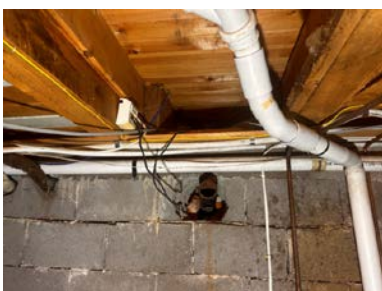
Da det sjelden vil være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette, settes det ikke noe kostnadsestimat på høydeforskjellene som er TG3.



Musefelle under kjøkkeninnredning



Løse fliser



Mangler isolasjon i bjelkelag

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Området viser moderat til lave verdier mht til radon iflg. NGU.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Det er registrert mangler i pussingen, samt i overflatebehandlingen ved tetting av pipe etter tidligere ildsted.
- Pipa har rennemerker etter sotvann fra sotluke/feieluke i kjeller

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av puss og overflatebehandling rundt tetting av pipe etter tidligere ildsted.

Pipen bør kontrolleres av fagkyndig for å avdekke årsak til rennemerker etter sotvann, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre lekkasje.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fuktskader, forringelse av murverket og potensiell brannfare.



Noe manglende puss og overflatebehan



Renninger fra sotluke/feieluke

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue . Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 24,3.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:
 - Det er boret i innforet trevegg i kjellerstuen mot øst og nord. I hullet mot nord ble det registrert høyt fuktnivå.
 - Protimeter MMS3 viste røde utslag ved fuktsøk på kjellermur nær gulvet på soverom med fliser, samt på gulvet under. Det ble også registrert røde utslag ved fuktsøk på gulvet i gangen og i kjellerstuen/kjellergangen.
 - Det ble målt fuktighet i gulvlist ved vaskemaskin, samt på soverommet med flis på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av kjellerkonstruksjonen for å avdekke årsaken til de registrerte fuktverdiene.

Boring i innforet trevegg med høye fuktutslag indikerer mulig fuktopptak fra grunnmur eller gulv. Fuktskader i gulvlist og registrerte utslag langs gulvflater og murflater bør kartlegges av fagkyndig, og skadde komponenter bør tørkes ut eller skiftes ved behov.

Det anbefales også å sikre at eventuelle lekkasjekilder elimineres, og at luftfuktigheten i kjeller holdes på et nivå som hindrer videre oppfukting.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for muggvekst, sopp- og råteskader, samt ødeleggelse av materialer og konstruksjoner.

Kostnadsestimat er på ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktutslag i vegg på soverom



Fuktighet i gulvlist ved vaskemaskin



Fuktighet i gulvlist på soverom



Fuktmåling i vegg

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe fukt på åpen kjellermur.

Det er også observert tørkede fuktskjolder i taket/stubbløftet.

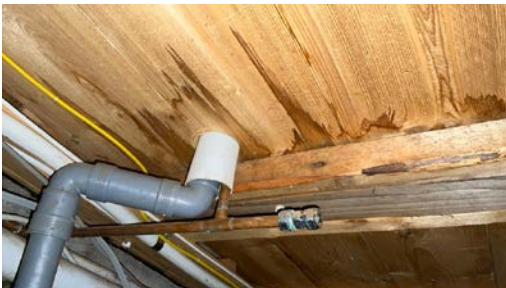
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av fuktigheten i muren, i sammenheng med forholdene omtalt under punktet «rom under terreng», hvor det allerede er påvist fukt. Fuktregistreringen i muren bør vurderes samlet med dette, slik at årsaksforhold avdekkes og nødvendige tiltak kan planlegges helhetlig for å redusere risikoen for gjentakende problemer.

Tørkede fuktskjolder i tak/stubbloftet tyder på tidligere lekkasje, og området bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell ny fuktutvikling. Uavklarte fuktforhold kan medføre økt risiko for sopp- og råteskader på konstruksjonen.



Tørkede fuktskjolder



Fuktighet på mur

🔧 TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er registrert noe knirk i trappen.

Det er registrert at teppe er noe slitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

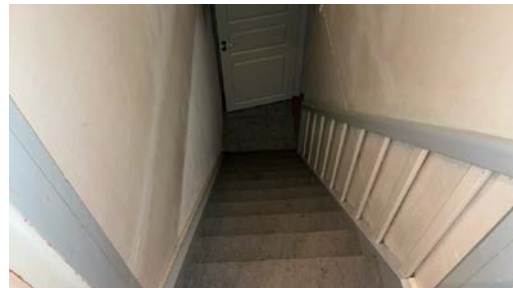
Det bør monteres håndløper på vegg for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet, samt redusere risiko for fallulykker (selv om det ikke var krav på byggetidspunktet).

Knirk i trappen bør utbedres for å forhindre videre slitasje og for å øke komforten ved bruk.

Slitt teppe bør vurderes skiftet ut for å redusere risiko for snubleulykker og for å forbedre trappens estetiske uttrykk.



Slitasje på teppe



Manglende håndløper

🔧 TG 2 Innvendige trapper loft

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på én side i trappeløpet.
- Trappen er registrert som noe bratt.
- Første trinn er noe lavere enn de andre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndløper på vegg for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet, samt redusere risiko for fallulykker, selv om det ikke var krav på byggetidspunktet.

Bratt trapp og ulik høyde på første trinn kan øke risikoen for fall og ulykker, og bør vurderes nærmere for eventuelle utbedringer.



Ulik høyde på første trinn



Manglende håndløper

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen forskjellige type innerdører fra ulike årstall

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
 - Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er registrert dørblad med skade.
 - Det er registrert løs dørvrider, samt mangler ved vrider til toalettrom i kjeller.
 - Det er observert at noen dører tar i karm ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Lokal utbedring bør utføres, inkludert reparasjon eller utskifting av skadede dørblad, etterstramming eller utskifting av løse dørvrider, samt justering av dører som tar i karm.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjon, økt slitasje og ytterligere skader på dører og karm.

Tilstandsrapport



Løs vrider



Skadet dørblad



Mangler på vrider

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Byggeår for badet er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at det stammer fra perioden da TEK97 var gjeldende. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:
 - Det er registrert en løs hjørnelist på baderomsplatene.
 - Det mangler taklist.
 - Det er skade i overflaten på en baderomsplate.
 - Det mangler sokkellist på baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
 - Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør foretas utbedring av løs hjørnelist, montering av manglende taklist og sokkellist, samt utbedring av skade i baderomsplaten.

Manglende eller feilmonterte lister og skader i platene kan føre til fuktinntrengning og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Manglende takli



Løs hjørnelist



Skade på platen



Manglende sokkelist

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde, og det er registrert noe motfall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
 - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
 - Det er påvist symptom på fukt/råteskader.
- Det er registrert noe råte i treforing, noe som gir TG3.
- Det er avvik i fallforholdene i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, da gulvet er flatt eller har motfall ut fra sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utbedres råteskader i treforing for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for sopp- og muggdannelse.

Fallforholdene bør utbedres slik at vann ledes mot sluk, for å unngå vannansamling og risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og dørterskel øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje, noe som kan føre til skader på omkringliggende arealer.

Kostnadsestimat på TG3 - utskifting av treforing.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Råte i foring

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Det er avvik:
 - Det er påvist mangelfull tetting i rørgjennomføringer av baderomsplaten.
 - Sluket er plassert under dusjkabinettet. Det var ikke mulig å flytte kabinettet, og dekselet i front lot seg ikke fjerne. Derfor var det ikke tilgang til sluket ved befaringen.
 - Vinylbelegget på gulvet går ikke opp bak baderomsplatene, noe som medfører at det er åpning mellom baderomsplaten og vinylbelegget.
 - Bak dusjkabinettet er vinylbelegget lagt utenpå baderomsplaten.

Normal tid før utskifting av vinyl på gulv av påstøp er 15-25 år.

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

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
- Tiltak:

Det bør utføres utbedringer av tetting rundt rørgjennomføringer og overgang mellom vinylbelegg og baderomsplater for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Tilgang til sluket må etableres for inspeksjon og vedlikehold, da utilstrekkelig tilgang øker risikoen for uoppdagede lekkasjer og fuktskader.

Videre bør det vurderes utskifting eller oppgradering av slukløsningen og vinylbelegg, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som gir økt risiko for funksjonssvikt og påfølgende skader.

Grunnet at våtromsbelegg/membran må føres opp bak baderomsplatene, og dette ikke er mulig uten å rive plater på vegger, settes kostnadsestimatet på totalrehabilitering av badet med oppbygging iht. gjeldende krav og regler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Manglende tetting rundt rørgjennomføring



Manglende tetting rundt rørgjennomføring



Vinyl uten oppbrett ved dør (går ikke opp bak baderomsplatene)

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist noe svelling og overflateskade på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svellingen kan være et tegn på fuktpåvirkning over tid. Avviket vurderes som begrenset, men bør overvåkes for å oppdage eventuell videre utvikling.

Ubehandlet svelling kan føre til ytterligere deformasjon og redusert levetid på innredningen.



Det er påvist noe svelling og overflateskade på baderomsinnredningen

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å installere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.



Kun naturlig ventilasjon

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap fra gangen.



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i vegg

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Byggeår for badet er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at det er fra før 1997. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Det informeres om at badet har lav takhøyde, og dermed ikke har målbart areal.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Dusj og toalett



Vasker

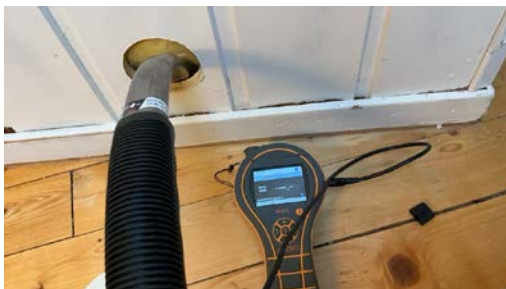


Avtrekk

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i vegg

KJELLER > DUSJ

TG 3 Generell

Byggeår for dusjrommet er ukjent, men det vurderes som sannsynlig at det er fra før 1997. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet må oppgraderes. Sluket er gammelt og plassert i åpningen mot gangen uten oppkant med tettesjikt, noe som medfører stor fare for lekkasje mot gang.

Det er ikke registrert membran på gulvet rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk i åpning mot gang



Ingen membran funnet i sluk

KJELLER > DUSJ

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,3.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Det ble registrert forhøyet fuktighet på gangside ved åpning til dusj/våtrom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20,8.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres, som tidligere nevnt.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skade på bygningskonstruksjonen, utvikling av sopp og råte, samt forringelse av innemiljøet.

Kostnadskonsekvens satt på generell del av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i vegg



Fuktutslag ved måling på vegg i gang ved åpning til dusj/våtrom

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

- Det er registrert at det mangler sokkel på deler av kjøkkeninnredningen.
- Det er registrert hakk i benkeplaten.
- Det er registrert enkelte svellinger, overflateskader og manglende justering av kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør monteres sokkel der dette mangler, og benkeplaten bør vurderes byttet eller utbedret for å hindre ytterligere skade ved fuktpåvirkning.

Overflateskader, svellinger og manglende justering av kjøkkenfronter bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre videre forringelse av innredningen.



Skade/svelling



Hakk i benkeplate



Ingen fuktighet registrert ved fuktsøk



Manglende justering av kjøkkenfronter

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert manglende deksel oppunder i bakkant av viften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres deksel oppunder i bakkant av viften for å hindre inntrengning av støv, fett og fukt i konstruksjonen, samt for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for skader på kjøkkeninnredningen.



Mangler deksel

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:
 - Ved fuktsøk ble det indikert fuktighet i vegg under baderomsinnredningen.
 - Det er antydning til svertesopp i hjørnet under baderomsinnredningen.
 - Det er påvist en mindre skade på baderomsinnredningen.
 - Det er påvist manglende overflatebehandling av vegg bak toalett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktindikasjonene i vegg under baderomsinnredningen, samt utbedre eventuelle fuktskader for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råtedannelse. Dette bør gjøres sammen med anbefaling om nærmere undersøkelser av kjellerkonstruksjonen for å avdekke årsaken til de registrerte fuktverdiene i "rom under terreng". Fuktindikasjonene her er ikke langt fra fuktsøk som ble gjort i gulvlister ved vaskemaskin, også registrert i "rom under terreng".

Manglende overflatebehandling bak toalett bør utbedres for å beskytte veggene mot fukt og redusere risiko for fremtidige skader.

Svertesopp i hjørnet under innredningen bør fjernes, og årsaken til soppdannelsen må utbedres for å unngå forverring av innneklima og helserisiko.

Mindre skade på baderomsinnredningen bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og mulig fukttrentrengning.



Skade på baderomsinnredning



Manglende overflatebehandling bak toalett



Svertesopp under baderomsinnredning



Indikasjoner på fukt ved fuktsøk i området med svertesopp (Fuktsøk verdi 483)

KJELLER > BADSTUE

TG 3 Overflater og konstruksjon

Badstue

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

- Det er observert at utluftingen ved taket er tettet igjen.
- Det er observert at en spile på nederste benk er knekt og mangler.
- Dette er en tørr badstue, da det ikke er etablert sluk i gulvet. Det er registrert overflateskader på gulv og vegger rundt ovnen, samt på undersiden av vegg ut mot gangen. Skadeomfanget indikerer at det har blitt benyttet vann på ovnen i et omfang som ikke er forenlig med en tørr badstue. Videre er foten til ovnen rustet i bunnen, noe som ytterligere tyder på fuktbelastning over tid.
- Badstudøren tar i ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i badstuen for å hindre videre fukt- og råteskader, da utilstrekkelig ventilering kan føre til økt risiko for mugg, sopp og nedbrytning av materialer.

Knekt og manglende spile på benken bør utbedres for å sikre trygg bruk og forhindre ytterligere skader.

Overflateskader på gulv og vegg rundt ovnen bør utbedres, og det bør vurderes tiltak for å beskytte konstruksjonen mot fukt, da gjentatt vannsøl kan føre til ytterligere skade og redusert levetid på materialene.

Badstudøren bør justeres slik at den åpner og lukker uten å ta i, for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tett ventil



Knekt spile på badstubenk



Under ovnen



Vegg på gangsiden av badstuen

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstu

Vurdering av avvik:

- Det er påvist/oppløst at badstuovn ikke fungerer.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.
- Ovnen er ikke funksjonstestet. Den sto på, men uten å avgi varme, noe som kan indikere at den ikke fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Ovnen bør funksjonstestes og eventuelt repareres eller byttes ut, da manglende varme kan indikere feil som kan medføre redusert sikkerhet og funksjonalitet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt, da anlegget fungerer som normalt. Likevel anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av anleggets tilstand, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid på vannledningene er passert.

Uten slik oppfølging kan det oppstå plutselige lekkasjer eller brudd som følge av materialtretthet og alder. Dette kan medføre fuktskader, skade på bygningsdeler og kostbare reparasjoner dersom svikten inntreffer uforutsett.



Stoppekrane i kjellergang

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og pvc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Avløpet ligger i stor grad synlig i den delvis nedgravde kjelleren. Deler av stammen som går til garasjen har tilsynelatende noe motfall rundt pipen.

Normal levetid for avløpsrør av plast er 25–75 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 30–40 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avløpsrørene bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre korrekt fall og funksjon, spesielt der det er påvist motfall.

Manglende utbedring kan føre til redusert avrenning, økt risiko for tilstopping, lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Eldre rør har økt risiko for plutselige skader og bør vurderes for utskifting.

Kostnadsestimat: Over 500 000

Tilstandsrapport



Avløp til med feil fall



Avløp til med feil fall

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert manglende ventilasjon på enkelte soverom samt på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler på soverommene der det ikke er montert, samt på loftet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er økt risiko for dårlig inneklima, fuktskader og mulig muggdannelse.

TG 2 Varmesentral - Stue (eldre)

Det er installert en til varmepumpe i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det er avvik:

- Varmepumpen mangler deksel og var frakoblet strømmen på befaringstidspunktet. Det er derfor usikkert om den fungerer som den skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres nytt deksel og varmepumpen bør tilkobles strøm for å kontrollere funksjonen.

Konsekvensen av manglende deksel og usikker funksjon er økt risiko for driftsstans, redusert levetid og eventuelle følgeskader på anlegget.



Eldre varmepumpe i stue

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.

Tilstandsrapport



Varmepumpe i stue

! TG 1 Varmesentral - kjeller

Det er installert varmepumpe i kjeller.



Varmepumpe i kjeller

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Alder på varmtvannsberederen er ukjent, noe som medfører usikkerhet om gjenværende levetid og risiko for fremtidige feil eller lekkasjer. I henhold til gjeldende forskrift ved installasjon (NEK 400:2010, fra 1. juli 2010) skal varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW være fast tilkoblet strømforsyning. Den aktuelle berederen er tilkoblet via stikkontakt. Dette var tidligere vanlig praksis, men er ikke i samsvar med dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på alder og tilstand for varmtvannsberederen, samt vurderes om utskifting er nødvendig.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Uten dokumentasjon på alder og tilstand kan eventuelle feil eller svekkelser ved varmtvannsberederen forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for plutselig havari.

Mangelfull eller ikke forskriftsmessig el-tilkobling kan innebære brannfare eller driftsstans.

Manglende avrenning eller lekkasjesikring kan ved lekkasje medføre omfattende vannskader på omkringliggende konstruksjoner, som i verste fall kan resultere i høye reparasjonskostnader og midlertidig tap av varmtvannsforsyning.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Boligen har tre sikringsskap, alle utstyrt med automatsikringer. Det ene er plassert i loftsgangen og betjener totalt 6 kurser iht. kursfortegnelse. Det andre står i kjellergangen og har 8 kurser registrert. Det tredje og hovedfordelingsskapet er plassert i entréen i hovedetasjen, og inneholder 18 kurser, inkludert hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Generelt om anlegget

3. 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
7. 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?
Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og vurderingen av det elektriske anlegget baserer seg derfor utelukkende på visuelle observasjoner uten demontering av utstyr.

Eier har ikke bebodd eiendommen og har dermed begrenset kunnskap om anlegget. Spørsmål rettet til eier vedrørende det elektriske anlegget er derfor ikke besvart. I boligmappen foreligger det enkelte samsvarserklæringer for utførte arbeider, men det er uklart om det finnes dokumentasjon for samtlige installasjoner.

Gitt at forskriften stiller krav om samsvarserklæringer for å kunne gi tilstandsgrad TG1, og dette ikke kan verifiseres, settes anlegget til TG2. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll for å få en faglig vurdering av anleggets tilstand og eventuelt avdekke feil eller mangler.

Tilstandsrapport



Sikringsskap loft



Sikringsskap kjeller



Sikringsskap 1.et

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarslere samt brannslukkeapparat på kjøkkenet, i kjelleren og et mindre apparat på loftet. Det gjøres oppmerksom på at utstyret ikke er funksjonstestet av takstmannen

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eldre en 10 år

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert fuktsikring på enkelte sider av grunnmuren, mens andre sider mangler fuktsikring, eller så ligger fuktsikringen under bakkenivå.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres eller utbedres fuktsikring og drenering på de sidene av grunnmuren hvor dette mangler eller er utilstrekkelig.

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



Klemlist til fuktsikring synlig



Ingen fuktsikring synlig

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Det er også registrert en del malingflass på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkdannelser og horisontalriss bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for vanninntrenging og svekkelse av konstruksjonen.

Malingflass bør fjernes og grunnmuren overflatebehandles på nytt for å beskytte mot fukt og forringelse.



Sprekkdannelser i mur



Riss i puss og malingsflass

TG 2 Terrenghold

Tomten er opparbeidet med grus, plenarealer, balkong og terrasse i flere høyder som gir gode uteoppholdsarealer.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og vurderes utbedringstiltak for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmur, spesielt på nordsiden.

Dårlig fall eller flatt terreng mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger og fuktinntrengning i grunnmur og konstruksjon, særlig ved kraftig nedbør eller mangelfull drenering.



Dårlig fall fra bolig/kjellermur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for utvendige vann- og avløpsledninger.

Normal levetid for vannledninger i PE/PEX er 25–75 år.

Normal levetid for avløpsledninger er 25–75 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader som følge av aldrende rør.

TG 1 Oljetank

Tidligere Finn-annonse fra 2013 opplyser at det er nedgravd oljetank på ca. 600 liter fra 1958. Det foreligger ikke dokumentasjon på om denne senere er fjernet, eller om det eventuelt foreligger krav om fjerning.

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

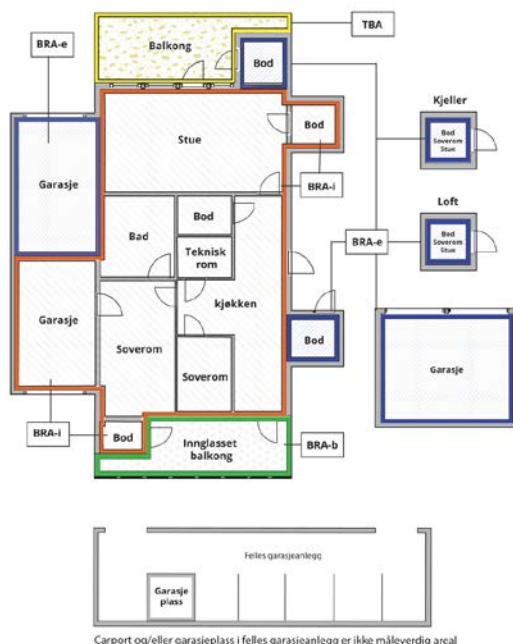
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	126			126	28		126
Loft						69	69
Kjeller	85			85		37	122
SUM	211				28	106	317
SUM BRA	211						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Arbeidsrom / soverom, gang, stue, kjøkken, spise- og soverom, soverom 2, soverom 3, entré, bad		
Loft	Bad, gang, soverom, soverom 2	Bod	
Kjeller	Kjellerstue, soverom, soverom 2, bod, dusj, toalettrom, badstue, gang med vaskemaskin, gang med bereder, entré, delvis utgravd kjeller		

Kommentar

Av loftets areal (ALH) er ca. 31 m² tilgjengelig via loftsluke i taket ute på terrassen. Resterende del er innredet areal med adkomst via innvendig trapp.

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

Grovkjelleren er ikke planert, og terrenget er ujevnt, noe som gjør det umulig å gjennomføre nøyaktige arealmålinger. Takhøyden ligger flere steder i grenseland for hva som regnes som måleverdig areal. Det er derfor estimert at ca. 37 m² av arealet har lavere takhøyde enn målekravet og dermed ikke inngår som målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger datert 1957, men disse samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk og utførelse av boligen. Følgende avvik er registrert mellom tegninger og dagens planløsning:

1. Entre/vindfang: På tegningene er det avmerket både entre og vindfang som adskilte rom. Disse er i dag slått sammen til ett rom.
2. Kjøkken/vaskerom: Tegningene viser et separat vaskerom ved siden av kjøkkenet. Dette arealet er i dag innlemmet i kjøkkenet, slik at det fremstår som ett samlet rom, og vaskerommet eksisterer ikke lenger i denne delen av boligen.
3. Bad og WC: Tegningene viser separat bad og WC. Disse er i dag slått sammen til ett baderom, og rommet har fått noe redusert størrelse.
4. Soverom/gang: Tegningene viser et stort soverom ved siden av trappen. I dagens løsning er dette rommet redusert i størrelse, og det er etablert en gang med ekstra ytterdør ved trappen.
5. Soverom: To soverom som fremgår av tegningen i hovedetasjen er i dag slått sammen til ett rom.
6. Kjelleretasje: Tegningene viser matbod, vedbod og disponibelt rom samt delvis utgravd kjeller. Disse samsvarer ikke med dagens utførelse, da rom i kjelleren nå er innredet på en annen måte enn angitt på tegningene.
7. Det eksisterer ikke noe tegning på loftsetasjen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom på loftet har ikke godkjent rømningsvindu og har kun én rømningsvei via trapp ned til hovedplanet med utgang.

Soverom og øvrige oppholdsrom i kjelleren har heller ikke godkjente rømningsvindu. Kjelleren har riktignok både intern trapp og egen ytterdør til terreng, men denne døren slår innover og oppfyller derfor ikke krav til godkjent rømningsdør. Rommene som er innredet og benyttes som soverom har dermed ikke en tilfredsstillende alternativ rømningsvei, slik forskriften krever for rom til varig opphold.

Ettersom loftsrommet ikke har rømningsvindu og kun én rømningsvei via trapp, og kjellerrommene mangler godkjente rømningsvindu samt at kjellerdøren ikke tilfredsstiller krav til rømningsdør, vurderes rømningsforholdene samlet sett som ikke tilfredsstillende etter gjeldende forskrift. Rommene kan derfor ikke klassifiseres eller markedsføres som godkjente soverom eller rom for varig opphold.

I kjelleren er takhøyden under godkjent høyde for oppholdsrom. Kjellerstue, og største soverom har også for lite dagslys gjennom vinduer til å kunne tilfredsstille kravene til oppholdsrom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		40		40			40
Loft		32		32	4	12	44
SUM		72			4	12	84
SUM BRA	72						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, gang med trapp, gang, rom med sluk som kan bygges som våtrom	
Loft		Loftsetasjen har 3 rom under bygging	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt eller godkjent av kommunen i henhold til regelverk. Garasjen er oppført før 1.juli 2010. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at tiltaket er byggemeldt eller godkjent av kommunen i henhold til daværende regelverk. Det gjøres oppmerksom på at dagens unntaksbestemmelser i plan- og bygningsloven § 20-5 ikke har tilbakevirkende kraft, og kan derfor ikke benyttes som grunnlag for å anse tiltaket som lovlig oppført på oppførings tidspunktet. Eventuell etter godkjenning må avklares med kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier holder på med innvendige oppussingsarbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det opplyses at rommene i 2. etasje ikke vil kunne godkjennes som rom for varig opphold, da vindusarealet ikke oppfyller krav til dagslysflate.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	181	30
Garasje	0	75

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Jarle Lidal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	83	162		0	764.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Pers vei 10A

Hjemmelshaver

Persvei 10 AS

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2001

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har behov for utvendig vedlikehold for å sikre videre bestandighet.

Beskrivelse

Frittstående garasje-/uthusbygning med støpt betonggulv. Yttervegger i 1. etasje er pusset mur, mens veggene på loftet er oppført i trekonstruksjon med utvendig malt liggende trekledning. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med betongtakstein. Det er montert takrenner med nedløp til terreng. Garasjen har én garasjeport, to ytterdører i 1. etasje og en ytterdør på loft med utgang til en veranda på ca. 3,7 m², plassert i gavlveggen mot sør.

Innvendig er garasjen under pågående oppussing/innredning.

I 1. etasje finnes garasje, to ganger og et rom med sluk og varmekabler i gulvet, samt oppstikk for vann og avløp. Rommet er delvis platet på veggene. Dette indikerer at rommet kan være tiltenkt våtromsfunksjon, men det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse eller godkjenning.

Loftet består av ett større rom og to mindre rom i enden. Arealene er under oppussing/innredning og fremstår ikke som ferdigstilt. Det er observert manglende luftespalte over isolasjonen, noe som kan medføre kondensdannelse ved oppvarming. Over tid kan dette føre til fuktskader, redusert isolasjonsevne og økt risiko for mugg- og råteutvikling i takkonstruksjonen.

Noen sikkerhetsmessige forhold nevnes, selv om bygget ikke tilstandsvurderes:

- Manglende rekkverk rundt åpningen ved trappen til loftet
- Manglende håndløper i trappen
- Rekkverk på verandaen er målt til ca. 10 cm under dagens krav (minimum 100 cm der høydeforskjellen overstiger 50 cm)

Disse forholdene medfører økt risiko for fallskader.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	01.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	10.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2025	
2	29.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250102	
Selger 1 navn	
Steinulf Granås Stornes	
Gateadresse	
Pers vei 10A	
Poststed	Postnr
TØNSBERG	3122
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1312250102

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250102

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinulf Stornes	9857592c353b4586ea1d7 6a6fa7d2ab828132cc1	10.12.2025 13:58:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1317250102

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



Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	83	162	0	0	Pers vei 10A, 3122 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	764.49m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	765.5m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

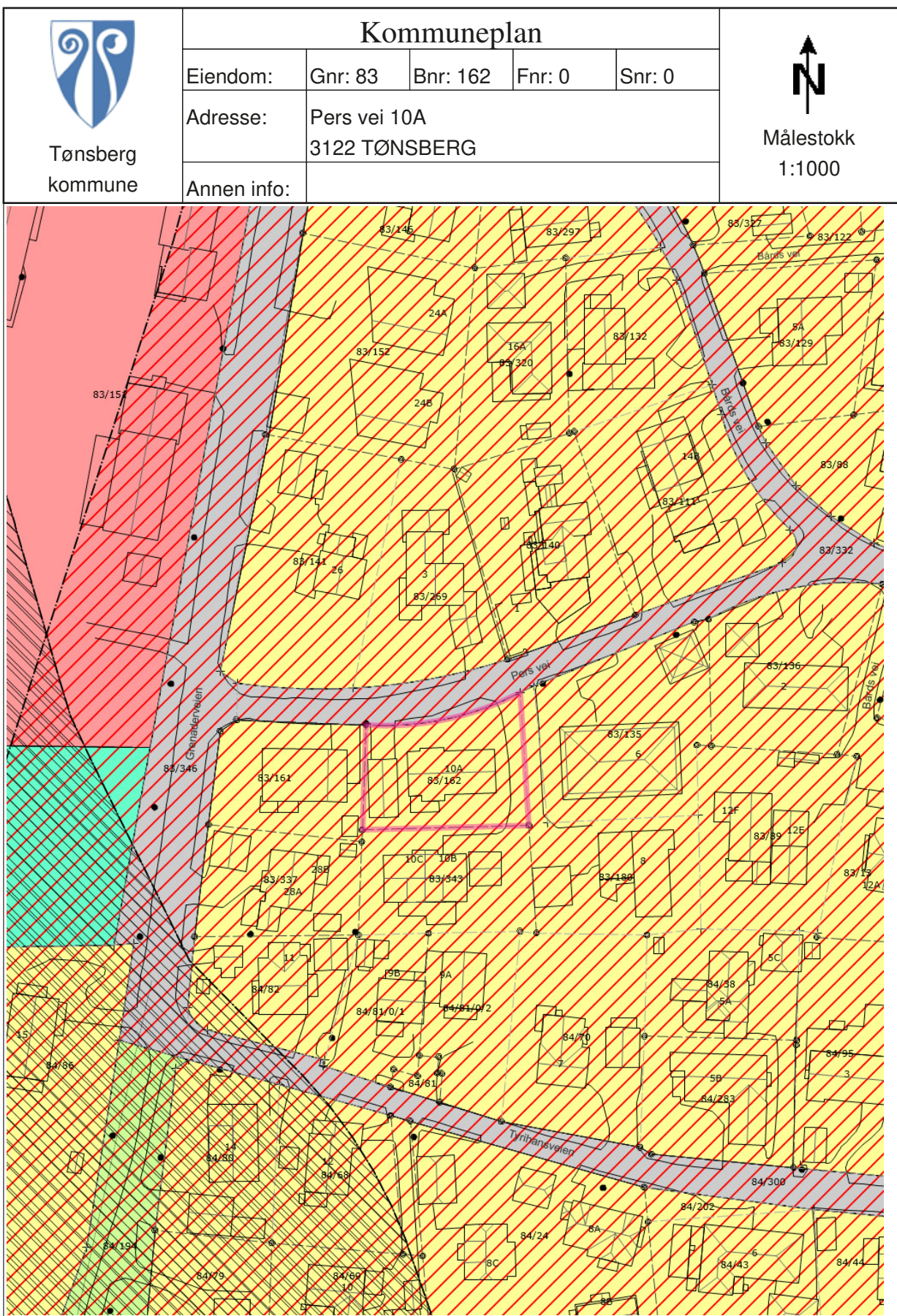
KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

	Sluk		Kumlokk		Matrikkelnummer
	MatrikkelnummermedSnr		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Flaggstang		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Fasadeliv		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Steingjerde
	Annet gjerde		Loddrett mur		Hekk
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Trapp
	Svømmebasseng		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Teiggrense		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		
	Høydekurve		Sport- og idrettsplass		Veg
	Skog		Annet		Bebygd område



Tegnforklaring

	Annen sikring		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt	+	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	MatrikelnummermedSnr.	•	Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Fasadeliv		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for faresoner		Grense for sikringsoner		Ras- og skredfare
	Andre sikringsoner		Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Høydekurve		

Tegnforklaring

	Annen sikring		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt	+	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	MatrikelnummermedSnr.	•	Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Fasadeliv		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for faresoner		Grense for sikringsoner		Ras- og skredfare
	Andre sikringssoner		Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Høydekurve		

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr Nils Skaanes.
anmeldte bygningsarbeide nemlig: 1 mannsbolig i tre, ~~mur~~ betong på
gnr. 83 bnr. 162 er utført overensstemmende
med approberte tegninger og givne forskrifter og kan tas i bruk.



01621/54505

Nytt dokument

Sem bygningsråd den 22. mars 19 58.

H. Ottum

for. BYGNINGSSJEFEN I SEM

Utskrift

av

Sem Bygningsråds møtebok

År 1958, den 18. juni holdtes møte i bygningsrådet.

Tilstede var formann H. Dingstad, A. Berg, S. Jahre,

Aa. Ness, R. Horgen og K. Eldevik.

Der ble behandlet: amm. fra Nils Skaanes, Eik, på oppf. av ~~garasje~~
garasje på gnr. 83, bnr. 162, Eik.

Sak nr. 184/58.



V e d t a k.

Plaseringen må godkjennes av bygningssjefen, ellers godkjennes.
Ansvarshavende byggmester må underskrive byggeanmeldelsen.

Møtet hevet.

H. Dingstad (sign.) A. Berg (sign.) Sverre Jahre (sign.)

Aa. Ness (sign.) Ruth Horgen (sign.) Kaare Eldevik (sign.)

I medhold av bygningsloven pålegges det å varsle bygningssjefen før arbeidet påbegynnes.

Utskriftens riktighet bekreftes.

Sem Bygningsråd 25. juni 1958.

H. Dingstad.

Utskrift

av

Sem Bygningsråds møtebok

År 1958, den 23. april holdtes møte i bygningsrådet.

Tilstede var formann H. Dingstad, A. Berg, S. Jahre,

Aa. Ness (sign.) R. Horgen og K. Eldevik.

Der ble behandlet: anm. fra Nils Skaanes, Eik på oppf. av garasje
på gnr. 83, gnr. 162, Eik.

Sak nr. 100/58.

V e d t a k.

Plaseringen godkjennes ikke.

Det må innsendes tegninger av garasjen.

Møtet hevet.

H. Dingstad (sign.) A. Berg (sign.) Sverre Jahre (sign.)

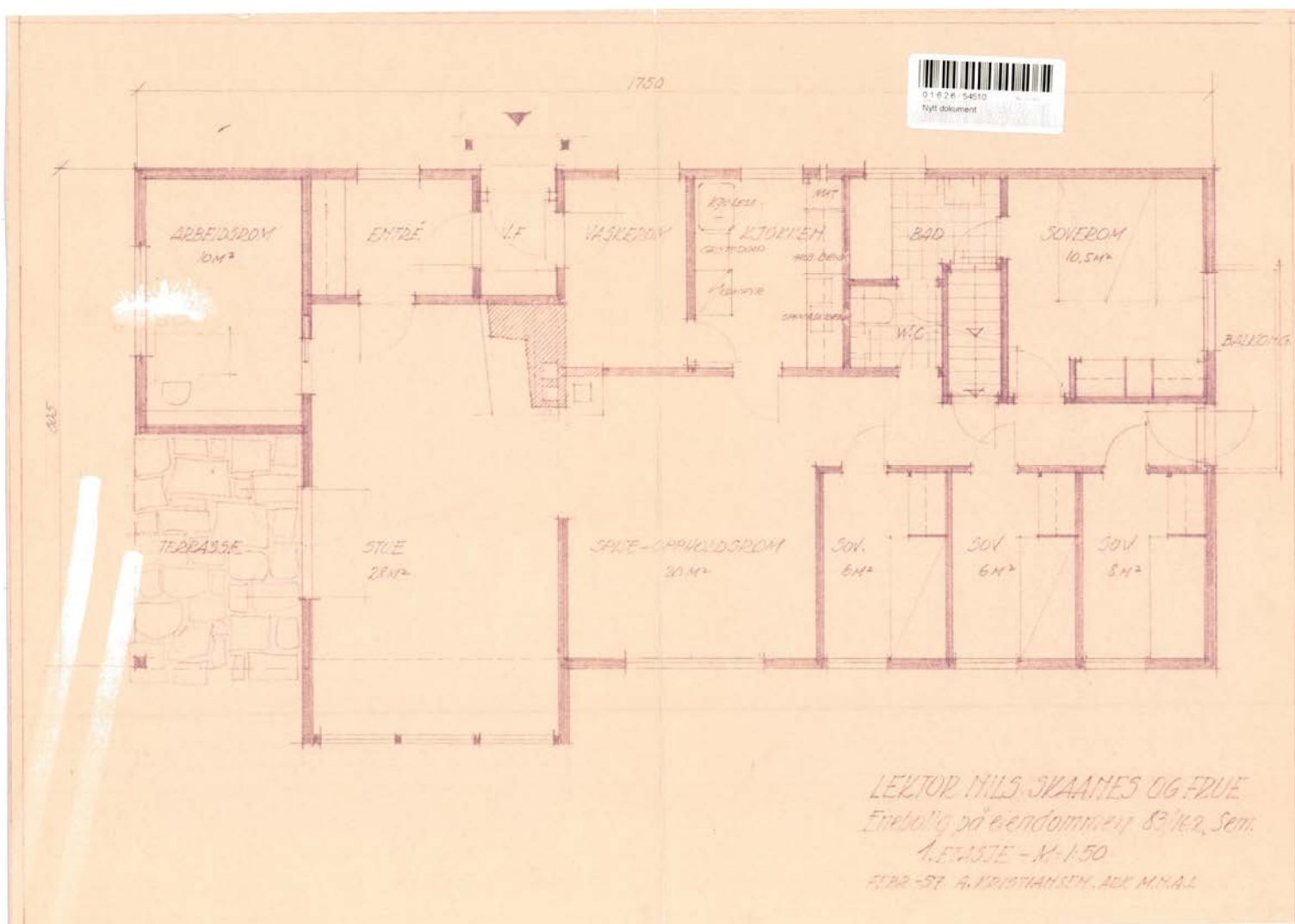
Aa. Ness (sign.) Ruth Horgen (sign.) Kaare Eldevik (sign.)

I medhold av bygningsloven pålegges det å varsle bygningssjefen før arbeidet påbegynnes.

Utskriftens riktighet bekreftes.

Sem Bygningsråd 25. april 1958.


H. Dingstad.

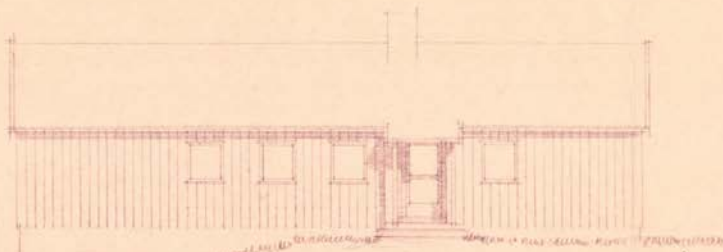




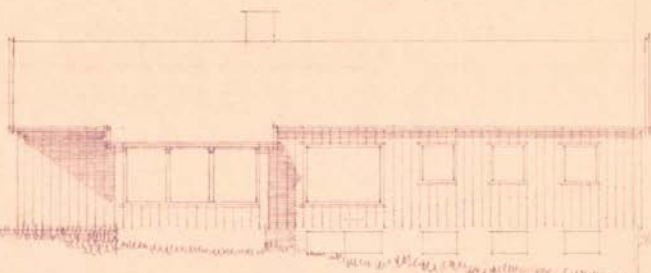
SITUATIONS PLAN M-1:500

LEKTOR MILS SKAAMES OG FOLKE
Erebolig på eiendommen 83/62, Sem.
SIT. PLAIN - KJELLER - SMITT N-1-100
FEBR. 57. A. KRISTIANSEN, ARK. M.H.A.L.

71/57



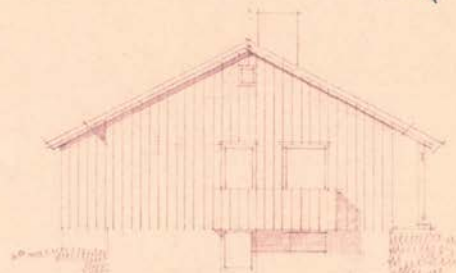
MOT NORD



MOT SYD



MOT VEST



MOT ØST

Godkendt i henhold til
skrivelse af 23/2-1957.

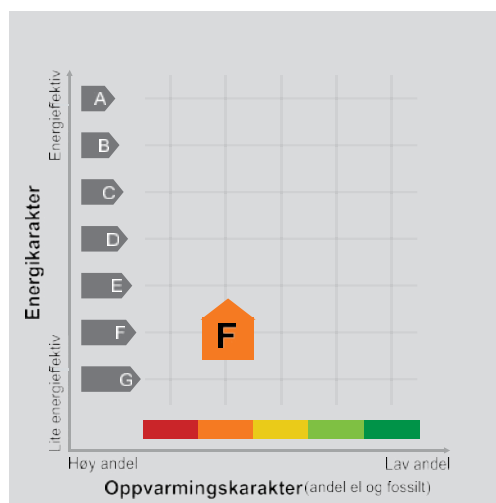
[Signature]
Bygningsråd

LEKTOR NILS SKAARHES OG FRUE
Enebølge på ejendommen 83/162 5em
FASADER - M. 1:100
FEBR-57. A. KRISTIANSEN, ARK. M.H.A.L.

ENERGIATTEST



Adresse	Pers vei 10A
Postnummer	3122
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	162
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162009001
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-196338
Dato	06.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Etterisolering av kjellervegg**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1958
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 211
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 20: Fyr riktig med ved

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



TINGLYST

14 FEB 2006

ERKLÆRING

TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 2195**Tillatelse til å krysse eiendom 83/162**

Jeg, Nils Skaanes, tillater herved at Eierne av parsell av 83/161 kan krysse min eiendom for å knytte seg offentlig vann og avløpsledninger som går gjennom min tomt. *→ = gbnr 83/337*

Tillatelsen er gitt forutsatt av tomten blir satt tilbake i samme stand som før rørene blir lagt.

Det samtykkes også i at dette dokument tinglyses som en heftelse på min tomt om at det skal kunne tillates eventuelle fremtidige vedlikehold av ledningsanlegget.

Nils Skaanes
Nils Skaanes
Tønsberg 15/1-2006.

Doknr: 2195 Tinglyst: 14.02.2006 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Vilkår for graving og tilkobling på vår eiendom, gnr/bnr 83/162, Persvei 10:**

TINGLYST

25 APR. 2006

TONSBERG TINGRETT

DAGBOKNR.:

5322
Kun punkt 5 er
tinglyst.

1. Grøfta legges så nær opptil grensa som mulig, ca. 1- 2 m.
2. Felte og skadete trær erstattes av nye godt tilvokste trær plantet på anviste plasser. Felte trær leveres oppdelt (å 40cm). Alt bøss fjernes.
3. Alt av opplagret hageartikler må settes fint på plass i tilfelle flytting.
4. I tilfelle flytting, må drivhuset settes opp på nytt; planert underlag, dreneringsduk i bunn, aluminiumsfolie, varmekabel lagt i sand, fylt med gjødslet plantejord.
5. Det må ikke være noen begrensninger for muligheten til å kunne disponere eiendommen fullt ut for ytterligere ut/påbygning, oppsetting av boder, garasjer helt ut til eiendomsgrensa. Byggegrensa på 4 m må ikke under noen omstendighet bli berørt. Eier av naboeiendom gnr/bnr. 83/337 står ansvarlig for eventuell omlegging av avløpet som ikke må virke hindrende ved eventuell utbygging av det området som omfattes av eksisterende gnr/bnr 83/162.
6. Istandsetting av eiendommen, 83/162, skal skje umiddelbart etter tilkobling (senest 2 uker). - Etter denne tidsfrist skal det gis tillatelse for oss som skadelidende å engasjere hage- og entreprenørselskaper til utførelse av istandsettingen for utbyggers regning.
7. Eier av naboeiendom gnr/bnr. 83/337 står ansvarlig for alle utgifter og risiko i forbindelse med inngrepet på eiendommen. Grunneier skal være helt fri for enhver belastning.
9. All framferd må være så skånsom som mulig. Det må være mulighet for ny tilkobling omtrent midt på sydgrensa.
10. Enhver fravikelse fra disse nevnte vilkår uten vår tillatelse gir oss umiddelbar rett til å stoppe hele tilgangen for videre tilkobling og graving på vår eiendom og med fullstendig istandsetting for utbyggers regning.

Fullmakt til å starte gis ved; underskrift/dato og tinglysning av dette brev med gjenpart til begge parter.

Med hilsen Nils Skaanes
Eik 25. april 06

Utbyggers aksept av vilkårene
for graving, tilkobling, navn/dato:

25/4-06
Vidar Rønne
Kerem Bøttinger
Rita Bøttinger



Doknr: 5322 Tinglyst: 25.04.2006 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr. 950611839



Doknr: 841062 Tinglyst: 05.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Eiendommen gbnr. 83/343 gis med dette rett til etablering/tilknytning og

vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over eiendommen gbnr. 83/162

Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen gbnr. 83/162 og kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

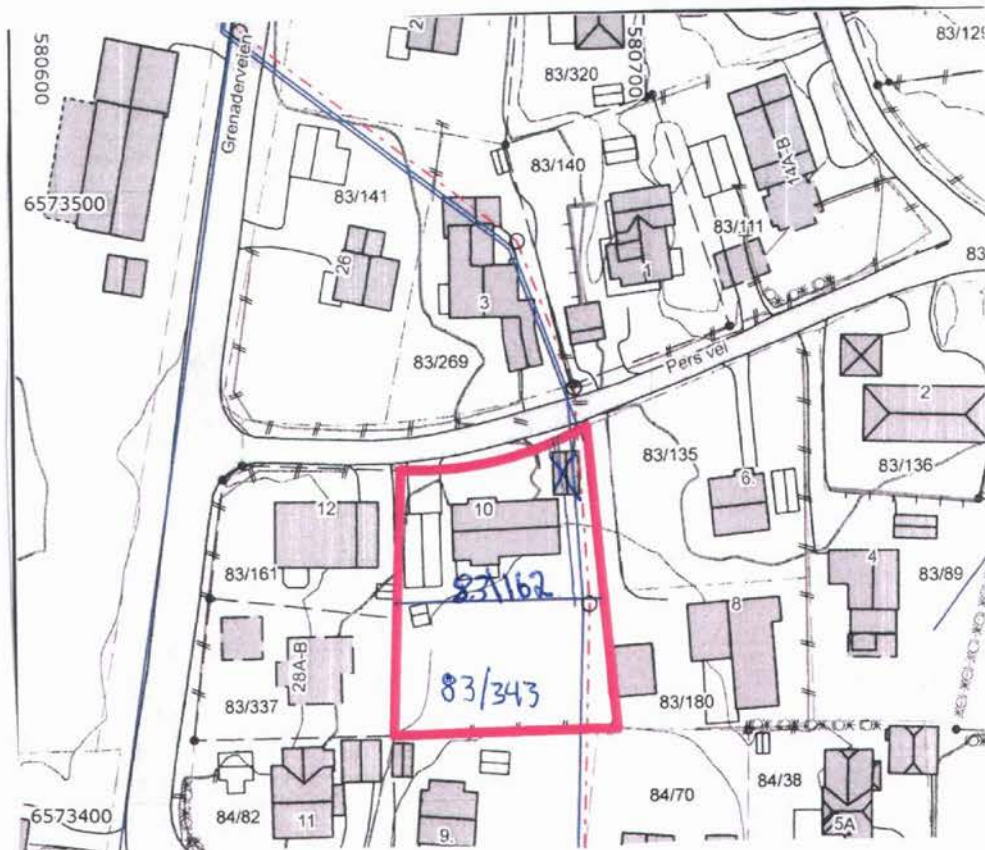
Tønsberg, dato:

26.0.09

Mr. Shaams

(hjemmelshaver/fester)

150149



TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr. 950611839



Doknr: 841067 Tinglyst: 05.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING.

Eiendommen 83/1343 gis med dette adkomst-rett over Gbnr 83/162 som vist på skissen
 Under.
 Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen Gbnr 83/162 og kan ikke slettes uten
 samtykke fra Tønsberg kommune.

Tønsberg dato:

Rob Seamus

150149



Rekvirert iht. følgebrev/-
rekvivert ikke oppgitt:
992767022
org.nr./fødselsnr.Rett kom.
Annette Lindhjem
Eiendomsmegler MNEF


TØNSBERG KOMMUNE	
Virksomhet	BYD
J.nr. 15/13010	Saksbeh. BSAT
Kassasjon	Ikke off.
08 DES 2016	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
Fysisk arkiv:	Svarfrist:
Kopi:	

GRUNNEIERAVTALE

mellom Berglund Eiendom som eier av GID 704/83/162
og Tønsberg kommune

Eiere: Berglund Eiendom, Pers vei 10A, 3122 Tønsberg

Som eier av GID 704/83/162 i Tønsberg kommune, gir vi herved tillatelse til at kommunen kan legge om sin eksisterende rørledningstrasè på eiendommen. Dagens Ø225mm betongledninger og eksisterende betongkummer på eiendommen vil bli dødlagt/støpt igjen/fjernet.

Det vil bli lagt nytt separatanlegg med to avløpsledninger og en vannledning i eksisterende trasè slik det er inntegnet på vedlagte kart. Om det viser seg at eksisterende trasè avviker fra vedlagte kart, skal eksisterende trasè gjelde. Overvannsledning Ø200mm, spillvannsledning Ø160mm og vannledning Ø160mm. Det blir ingen kummer på eiendommen.

Plasseringen av ledningene går fram av vedlagte tegning, og følger eksisterende trasè i innkjøringen.

Denne avtalen er en bekreftelse på tidligere muntlig avtale / hevdvunnen rett til å ha ledningene i denne trasèen.

Avtalen gir kommunen tilgang til eiendommen under anleggsarbeidet med ledningstraseen fra Klippeveien til Tyrihansveien. Arbeidet er beregnet å ta ca 4 uker, om ikke noe uforutsett inntreffer. Arbeidene blir utført etter sommerferien 2016.

Anleggsoppstart avtales nærmere med grunneier.

Gravearbeidet skal utføres slik at de ulike lagdelinger i jordsmonnet i størst mulig grad tilbakeføres som før. Overflater skal settes tilbake til slik de var før arbeidet startet. Kommunen vil måle inn og ta bilder av terrenget før og etter anlegget.

Eventuelt fremtidige skader som skyldes rørledningsbrudd eller lignende skal utbedres av kommunen. Dersom det ikke er mulig å utbedre skaden, må den erstattes. Dersom det ikke oppnås enighet mellom partene om erstatningens størrelse, henvises til skjønn. Skader på dreneringssystemet eller andre ledningssystem som måtte dukke opp i ettertid og som skyldes anleggsarbeidene, skal utbedres umiddelbart uten kostnad for grunneieren.

Tønsberg kommune gis rett til å etterse og vedlikeholde ledningene. Vedlikeholdet skal utføres slik at det ikke fører til urimelige vanskeligheter for grunneieren. Ved eventuell skade på overflaten f. eks. ved oppgraving, må kommunen sørge for istandsetting etter arbeidene.

Doknr.: 1347571 Tinglyst: 12.11.2019
STATENS KARTVERK

Klausulering av aktivitet langs ledningstraseen

Det er ikke tillatt å oppføre bebyggelse nærmere ledningen enn 4 m på hver side, regnet fra senter rør. Unntaket er hvis rørledningene er lagt i varerør. Hvis det fundamenteres ned til rørledningsfundamentet kan det bygges inntil 2m fra rørledningene. Det må ikke foretas større terrengmessige eller andre tiltak som vanskeliggjør tilgjengeligheten til rørledningen eller utsetter denne for uakseptabelt trykk, frost eller annen skade. Før bygge/anleggsarbeider igangsettes nærmere rørledningen enn 10 m, skal kommunen underrettes skriftlig for å kunne påvise klausulert belte. Likeledes må kommunen varsles dersom grunneieren skal foreta grøftarbeider i dette beltet.

Dersom det i framtida skal iverksettes større prosjekt som nydyrking, planering, vegbygging, utbygging, masseuttak eller andre tekniske tiltak som berører rørledningen, må dette tas opp med kommunen i god tid på forhånd. Kommunen plikter i slike tilfeller å innlede forhandlinger med sikte på å flytte traseen. Dersom det ikke oppnås enighet om dette, skal saken avgjøres ved skjønn.

Denne avtalen tinglyses på eiendommen GID 704/83/162, og kan kun slettes med samtykke av Tønsberg kommune. Tønsberg kommune betaler gebyr i forbindelse med tinglysingen.

Avtalen foreligger i to eks.

Tønsberg, den 23.11.16

Baylund Eivind AS
Org.nr. 889 248 912
v/ R. By
Sign. grunneier
Personnr: 041101 [redacted]

Tønsberg, den 9/12-16

Rune Gjerdem
Sign. Tønsberg kommune
Orgnr. 950611839
TØNSBERG KOMMUNE
BYDRIFT
Rune Gjerdem



Nabolagsprofil

Pers vei 10A - Nabolaget Eik - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Eiktoppen Linje N02, 113A, 113B	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

Skoler

Granly skole (1-10 kl.) 174 elever, 18 klasser	4 min 0.4 km
Eik skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	18 min 1.6 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	1 min 0.1 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 268 elever, 16 klasser	18 min 1.6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	4 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	9 min 0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

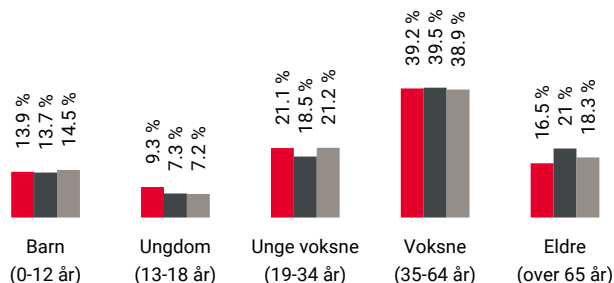
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eik	735	336
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mortenåsen barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min 0.6 km
Kongseik barnehage (1-5 år) 88 barn	10 min 0.9 km
Eik Vestre barnehage (1-5 år) 39 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Meny Eiktoppen PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Eik Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽	Eik lærerhøgskole	3 min	🚶
	Aktivitetshall	0.3 km	
⚽	Greveskogen Idrettspark	10 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.7 km	
🚴	Family Sports Club Tønsberg	16 min	🚶
🚴	EVO Tønsberg	8 min	🚗

Boligmasse



■ 59% enebolig
■ 7% rekkehus
■ 2% blokk
■ 32% annet

Varer/Tjenester



Farmandstredet

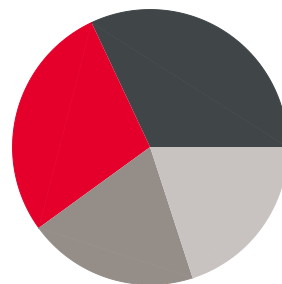
7 min 🚗



Apotek 1 Eik

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 32% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



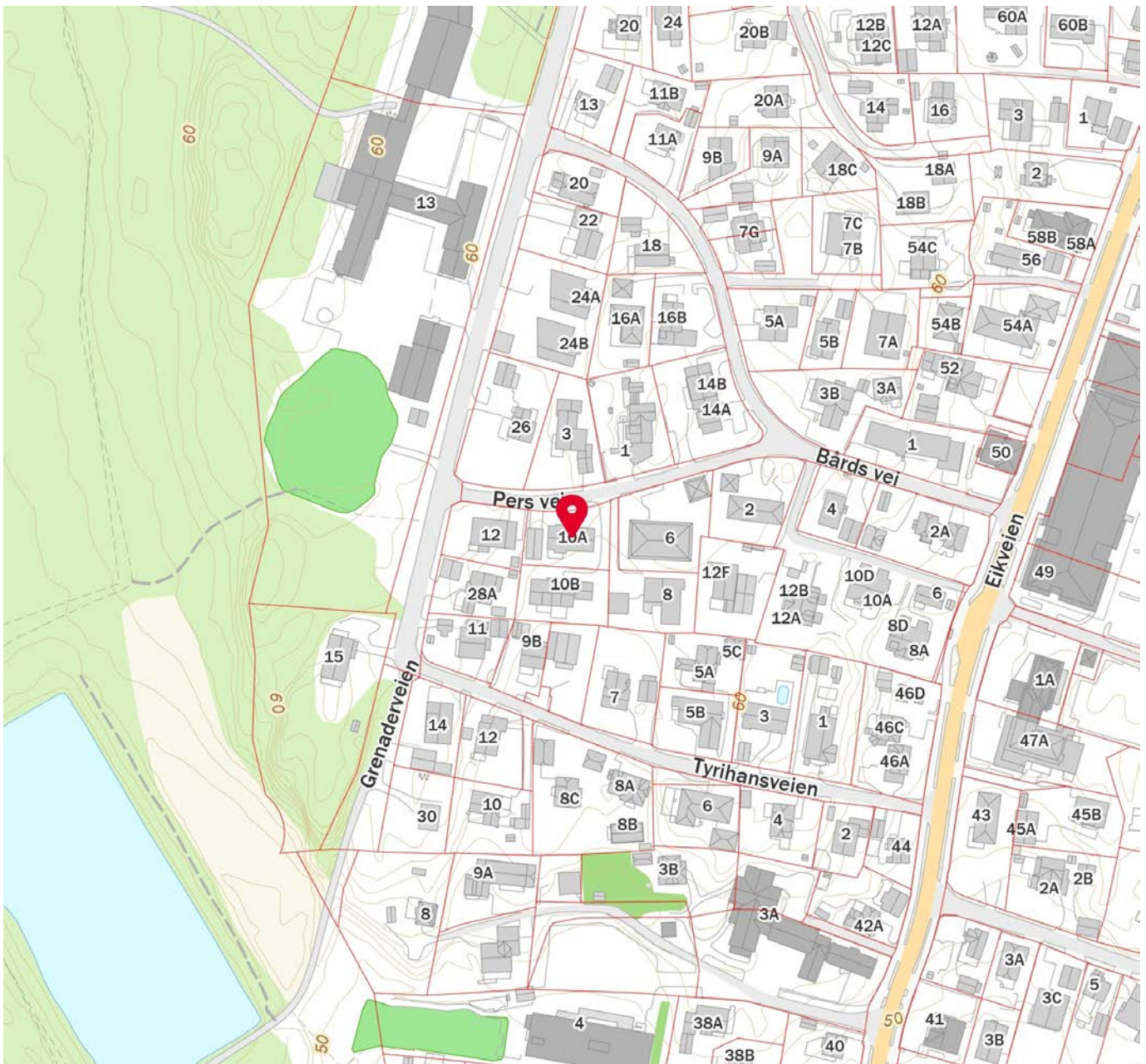
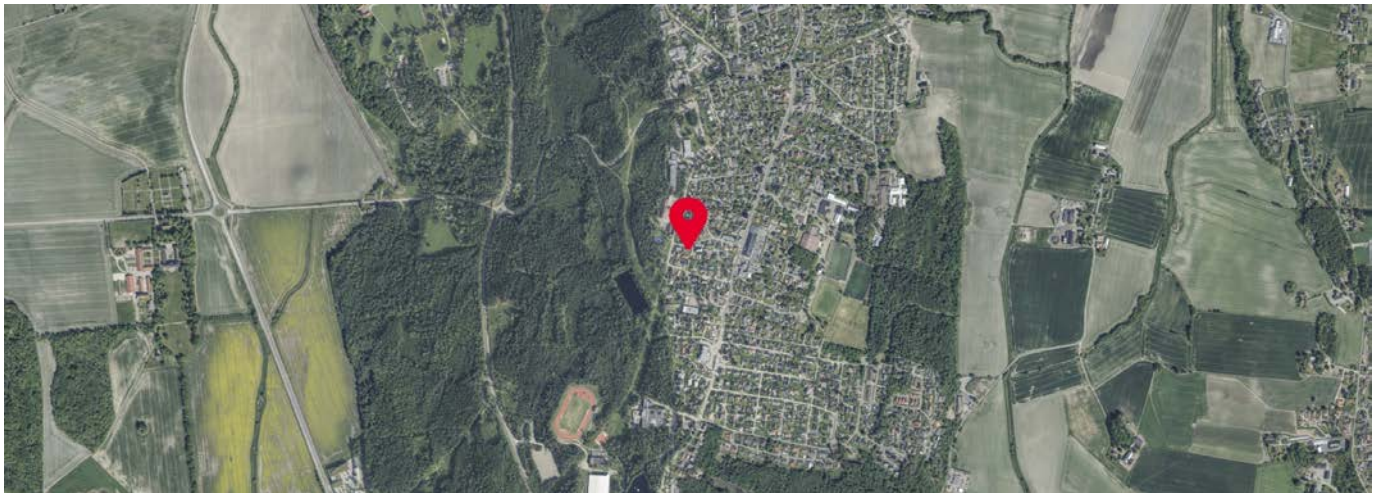
0%

44%

■ Eik
■ Tønsberg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Pers vei 10A
3122 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre