

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

Mobil 930 50 261

E-post tea.werland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 350 000,-
Omkostn.: Kr 85 100,-
Total ink omk.: Kr 3 435 100,-
Felleskostn.: Kr 800,-
Årlig festeavgift: Kr 13 576,-
Selger: Oda Benediktsson
Adam Michael Ruddell

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 78/78 kvm
Tomtstr.: 832.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1012, bnr. 122
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1312250049

Din nye bolig?

Velkommen til denne unike 2-roms leiligheten som kombinerer urbant byliv med naturnær ro. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket – med en nydelig, skjult hage som virkelig må oppleves!

Leiligheten har en romslig og praktisk planløsning med store vindusflater og godt med lysinnslipp. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen gir en god flyt i rommet, med plass til både spisebord og sofagruppe. Kjøkkenet er funksjonelt og innbydende, med rikelig skaplass og moderne løsninger.

Høydepunktet er likevel hagen. En sjelden privat grønn flekk, skjermet og stille – perfekt for deg som drømmer om å nyte hageglede i leilighet. Her kan du lage din egen lille oase med plass til både spisegruppe, solsenger, urtehage og kanskje et lite drivhus.

Garasjeplass og parkeiringsplass medfølger også!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	58
Nabolagsprofil	63
Andre vedlegg	66
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA totalt: 78 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Gang, Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Stue/vinterhage, Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Fremviste tegninger stemmer med dagens bruk, men tilbygget mangler ferdigattest.

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

I kjøkkenskap er det observert at vannrør fra felles stoppkran er ført igjennom brannveggen, uten at det er benyttet brannskum e.l. Dette er avvik iht. dagens krav, da det i utgangspunktet ikke er tillatt med rørgjennomføringer i lyd- og brannskiller.

Det er garasjeplass på 21 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

832.7 m²

Tomtebeskrivelse

Utifra situasjonskart kan se de ut som at naboeiendom ligger helt i grensen/noe over på denne eiendommen.

Det ser også ut som garasjen til denne eiendommen ligger på grensen/noe over på naboeiendom.

Det har nylig blitt gjort mindre gravearbeid grunnet tilkobling til offentlig vann og kloakk i hagen. Dette ser man i hjørnet av tomten.

Årlig festeavgift

Kr 13 576

Festetid

Feste gjelder fra 01.10.1922 og 100 år.

Festekontrakten ble forlenget i 2022 etter tomtefestelovens §33.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år.

Neste regulering er i 2032.

Festeavgiften reguleres etter festekontrakten og tomtefestelovens bestemmelser på reguleringstidspunktet.

Festeavgiften faktureres av Tønsberg kommune.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Dersom sekjonseierne ønsker, kan festetomten vurderes innløst i felleskap.

Festekontrakt datert

01.10.1922.

Beliggenhet

Velkommen til Kong Trygves vei 18 – en ettertraktet adresse midt i Tønsberg sentrum! Her bor du i et rolig og veletablert boligområde, samtidig som du har byens pulserende liv rett utenfor døren. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker nærhet til både byens fasiliteter og flotte turområder.

Innen kort gangavstand finner du Tønsbergs yrende sentrum med butikker, restauranter, kaféer og kulturliv – inkludert kino, bibliotek og byens kjente bryggepromenade med båthavn og livlige sommerdager. Her er det enkelt å kombinere det urbane med det behagelige.

Området er ideelt for pendlere, med kun få minutters gange til Tønsberg jernbanestasjon og hyppige bussavganger. I tillegg er det enkel adkomst til E18, som gjør det lett å komme seg til både Oslo og øvrige byer i Vestfold og Telemark.

For den turglade byr nærområdet på fine naturopplevelser, som Slottsfjellet, Frodeåsen og Teie-skogen. Skole, barnehager og servicetilbud ligger også like i nærheten, noe som gjør området attraktivt for både unge, barnefamilier og eldre.

Kong Trygves vei 18 er med andre ord et sjeldent godt utgangspunkt for en komfortabel og sentral livsstil i en av landets eldste og mest sjarmerende byer.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av småhusbebyggelse, blokkbebyggelse og eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Knapløkka barnehage (0-5 år) ca. 0.9 km

Solvangkirken barnehage (1-5 år) ca. 1 km

Haugar barnehage (1-5 år) ca. 1.2 km

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) ca. 1 km

Byskogen skole (1-10 kl.) ca. 1.5 km

Træleborg skole (1-7 kl.) ca. 1.9 km

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 1 km

Greveskogen videregående skole ca. 1.8 km

Skolekrets

Skolekrets Byskogen

Offentlig kommunikasjon

Buss: Farmandsveien (Totalt 10 ulike linjer) ca. 0.2 km

Tog: Tønsberg stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 0.8 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 22 min med bil

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler en leilighet i 1. etg. i en firemannsbolig, med opprinnelse fra 1992. Boligen er oppført i pusset leca e.l. over støpt plate på mark. Til leiligheten følger det med en garasjeplass på 21 m² i et felles bygg iflg. selger. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Eiendommen fremstår med preg av noe elde og slitasje, og det er behov for

vedlikehold og stedvise utskiftinger og utbedringer. Badet ble sist pusset opp i 2005, og i 2022 ble det montert en varmepumpe i boligen. Ellers er de fleste andre bygningsdeler fra byggeår med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr.

UTVENDIG

Boligen er oppført i pusset leca e.l. med malt utvendig murpuss på fasader. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Det er vinduer med isolerglass i trekarmen, og ytterdører i tre. I 2015 ble det montert ny terrassedør. Dører i vinterhage er fra ca. 1998. Det er terrasse i tre over terreng. Eier opplyser at terrasse er oljete ved behov. Alder på terrasse er ukjent, men antatt fra tidlig 2000 tallet.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er malt tapet på vegger. Det er malte flater og malte plater i tak. Overflater er i hovedsak fra byggeår. Det er etasjeskillere av betongdekke. Det er to piper i boligen. Pipe i stue/kjøkken er oppført i pusset lecaelementer e.l. Popen i vinterhage er oppført i murstein/teglstein. På pipe i vinterhage er det peis og utvendig sotluke. Popen på kjøkken har sotluke på soverom. Denne pipen er ikke tilkoblet ildsted.

VÅTROM

Bad sist pusset opp i 2005 iflg. tidligere prospekt. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, men eier opplyser at det ble montert nye skapfronter i 2022. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i kobber, med felles stoppekran i kjøkkenbenken. Det er kobberrør i bygget. Det er avløpsrør av plast. Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Ukjent type varmtvannsbereder ser ut til å være plassert inne i lukket del i kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder antas å være fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer. Det ble montert varmepumpe i boligen i 2022 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann,

men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vindfang. Det ble montert ny strømmåler i 2018. Ellers er EL- anlegget fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

Utvendige er det avløpsrør er av plast og er fra 1992. Avløpsrør er tilknyttet en felles nedgravd septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1992. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking (takkonstruksjon/loft)

Taktekking med dobbelkrummet betongstein, fra byggeår. Taktekking er vurdert fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking er misfarget og slitt.

Konsekvens/tiltak:

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

Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Nedløp og beslag:

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner og beslag bærer preg av noe elde og slitasje, og det er stedvis avskalling av plastbelegg.

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.

Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Veggkonstruksjon:

Boligen er oppført i pusset leca e.l. med malt utvendig murpuss på fasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Utvendige fasader bærer preg av elde og slitasje. Det er stedvis noe sprekker og riss i murpuss/maling, samt at det er noe avskalling av maling. Det er kuldebro mellom gulv og vinduer i stue/vinterhage.

Det er behov for vask, vedlikehold og lokale utbedringer. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i trekarmen, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduer bærer preg av elde og slitasje, samt at det er noe fukt- og kondensmerker i karmen. Det er riper på vindusglass i stue. Vinduer i stue/vinterhage er montert direkte ned på støpt betonggulv, og dette vil føre til kuldebro, trekk og kalde gulv. Vinduer i vinterhage er også skjeve, og dette sees i sammenheng med setninger i grunn og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utbedringer, og på sikt bør enkelte vinduer skiftes ut.

Dører:

Ytterdører i tre. Inngangsdør er fra byggeår. I 2015 ble det montert ny terrassedør.

Dører i vinterhage er fra 1998.

- Det er avvik:

Dører i stue/vinterhage er montert direkte ned på støpt betonggulv, og dette vil føre til kuldebro, trekk og kalde gulv. I vinterhage er det også skade på den ene lukkemekanismen på en dør, og det mangler utvendig terskelbeslag på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det må påregnes vedlikehold og utbedringer, og på sikt bør enkelte dører skiftes ut.

Andre utvendige forhold:

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget?

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak:

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er malt tapet på vegger. Det er malte flater og malte plater i tak. Overflater er i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Parkettgulv er misfaret, ripete og slitt, og det er stedvis noe merker og sprekker på vegger.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Det er to piper i boligen. Pipe i stue/kjøkken er oppført i pusset lecaelementer e.l.

Pipen i vinterhage er oppført i murstein/teglstein. På pipe i vinterhage er det peis og utvendig sotluke. Pipen på kjøkken har sotluke på soverom. Denne pipen er ikke tilkoblet ildsted. Selger opplyser at det tidligere har vært sprekker og riss på pipen, men disse er tettet igjen i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det opplyses at eldre piper ofte har dårlige fuger i røykløp, og det kan derfor påregnes behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. På generelt grunnlag anbefales kontroll av det stedlige feiervesen for å avdekke eventuelle forskriftsmangler.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Det bør foretas tiltak og vedlikehold på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling: Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad 2 gis også med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak, men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv: Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak:

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt: Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilering med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av bad bør det å etablere mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Kjøkkeninnredningen er

fra byggeår, men eier opplyser at det ble montert nye skapfronter i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Benkeplate og parkettgulv er ripete og slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Det er behov for vedlikehold, eventuelt bør utskiftninger vurderes.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen, eventuelt bør avtrekk fra ventilator føres ut i friluft/yttervegg.

Brannceller:

Det er avvik:

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift. I kjøkkenskap er det observert at vannrør fra felles stoppkran er ført igjennom brannveggen, uten at det er benyttet brannskum e.l. Dette er avvik iht. dagens krav, da det i utgangspunktet ikke er tillatt med rørgjennomføringer i lyd- og brannskiller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vannrør med inntak i kobber, med felles stoppekran i kjøkkenbenken. Det er kobberrør i bygget. Vannrør er fra byggeår.

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:

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

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast, fra byggeår. Da dette er leilighet i flermannsbygg er det ikke mulig å vurdere forhold vedrørende lufting og stakemulighet.

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:

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

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik

- Det er avvik:

Eier opplyser at leiligheten fremstår som svakt ventilert, dette da det ved fuktig vær også blir litt fuktig og rått miljø inne i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Om mulig bør mekanisk eller balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet. Et annet forebyggende tiltak vil kunne være å etablere ventiler i yttervegger.

Varmesentral:

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2022 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Varmepumper har serviceintervall på 2 til 3 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Service bør påregnes utført.

Varmtvannstank:

Ukjent type varmtvannsbereder ser ut til å være plassert inne i lukket del i kjøkkenbenk.

Varmtvannsbereder antas å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg:

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vindfang. Det ble montert ny strømmåler i 2018. I 2022 ble det lagt opp dobbel utestikk til varmepumpe. Det er antas at det også er foretatt noen endringer på EL- anlegget i forbindelse med arbeid utført på bad i 2005. Ellers er EL- anlegget fra byggeår.

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. 1992

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

Det ble montert ny strømmåler i 2018. og i 2022 ble det lagt opp dobbel utestikk til varmepumpe. Det er fremvist samsvarserklæring på disse endringene. Ellers mangler det dokumentasjon og samsvarserklæring på resten av anlegget. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap:

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftinger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering:

Drenering fra byggeår, bestående av platonplast, drenerende masser, samt drensrør i grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt boligen. Drenering antas derfor å ivareta sin funksjon, men drenering er påregnelig noe svekket som følge av alder.

Konsekvens/tiltak:

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

Forstøtningsmurer:

Ned mot vei er det oppført en støttemur i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Støttemur bærer preg av noe elde og slitasje, og støttemur er litt skjev og oppsprukket.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1992. Avløpsrør er tilknyttet en felles nedgravd septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1992. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak: Selger opplyser at det er pålagt å separere avløpet, samt å koble ut septiktank. Gjelder kun eiendommens avløpsanlegg, ikke vanntilknytning. Frist for gjennomføring 31.10.2025. Ellers er det ikke behov for andre utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

Andre utvendige forhold - 2:

Til leiligheten følger det med en garasje plass på 21 m² i et felles bygg iflg. selger.

Garasjen er oppført i pusset leca over støpt plate på mark. Det er takkonstruksjon i tre med dobbelkrummet betongstein på tak. Garasjen er antatt fra 1992 iflg. selger.

Vurdering av avvik

- Det er avvik:

Garasjen bærer preg av noe elde og slitasje, og garasjen er noe grovt og ufagmessig oppført. Det er stedvis noe sprekker og riss på vegger og på murpuss, og det mangler takrenner, snøfangere og beslag. Betonggulv er noe grovt og ujevnt støpt. Det fuktinnsig i overgang gulv og vegger, og dette sees i sammenheng med redusert effekt på drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige fasader må påregnes vasket og malt, og sprekker og riss må påregnes utbedret. Det anbefales også å montere takrenner og nedløp, samt snøfangere på tak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter og høydeforskjeller på alle gulv, og det er store skjevheter i vinterhage. Dette sees i sammenheng med setninger i grunn og fundamenter, samt grov utførelse på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

- Rørlegger monterte dykker på innløp i septiktank, drenering tilkoblet tanken da grunnvann lakk inn. - Rørlegger monterte frostfri utekran. Arbeid utført av VVS Senteret

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

Ja

Det er kun naturlig ventilasjon, dersom man ikke lufter etc. blir det fuktig i leiligheten.

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

Ja

Garasjen har setningsskader og er fuktig.

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

Ja

Ba om tilsyn på pipe da den utvendig hadde sprekker og riss i pipeløpet. Fyringsanlegg ble sjekket 07.04.2022, avvik påpekt i tilsynsrapport saksnr. 1012799. Peis, pipe innvendig ok. Sprekker og riss ble fylt og murt mai 2022, avvik lukket, tilsyn med fyringsanlegget avsluttet 03.05.2022.

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

Ja

Skjevt gulv i stue. Skjevt gulv i vinterhage samt mindre sprekker.

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

Ja, kun av faglært

19.10.2022: Det ble lagt opp dobbel utestikk til varmepumpe, skiftet kabel til varmepumpe til hvit ledning. Arbeid utført av Simo Entreprenør

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

Ja

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

Ja

Installert varmepumpe september 2022.

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

Ja

Pålegg om separering spill/overvann - Pålagt å separere avløpet, samt å koble ut septiktank. Gjelder kun eiendommens avløpsanlegg, ikke vanntilknytning. Frist for gjennomføring 31.10.2025.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Pålegg om separering spill/overvann - Pålagt å separere avløpet, samt å koble ut septiktank. Gjelder kun eiendommens avløpsanlegg. Frist for gjennomføring 31.10.2025. Avtalt at hver enhet i sameie deler kostnaden.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder følgende rom som: Gang, Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Stue/vinterhage, Bod Garasje plass.

Standard

Stor 2-roms leilighet med sjelden, skjult hageperle – en oase midt i byen

Velkommen til en romslig og lys 2-roms leilighet som byr på noe helt unikt – en vakker, skjermet hage med store muligheter for den som ønsker å nyte grønne omgivelser midt i byens puls.

Leiligheten har en gjennomgående og luftig planløsning med god takhøyde, store vindusflater og rikelig med naturlig lys. Stuen er romslig og innbyr til både avslapning og sosialt samvær. Her er det plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet er moderne og funksjonelt, med godt med skap plass og mulighet for spise plass ved vinduet.

Soverommet er stille og rolig, med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Badet er delikat flislagt og har både vaskemaskin og romslig dusjsone.

Men det virkelige høydepunktet venter rett utenfor døren – den skjulte hagen. Her finner du en grønn oase sjelden forbundet med leilighetsliv. Hagen er usjenert og frodig, perfekt for morgenkaffen, hagearbeid, små sosiale sammenkomster eller bare stille stunder i solen. Med et godt potensial for både nytte- og prydevekster, kan du skape ditt eget grønne paradis midt i byen.

Enten du drømmer om å dyrke urter, blomster eller grønnsaker, eller bare ønsker et fredelig sted å trekke deg tilbake – denne hagen gir deg muligheten. Et lite drivhus, pallekarmer, sittegrupper – her er det plass til det meste.

En sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet og grønn livskvalitet. Perfekt for deg som ønsker det beste av to verdener.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje (deler en dobbel garasje med naboen) samt disponerer en parkeringsplass.

Det er ikke tilrettelagt for elbil -lading i dag.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

28092024

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe

Badet har elektriske varmekabler.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 350 000

Kommunale avgifter

Kr 17 387

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Formuesverdi primær

Kr 844 495

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 377 981

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og

internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert). Garasjen er ikke forsikret av sameiets fellesforsikring i følge styreleder.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/4

Felleskostnader inkluderer

Byggforsikring, noe vedlikehold, snømåking.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 800

Sameiet

Sameienavn

Kong Trygvesvei 1b, Gnr 1012, Bnr 122

Organisasjonsnummer

915339328

Om sameiet

Sameiet består av 4 seksjoner av gnr. 1012, bnr 122, Tønsberg Kommune.

Sameiets formål er:

- Å ivareta sameiernes felles interesser i forbindelse med drift og vedlikehold av eiendommen.
- Å skape gode og trygge boforhold for alle beboere i Kong Trygves vei 1B, i Tønsberg kommune.
- Å i vareta et godt naboforhold med beboere i de omkringliggende eiendommene.

Sameiet ledes av styret som består av de fire sameierne. Styret har en formann, en nestformann og to styremedlemmer.

Seksjon 1 og 2 står for hele ansvar og vedlikehold, samt evt driftskostnader som strøm o.a. av garasje med grunn og konstruksjoner, så det kun er disse to seksjoner som har garasjeplass. Styreleder ønsker å minne eiere av garasjen (H101 og H102), at denne

ikke faller inn
under sameiets forsikring om må derfor forsikres av eierne.

Utdrag fra årsmøte:

- Snømåking er en fellesutgift som tilfaller sameiet. Faktura deles mellom sameiet i 1B, Stig Monstad og eier av 1F. Styreleder får faktura 2 ganger årlig, som deles etter en fast brøkprosent.

- I 2023 har det vært uforutsette utgifter i forbindelse med septikk tanken og rørlegger tilknyttet denne, på ca 15.000 kr. Det står igjen på kontoen nå, ca 18.000 kr etter at årets forsikring til Gjensidige er betalt.

Forkjøpsrett

Tønsberg kommune har forkjøpsrett i sine festekontrakter hvor Tønsberg kommune er grunneier.

Forkjøpsretten blir avklart etter budaksept.

Regnskap/budsjett

Den månedlige innbetalingen til sameiet øker fra 500 til 800 nok, fra og med august 2025.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Eier plikter å passe på at dyr ikke plager andre beboere med støy.

Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameierne plikter å delta i dugnader som fastsettes av årsmøte. Om de ikke kan delta personlig på dugnad kan han/hun sende en annen person.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1012, bruksnummer 122, seksjonsnummer 2 i Tønsberg kommune.

Offentligrettslig pålegg

Eiere av Kong Trygves vei 1B - GNR/BNR 1012/122 har pålegg fra Tønsberg kommune om separering spill-/overvann.

Pålegg:

Eier av eiendommen KONG TRYGVES VEI 1B (Gnr/Bnr 1012/122) pålegges å separere avløpet, samt å koble ut evt. septiktank.

For lov hjemmel vises det til Forurensningslovens § 22 - 2. ledd og §26 - siste ledd.

Pålegget skal være utført innen 31.10.2025.

Pålegget gjelder kun eiendommens avløpsanlegg, ikke vanntilknytning. Det anbefales å vurdere om vannledningen bør skiftes samtidig med avløpet, dersom den er gammel.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/1012/122/2:

29.10.1992 - Dokumentnr: 13241 - Bestemmelse om veg

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1012 Bnr:109

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1012 Bnr:109 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1012 Bnr:109 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1012 Bnr:109 Snr:3

Overført fra: Knr:3905 Gnr:1012 Bnr:122 F

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1992 - Dokumentnr: 13241 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

Årlig festeavgift: NOK 622

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

Forkjøpsrett for grunneier

Fester har ikke innløsningsrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3905 Gnr:1012 Bnr:122 F

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.2006 - Dokumentnr: 1966 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Endring av disponering av uteareal. Se vedlagte kart.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1992 - Dokumentnr: 13241 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 100 år

Årlig festeavgift: NOK 622

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

Forkjøpsrett for grunneier
Fester har ikke innløsningsrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2005 - Dokumentnr: 8987 - Erklæring/avtale
Pant for sameiet begrenset oppad til 1/2 G til sikkerhet for fellesutgifter
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2005 - Dokumentnr: 8987 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.2005 - Dokumentnr: 8987 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1, 2, 3 og 4

29.03.1982 - Dokumentnr: 3676 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1012 Bnr:109 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1012 Bnr:109 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1012 Bnr:109 Snr:3
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1012 Bnr:122
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 4-mannsbolig i Kong Trygves vei 1B datert 28/7-1992

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.07.1992.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpnett.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

(Nåværende Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024))

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Boligbebyggelse
- Ras- og skredfare

Eiendommen ligger i et regulert område:

Planid: 3905 61239 med plannavn Olav Trygvasons gate 3A (5.9.2007)

Relaterte planer:

Planid: 20120061 med plannavn Olav Trygvasons gate 4 (18.6.2014)

Det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

Planid: 3905 20180165 med plannavn Statens Park

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

83 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

85 100 (Omkostninger totalt)

96 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 435 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 446 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 448 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 85 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tea Wærland

Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

tea.werland@aktiv.no

Tlf: 930 50 261

Ansvarlig megler bistås av

Tea Wærland

Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

tea.werland@aktiv.no

Tlf: 930 50 261

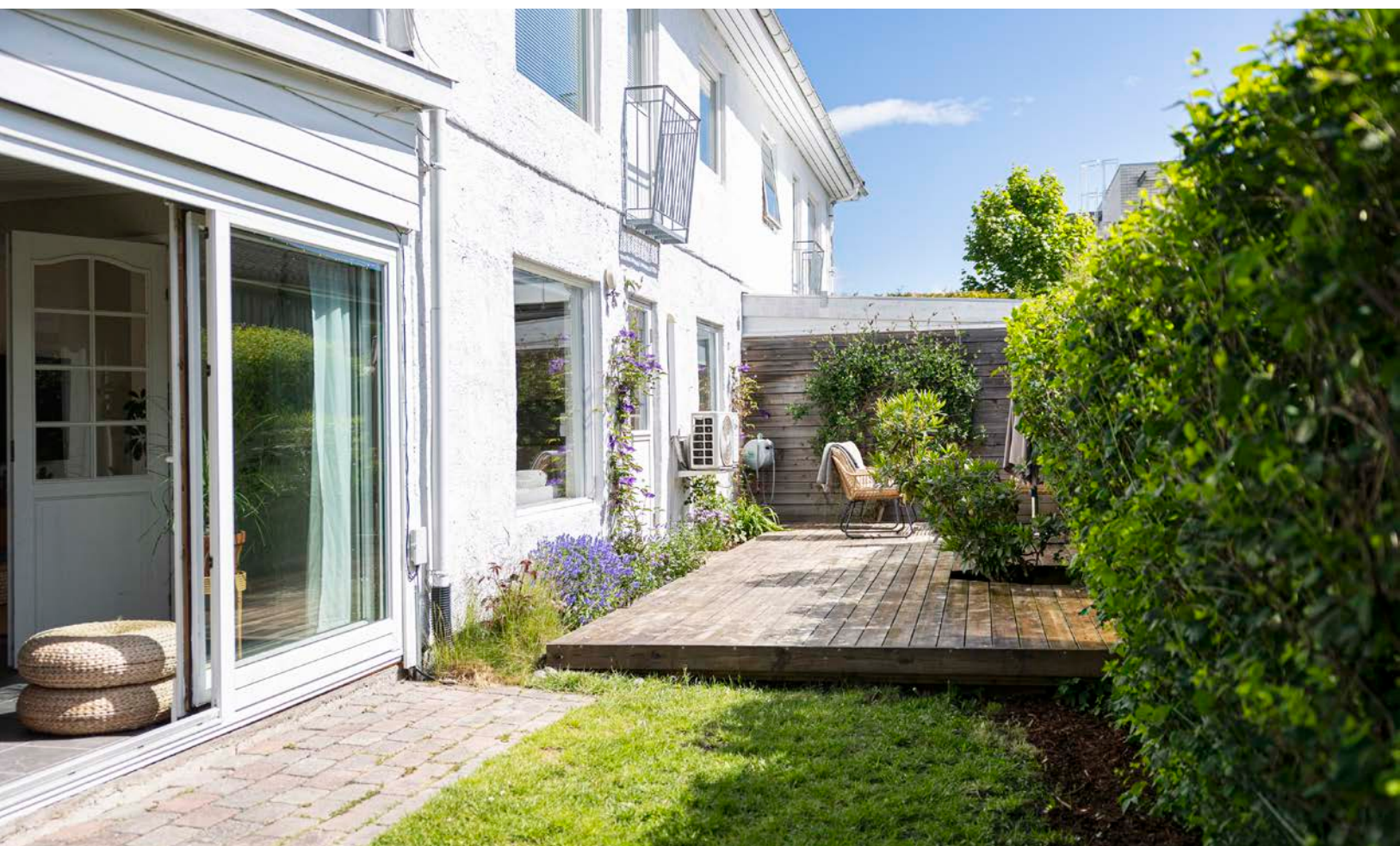
Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

05.08.2025



















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Leilighet i 1. etg. i firemannsbolig
 Kong Trygves vei 1 B, 3125 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 gnr. 1012, bnr. 122, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 12224-1547

Referansenummer: QG6068

Autorisert foretak: Metiri 2 AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 1. etg. i en firemannsbolig, med opprinnelse fra 1992. Boligen er oppført i pusset leca e.l. over støpt plate på mark. Til leiligheten følger det med en garasjeplass på 21 m² i et felles bygg iflg. selger. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Eiendommen fremstår med preg av noe elde og slitasje, og det er behov for vedlikehold og stedvise utskiftninger og utbedringer. Badet ble sist pusset opp i 2005, og i 2022 ble det montert en varmepumpe i boligen. Ellers er de fleste andre bygningsdeler fra byggeår med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr.

Leilighet i 1. etg. i firemannsbolig - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført i pusset leca e.l. med malt utvendig murpuss på fasader. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Det er vinduer med isolerglass i trekarmer, og ytterdører i tre. I 2015 ble det montert ny terrassedør. Dører i vinterhage er fra ca. 1998. Det er terrasse i tre over terreng. Eier opplyser at terrasse er oljete ved behov. Alder på terrasse er ukjent, men antatt fra tidlig 2000 tallet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er malt tapet på vegger. Det er malte flater og malte plater i tak. Overflater er i hovedsak fra byggeår. Det er etasjeskillere av betongdekke. Det er to piper i boligen. Pipe i stue/kjøkken er oppført i pusset lecaelementer e.l. Pipen i vinterhage er oppført i murstein/teglstein. På pipe i vinterhage er det peis og utvendig sotluke. Pipen på kjøkken har sotluke på soverom. Denne pipen er ikke tilkoblet ildsted.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad sist pusset opp i 2005 iflg. tidligere prospekt. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Kjøkkeninnredningen er antatt fra byggeår, men eier opplyser at belegg/folie på skapdører ble fjernet og malt på nytt i 2022. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i kobber, med felles stoppekran i kjøkkenbenken. Det er kobberrør i bygget. Det er avløpsrør av plast.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. Ukjent type varmtvannsbereder ser ut til å være plassert inne i lukket del i kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder antas å være fra byggeåret.

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer. Det ble montert varmepumpe i boligen i 2022 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vindfang. Det ble montert ny strømmåler i 2018. Ellers er EL- anlegget fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige er det avløpsrør er av plast og er fra 1992. Avløpsrør er tilknyttet en felles nedgravd septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1992. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

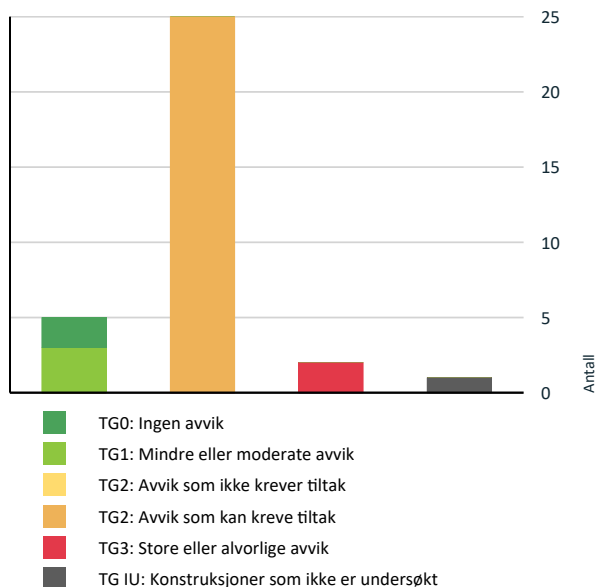
Leilighet i 1. etg. i firemannsbolig

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

Fremviste tegninger stemmer med dagens bruk, men tilbygget mangler ferdigattest.

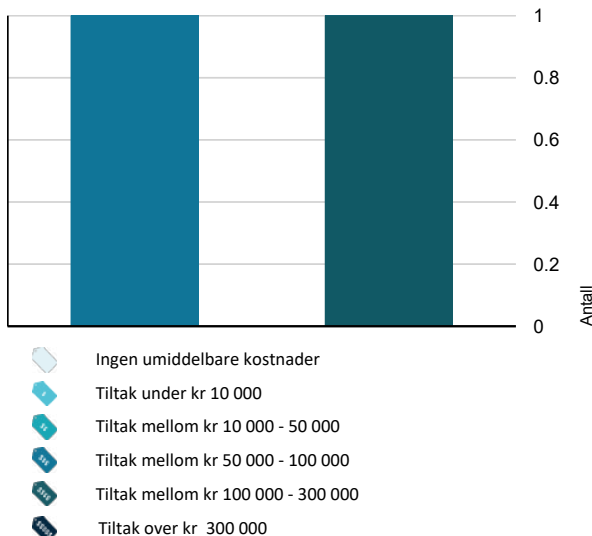
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Graden TG 2/3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etg. i firemannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETG. I FIREMANNSBOLIG

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Basert på tegninger er stue/vinterhage tilbygg fra 1998. Tilbygget mangler ferdigattest.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med dobbelkrummet betongstein, fra byggeår. Taktekking er vurdert fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking er misfarget og slitt.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Takrenner og beslag bærer preg av noe elde og slitasje, og det er stedvis avskalling av plastbelegg.

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.

Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i pusset leca e.l. med malt utvendig murpuss på fasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Utvendige fasader bærer preg av elde og slitasje. Det er stedvis noe sprekker og riss i murpuss/maling, samt at det er noe avskalling av maling. Det er kuldebro mellom gulv og vinduer i stue/vinterhage.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vask, vedlikehold og lokale utbedringer. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilgang til loft/takkonstruksjon ligger til annen enhet, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert.

Vinduer

Vinduer med isolerglass i trekarmen, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, samt at det er noe fukt- og kondensmerker i karmen. Det er riper på vindusglass i stue. Vinduer i stue/vinterhage er montert direkte ned på støpt betonggulv, og dette vil føre til kuldebro, trekk og kalde gulv. Vinduer i vinterhage er også skjeve, og dette sees i sammenheng med setninger i grunn og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utbedringer, og på sikt bør enkelte vinduer skiftes ut.

Dører

Ytterdører i tre. Inngangsdør er fra byggeår. I 2015 ble det montert ny terrassedør. Dører i vinterhage er fra 1998.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører i stue/vinterhage er montert direkte ned på støpt betonggulv, og dette vil føre til kuldebro, trekk og kalde gulv. I vinterhage er det også skade på den ene lukkemekanismen på en dør, og det mangler utvendig terskelbeslag på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utbedringer, og på sikt bør enkelte dører skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre over terreng. Eier opplyser at terrasse er oljet ved behov. Alder på terrasse er ukjent, men antatt fra tidlig 2000 tallet.

Tilstandsrapport

! TG 2 Andre utvendige forhold

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget?

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

! TG 3 Andre utvendige forhold - 2

Til leiligheten følger det med en garasjeplass på 21 m² i et felles bygg iflg. selger. Garasjen er oppført i pusset leca over støpt plate på mark. Det er takkonstruksjon i tre med dobbelkrummet betongstein på tak. Garasjen er antatt fra 1992 iflg. selger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjen bærer preg av noe elde og slitasje, og garasjen er noe grovt og ufagmessig oppført. Det er stedvis noe sprekker og riss på vegger og på murpuss, og det mangler takrenner, snøfangere og beslag. Betonggulv er noe grovt og ujevnt støpt. Det fuktinnslag i overgang gulv og vegger, og dette sees i sammenheng med redusert effekt på drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige fasader må påregnes vasket og malt, og sprekker og riss må påregnes utbedret. Det anbefales også å montere takrenner og nedløp, samt snøfangere på tak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er malt tapet på vegger. Det er malte flater og malte plater i tak. Overflater er i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Parkettgulv er misfaret, ripete og slitt, og det er stedvis noe merker og sprekker på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter og høydeforskjeller på alle gulv, og det er store skjevheter i vinterhage. Dette sees i sammenheng med setninger i grunn og fundamenter, samt grov utførelse på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Det er to piper i boligen. Pipe i stue/kjøkken er oppført i pusset lecaelementer e.l. Pipen i vinterhage er oppført i murstein/teglstein. På pipe i vinterhage er det peis og utvendig sotluke. Pipen på kjøkken har sotluke på soverom. Denne pipen er ikke tilkoblet ildsted. Selger opplyser at det tidligere har vært sprekker og riss på pipen, men disse er tettet igjen i senere tid.

Selger opplyser at pipe og ildsted sist ble kontrollert i april 2022. I forbindelse med kontroll ble det avdekket et avvik, da det var sprekker og riss på utsiden av pipe. Avvik ble utbedret og saken ble avsluttet 03.05.2022.

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses at eldre piper ofte har dårlige fuger i røykløp, og det kan derfor påregnes behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av det stedlige feiervesen for å avdekke eventuelle forskriftsmangler.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak og vedlikehold på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad sist pusset opp i 2005 iflg. tidligere prospekt. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad 2 gis også med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av bad bør det å etablere mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende murkonstruksjoner. Det er ved bruk av fuktindikator ikke registrert fukt av betydning på bad eller nederst på vegger mot tilstøtende rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Kjøkkeninnredningen er antatt fra byggeår, men eier opplyser at belegg/folie på skapdører ble fjernet og malt på nytt i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplate og parkettgulv er ripete og slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold, eventuelt bør utskiftinger vurderes.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen, eventuelt bør avtrekk fra ventilator føres ut i friluft/yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i kobber, med felles stoppekran i kjøkkenbenken. Det er kobberrør i bygget. Vannrør er fra byggeår.

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

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, fra byggeår. Da dette er leilighet i flermannsbygg er det ikke mulig å vurdere forhold vedrørende lufting og stakemulighet.

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

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

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at leiligheten fremstår som svakt ventilert, dette da det ved fuktig vær også blir litt fuktig og rått miljø inne i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør mekanisk eller balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet. Et annet forebyggende tiltak vil kunne være å etablere ventiler i yttervegger.

! TG 2 Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2022 iflg. selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmepumper har service intervall på 2 til 3 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Service bør påregnes utført.

! TG 2 Varmtvannstank

Ukjent type varmtvannsbereder ser ut til å være plassert inne i lukket del i kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder antas å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i vindfang. Det ble montert ny strømmåler i 2018. I 2022 ble det lagt opp dobbel utestikk til varmepumpe. Det er antas at det også er foretatt noen endringer på EL-anlegget i forbindelse med arbeid utført på bad i 2005. Ellers er EL-anlegget fra byggeår.

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

Tilstandsrapport

utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1992

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
Det ble montert ny strømmåler i 2018. og i 2022 ble det lagt opp dobbel utestikk til varmepumpe. Det er fremvist samsvarserklæring på disse endringene. Ellers mangler det dokumentasjon og samsvarserklæring på resten av anlegget. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

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

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

Det er røykvarslere og brannslukker i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Støpte betongfundamenter på løsmasser e.l. Det er gjort observasjoner i bygget generelt som tyder på setninger. Dette antas å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår, bestående av platonplast, drenerende masser, samt drensrør i grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt boligen. Drenering antas derfor å ivareta sin funksjon, men drenering er påregnelig noe svekket som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Forstøtningsmurer

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Ned mot vei er det oppført en støttemur i støpt betong.

Vurdering av avvik:

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

Støttemur bærer preg av noe elde og slitasje, og støttemur er litt skjev og oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

TG 0 Terrengforhold

Skrånende tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1992. Avløpsrør er tilknyttet en felles nedgravd septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1992. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selger opplyser at det er pålagt å separere avløpet, samt å koble ut septiktank. Gjelder kun eiendommens avløpsanlegg, ikke vanntilknytning. Frist for gjennomføring 31.10.2025. Ellers er det ikke behov for andre utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 1. etg. i firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	78			78	
SUM	78				
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Soverom, Bad, Stue/kjøkken, Stue/vinterhage, Bod		

Kommentar

Det er garasjeplass på 21 m² i f

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremviste tegninger stemmer med dagens bruk, men tilbygget mangler ferdigattest.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I kjøkkenskap er det observert at vannrør fra felles stoppkran er ført igjennom brannveggen, uten at det er benyttet brannskum e.l. Dette er avvik iht. dagens krav, da det i utgangspunktet ikke er tillatt med rørgjennomføringer i lyd- og brannskiller.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 1. etg. i firemannsbolig	73	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Oda Larsen Benediktsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1012	122		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse

Kong Trygves vei 1 B

Hjemmelshaver

Ruddell Adam Michael, Benediktsson Oda Larsen,
Tønsberg Kommune

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 250 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	28.07.1992		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	10.02.1992		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QG6068>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250049	

Selger 1 navn
Oda Benediktsson

Gateadresse	
Kong Trygves vei 1B	

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3125

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1312250049

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OB

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

- Rørlegger monterte dykker på innløp i septiktank, drenering tilkoblet tanken da grunnvann lekk inn. - Rørlegger monterte frostfri utekran.

Arbeid utført av

VVS Senteret

Filer

[Sjekkliste etter utført arbeid.pdf.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er kun naturlig ventilasjon, dersom man ikke lufte etc. blir det fuktig i leiligheten.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Garasjen har setningsskader og er fuktig.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ba om tilsyn på pipe da den utvendig hadde sprekker og riss i pipeløpet. Fyringsanlegg ble sjekket 07.04.2022, avvik påpekt i tilsynsrapport saksnr. 1012799. Peis, pipe innvendig ok. Sprekker og riss ble fylt og murt mai 2022, avvik lukket, tilsyn med fyringsanlegget avsluttet 03.05.2022.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjevt gulv i stue. Skjevt gulv i vinterhage samt mindre sprekker.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

19.10.2022: Det ble lagt opp dobbel utestikk til varmepumpe, skiftet kabel til varmepumpe til hvit ledning.

Arbeid utført av

Simo Entreprenør

Filer

[10668 - Legge opp dobbel utestikk til varme.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installert varmepumpe september 2022.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pålegg om separering spill/overvann - Pålagt å separere avløpet, samt å koble ut septiktank. Gjelder kun eiendommens avløpsanlegg, ikke vanntilknytning. Frist for gjennomføring 31.10.2025.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pålegg om separering spill/overvann - Pålagt å separere avløpet, samt å koble ut septiktank. Gjelder kun eiendommens avløpsanlegg. Frist for gjennomføring 31.10.2025. Avtalt at hver enhet i sameie deler kostnaden.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

KONG TRYGVES VEI 1B - 1012_122 - Pålegg - separering spill_ overvann (1).pdf

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250049

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oda Larsen	67178b97036a4f652e9a8	29.05.2025	Signer authenticated by
Benediktsson	733bd5c8324f8f380af	11:36:33 UTC	One time code

Document reference: 1312250049

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

Nabolagsprofil

Kong Trygves vei 1B - Nabolaget Korten - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Farmandsveien	3 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.2 km	
Tønsberg stasjon	9 min
Linje RE11, RX11	
0.8 km	
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.)	12 min
145 elever, 8 klasser	
1 km	
Byskogen skole (1-10 kl.)	18 min
538 elever, 61 klasser	
1.5 km	
Træleborg skole (1-7 kl.)	22 min
216 elever, 14 klasser	
1.9 km	
Slottsfjellet videregående Steinerskole	12 min
56 elever, 3 klasser	
1 km	
Greveskogen videregående skole	22 min
1016 elever	
1.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Kjelleveien	6 min
Bjørn Farmand	10 min

«Pittoresk bydel ved byfjorden under slottsfjellet.
Kort vei til bryggerrestauranter og sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

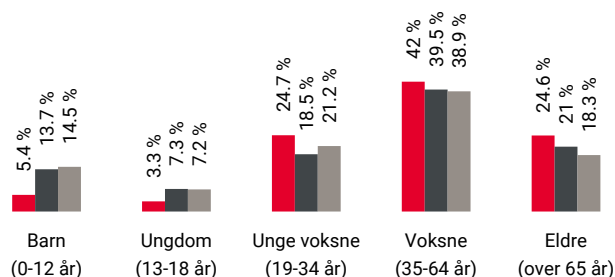
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Korten	1 281	806
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Knapløkka barnehage (0-5 år)	10 min
104 barn	
0.9 km	
Solvangkirken barnehage (1-5 år)	12 min
52 barn	
1 km	
Haugar barnehage (1-5 år)	14 min
30 barn	
1.2 km	

Dagligvare

Coop Extra Tønsberg	4 min
Søndagsåpent	
0.3 km	
Coop Prix Farmannsveien	7 min
PostNord	
0.6 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene 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



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



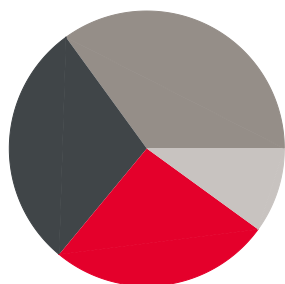
Matvareutvalg

Stort mangfold 79/100

Sport

⚽	Messehall B Aktivitetshall	11 min 🚶 0.9 km
⚽	Slottsfjellskolen Ballspill	12 min 🚶 1 km
🚴	Family Sports Club Tønsberg	15 min 🚶
🚴	WellnessClub Tønsberg	14 min 🚶

Boligmasse



26% enebolig
29% rekkehus
35% blokk
10% annet

«Sentralt, gode naboer, kort vei til det meste og beste. Ikke minst adgang til godene uten bil!»

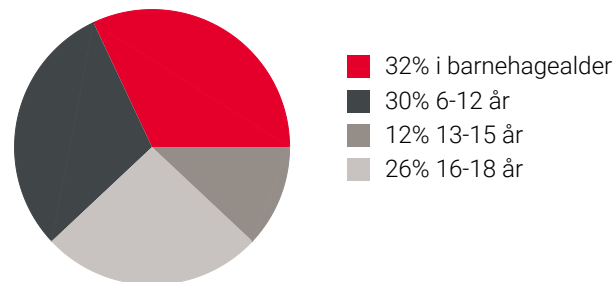
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

📍	Farmandstredet	12 min 🚶
📍	Apotek 1 Hvalen Tønsberg	12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

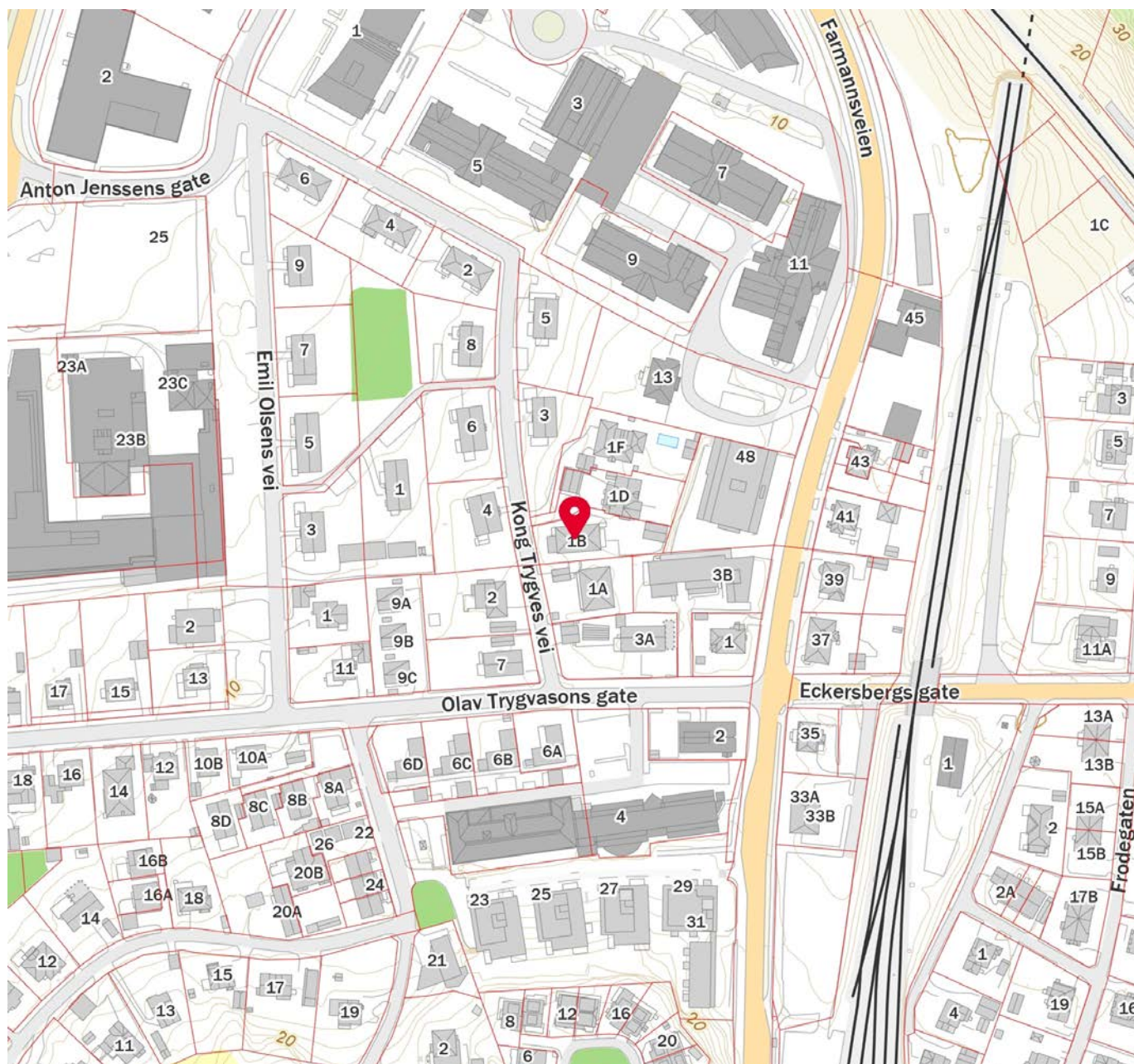
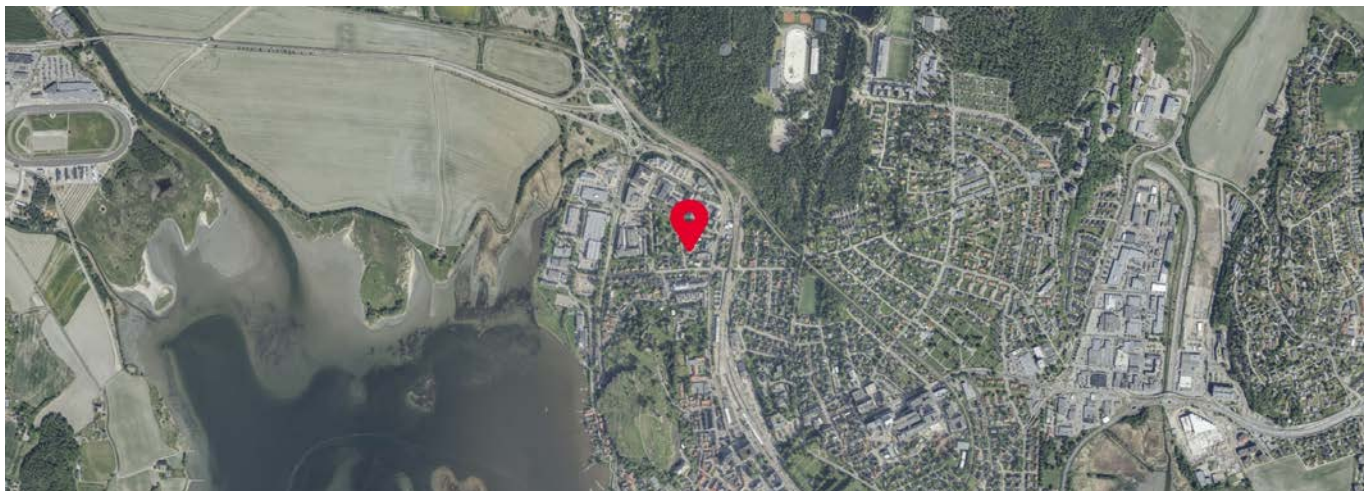


0% 58%

Korten
Tønsberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Referat årsmøte 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Solheim, Inger Lene (01.11.1987), signert 28.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Benediktsson, Oda Larsen (24.06.1992), signert 28.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Hallanger, Maja (20.06.1978), signert 07.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Bruland, Fredrik (04.01.1980), signert 07.05.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Referat Årsmøte 26.01.2025

Møtetid: 26.01.2025 kl 19.30.

Møtested: Digitalt via Teams

Deltakere: Fredrik Bruland, Maja Hallanger, Oda Larsen Benediktson, Inger Lene Solheim

Referent: Inger Lene Solheim

Godkjenning av innkalling og sakspapirer

Forslag til vedtak: Innkalling og sakspapirer til årsmøtet 2025 godkjennes til tross for kort frist og gjennomføring i januar.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Fast agenda

1. Valg av møteleder
 - a. Inger Lene Solheim ble valgt som møteleder.
2. Årsregnskap og budsjett for kommende år
 - a. Styret fikk tilsendt økonomioversikt for tidligere år, samt budsjett for neste år.
3. Fastsettelse av dagnader og oppgaver i kommende år
 - a. Ivaretagelse av pålegget fra Tønsberg kommune prioriteres.
4. Oppklaringer av eventuelle uenigheter eller usagte ting mellom sameierne
 - a. Det er ønskelig med informasjon til styret ved utskiftning av leietakere (jfr vedtekter)
5. Saker som for øvrig er nevnt i innkallelsen (se nedenfor).
6. Valg av formann og nestformann
 - a. Formann: Inger Lene Solheim
 - b. Nestformann: Fredrik BrulandEnstemmig vedtatt.

Øvrige saker:

Signering av vedtekter og trivselsregler

Vedtekter og trivselsregler trenger å få oppdatert signatur av nye seksjonseiere H101 og H102. Det er ikke gjort noen endringer i disse, og de ble fremlagt ved overtakelse ovenfor seksjon H101 og H102 ved kjøp av seksjon. Disse er allerede godkjent av seksjon H201 og H202, men sendes for samlet signatur.

Forslag til vedtak:

Styreleder oversender sameiets vedtekter og trivselsregler for elektronisk godkjenning til styremedlemmene. Styreleder oppretter en avtale via posten for elektronisk signatur fra samtlige styremedlemmer. Det koster 21 kr pr signatur, og vil belastes sameiet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Dokumentet er signert digitalt av:

- Solheim, Inger Lene (01.11.1987), 28.04.2025
- Benediktsson, Oda Larsen (24.06.1992), 28.04.2025
- Hallanger, Maja (20.06.1978), 07.05.2025
- Bruland, Fredrik (04.01.1980), 07.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

Økonomioversikt

Vedlagt ligger årsrapport i PDF hentet fra DNB for året 2024.

Dagens ordning med at hver enkelt seksjon innbetaler 500 kr pr måned, har vært uendret over flere år. Utgifter knyttet til forsikring og snømåking har økt de siste årene, og siden den månedlige innbetalingen har vært uendret, går sameiet nå omtrent i null hvert år (positivt overskudd på 1744 nok årlig).

Se vedlagt økonomioversikt.

Styreleder informerte om litt utfordringer med å få eier av Kong Trygves vei 1C til å betale sin andel av snømåkingen. Det har tidvis gått 1-2 år mellom innbetalingene, men at vi pr dags dato er ajour.

Forslag til vedtak: Den månedlige innbetalingen til sameiet øker til 800 nok, fra og med august 2025.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Sameiets boligforsikring

Sameiet har boligforsikring hos Gjensidige. Vedlagt ligger oppdatert forsikringsvilkår gjeldende fra 28092024 og ett år frem i tid.

Til orientering.

Sak: Pålegg fra Tønsberg kommune

Se vedlegg for eget saksdokument.

Forslag til vedtak:

1. Avtaleinngåelse: Sameiet inngår avtale med (entreprenørens navn), forutsatt at den enkelte seksjonseier forskuddsvis innbetaler sin andel før avtaleinngåelse. Ingen arbeider vil bli iverksatt før nødvendige midler er innbetalt. Eventuelle merkostnader fordeles automatisk på seksjonseierne.
2. Fullmakt til styreleder: Styreleder gis fullmakt til å inngå avtalen på vegne av sameiet, etter skriftlig godkjenning fra styremedlemmene.
3. Elektronisk signatur: Styreleder oppretter en elektronisk signeringsprosess via Posten. Kostnad for dette (21 kr per signatur) vil bli belastet sameiet.
4. Det er ønskelig å innhente flere tilbud fra ulike entreprenører. Fredrik og Maja undersøker med entreprenører og avtaler lokal befaring. Oda kan bistå ved befaring.
5. Det er enighet blant alle styremedlemmene, om at samtlige styremedlemmer innbetaler 25.000 NOK til sameiets konto innen 02.02.2025.
6. Styret tar et nytt styremøte kort tid etter mottatt flere pristilbud.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Referat årsmøte 2025

Forslag til vedtak: Referat fra årsmøte 2025 sendes først til innspill og høring til styrets medlemmer. Godkjenning av referatet for årsmøte 2025, gjøres elektronisk via epost til alle styremedlemmene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Dokumentet er signert digitalt av:

- Solheim, Inger Lene (01.11.1987), 28.04.2025
- Benediktsson, Oda Larsen (24.06.1992), 28.04.2025
- Hallanger, Maja (20.06.1978), 07.05.2025
- Bruland, Fredrik (04.01.1980), 07.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

Til styremedlemmer av Kong Trygves vei 1B

23.01.2025

Fredrik Bruland

Maja Hallanger

Oda Larsen Benediktsson

Inger Lene Solheim

Sak: Pålegg av Tønsberg kommune om separering av septikktank

Tønsberg kommune har varslet om pålegg om separering av avløp for vår eiendom «KONG TRYGVES VEI 1B - 1012/122»

Styreleder har tatt kontakt med to lokale entreprenører, Tore Haraldstad og Arnadal Anlegg for å innhente befaringer og tilbud. Vedlagt følger detaljer fra tilbudene. Merk at begge tilbud inneholder forutsetninger som kan påvirke sluttkostnaden.

Pristilbud fra Arnadal Anlegg:

«Beklager at det har tatt litt tid, men har vært noen uklarheter.

Det er dessverre ikke så lett å gi noen pris på jobben hos dere da det fortsatt er noen uklarheter.

Fra en gammenskisse ser det til at dere går rett ut mot veien, men under befarings så vi på en septikk/avløpskum på lå på hjørnet av huset, mulig dette er noe som kommer inn fra en naboeiendom?

Så det vi evt. kan tilby er å utføre arbeidene som regnings arbeider, etter medgått tid og mengde.»

Se vedlegg for pristilbud fra fra Tore Haraldstad.

Økonomisk ansvar:

Sameiet har ikke økonomiske midler til å dekke kostnadene forbundet med dette pålegget (som tidligere beskrevet til dere pr epost 20.november 2024). Det økonomiske ansvaret for gjennomføring av tiltaket ligger derfor hos den enkelte seksjonseier. Dersom prisen fra valgt entreprenør øker utover forutsatt beløp i tilbudet, vil merkostnadene automatisk fordeles med lik prosentandel, på alle seksjonseierne i sameiet.

Seksjonseier kan søke tilskudd fra Tønsberg kommune for å redusere egen kostnad.

<https://www.tonsberg.kommune.no/tjenester/vann-avlop-renovasjon-og-miljo/vann-og-avlop/tilskudd-avlop/>

Dokumentet er signert digitalt av:

- Solheim, Inger Lene (01.11.1987), 28.04.2025
- Benediktsson, Oda Larsen (24.06.1992), 28.04.2025
- Hallanger, Maja (20.06.1978), 07.05.2025
- Bruland, Fredrik (04.01.1980), 07.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

https://skjema.tonsberg.kommune.no/skjema/TON0075/Sknad_om_tilskudd_til_omleg_ging_av_avlpsanlegg

Forslag til vedtak:

Styret trenger å fastsette videre tiltak for å etterleve pålegget fra Tønsberg kommune.

Styreleder legger frem følgende forslag til tiltak.

1. Avtaleinngåelse: Sameiet inngår avtale med (entreprenørens navn), forutsatt at den enkelte seksjonseier forskuddsvis innbetaler sin andel før avtaleinngåelse. Ingen arbeider vil bli iverksatt før nødvendige midler er innbetalt. Eventuelle merkostnader fordeles automatisk på seksjonseierne.
2. Fullmakt til styreleder: Styreleder gis fullmakt til å inngå avtalen på vegne av sameiet, etter skriftlig godkjenning fra styremedlemmene.
3. Elektronisk signatur: Styreleder oppretter en elektronisk signeringsprosess via Posten. Kostnad for dette (21 kr per signatur) vil bli belastet sameiet.

Forslag til vedtak (justert under styremøte)

1. Avtaleinngåelse: Sameiet inngår avtale med (entreprenørens navn), forutsatt at den enkelte seksjonseier forskuddsvis innbetaler sin andel før avtaleinngåelse. Ingen arbeider vil bli iverksatt før nødvendige midler er innbetalt. Eventuelle merkostnader fordeles automatisk på seksjonseierne.
2. Fullmakt til styreleder: Styreleder gis fullmakt til å inngå avtalen på vegne av sameiet, etter skriftlig godkjenning fra styremedlemmene.
3. Elektronisk signatur: Styreleder oppretter en elektronisk signeringsprosess via Posten. Kostnad for dette (21 kr per signatur) vil bli belastet sameiet.
4. Det er ønskelig å innhente flere tilbud fra ulike entreprenører. Fredrik og Maja undersøker med entreprenører og avtaler lokal befarings Oda kan bistå ved befarings.
5. Det er enighet blant alle styremedlemmene, om at samtlige styremedlemmer innbetaler 25.000 NOK til sameiets konto innen 02.02.2025.
6. Styret tar et nytt styremøte kort tid etter mottatt flere pristilbud.

Enstemmig vedtatt.

Styreleder oppfordrer seksjonseiere til å samarbeide for å sikre at pålegget etterleves innen kommunens frist.

Kongsberg 27.01.2025

Inger Lene Solheim

Dokumentet er signert digitalt av:

- Solheim, Inger Lene (01.11.1987), 28.04.2025
- Benediktsson, Oda Larsen (24.06.1992), 28.04.2025
- Hallanger, Maja (20.06.1978), 07.05.2025
- Bruland, Fredrik (04.01.1980), 07.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

Styreleder Kong Trygves vei 1B.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Solheim, Inger Lene (01.11.1987), 28.04.2025
- Benediktsson, Oda Larsen (24.06.1992), 28.04.2025
- Hallanger, Maja (20.06.1978), 07.05.2025
- Bruland, Fredrik (04.01.1980), 07.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 1012/122

Refnr.

Saksnr.

Dato

GAQX4870

2024/20469

TØNSBERG, 03.04.2025

KONG TRYGVES VEI 1B - GNR/BNR 1012/122 – Pålegg om Separering spill-/overvann

Pålegg om tiltak med privat avløpsanlegg.

Frist for gjennomføring settes til 31.10.2025.

Vi viser til brev med varsel om pålegg om separering av avløp, datert 07.11.2024.

Vi har ikke mottatt melding om at arbeidet med privat avløpsanlegg er utført. Vi kan heller ikke se at det har kommet fram nye opplysninger som er viktige for saken. Som varslet, vil det derfor bli gitt et pålegg om tiltak med privat avløpsanlegg.

Pålegg

Eier av eiendommen KONG TRYGVES VEI 1B (Gnr/BNr 1012/122) pålegges å separere avløpet, samt å koble ut evt. septiktank.

For lov hjemmel vises det til Forurensningslovens § 22 - 2. ledd og §26 - siste ledd.

Pålegget skal være utført innen 31.10.2025.

Pålegget gjelder kun eiendommens avløpsanlegg, ikke vanntilknytning. Det anbefales å vurdere om vannledningen bør skiftes samtidig med avløpet, dersom den er gammel.

Overvann

Overvann skal i størst mulig grad infiltreres og fordrøyes på egen eiendom, og må ikke tilføres kommunens ledningsnett uten samtykke fra kommunen. Drenering rundt bygning kan tillates ledet til kommunal overvannsledning via drenskum.

Det vises til Tønsberg kommunes overvannveileder, som kan ses på kommunen nettside.

Utkobling av septiktank

Kommunen dekker kostnadene ved siste tømning av evt. septiktank. Eier eller det firma som utfører arbeidet med stikkledningene, må selv bestille tømning hos Norva24, senest dagen før. Bestilling gjøres på tlf. 33 31 82 30 eller på norva24.no.

Klageadgang

Enkeltvedtaket kan påklages i ht. Forvaltningsloven. En evt. klage begrunnes og sendes til Tønsberg kommune, Kommunalteknikk, innen 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte informasjon om klageadgang.

Gjennomføring og dokumentasjon

Arbeidet skal utføres av et ansvarlig foretak (rørlegger/graveentreprenør). Tiltaket er søknadspliktig. Entreprenøren skal sende inn en søknad til Kommunalteknikk før oppstart. Referansekoden nedenfor brukes av entreprenøren i fbm. innsending av søknaden.

Når arbeidet er utført skal entreprenøren sende kommunen en ferdigmelding som dokumenterer at pålegget er etterkommet. Ferdigmeldingen danner grunnlaget for at kommunen kan avslutte saken.

Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 Tønsberg

Tønsberg rådhus
Henvendelse Servicesenteret
Halfdan Wilhelmsens allé 1 C
3110 Tønsberg

Telefon(sentralbord): 33 40 60 00
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Organisasjonsnummer: 921 383 681

GAQX4870

Vi svarer gjerne på spørsmål på telefon 91 55 86 88. E-post kan sendes til Adam.suliman@tonsberg.kommune.no.

Med hilsen

Adam Suliman
Tønsberg kommune

Vedlegg

- * Klageadgang.pdf
- * Informasjonsskriv - varsel om pålegg (1).pdf
- * Generell løsning.pdf

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
1012/122	SOLHEIM INGER LENE	Vognmannsveien 44	3612	KONGSBERG
1012/122	BENEDIKTSSON ODA LARSEN	Kong Trygves vei 1B	3125	TØNSBERG
1012/122	RUDELL ADAM MICHAEL	Kong Trygves vei 1B	3125	TØNSBERG
1012/122	BRULAND FREDRIK	Kong Trygves vei 1B	3125	TØNSBERG
1012/122	HALLANGER MAJA	Bekkejordet 10A	3173	VEAR

Årsmøte 03.10.2023

Sted: Elektronisk

Deltakere: Maja Hallanger, Fredrik Bruland, Oda Benediktsson og Inger Lene Solheim

Fast agenda

1. Valg av møteleder
 - a. Inger Lene Solheim
2. Økonomi
 - a. I 2023 har det vært uforutsette utgifter i forbindelse med septikk tanken og rørlegger tilknyttet denne, på ca 15.000 kr. Det står igjen på kontoen nå, ca 18.000 kr etter at årets forsikring til Gjensidige er betalt.
 - b. Snømåking er en fellesutgift som tilfaller sameiet. Faktura deles mellom sameiet i 1B, Stig Monstad og eier av 1F. Det er dessverre svært vanskelig å få Stig til å betale for fakturaene. Han betalte, etter mye oppfølging, for flere år i fjor. Men han skylder fortsatt sameiet for fjorårets faktura. Styreleder får faktura 2 ganger årlig, som deles etter en fast brøkprosent.
3. Saker som for øvrig
 - a. Seksjonering:

Verandaen og trappeoppgangen til leilighet H201 og H202 ble total renoveret høsten 2019. Kostnadene for dette, ble utelukkende fordelt mellom disse to seksjonene. Jf tidligere styrevedtak, ble verandaen som er utenfor leiligheten H202 tildelt eierskap til seksjon H202. Jf tidligere styrevedtak, blir denne verandaen tinglyst til leilighet H202. Dette står også skrevet i protokollen som ble tilsendt meglere ved salg og utskiftning av nye eiere i seksjon H101 og H102
 - b. Styreleder ønsker å minne eiere av garasjen (H101 og H102), at denne ikke faller inn under sameiets forsikring. Og etter dagens kunnskap, er denne garasjen ikke forsikret. Dette har styreleder informert meglerne om, ved hvert salg og utskiftning av eiere.
 - c. Det har vært litt utskiftninger av eiere den siste tiden. Nytt styre for Kong Trygves vei 1B blir bestående av: Maja Hallanger, Fredrik Bruland, Oda Benediktsson og Inger Lene Solheim. Styreleder følger opp med registrering i Brønnøysundregisteret.
4. Valg av formann og nestformann
 - a. Inger Lene Solheim ble valgt som formann
 - b. Fredrik Bruland ble valgt som nestformann

Elektronisk godkjent.

Seksjon H101

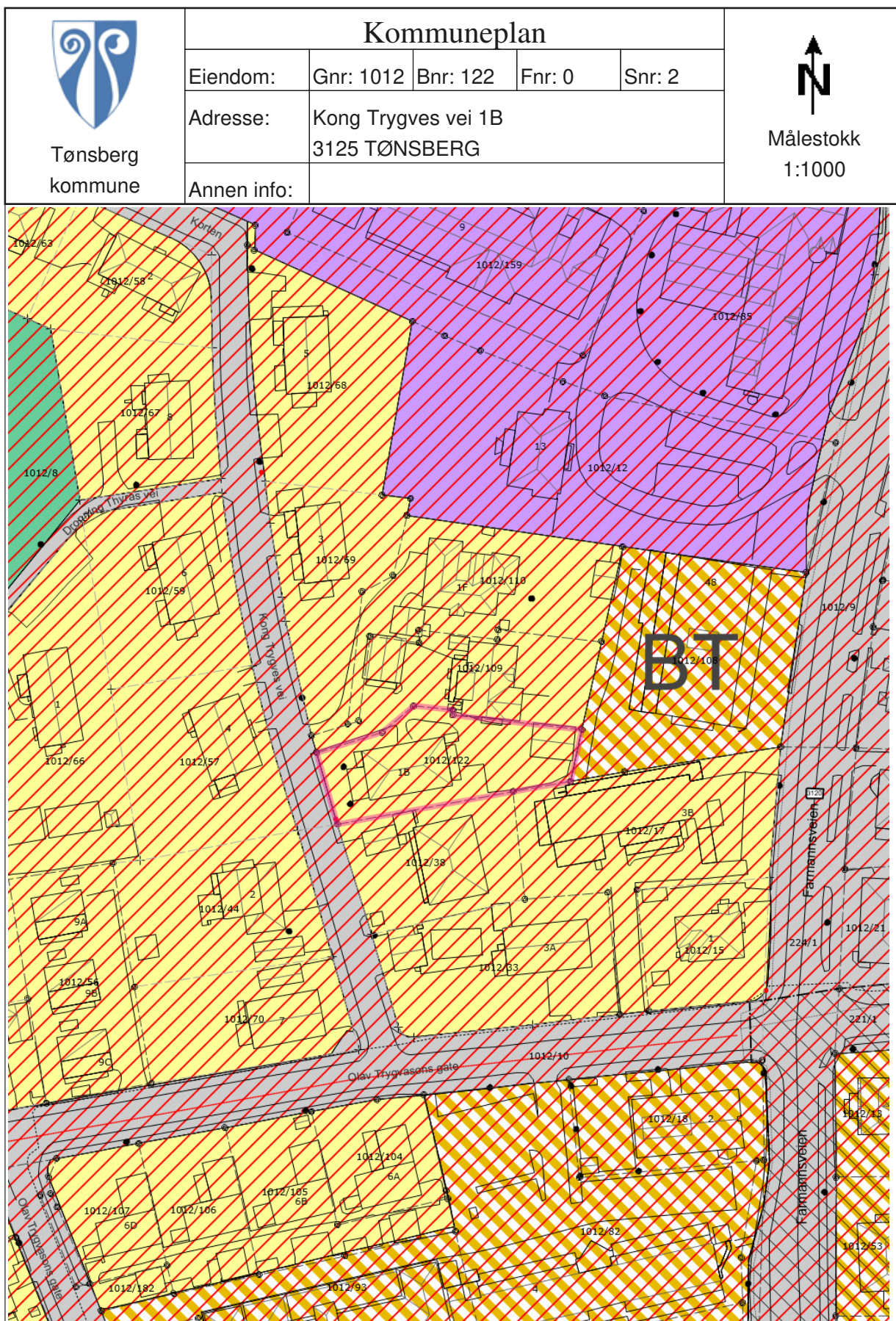
Seksjon H102

Seksjon H201

Seksjon H202

00 K A 1 / 26281 Geomatik

*
*



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		MatrikkelnummermedSnr.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegbok		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for gjennomføringsoner		Ras- og skredfare
	Omforming		Boligbebyggelse - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende
	Uteoppholdsareal - Nåværende		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Veg - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Høydekurve		



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kong Trygves vei 1B
3125 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tea Wærland

Oppdragsnummer:

Telefon: 930 50 261
E-post: tea.werland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre