

A photograph of a modern, light-colored wooden house with a gabled roof. The house has a prominent entrance with a small porch and steps. A large, leafy tree stands in the foreground, partially obscuring the house. The sky is clear and blue. The house is surrounded by a low wooden fence and a black metal gate. The overall scene is bright and sunny.

**aktiv.**

Larvikgaten 22, 3112 TØNSBERG

**Hel tomannsbolig med attraktiv  
beliggenhet i Tønsberg, nær skoler  
og offentlig transport**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

## André Norrøne Volla

**Mobil** 480 07 311

**E-post** andre.norrone.volla@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 126 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 126 390,-  
**Selger:** Eva M Hammarstrøm

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1947  
**BRA-i/BRA Total** 289/289 kvm  
**Tomtstr.:** 670.7 kvm  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1006, bnr. 78  
**Oppdragsnr.:** 1312250096

# Hel tomannsbolig med attraktiv beliggenhet i Tønsberg, nær skoler og offentlig transport

Velkommen til denne store horisontaldelte tomannsboligen i Larvikgaten på Træleborg. Beliggende i et familievennlig og sentrumsnært område, tilbyr denne boligen nærhet til skoler, barnehager og gode offentlige transportmuligheter. Området er kjent for sin trygghet og vennlige atmosfære, med kort avstand til dagligvarebutikker og rekreasjonsmuligheter.

Boligen er oppført i 1947 og har et bruksareal på 289 m<sup>2</sup> fordelt over to etasjer, kjeller og loft. Boligen har behov for oppgraderinger, men byr på stort potensial for den rette kjøperen.

Uteplassen inkluderer en vestvendt platting på 23 m<sup>2</sup>, terrasse på 18 m<sup>2</sup> og en deilig hage. Det er inngang fra begge sider av boligen.

Velkommen til visning, her er det både stor plass og store muligheter!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	66
Tilstandsrapport .....	69
Egenerklæring .....	105
Nabolagsprofil .....	118
Andre vedlegg .....	122
Budskjema .....	130

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 289 kvm

BRA totalt: 289 kvm

TBA: 41 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 84 kvm Trapperom, gang, vaskekjeller og 4 boder

1. etasje

BRA-i: 93 kvm Hall m/trapp, mellomgang, entré, toalettrom, kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom og 2 stuer

2. etasje

BRA-i: 90 kvm Trapperom, entré, toalettrom, kjøkken, kott, gang, bad, stue og 3 soverom

99. etasje

BRA-i: 22 kvm Lagringsloft

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 kvm Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig

Areal 1. etg.

Hall m/trapp: 4,8 m<sup>2</sup>

Mellomgang: 3,3 m<sup>2</sup>

Entré: 4 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 10,6 m<sup>2</sup>

Gang: 2,5 m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom: 4,2 m<sup>2</sup>

Stue 1: 13,1 m<sup>2</sup>

Stue 2: 33,3 m<sup>2</sup>

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

Areal 2. etg.

Trapperom: 1,5 m<sup>2</sup>  
Entré: 5,6 m<sup>2</sup>  
Toalettrom: 1,1 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 9,5 m<sup>2</sup>  
Kott: 0,9 m<sup>2</sup>  
Gang: 2,5 m<sup>2</sup>  
Bad: 4,2 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 13,5 m<sup>2</sup>  
Stue: 18,6 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 10,5 m<sup>2</sup>  
Soverom 3: 14,7 m<sup>2</sup>

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

670.7 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Boligen er fundamentert på løsmasser av stein og grus. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Utfra byggeår drenert med rør av betong for taknedløp. Grunnmur oppført i betong og naturstein/gråstein fra byggeår, pusset på overflater. Boligen er fundamentert med betongplate / såle. Støttemur oppført i gråstein og betong. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Utvendige avløpsrør av støpejern. Avløpet er ifølge eier ført til septiktank på eiendommen med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong av eldre dato.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger fint til i Larvikgaten, et etablert og rolig boligområde med kort avstand til Tønsberg sentrum. Her bor du i umiddelbar nærhet til byens fasiliteter, samtidig som området oppleves tilbaketrukket og trivelig. Tønsberg sentrum byr på et hyggelig torg, handlegater med blant annet distriktets beste fisk- og delikatesseforretning, og ikke minst Farmandstredet kjøpesenter. Populære møteplasser som brygga og Slottsfjellet er bare en spasertur unna.

Larvikgaten er en oversiktlig gate med sentral beliggenhet og god tilknytning til omkringliggende hovedårer og kollektivtilbud. Dette gir enkel adkomst både for pendlere og for deg som ønsker en praktisk hverdag med kort vei til det meste.

Området passer godt for både etablerere, par og familier, med gangavstand til barnehager, skoler og rekreasjonsområder. Samtidig har du kort vei til sjøen og det yrende livet på brygga, noe som gjør dette til en attraktiv beliggenhet året rundt.

### **Adkomst**

For å komme til eiendommen i Larvikgaten 22 kan man benytte seg av offentlig transport.

Nærmeste bussholdeplass er Træleborg sykehjem, som ligger 1 minutts gange fra eiendommen.

Linje 114 går 0,1 km fra eiendommen, og Tønsberg stasjon ligger 1,2 km unna, hvor linjene RE11 og RX11 kan benyttes.

Sandefjord lufthavn Torp er 25 minutters kjøring fra eiendommen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Barnehager

Velle Træleborg barnehage - 7 min gange

Belmar barnehage - 9 min gange

Haugar barnehage - 12 min gange

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) - 5 min gange

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) - 17 min gange

Byskogen skole (1-10 kl.) - 23 min gange

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) - 5 min kjøring

Sport og trening

Træleborg skole - 5 min gange

Aktivitetshall, ballspill

0.4 km

Hedrumgata Balløkke - 6 min gange

Ballspill

0.5 km

WellnessClub Tønsberg - 9 min gange

Spent Tønsberg - 9 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Olav Rudland Kvilhaug

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Hel (Horisontaldelt) Tomannsbolig

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med undertakspapp og dobbelkrummet betongstein fra 1999.

Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra takvinduer og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1999.

Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Ifølge eier er de fleste veggene blitt etterisolert fra innsiden i flere omganger mellom 1976 og 2020.

Takkonstruksjon/Loft: Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig bratt trapp i 2. etg.

Hele loftet er gulvet, og det er ikke mulig å se tykkelse på isolasjon eller dampsperre mot underliggende himling.

Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1977/78/79/90.

Glassruter i enkelte vinduer skiftet i 2016 og 2023, men rammen er av eldre dato.

Kjellervinduer og takvinduer med enkle glass fra byggeår.

Vinduer - 2: Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2020 i soverom 1 i 2. etasje, fra 2015 i stue 1 i 1. etasje og fra 2012 på kjøkken i 2. etasje.

På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

Dører: Ytterdører av tre med glassfelt, av eldre dato.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Enkel vestvendt platting i hage på ca. 23 m<sup>2</sup>. Plattingen er ifølge eier opprinnelig fra 2012 og ble flyttet fra tidligere plassering på campingplass og montert på eiendommen i 2024.

Terrassebord i trykkimpregnert tre, fundamentert på løsmasser.

Terrasse mot øst på ca. 18 m<sup>2</sup>. Opprinnelig oppført i 1981 og fundamentert på pussede lecablokker. Bjelkelag i trykkimpregnert tre. Terrassebord er skiftet i 2024. Stående malt rekkverk.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.

Retningsavvik er kontrollert i begge stuene i 1. etg. og to soverom i 2. etg.

Pipe og ildsted: Boligen har to teglsteinspiper fra byggeår.

Sotluker i kjeller og feieluker på loft.

Vedovner i begge etasjer til begge piper.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Rom Under Terreng: Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Boligen er fundamentert på løsmasser av stein og grus.

Fuktsikring og drenering: Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Utfra byggeår drenert med rør av betong for taknedløp.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur oppført i betong og naturstein/gråstein fra byggeår, pusset på overflater.

Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Forstøtningsmurer: Støttemur oppført i gråstein og betong.

Terrengforhold: Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør av støpejern. Avløpet er ifølge eier ført til septiktank på eiendommen med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Septiktank: Septiktanken er av betong av eldre dato. Tanken er nedgravd i hagen på vestsiden av boligen. Septiktanken ble opplyst tømt av kommunen våren 2025.

Oljetank: Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

## TG2

### Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

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

### Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er stedvis værslitt/oppsprukket kledningsbord. Noe råte i er påvist i bunn av enkelte kledningsbord.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak: Det er behov for utvendig vedlikehold og enkelte utskiftninger av ytterkledning.

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

### Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Loftet har ingen ventilering utover enkelte borede hull i nedre del mot raft og åpning av takvinduer.

Det er enkelte fuktskjolder i undertak rundt piper. Ikke målt noe unormalt med fukt på befaring.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres bedre lufting i gavler og i nedre kant av konstruksjonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Fuktskjoldene er av eldre dato før ny takteking. Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

## Vinduer

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Et kjellervindu har sprukket glass og det er noe kondens på glass. Vindu mot øst i trapp er punktert og lukker ikke.

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

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

Konsekvens/tiltak: Eldre vinduer bør skiftes ut, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

## Dører

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er registrert noe værslitt treverk, og boddør går tregt.

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

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak: Ytterdørene er jevnlig vedlikeholdt og fungerer, men ut fra alder og normal levetid må det påregnes behov for tiltak over tid. Det bør følges med på tilstanden, og nødvendige utbedringer eller utskifting bør vurderes for å unngå økt varmetap, redusert sikkerhet eller funksjonssvikt.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt treverk på rekkverk, samt løst pusslag på fundament.

Konsekvens/tiltak: Værslitt treverk på rekkverk bør utbedres og løst pusslag på fundament bør repareres for å hindre videre forringelse, redusere risiko for råte og sikre konstruksjonens stabilitet.

## Utvendige trapper

Betongtrappen har noen slitte flater og det er noe løs puss mot terreng.

Konsekvens/tiltak: Trappen har behov for vedlikehold på overflater.

## Overflater - 2

Det er registrert knirk i enkelte gulv.

Stedvis er det flater som bærer preg av elde og slitasje.

Noe sprekker og avrevet tapet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

13 mm innenfor 2 m i stue 2 i 1. etg.

10 mm innenfor 2 m i soverom 3 i 2. etg.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

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

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

Rom Under Terreng

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

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Forhøyet fukt i kjellermur kan medføre økt risiko for mugg- og råteskader på tilstøtende treverk samt påvirke inneklimate negativt.

Innvendige trapper

Det er noe bruksslitasje på overflater og trinn med knirk.

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

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold er påregnelig med tiden.

Innvendige dører

Mer enn halvparten av forventet levetid for innvendige dører er oppbrukt. Det er registrert noe bruksslitasje, og enkelte dører går noe i terskel.

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

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

Konsekvens/tiltak: Justering av enkelte dører kan være aktuelt. Ellers må normal vedlikehold og utskifting påregnes over tid.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler enkelte funksjoner og løsninger som er vanlig på nyere kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Kjøkkenet fungerer, men utskiftning eller oppgradering må påregnes over tid.

## 2. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler enkelte funksjoner og løsninger som er vanlig på nyere kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Kjøkkenet fungerer, men utskiftning eller oppgradering må påregnes over tid.

## 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

## 2. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Løs tapet i skjøter.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

## Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

## Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

## Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle

oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneklima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

#### Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det var lagret en del gjenstander rundt berederen ved befaring, og det var derfor ikke mulig å kontrollere om det er sluk i gulvet. Forholdet bør undersøkes nærmere når rommet er ryddet.

Konsekvens/tiltak: Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

#### Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren, inkludert klemlist, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjelleretasje. Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

#### Grunnmur og fundamenter

Det er registrert stedvis riss i pusslag på grunnmur, sprekk i mur under kjellervindu og mindre avskalling i puss mot terreng.

Konsekvens/tiltak: Sprekker, riss og avskalling i grunnmur bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekker utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

#### Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren.

Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning.

Det anbefales å arrondere terrenget rundt bygningen slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko

for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

#### Septiktank

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller grundig kontroll av septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt eller forurensning av grunnen.

#### TG3

##### Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Følgende avvik ble avdekket av feier 14.12.2023:

##### Søndre skorstein:

Teglskorstein i 2. etasje er kledd inn på én side. En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og ha minst 10 cm avstand til brennbart materiale.

I kjeller stikker røykrøret fra Jøtul 501 inn i røykløpet i skorsteinen. Røykrøret skal avsluttes jevnt med røykløpets innvendige kant.

##### Ildsted – kjøkken, 1. etasje

Mangler feieluke på røykrøret fra ildstedet (Eidsfoss) ved retningsendring.

Ildstedet er feil montert. Avstand til brennbart materiale skal være minimum 60 cm.

Hvelvplate i brennkammeret i ildstedet er defekt.

##### Nordre skorstein:

Skorsteinen har noe dårlige fuger.

Konsekvens/tiltak: De påviste avvikene må utbedres. Etter utførte tiltak bør fyringsanlegget kontrolleres og godkjennes av feiervesenet.

Dersom avvikene ikke utbedres kan det medføre redusert brannsikkerhet ved bruk av fyringsanlegget.

#### 1. etasje - Bad/vaskerom - Generell

Bad/vaskerom i 1. etg. fra rundt 1976 og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

Vinylbelegg på gulv.

Sluk i gulv av plast.

Inneholder innredning med servant, speil, veggmontert stråleovn, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak: Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede levetid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppkader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

## 2. etasje - Bad - Generell

Badet i 2. etg. fra 1976 og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

Vinylbelegg på gulv.

Sluk i gulv av eldre støpejern.

Inneholder innredning med servant, speil, veggmontert stråleovn og badekar.

Lufteventil i vegg og tak. Mangler tilluftspalte ved dør. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak: Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede levetid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppkader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

## Kjeller - Vaskekjeller - Generell

Vaskekjeller fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Inneholder skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Gulv av betong og vegger av malt mur/betong.

Rommet ble benyttet som bod/lagringsplass ved befaring, og det var derfor ikke mulig å kontrollere om det finnes sluk i gulvet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak: Vaskekjelleren har vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet grunnet manglende membran på gulv og oppkant mot vegg. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav.

Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre trygg bruk av rommet.

#### Forstøtningsmurer

Det er påvist større sprekker og forskyvninger i støttemuren. Muren har tydelige tegn til konstruktiv svikt og betydelig nedbrytning.

Konsekvens/tiltak: Skadene kan føre til ytterligere deformasjon og i verste fall sammenbrudd av deler av muren. Det anbefales å utføre tiltak. I praksis vil dette normalt innebære riving av eksisterende mur og oppføring av ny støttemur.

#### TGIU

Kjeller - Vaskekjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble indikert noe fukt mot murvegg som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

#### Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue 1 i 1. etg. montert i 2020 (produksjonsår 2016).

Stråleovner på bad.

Veggmonterte panelovner.

Vedovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

#### Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

#### Helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 84 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 11 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det er ikke montert rekkverk i kjellertrapp eller utvendig trapp.

Det mangler håndløpere i innvendige trapper.

Rekkverkshøyde på terrassen er under dagens krav på 1,0 m.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m<sup>3</sup> lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyder og åpninger tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Rekkverk bør monteres i utvendig trapp og i kjellertrapp, samt håndløpere på vegg i innvendige trapper for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Hel tomannsbolig oppført i 1947 over to etasjer med kjeller og loft.

Boligen er fundamentert på løsmasser av stein og grus, med en fundamentplate eller såle av betong.

Grunnmuren er oppført i betong og naturstein/gråstein fra byggeåret og er pusset på overflatene. Det er ikke synlig grunnmurspapp eller plast rundt boligen.

Dreneringen er fra byggeåret, med rør av betong for taknedløp. Utvendig grunnmur har sannsynligvis en smøremembran eller goudron fra byggeåret.

Ytterveggene over grunnmuren består av en isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

Taket er en saltakskonstruksjon med plassbygde takstoler av tre og har et undertak av bærende og avstivende taktro. Tekkingen består av undertakspapp og dobbelkrummet betongstein fra 1999. Loftet er gulvet.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag er av plastbelagt eller lakkert stål fra 1999.

Etasjeskillerne består av isolerte trebjelkelag, tekket med plater eller bord, i tråd med byggemåten fra den tiden.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra perioden 1977–1990, hvor enkelte glassruter er skiftet i nyere tid, men rammene er eldre. Det finnes også vinduer med 3-lags isolerglass fra 2012, 2015 og 2020. Kjellervinduer og takvinduer har enkle glass fra byggeåret. Ytterdørene er av tre med glassfelt og er av eldre dato.

Eiendommen har en vestvendt platting i hagen med terrassebord av trykkimpregnert tre, fundamentert på løsmasser. Mot øst er det en terrasse fundamentert på pussede lecablokker, med bjelkelag av trykkimpregnert tre og stående malt rekkverk. I tillegg finnes en utvendig betongtrapp med skifer i trinnene.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis værslitt/oppsprukket kledningsbord. Noe råte i er påvist i bunn av enkelte kledningsbord.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loftet har ingen ventilering utover enkelte borede hull i nedre del mot raft og åpning av takvinduer.

Det er enkelte fukt skjolder i undertak rundt piper. Ikke målt noe unormalt med fukt på befaring.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Et kjellervindu har sprukket glass og det er noe kondens på glass. Vindu mot øst i trapp er punktert og lukker ikke.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er registrert noe værslitt treverk, og boddør går tregt.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

Det er værslitt treverk på rekkverk, samt løst pusslag på fundament.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Betongtrappen har noen slitte flater og det er noe løs puss mot terreng.

- Innvendig - Overflater - 2

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert knirk i enkelte gulv.

Stedvis er det flater som bærer preg av elde og slitasje.  
Noe sprekker og avrevet tapet.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

13 mm innenfor 2 m i stue 2 i 1. etg.

10 mm innenfor 2 m i soverom 3 i 2. etg.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på overflater og trinn med knirk.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for innvendige dører er oppbrukt. Det er registrert noe bruksslitasje, og enkelte dører går noe i terskel.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler enkelte funksjoner og løsninger som er vanlig på nyere kjøkken.

- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler enkelte funksjoner og løsninger som er vanlig på nyere kjøkken.

- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

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

- Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Løs tapet i skjøter.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

Det er flere oppholdsrom uten ventilering.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det var lagret en del gjenstander rundt berederen ved befaringsbesøk, og det var derfor ikke mulig å kontrollere om det er sluk i gulvet. Forholdet bør undersøkes nærmere når rommet er ryddet.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert stedvis riss i pusslag på grunnmur, sprekk i mur under kjellervindu og mindre avskalling i puss mot terreng.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal

hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Følgende avvik ble avdekket av feier 14.12.2023:

Søndre skorstein:

Teglskorstein i 2. etasje er kledd inn på én side. En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og ha minst 10 cm avstand til brennbart materiale.

I kjeller stikker røykrøret fra Jøtul 501 inn i røykløpet i skorsteinen. Røykrøret skal avsluttes jevnt med røykløpets innvendige kant.

Ildsted - kjøkken, 1. etasje

Mangler feieluke på røykrøret fra ildstedet (Eidsfoss) ved retningsendring.

Ildstedet er feil montert. Avstand til brennbart materiale skal være minimum 60 cm.

Hvelvplate i brennkammeret i ildstedet er defekt.

Nordre skorstein:

Skorsteinen har noe dårlige fuger.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å

sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtzone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtzone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er avvik:

Det er påvist større sprekker og forskyvninger i støttemuren. Muren har tydelige tegn til konstruktiv svikt og betydelig nedbrytning.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner - Oppvarming

- Tomteforhold - Oljetank

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 1984.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 1991

Beskrivelse: Etterisolert innenfra i flere omganger som egeninnsats. Sist i 1 etasje rundt 2020.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Norva24, 2025

Beskrivelse: Septiktank tømt våren 2025. Foreligger ikke pålegg om separering av VA.

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

Ja

Beskrivelse: Har du opplevd at dette har vært ustabil? Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: PET, 2020

Beskrivelse: Ny varmpumpe installert i 1. etasje.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Firmanavn: Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskrivelse: Avvik på pipe 1 og ildsted ved sist kontroll i 2023. Pipe 2 har ikke vært i bruk.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Husker ikke, 1974

Beskrivelse: Nytt sikringsskap.

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Kommunen har varslet at vei og fortau skal oppgraderes samt legges nye vann- og avløpsledninger i Larvikgaten.

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

Ja

Beskrivelse: Eiendommen har septiktank. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Firmanavn: Er alle boenhetene godkjent av kommunen? Ja

Beskrivelse: Eiendommen består av to boenheter.

## **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 93 kvm: Hall m/trapp, mellomgang, entré, toalettrom, kjøkken, gang, bad/

vaskerom, soverom og 2 stuer  
TBA 41 kvm: Terrasse og balkongareal

## 2. Etasje:

BRA-i 90 kvm: Trapperom, entré, toalettrom, kjøkken, kott, gang, bad, stue og 3 soverom

## Kjeller:

BRA-i 84 kvm: Trapperom, gang, vaskekjeller og 4 boder

## Loft:

BRA-i 22 kvm: Lagringsloft

## **Standard**

### Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning fra rundt 1970 med glatte fronter, laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Det er frittstående kjøleskap og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven. Det er kjøkkenventilator fra rundt 1970 over komfyr med avtrekk ut.

### Vaskekjeller:

Vaskekjeller fra byggeår med gulv av betong og vegger av malt mur/betong. Rommet inneholder skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

### Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom med belegg på gulv, tapetserte vegger og malte plater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Det er avtrekksvifte i vegg.

### Toalettrom 2. etasje:

Toalettrom med belegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i himling. Rommet inneholder gulvmontert toalett, panelovn og har lufteventil i vegg.

### Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, parkett, vegg-til-vegg tepper og belegg.

Vegger: Panelplater og tapetserte flater.

Himling: Malte takessplater.

Overflatene i 2. etasje er stort sett fra 1978, med unntak av et soverom som er pusset opp i nyere tid. I 1. etasje er det en del nye overflater i stuer og soverom fra 2021.

### Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør er av kobber. Stoppekran er plassert i vaskekjeller.

- Avløpsrør: Innvendig avløp er av støpejern. Stakeluke i vaskekjeller.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftsventiler i vegg.

- Oppvarming: Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Det er en luft-til-luft varmepumpe i stue 1 i 1. etasje montert i 2020, i tillegg til veggmonterte panelovner og vedovner.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 300 liter fra 1975, plassert i kjellerbod.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap er plassert i entré i 2. etasje og består av 12 automatsikringer og 63A skruhovedsikring.

### **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.

I dette tilfellet medfølger en safe i kjelleren.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. I dette tilfellet medfølger komfyr på begge kjøkken.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Plattingen er ifølge eier opprinnelig fra 2012 og ble flyttet fra tidligere plassering på campingplass og montert på eiendommen i 2024.
- Terrassebord er skiftet i 2024.

2023:

- Glassruter i enkelte vinduer skiftet i 2016 og 2023, men rammen er av eldre dato.

2021:

- En del nye overflater i 1. etg. i stuer og soverom i 2021.

2020:

- Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2020 i soverom 1 i 2. etasje
- Luft-til-luft varmepumpe i stue 1 i 1. etg. montert i 2020 (produksjonsår 2016).
- Ifølge eier er de fleste veggene blitt etterisolert fra innsiden i flere omganger mellom 1976 og 2020.
- Det meste av anlegg er oppgradert i årene fra 1974 og 2020.

2016:

- Glassruter i enkelte vinduer skiftet i 2016 og 2023, men rammen er av eldre dato.

2015:

- Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2015 i stue 1 i 1. etasje

2012:

- Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2012 på kjøkken i 2. etasje.

1999:

- Taket er tekket med undertakspapp og dobbelkrummet betongstein fra 1999.
- Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1999.

1991:

- Kjøkkeninnredning fra 1991 i 1. etg. med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
- Det er kjøkkenventilator fra 1991 over komfyr med avtrekk ut.

1974:

- Inntakskabel og innmat i sikringssskap oppgradert i 1974.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tilknyttet fiber fra Telenor. DEt er også lagt inn fiberkabel fra Viken fiber til eiendommen.

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom, for øvrig gateparkering i området.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind, polisenummer 390510067800

### **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**

Boligen har elektrisk oppvarming og vedfyring. Oppvarmingssystemet inkluderer en luft-til-luft varmepumpe i stue, veggmonterte panelovner, stråleovner på bad, og vedovner.

### Informasjon om strømforbruk

Oppvarmingen skjer ved bruk av elektrisitet, varmepumpe og ved.

### Energimerke

F

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 000 000

### Omkostninger kjøper

5 000 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

125 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

126 390 (Omkostninger totalt)

143 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

146 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 126 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 143 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 146 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 38 622 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Vanngebyr bolig 71-300m<sup>2</sup>: kr 8882,00

Fastledd vann: kr 3126,00

Avløpsgebyr bolig 71-300m<sup>2</sup>: kr 12622,00

Fastledd avløp: kr 5614,00

Tilsyn og feiegebyr uten mva.: kr 1002,00

Standard renovasjon: kr 7376,00

Totalt: kr 38622,00

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 198 255 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1006, bruksnummer 78 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:

Ingen.

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 25.11.1946. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

1. etasje:

Dør fra trapp direkte inn i entré er lukket igjen.

Opprinnelig spiskammer fra byggetegninger er fjernet og inngår i dag som en del av kjøkkenet.

To kott mot bad er fjernet og badet er utvidet inn i dette arealet.

Vegg mellom stue og spisestue er fjernet slik at rommene i dag fremstår som én stue.

2. etasje:

Vegg i entré er fjernet.

Tegnet dør mellom soverom 3 og stue er lukket igjen.

To kott mot bad er fjernet og badet er utvidet inn i dette arealet.

Det foreligger ikke opplysninger om de utførte endringene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Ved endring fra tilleggsdel (for eksempel bod eller kott) til hoveddel (for eksempel bad eller soverom) kan det foreligge krav om søknad til kommunen.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

## **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.11.1946.

### **Vei, vann og avløp**

Kommunen skal oppgradere vei og fortau i Larvikgaten samt legge nye vann- og avløpsledninger. Se vedlagte informasjon i salgsoppgaven.

Septiktank tømt våren 2025. Det foreligger ikke pålegg om separering av VA p.t.

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Utvendige avløpsrør av støpejern. Avløpet er ifølge eier ført til septiktank på eiendommen med overløp til offentlig avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse - Nåværende

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, med ikrafttredelse 3.4.2024. I kommuneplanen er 670.6 kvm av eiendommen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende, og 670.73 kvm er avsatt til Ras- og skredfare.

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eller berører eiendommen.

Eiendommen er i sin helhet omfattet av hensynssone for ras- og skredfare i henhold til kommuneplanen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

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.

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 500 Fotograf
- 1 900 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 300 Kommunale opplysninger
- 22 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 3 100 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 18 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 127 100

### **Ansvarlig megler**

André Norrøne Volla  
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig  
andre.norrone.volla@aktiv.no  
Tlf: 480 07 311

### **Ansvarlig megler bistås av**

André Norrøne Volla  
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig  
andre.norrone.volla@aktiv.no

Tlf: 480 07 311

**Oppdragstaker**

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

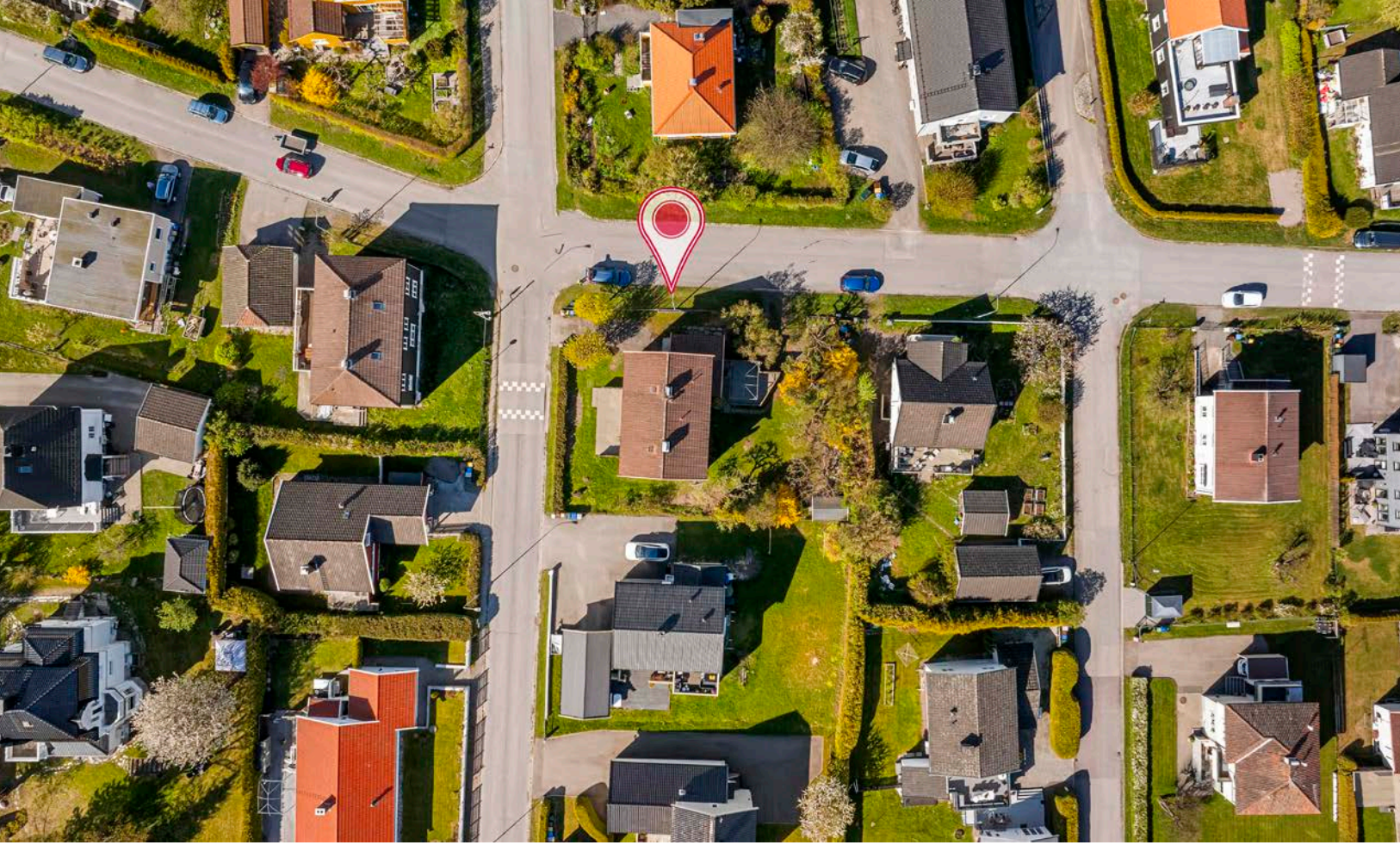
**Salgsoppgavedato**

08.05.2026











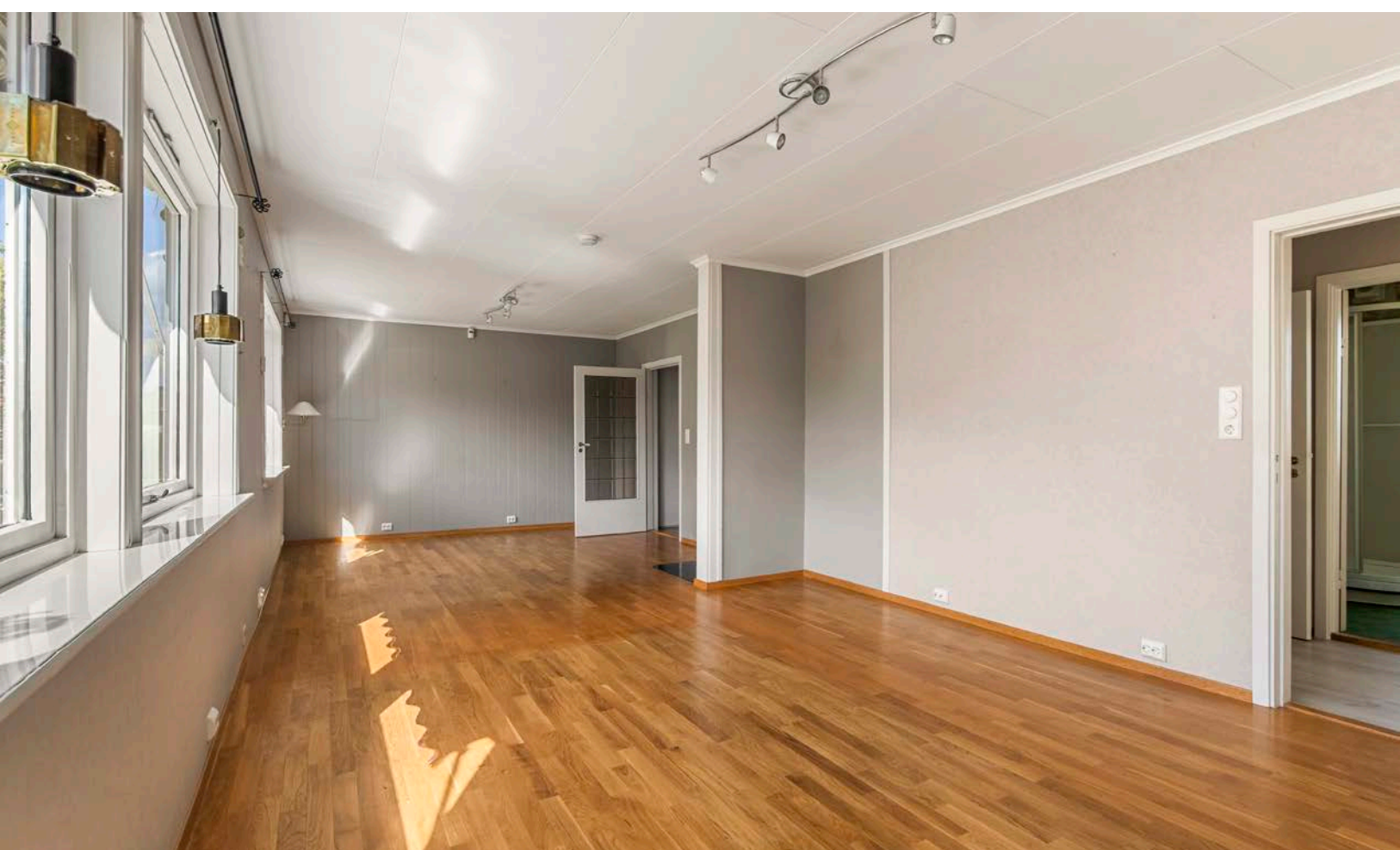








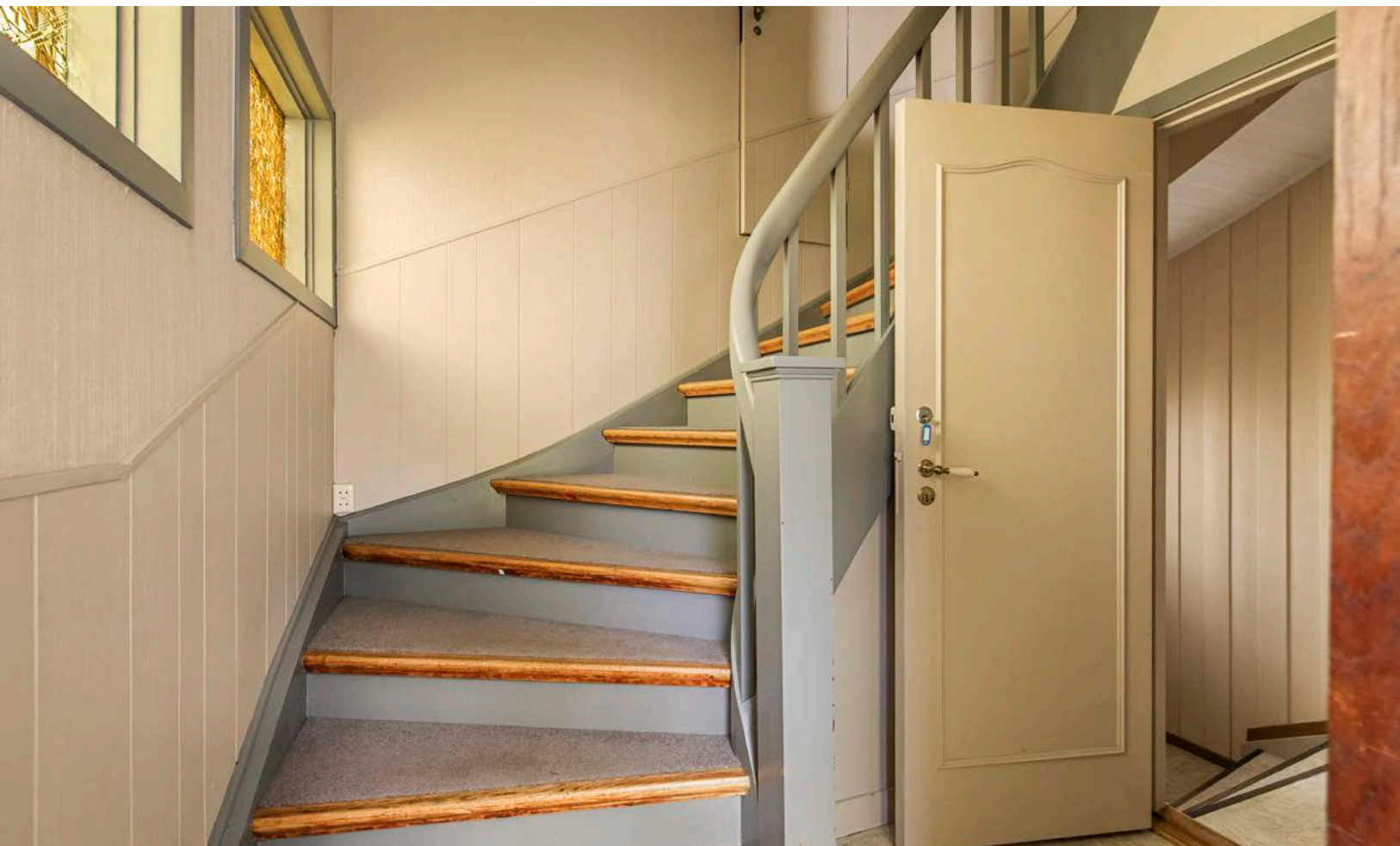
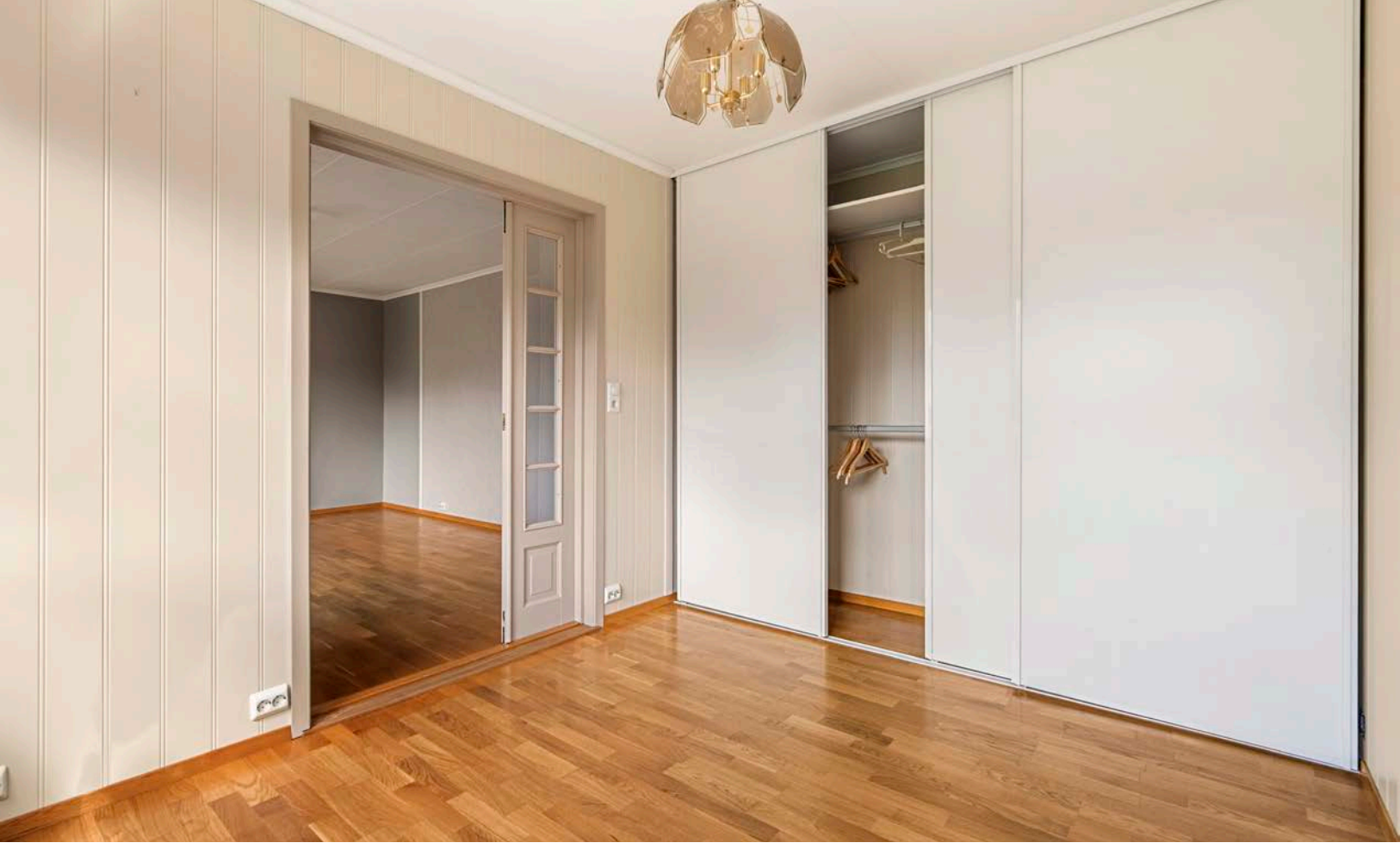








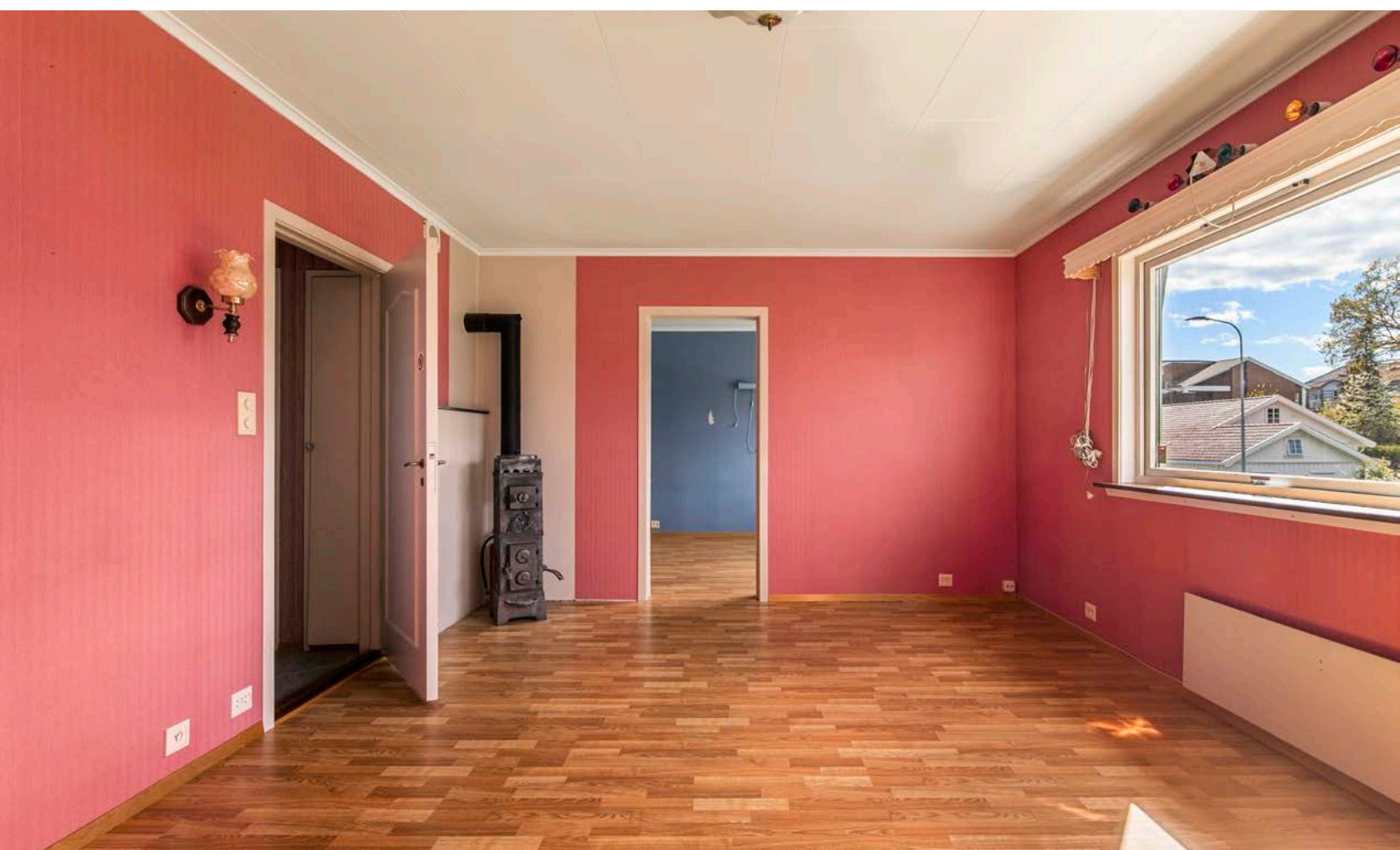




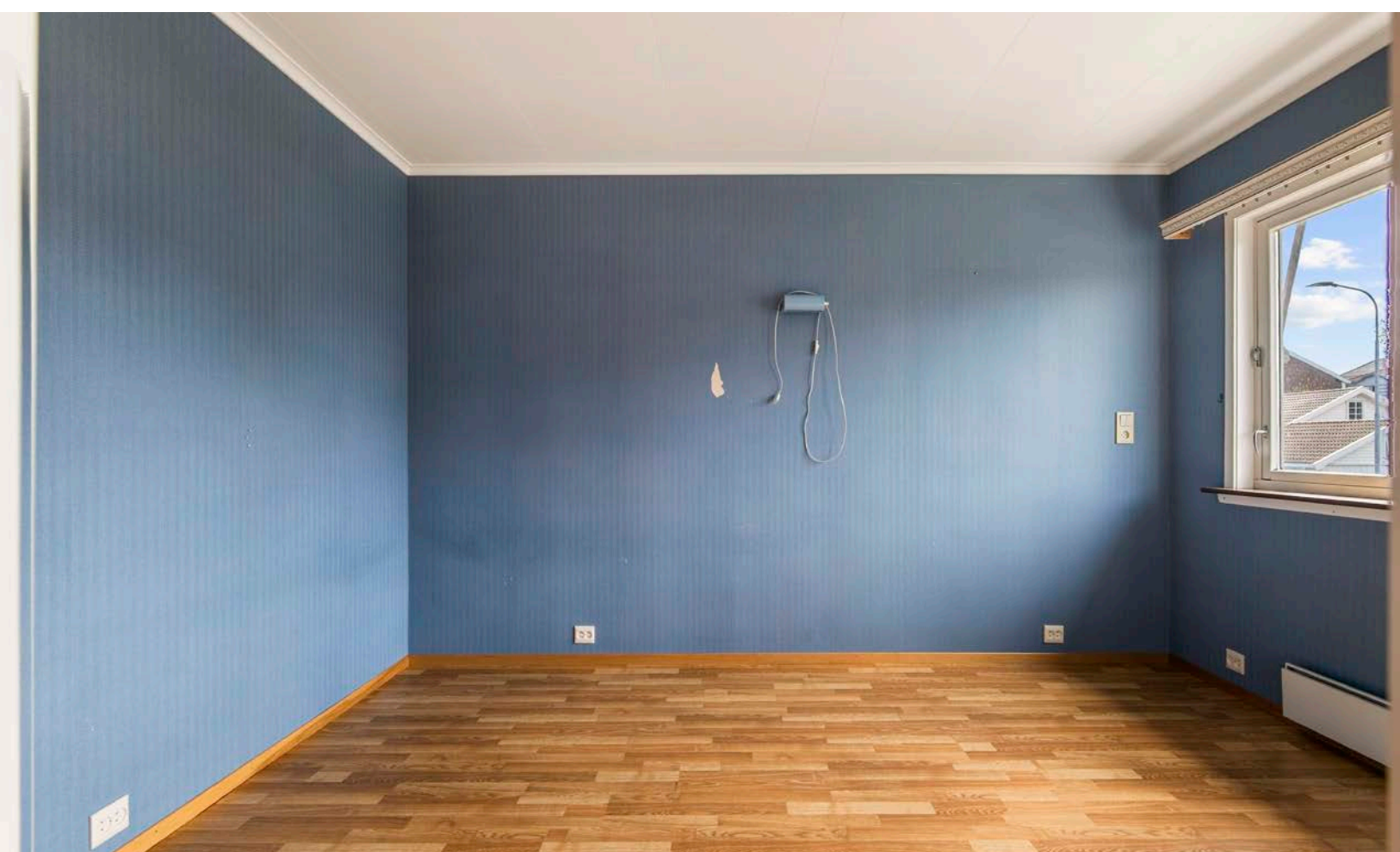
















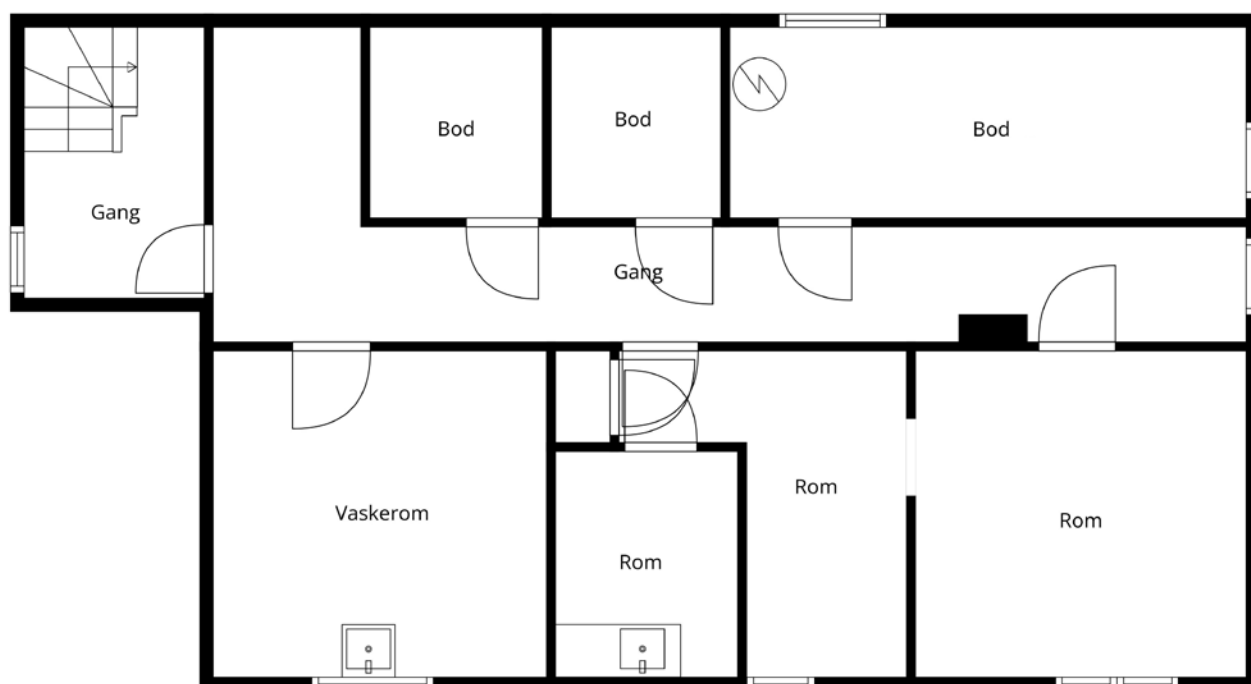








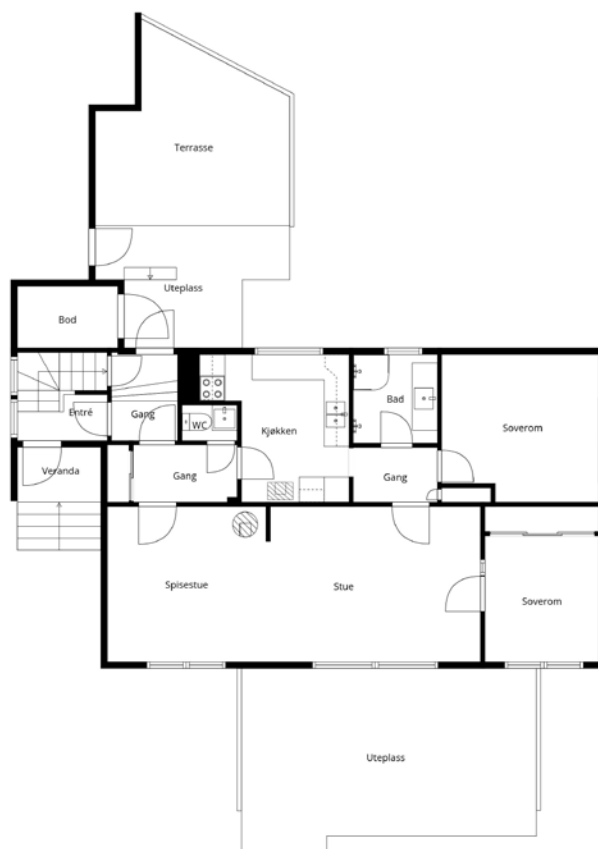
# Plantegning



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

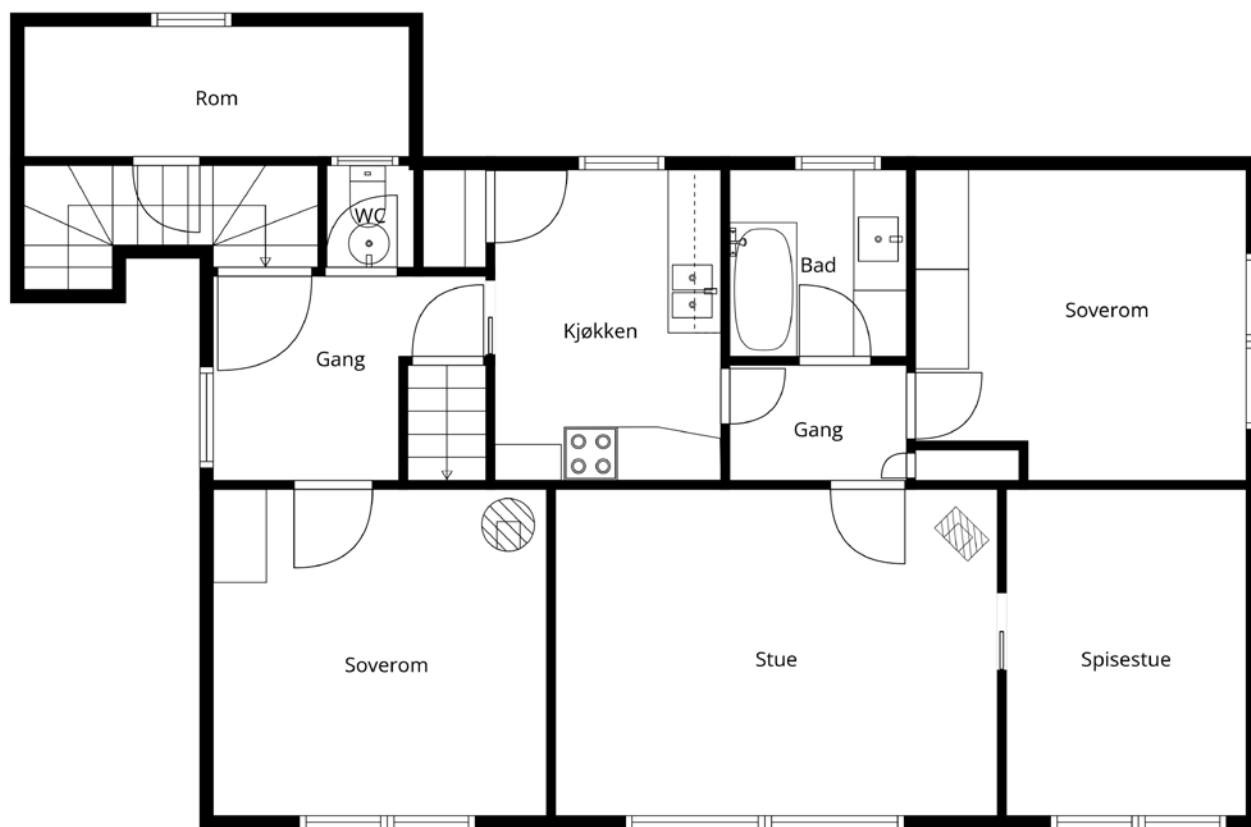
# Plantegning



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

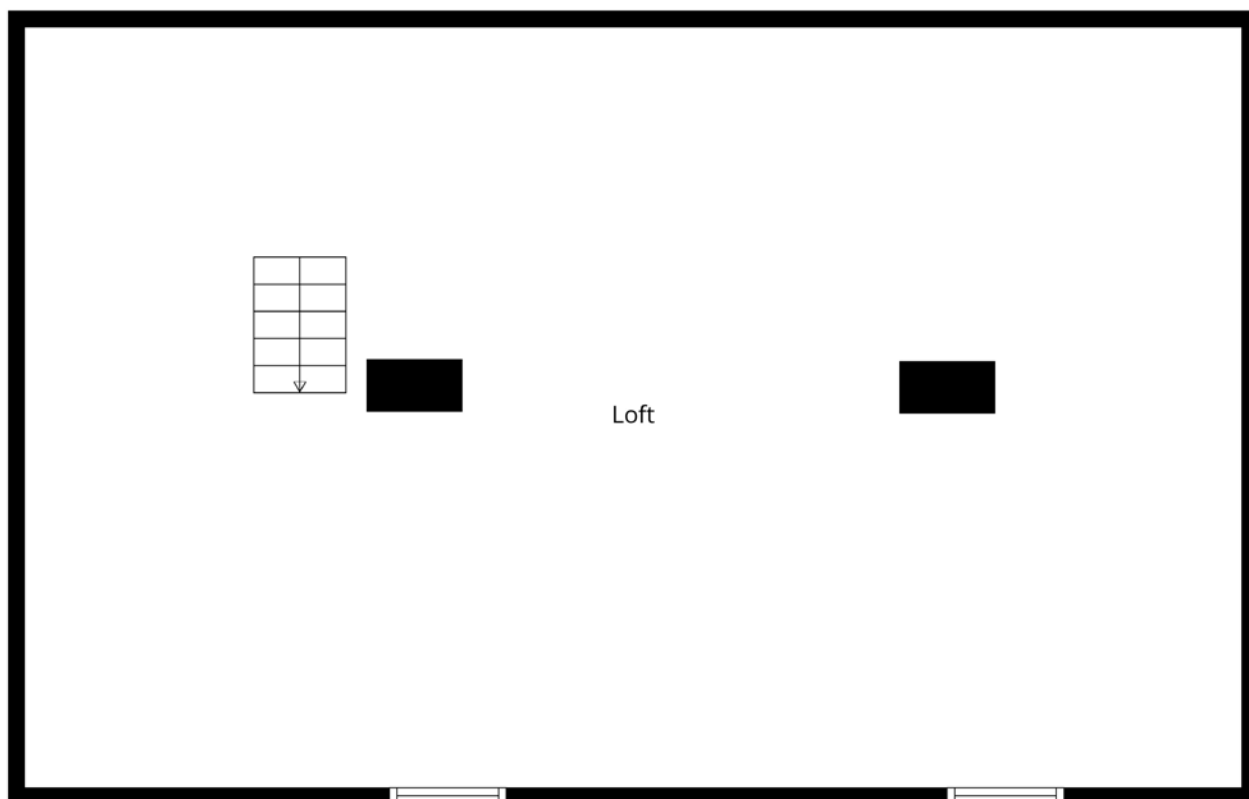
# Plantegning



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Larvikgaten 22 , 3112 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1006, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m<sup>2</sup> BRA-i: 289 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 08.03.2026

Oppdragsnr.: 21248-1735

Referansenummer: NH7869

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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.

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenster AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

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



Drammen[Takstsenster]  
Ge | Hønefoss | Vestfold | Inn  
"De eiendomsaktive"

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hel tomannsbolig oppført i 1947 over to etasjer med kjeller og loft.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder, og det er gjennomført enkelte oppgraderinger og vedlikeholdstiltak over tid, blant annet takteking, utskifting av enkelte vinduer, oppgraderinger av enkelte overflater og installasjon av varmepumpe.

Boligen bærer imidlertid preg av alder på flere bygningsdeler, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger. Flere konstruksjoner og installasjoner har nådd eller passert en vesentlig del av forventet levetid.

Våtrommene i boligen er fra rundt 1976 og fremstår med eldre konstruksjoner uten dokumentert fornyelse av tettesjikt eller membran. Forventet levetid på membranløsninger, sluk og tekniske installasjoner vurderes å være overskredet, og full rehabilitering må påregnes.

Det er registrert indikasjoner på fuktinntrenging i kjellerkonstruksjoner, samt mangelfull eller manglende utvendig fuktsikring og drenering fra byggeår. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert inneklime, og fremtidige tiltak på drenering og fuktsikring bør påregnes.

Yttervegger og utvendig trekledning har stedvis værslitasje og enkelte råteskader i klekningsbord. Det er også registrert begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Eldre vinduer og ytterdører har passert store deler av forventet levetid og vil kunne kreve utskifting over tid.

Det er registrert avvik ved pipe og ildsteder etter kontroll fra feiervesenet. Disse forholdene må utbedres og kontrolleres av feiervesenet før normal bruk av fyringsanlegget.

Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør samt varmtvannsbereider er av eldre dato og har passert vesentlig del av forventet brukstid. Utskifting må påregnes på sikt.

Når det gjelder øvrige forhold ved boligen henvises det til beskrivelser under de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført etter byggeskikken og forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet isolasjon, ventilasjon, inneklime og brannsikkerhet er strengere enn da boligen ble oppført.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1947

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med undertakspapp og dobbelkrummet betongstein fra 1999.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1999.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig bratt trapp i 2. etg.

Hele loftet er gulvet, og det er ikke mulig å se tykkelse på isolasjon eller dampspærre mot underliggende himling.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1977/78/79/90.

Glassruter i enkelte vinduer skiftet i 2016 og 2023, men rammen er av eldre dato.

Kjellervinduer og takvinduer med enkle glass fra byggeår.

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2020 i soverom 1 i 2. etasje, fra 2015 i stue 1 i 1. etasje og fra 2012 på kjøkken i 2. etasje.

Ytterdører av tre med glassfelt, av eldre dato.

Enkel vestvendt plating i hage på ca. 23 m<sup>2</sup>. Plattingen er ifølge eier opprinnelig fra 2012 og ble flyttet fra tidligere plassering på campingplass og montert på eiendommen i 2024.

Terrassebord i trykkimpregnert tre, fundamentert på løsmasser.

Terrasse mot øst på ca. 18 m<sup>2</sup>. Opprinnelig oppført i 1981 og fundamentert på pussede lecablokker. Bjelkelag i trykkimpregnert tre. Terrassebord er skiftet i 2024.

Stående malt rekkverk.

Utvendig betongtrapp med skifer i trinn.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har laminat, parkett, vegg-til-vegg tepper og beleg.

Vegger har panelplater og tapetserte flater.

Tak har malte takessplater.

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.

Boligen har to teglsteinspiper fra byggeår.

Sotluker i kjeller og feieluker på loft.

Vedovner i begge etasjer til begge piper.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og dreneringens funksjon til grunn.

Det er innvendig malte tretrapper mellom etasjene.

Tepper i trinn og rekkverk montert i trapp til 2. etg.

Belegg i trinn til kjeller.

Det er innvendige malte dører, hovedsakelig glatte med påførte profiler, og enkelte med tapetsert flate.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1. etg. fra rundt 1976 og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

Vinylbelegg på gulv.

Sluk i gulv av plast.

Inneholder innredning med servant, speil, veggmontert stråleovn, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør.

Hulltaking er foretatt fra stue 1 uten å påvise unormale forhold.

Badet i 2. etg. fra 1976 og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

Vinylbelegg på gulv.

Sluk i gulv av eldre støpejern.

Inneholder innredning med servant, speil, veggmontert stråleovn og badekar.

Lufteventil i vegg og tak. Mangler tilluftspalte ved dør.

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.

Vaskekjeller fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

# Beskrivelse av eiendommen

Inneholder skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Gulv av betong og vegger av malt mur/betong. Rommet ble benyttet som bod/lagringsplass ved befarings, og det var derfor ikke mulig å kontrollere om det finnes sluk i gulvet. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble indikert noe fukt mot murvegg som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 1991 i 1. etg. med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap. Det er integrert kjøleskap og frittstående komfyr. Det er kjøkkenventilator fra 1991 over komfyr med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i 2. etg. som kan være fra rundt 1970, med glatte fronter. Laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Det er frittstående kjøleskap og komfyr. Det er kjøkkenventilator fra rundt 1970 over komfyr med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etg. med belegg på gulv, tapetserte vegger og malte plater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Avtrekksvifte i vegg.

Toalettrom i 2. etg. med belegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i himling. Rommet inneholder gulvmontert toalett og panelovn. Lufteventil i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i vaskekjeller. Innvendig avløp er av støpejern. Stakeluke i vaskekjeller. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og friskluftsventiler i vegg. Boligen varmes opp av strøm og vedfyring. Luft-til-luft varmepumpe i stue 1 i 1. etg. montert i 2020 (produksjonsår 2016). Stråleovner på bad. Veggmonterte panelovner. Vedovner. Varmtvannsbereider på 300 liter fra 1975, plassert i kjellerbod. Sikringskap for hele boligen er plassert i entré i 2. etg. Sikringer består av 12 automatsikringer i henhold til kursfortegnelse og 63A skruhovedsikring.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på løsmasser av stein og grus. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår. Utfra byggeår drenert med rør av betong for taknedløp. Grunnmur oppført i betong og naturstein/gråstein fra byggeår, pusset på overflater. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

Støttemur oppført i gråstein og betong. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen. Utvendige avløpsrør av støpejern. Avløpet er ifølge eier ført til septiktank på eiendommen med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong av eldre dato.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

#### 1. etasje:

Dør fra trapp direkte inn i entré er lukket igjen. Opprinnelig spiskammer fra byggetegninger er fjernet og inngår i dag som en del av kjøkkenet. To kott mot bad er fjernet og badet er utvidet inn i dette arealet. Vegg mellom stue og spisestue er fjernet slik at rommene i dag fremstår som én stue.

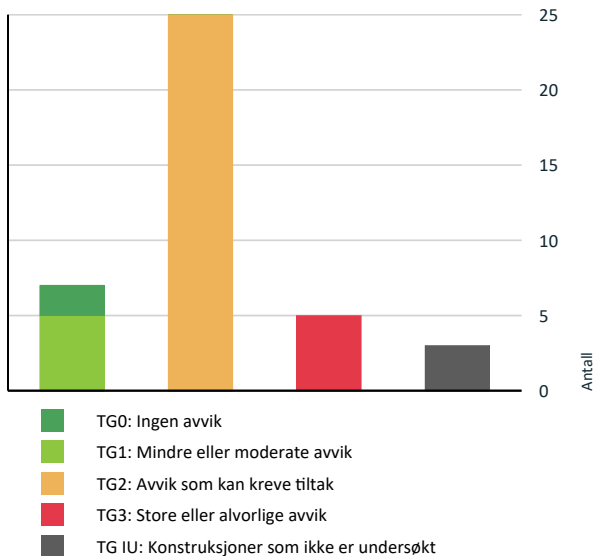
#### 2. etasje:

Vegg i entré er fjernet. Tegnet dør mellom soverom 3 og stue er lukket igjen. To kott mot bad er fjernet og badet er utvidet inn i dette arealet.

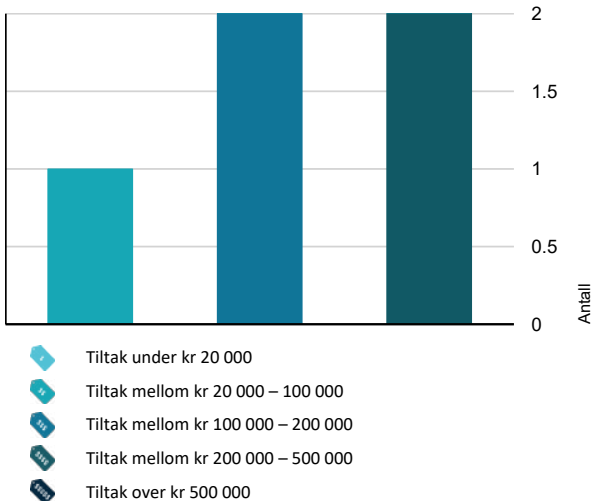
Det foreligger ikke opplysninger om de utførte endringene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Ved endring fra tilleggsdel (for eksempel bod eller kott) til hoveddel (for eksempel bad eller soverom) kan det foreligge krav om søknad til kommunen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Eier har eid halvparten av boligen siden 1975 og hele boligen siden 1984. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)


#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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


---

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)


---

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


---

-  **Innvendig > Innvendige trapper** [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 > Varmtvannstank** [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](#)

---

-  **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)


---

-  **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)


---

-  **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---


-  **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---

-  **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1947

### Kommentar

Årstall ifølge eier.

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Kommentar

Taket er tekket med undertakpapp og dobbelkrummet betongstein fra 1999.

Siden taket (takteking og skorstein) kun er observert fra takvinduer og bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

Normal tid for omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Kommentar

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 1999.  
Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Kommentar

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Ifølge eier er de fleste veggene blitt etterisolert fra innsiden i flere omganger mellom 1976 og 2020.

#### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis værslitt/oppsprukket kledningsbord. Noe råte i er påvist i bunn av enkelte kledningsbord.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er behov for utvendig vedlikehold og enkelte utskiftninger av ytterkledning.  
Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.



Råte i bunn av kledningsbord.



Værslitt/oppsprukket kledningsbord.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Kommentar

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.  
Undertak av bærende og avstivende taktro.  
Adkomst via innvendig bratt trapp i 2. etg.  
Hele loftet er gulvet, og det er ikke mulig å se tykkelse på isolasjon eller dampsperre mot underliggende himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Loftet har ingen ventilering utover enkelte borede hull i nedre del mot raft og åpning av takvinduer.  
Det er enkelte fuktskjolder i undertak rundt piper. Ikke målt noe unormalt med fukt på beforing.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre lufting i gavler og i nedre kant av konstruksjonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Fuktskjoldene er av eldre dato før ny takteking. Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.



Ingen lufting i nedre del mot raft.



Ikke målt noe unormalt med fukt ved eldre fuktskjolder.

## TG 2 Vinduer

### Kommentar

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1977/78/79/90.  
Glassruter i enkelte vinduer skiftet i 2016 og 2023, men rammen er av eldre dato.  
Kjellervinduer og takvinduer med enkle glass fra byggeår.

**Årstall:** 1977

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Et kjellervindu har sprukket glass og det er noe kondens på glass. Vindu mot øst i trapp er punktert og lukker ikke.

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer bør skiftes ut, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

## TG 1 Vinduer - 2

#### Kommentar

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2020 i soverom 1 i 2. etasje, fra 2015 i stue 1 i 1. etasje og fra 2012 på kjøkken i 2. etasje. På grunn av god isolasjonsverdi vil dugg på utsiden av glasset forekomme, avhengig av temperatur og luftfuktighet.

## TG 2 Dører

#### Kommentar

Ytterdører av tre med glassfelt, av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er registrert noe værslitt treverk, og boddør går tregt.

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

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdørene er jevnlig vedlikeholdt og fungerer, men ut fra alder og normal levetid må det påregnes behov for tiltak over tid. Det bør følges med på tilstanden, og nødvendige utbedringer eller utskifting bør vurderes for å unngå økt varmetap, redusert sikkerhet eller funksjonssvikt.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Kommentar

Enkel vestvendt platting i hage på ca. 23 m<sup>2</sup>. Plattingen er ifølge eier opprinnelig fra 2012 og ble flyttet fra tidligere plassering på campingplass og montert på eiendommen i 2024.

Terrassebord i trykkimpregnert tre, fundamentert på løsmasser.

Terrasse mot øst på ca. 18 m<sup>2</sup>. Opprinnelig oppført i 1981 og fundamentert på pussede lecablokker. Bjelkelag i trykkimpregnert tre. Terrassebord er skiftet i 2024.

Stående malt rekkverk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er værslitt treverk på rekkverk, samt løst pusslag på fundament.

#### Konsekvens/tiltak

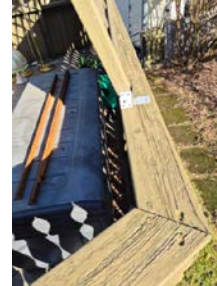
- Tiltak:

Værslitt treverk på rekkverk bør utbedres og løst pusslag på fundament bør repareres for å hindre videre forringelse, redusere risiko for råte og sikre konstruksjonens stabilitet.

# Tilstandsrapport



Løst pusslag.



Værslitt toppbord.

## TG 2 Utvendige trapper

### Kommentar

Utvendig betongtrapp med skifer i trinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrappen har noen slitte flater og det er noe løs puss mot terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen har behov for vedlikehold på overflater.



Løs puss.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Kommentar

Gulvene har laminat, parkett, vegg-til-vegg tepper og belegg.

Vegger har panelplater og tapetserte flater.

Tak har malte takessplater.

Overflater i 2. etg. er stort sett fra 1978, et soverom pusset opp nyere tid.

En del nye overflater i 1. etg. i stuer og soverom i 2021.

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

Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

## TG 2 Overflater - 2

### Kommentar

Gjelder deler av overflatene.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i enkelte gulv.  
Stedvis er det flater som bærer preg av elde og slitasje.  
Noe sprekker og avrevet tapet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.  
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Sprekk i veggflate

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Kommentar

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.  
Retningsavvik er kontrollert i begge stuen i 1. etg. og to soverom i 2. etg.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:  
13 mm innenfor 2 m i stue 2 i 1. etg.  
10 mm innenfor 2 m i soverom 3 i 2. etg.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.  
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

## TG 3 Pipe og ildsted

### Kommentar

Boligen har to teglsteinspiper fra byggeår.  
Sotluker i kjeller og feieluker på loft.  
Vedovner i begge etasjer til begge piper.  
Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Følgende avvik ble avdekket av feier 14.12.2023:

**Søndre skorstein:**

Teglskorstein i 2. etasje er kledd inn på én side. En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og ha minst 10 cm avstand til brennbart materiale. I kjeller stikker røykrøret fra Jøtul 501 inn i røykløpet i skorsteinen. Røykrøret skal avsluttes jevnt med røykløpets innvendige kant.

**Ildsted – kjøkken, 1. etasje**

Mangler feieluke på røykrøret fra ildstedet (Eidsfoss) ved retningsendring.

Ildstedet er feil montert. Avstand til brennbart materiale skal være minimum 60 cm.

Hvelvplate i brennkammeret i ildstedet er defekt.

**Nordre skorstein:**

Skorsteinen har noe dårlige fuger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De påviste avvikene må utbedres. Etter utførte tiltak bør fyringsanlegget kontrolleres og godkjennes av feiervesenet. Dersom avvikene ikke utbedres kan det medføre redusert brannsikkerhet ved bruk av fyringsanlegget.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Vedovn for nærme brennbart materiale.



Mangler ubrennbar plate på gulv i front av ovn.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Kommentar

Gulv i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig.

Det ble med fuktindikator registrert noe høye fuktverdier/fuktforskjeller på synlige murflater. Dette er forhold som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Forhøyet fukt i kjellermur kan medføre økt risiko for mugg- og råteskader på tilstøtende treverk samt påvirke innklimaet negativt.

# Tilstandsrapport



Synlig saltutslag.

## TG 2 Innvendige trapper

### Kommentar

Det er innvendig malte tretrapper mellom etasjene.  
Tepper i trinn og rekkverk montert i trapp til 2. etg.  
Belegg i trinn til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på overflater og trinn med knirk.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold er påregnelig med tiden.

## TG 2 Innvendige dører

### Kommentar

Det er innvendige malte dører, hovedsakelig glatte med påførte profiler, og enkelte med tapetsert flate.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for innvendige dører er oppbrukt. Det er registrert noe bruksslitasje, og enkelte dører går noe i terskel.

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av enkelte dører kan være aktuelt. Ellers må normal vedlikehold og utskifting påregnes over tid.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Generell

### Kommentar

Bad/vaskerom i 1. etg. fra rundt 1976 og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

Vinylbelegg på gulv.

Sluk i gulv av plast.

Inneholder innredning med servant, speil, veggmontert stråleovn, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksvifte i vegg. Mangler tilluftspalte ved dør.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1976

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtzone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede leve-brukstid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppskader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Kommentar

Hulltaking er foretatt fra stue 1 uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Kommentar

Badet i 2. etg. fra 1976 og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Det er baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

Vinylbelegg på gulv.

Sluk i gulv av eldre støpejern.

Inneholder innredning med servant, speil, veggmontert stråleovn og badekar.

Luftventil i vegg og tak. Mangler tilluftspalte ved dør.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1976

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet anses å ha vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet, da levetid på membranløsninger har passert sin forventede levetid. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å oppnå tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg har økt risiko for lekkasjer og vannskader. Manglende ventilasjon gir fare for kondens og muggsoppkader.

Anbefalt tiltak: Full rehabilitering inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Kommentar

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## KJELLER > VASKEKJELLER

### TG 3 Generell

#### Kommentar

Vaskekjeller fra byggeår og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997.

Inneholder skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.

Gulv av betong og vegger av malt mur/betong.

Rommet ble benyttet som bod/lagringsplass ved befaring, og det var derfor ikke mulig å kontrollere om det finnes sluk i gulvet.

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtsoner. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av manglende tetthet i våtsonen. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, i henhold til kravene i standarden.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskekjelleren har vesentlig svekket funksjon og brukssikkerhet grunnet manglende membran på gulv og oppkant mot vegg. Det må påregnes total rehabilitering av våtrommet for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til dagens krav. Eksisterende sluk og røropplegg medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.

Anbefalt tiltak er full rehabilitering, inkludert nytt sluk, membran, overflater og rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for fuktskader og sikre trygg bruk av rommet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## KJELLER > VASKEKJELLER

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble indikert noe fukt mot murvegg som ikke kan sies å være unormalt lagt alder og drenerings funksjon til grunn.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Kommentar

Kjøkkeninnredning fra 1991 i 1. etg. med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert kjøleskap og frittstående komfyr.

Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved beforing.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler enkelte funksjoner og løsninger som er vanlig på nyere kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer, men utskiftning eller oppgradering må påregnes over tid.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Kommentar

Det er kjøkkenventilator fra 1991 over komfyr med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

#### Kommentar

Kjøkkeninnredning i 2. etg. som kan være fra rundt 1970, med glatte fronter. Laminat benkeplate og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.

Det er frittstående kjøleskap og komfyr.

# Tilstandsrapport

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og mangler enkelte funksjoner og løsninger som er vanlig på nyere kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer, men utskiftning eller oppgradering må påregnes over tid.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Kommentar

Det er kjøkkenventilator fra rundt 1970 over komfyr med avtrekk ut. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### 1 TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Kommentar

Toalettrom i 1. etg. med belegg på gulv, tapetserte vegger og malte plater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Avtrekksvifte i vegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### 1 TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Kommentar

Toalettrom i 2. etg. med belegg på gulv, tapetserte vegger og malte takessplater i himling. Rommet inneholder gulvmontert toalett og panelovn. Lufterventil i vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Løs tapet i skjøter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Kommentar

Vannrør er av kobber.  
Stoppekran plassert i vaskekjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaringsdag. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaringsdag. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

## TG 2 Avløpsrør

### Kommentar

Innvendig avløp er av støpejern.  
Stakeluke i vaskekjeller.

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

## TG 2 Ventilasjon

### Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduskarm og friskluftsentilering i vegg.

### Vurdering av avvik:

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

Det er flere oppholdsrom uten ventiler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneluft, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

## TG IU Oppvarming

### Kommentar

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue 1 i 1. etg. montert i 2020 (produksjonsår 2016).  
Stråleovner på bad.  
Veggmonterte panelovner.  
Vedovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.  
Varmepumper bør få regelmessig service, 2. hvert år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

# Tilstandsrapport

## 📌 TG 2 Varmtvannstank

### Kommentar

Varmtvannsbereider på 300 liter fra 1975, plassert i kjellerbod.

**Årstall:** 1975

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det var lagret en del gjenstander rundt berederen ved befaring, og det var derfor ikke mulig å kontrollere om det er sluk i gulvet. Forholdet bør undersøkes nærmere når rommet er ryddet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utskifting kan bli aktuelt innen få år.

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

*Tilstanden 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.*

### Kommentar

Sikringsskap for hele boligen er plassert i entré i 2. etg.

Sikringer består av 12 automatsikringer i henhold til kursfortegnelse og 63A skruhovedsikring.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Inntakskabel og innmat i sikringsskap oppgradert i 1974. Det meste av anlegg er oppgradert i årene fra 1974 og 2020.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

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

Ja

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

**Ja Basert på alder på deler av anlegg/installasjoner, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.**

**Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Gamle sikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.**

## Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Kommentar

Boligen er fundamentert på løsmasser av stein og grus.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Kommentar

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur, som er fra byggeår.

Utfra byggeår drenert med rør av betong for taknedløp.

#### Vurdering av avvik:

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

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren, inkludert klemlist, for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjelleretasje. Manglende fuktsikring kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Kommentar

Grunnmur oppført i betong og naturstein/gråstein fra byggeår, pusset på overflater. Boligen er fundamentert med betongplate / såle.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis riss i pusslag på grunnmur, sprekki i mur under kjellervindu og mindre avskalling i puss mot terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker, riss og avskalling i grunnmur bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekker utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.



Sprekki i mur.



Riss i pusslag.

## TG 3 Forstøtningsmurer

### Kommentar

Støttemur oppført i gråstein og betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist større sprekker og forskyvninger i støttemuren. Muren har tydelige tegn til konstruktiv svikt og betydelig nedbrytning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadene kan føre til ytterligere deformasjon og i verste fall sammenbrudd av deler av muren. Det anbefales å utføre tiltak. I praksis vil dette normalt innebære riving av eksisterende mur og oppføring av ny støttemur.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Støttemur mot vei.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Terrenforhold

### Kommentar

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Uten tilstrekkelig fall bort fra grunnmur kan vann samle seg nær grunnmuren og føre til fuktinntrengning. Det anbefales å arrondere terrenget rundt bygningen slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.



Tilnærmet flatt terreng.

## 1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Kommentar

Utvendige avløpsrør av støpejern. Avløpet er ifølge eier ført til septiktank på eiendommen med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av jernrør til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer eller brudd på ledningene, noe som kan medføre plutselige kostnader og behov for akutte utbedringer.

## 1 TG 2 Septiktank

### Kommentar

Septiktanken er av betong av eldre dato. Tanken er nedgravd i hagen på vestsiden av boligen. Septiktanken ble opplyst tømt av kommunen våren 2025.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller grundig kontroll av septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt eller forurensning av grunnen.

## 1 TG IU Oljetank

# Tilstandsrapport

## Kommentar

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtেকnisk forskrift på befaringstidpunktet.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 84 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 11 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det er ikke montert rekkverk i kjellertrapp eller utvendig trapp.

Det mangler håndløpere i innvendige trapper.

Rekkverkshøyde på terrassen er under dagens krav på 1,0 m.

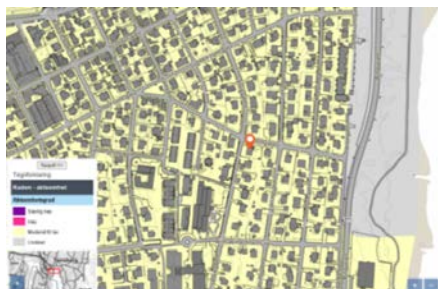
#### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m<sup>3</sup> lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Rekkverkshøyder og åpninger tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk og større åpninger kan medføre økt risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.

Rekkverk bør monteres i utvendig trapp og i kjellertrapp, samt håndløpere på vegg i innvendige trapper for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.



Radonkart.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

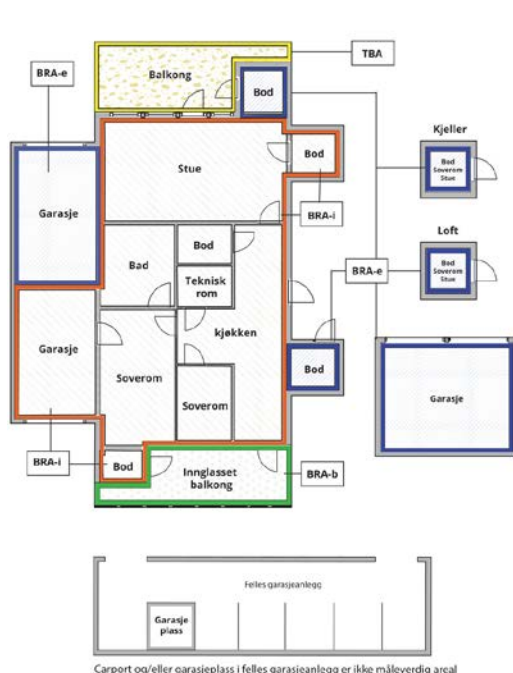
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	93			93	41
2. etasje	90			90	
Kjeller	84			84	
Loft	22			22	
<b>SUM</b>	<b>289</b>				<b>41</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>289</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, mellomgang, entré, toalettrom, kjøkken, gang, bad/vaskerom, stue 1, stue 2, soverom		
2. etasje	Trapperom, entré, soverom 1, toalettrom, kjøkken, kott, gang, bad, soverom 2, stue, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, gang, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, vaskekjeller		
Loft	Lagringsloft		

### Kommentar

Areal 1. etg.  
 Hall m/trapp: 4,8 m<sup>2</sup>  
 Mellomgang: 3,3 m<sup>2</sup>  
 Entré: 4 m<sup>2</sup>  
 Kjøkken: 10,6 m<sup>2</sup>  
 Gang: 2,5 m<sup>2</sup>  
 Bad/vaskerom: 4,2 m<sup>2</sup>  
 Stue 1: 13,1 m<sup>2</sup>  
 Stue 2: 33,3 m<sup>2</sup>  
 Soverom 2: 10,2 m<sup>2</sup>

Areal 2. etg.  
 Trapperom: 1,5 m<sup>2</sup>  
 Entré: 5,6 m<sup>2</sup>  
 Toalettrom: 1,1 m<sup>2</sup>  
 Kjøkken: 9,5 m<sup>2</sup>  
 Kott: 0,9 m<sup>2</sup>  
 Gang: 2,5 m<sup>2</sup>  
 Bad: 4,2 m<sup>2</sup>  
 Soverom 1: 13,5 m<sup>2</sup>  
 Stue: 18,6 m<sup>2</sup>  
 Soverom 2: 10,5 m<sup>2</sup>  
 Soverom 3: 14,7 m<sup>2</sup>

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

1. etasje:

Dør fra trapp direkte inn i entré er lukket igjen.

Opprinnelig spiskammer fra byggetegninger er fjernet og inngår i dag som en del av kjøkkenet.

To kott mot bad er fjernet og badet er utvidet inn i dette arealet.

Vegg mellom stue og spisestue er fjernet slik at rommene i dag fremstår som én stue.

2. etasje:

Vegg i entré er fjernet.

Tegnet dør mellom soverom 3 og stue er lukket igjen.

To kott mot bad er fjernet og badet er utvidet inn i dette arealet.

Det foreligger ikke opplysninger om de utførte endringene er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Ved endring fra tilleggsdel (for eksempel bod eller kott) til hoveddel (for eksempel bad eller soverom) kan det foreligge krav om søknad til kommunen.

**Nyere håndverkstjenester**

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Eva Margrethe Hammarstrøm	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1006	78		0	670.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

**Adresse**

Larvikgaten 22

**Hjemmelshaver**

Hammarstrøm Eva Margrethe

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	07.03.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	08.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

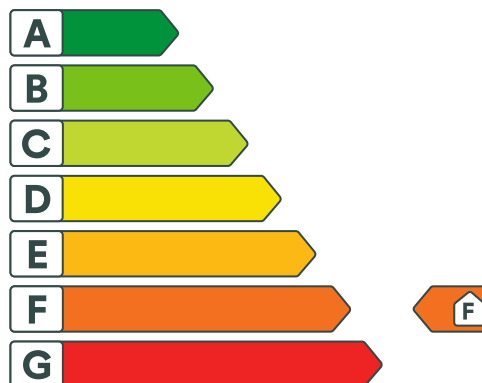
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

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



Adresse <b>Larvikgaten 22, 3112 TØNSBERG</b>	
Dato for energimerking <b>07.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-267350</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>162132253</b>
Gårdsnummer <b>1006</b>	Bruksnummer <b>78</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1947</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>289,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>174,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**328,43 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>336,15 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>58 491 kWh</b>
---	---



## Larvikgaten 22, 3112 TØNSBERG



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Larvikgaten 22, 3112 TØNSBERG



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 4: 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 5: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 6: 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. Montér 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 13: 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: 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 15: 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 16: 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 utendørs

### Tiltak 17: 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 18: 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 luktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### **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 på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 24: 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 sanitæranlegg**

#### **Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



## Om grunnlaget for energimerket

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>



## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Eva Margrethe Hammarstrøm

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1984
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Larvikgaten 22

3112 Tønsberg

3905-1006/78/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1991

**Beskrivelse av arbeidet:** Etterisolert innenfra i flere omganger som egeninnsats. Sist i 1 etasje rundt 2020.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Norva24

**Beskrivelse av arbeidet:** Septiktank tømt våren 2025. Foreligger ikke pålegg om separering av VA.

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** PET

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny varmpumpe installert i 1. etasje.

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Avvik på pipe 1 og ildsted ved sist kontroll i 2023. Pipe 2 har ikke vært i bruk.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1974

**Firmanavn:** Husker ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt sikringsskap.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Kommunen har varslet at vei og fortau skal oppgraderes samt legges nye vann- og avløpsledninger i Larvikgaten.

---

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

♦ **Ja**

Eiendommen har septiktank. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**



Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Eiendommen består av to boenheter.

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Til husstanden

Dato 19.02.2026

**Vedrørende anleggsarbeider som skal utføres i nærområdet.**

I forbindelse med oppgradering av vei og fortau samt etablering av nye vann- og avløpsledninger i Larvikgaten, mellom krysset Staverngaten og Wilh. Wilhelmsens vei kan forekomme rystelser i husene rundt traseen.

Vi er leid inn av Tønsberg kommune for å foreta en besiktigelse av boligene rundt traseen. Tilstands dokumentasjonen er en valgfri registrering av eiendommen og boligens tilstand i forkant av bygge- og anleggsarbeidet, som vil bli lagt til grunn i en eventuell klagesak i etterkant. Da dette dokumentasjons materialet letter bevisføringen ved en klagesak, anses dokumentasjonen som en fordel for begge parter.

Dokumentasjonen foretas med kamera, og er å anse som en registrering av byggetekniske data, ingen byggteknisk vurdering. Vi ønsker spesielt å se grunnmur, vinduer og eventuelle støttemurer, som er spesielt utsatt for rystelser/setninger. Bildene blir lagret i 3 år etter ferdigstillelse av anlegget, i henhold til datatilsynet sine retningslinjer på en passordbeskyttet server hos vår nettleverandør. Deretter slettes de. Bildene vil kun bli tatt fram dersom det meldes om en skade. En eventuell skadesak rettes til entreprenør.

Det vil bli montert rystelsesmåler på utvalgte boliger under arbeidet. Denne dokumentasjonen legges senere til grunn ved en eventuell vurdering av oppstått skade.

Dette er kostnadsfritt for huseier.

**Send ønsket tidspunkt, navn og adresse til 99 67 40 00, eller på mail: [lars@protechconsult.no](mailto:lars@protechconsult.no)**

**Om du ikke ønsker dette, si i fra til oss.**

Mvh

ProTech Consult AS



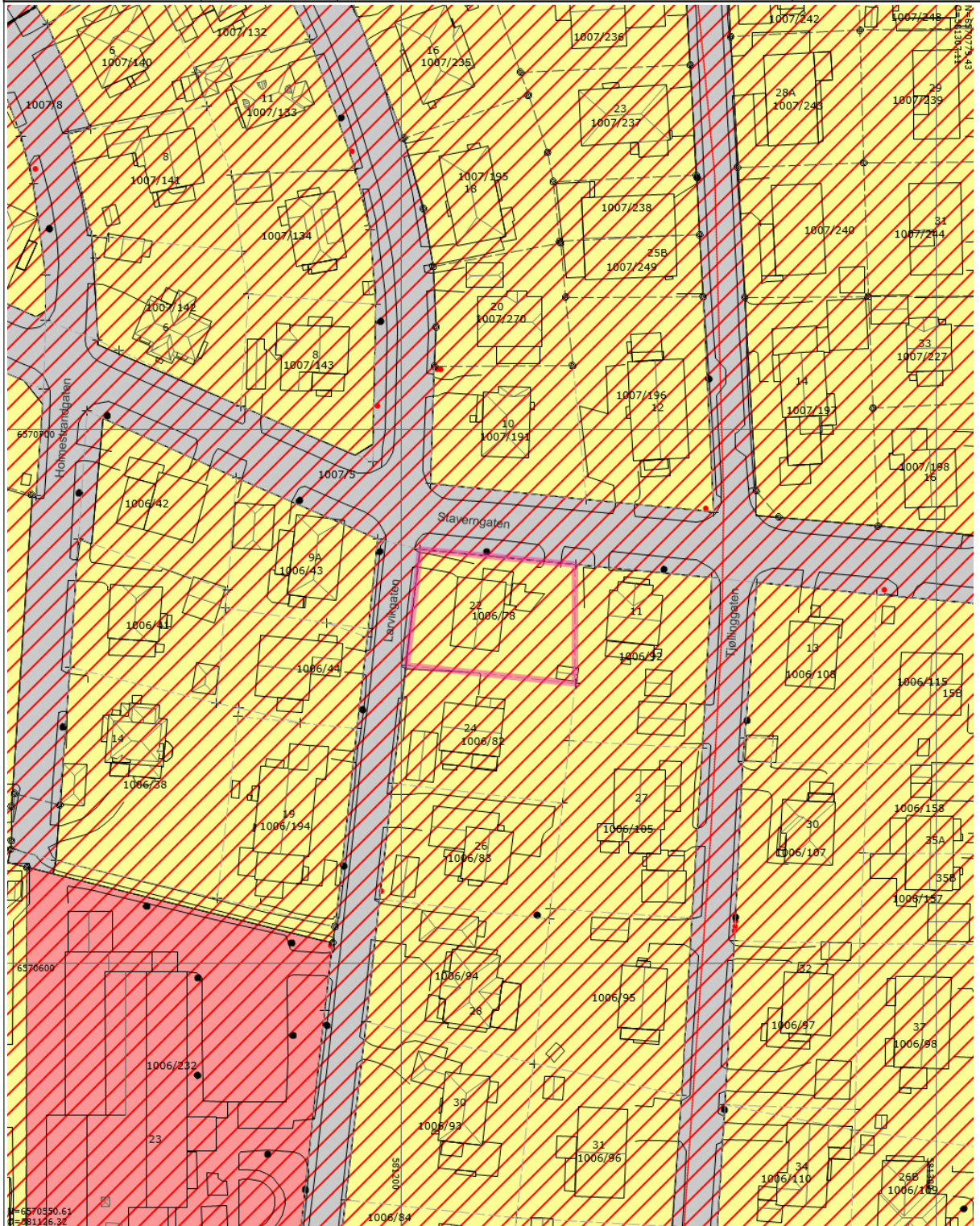
Tønsberg  
kommune

# Kommuneplan





























Eiendom:	Gnr: 1006	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Larvikgaten 22 3112 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Veg - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Forsenkingskurve
	Høydekurve				



## Tegnforklaring

Sluk	 Kumlokk	Matrikelnummer
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
 Flaggstang	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Godkjente byggetiltak	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
 Steingjerde	 Annet gjerde	 MurFrittstående
 Loddrett mur	 Hekk	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Trapp	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 Teiggrense	Husnummer
Husnummer med bokstav	 Kommunalveg gatenavn .	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Forskningskurve	 Høydekurve
 Bebygd område	 Annet	



Tønsberg  
kommune

## Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1006	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Larvikgaten 22 3112 TØNSBERG			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Brannventil	 Hydrant	 Kran
 Septiktank	 Kum - annen eier	 Sandfangskum
 Sluk	 Avløp felles	 Overvannsledning
 Spillvannsledning	 Vannledning uten Vestfold vann	 Nøyaktig eiendomsgrense
 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt
Matrikelnummer.	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Skap	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Godkjente byggetiltak	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
 Forsenkingskurve	 Høydekurve	

# Nabolagsprofil

Larvikgaten 22 - Nabolaget Træleborg - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Træleborg sykehjem Linje 114	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	14 min 1.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

## Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) 145 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	23 min 1.9 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 9 klasser	5 min 2.5 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	17 min 1.4 km
Færder videregående skole 750 elever	16 min 1.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Kjærlighetsstien 28	7 min
Circle K Tønsberg	8 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

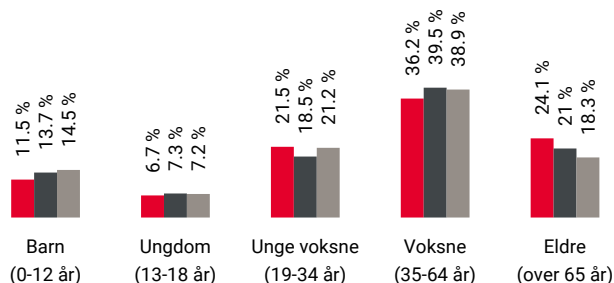
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Træleborg	893	512
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	7 min 0.6 km
Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	9 min 0.8 km
Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	12 min 1 km

## Dagligvare

Coop Extra St. Olavsgate PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Heimdalsvingen	9 min



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 naboeene 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. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Gateparkering

Lett 89/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

	Træleborg skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	0.4 km
	Hedrumgata Balløkke Ballspill	6 min	0.5 km
	WellnessClub Tønsberg	9 min	
	Spenst Tønsberg	9 min	

## Boligmasse



■ 63% enebolig  
■ 37% annet

## Varer/Tjenester

	Farmandstredet	11 min
	Vitusapotek Farmandstredet	12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder  
■ 34% 6-12 år  
■ 16% 13-15 år  
■ 21% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

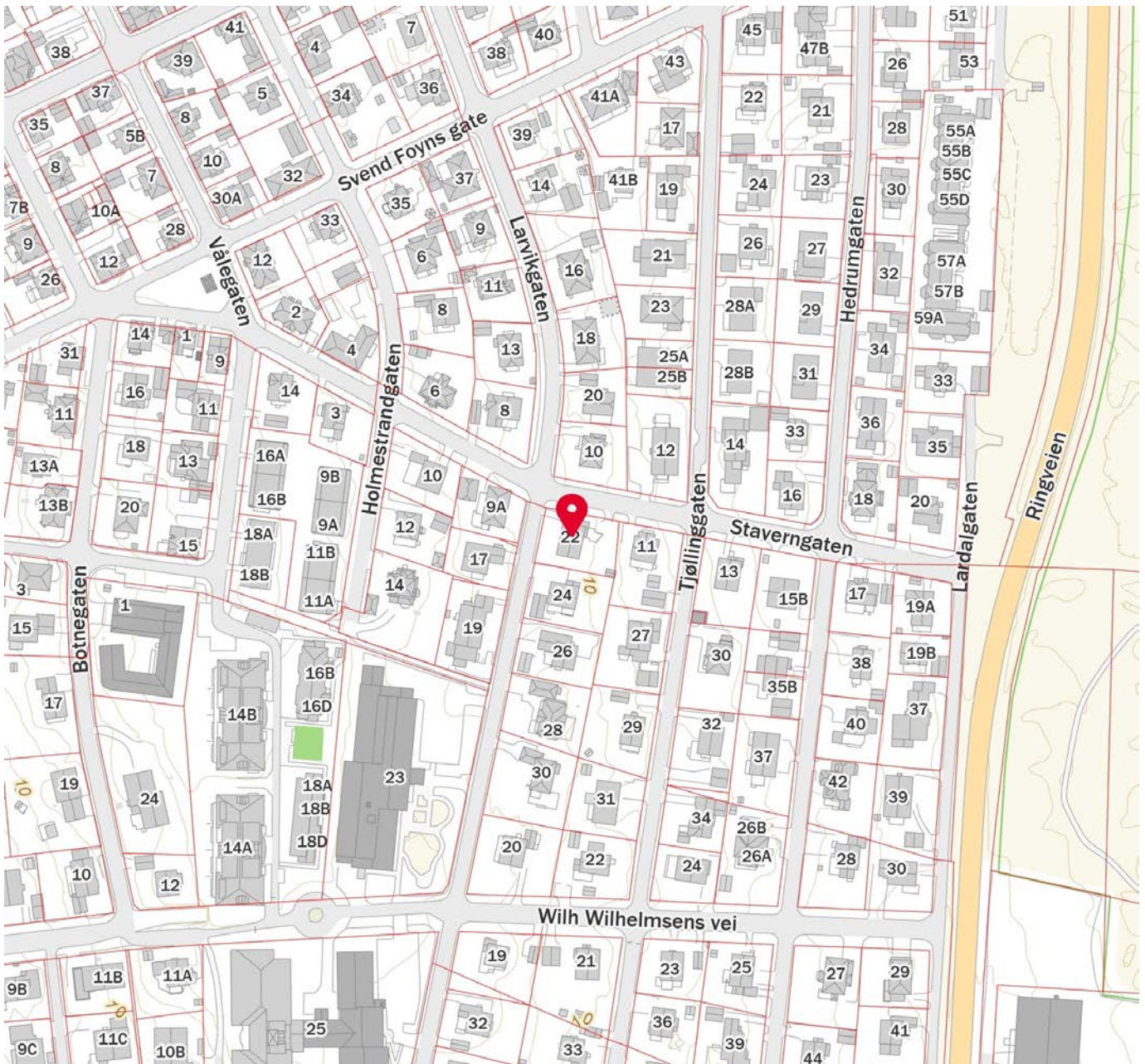
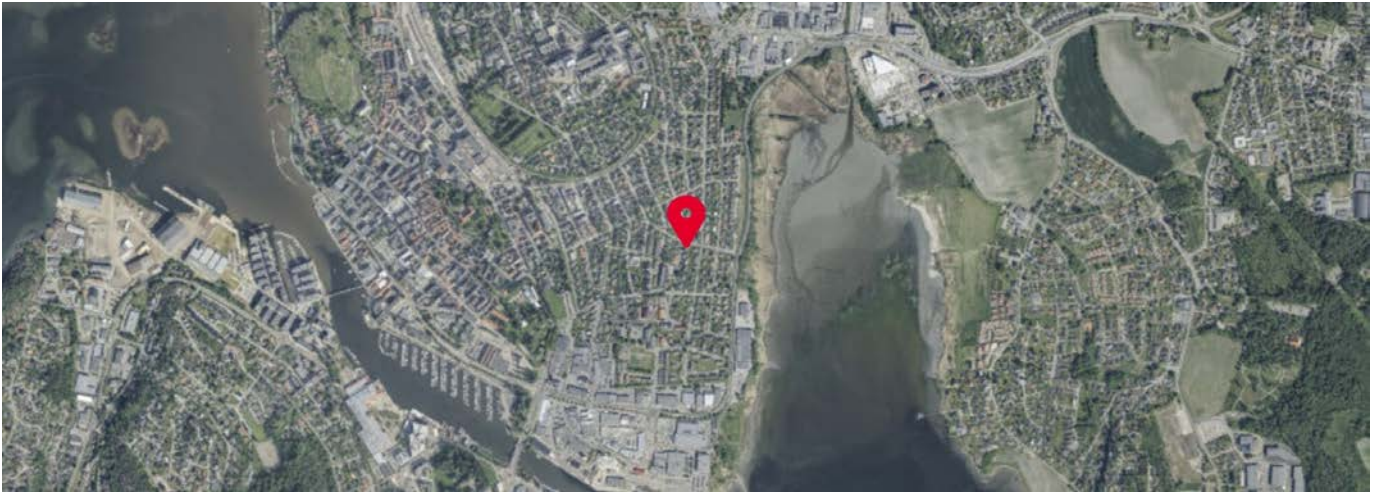


0% 59%

■ Træleborg  
■ Tønsberg  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



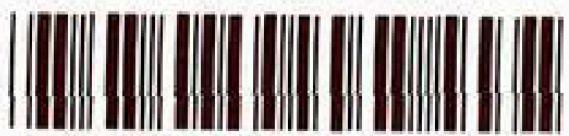
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

120/  
145

# Ferdigattest.

meddelt for det for *Hans Bakke*  
*utført / byggen. Inf. Døve.*  
anmeldte bygningsarbeide på *Audevegt, 22*

nemlig *Oppføreke av 2 mans-*  
*bolig i tre.*



0 4 9 | Z / 198971      Geometrikk  
1006/78/0/0 1945 1 - Ferdigattest  
braArkiv Tønsberg

*25. november 1946,*

*O. D. Østvad*

# Eiendomsmegler MNEF

## André Norrøne Volla



**Du finner meg hos:** Aktiv Tønsberg

**E-post:** [anv@aktiv.no](mailto:anv@aktiv.no)

**Telefon:** 48 007 311

**Eiendomsmegler MNEF er en beskyttet tittel som kun kan brukes av medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Som eiendomsmegler MNEF har jeg forpliktet meg til å følge NEFs megleretiske regler og holde en høy meglerfaglig standard – dét er et kvalitetsstempel.**

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er et landsomfattende profesjonsforbund for eiendomsmeglere MNEF. NEF jobber for en seriøs eiendomsbransje og en trygg bolighandel hvor forbrukerne blir ivaretatt av eiendomsmeglere som holder en høy meglerfaglig standard og har god yrkesetikk. Norges Eiendomsmeglerforbund stiller derfor strenge faglige krav til medlemmene sine.

**Les mer om fordelene med MNEF på [nef.no/mnef](http://nef.no/mnef)**

Carl O. Geving  
Administrerende direktør





## Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Tønsberg får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Bjørnar  
980 45 285



Anne Grethe  
992 53 222



Thea  
995 09 622



Renate  
984 07 845



Nina  
975 09 475



Johan  
901 74 083



Book møte!

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



SKAGERRAK  
SPAREBANK





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Larvikgaten 22  
3112 TØNSBERG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** André Norrøne Volla

**Telefon:** 480 07 311  
**E-post:** andre.norrone.volla@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre