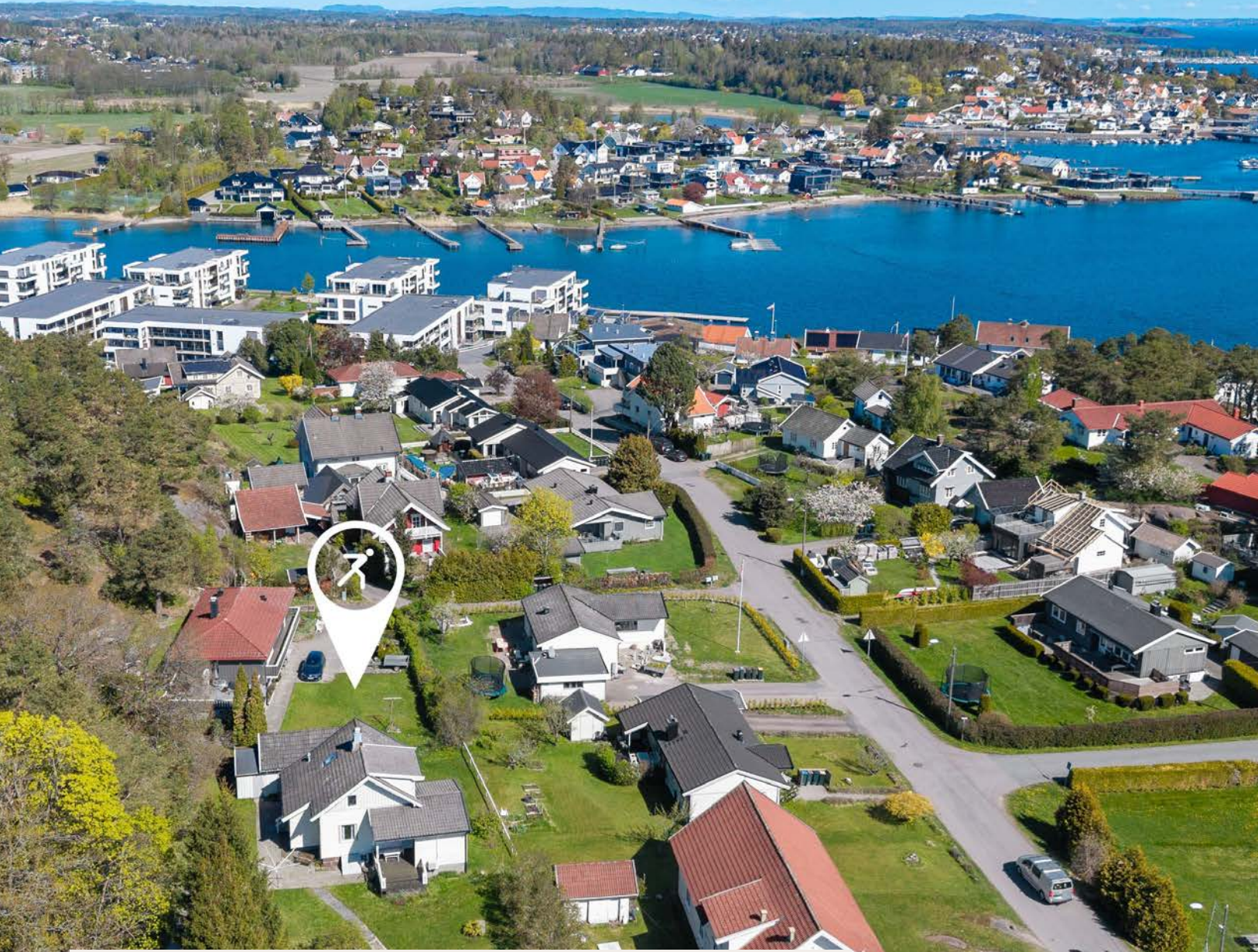


aktiv.



Kirkegaten 19, 3132 HUSØYSUND

Sjarmerende bolig med oppussingsbehov – stor tomt, anneks og skogen som nærmeste nabo. Ingen boplikt!





Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998
E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33
33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Omkostn.: Kr 108 890,-
Total ink omk.: Kr 4 408 890,-
Årlig festeavgift: Kr 15 337,-
Selger: Torild Synnøve Larsen
Bjørn Vidar Larsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1912
BRA-i/BRA Total 106/134 kvm
Tomtstr.: 784 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 383
Oppdragsnr.: 1312260041

Sjarmerende bolig med oppussingsbehov – stor tomt, anneks og skogen som nærmeste nabo.

Velkommen til Kirkegaten 19 – en koselig bolig med nydelig og barnevennlig beliggenhet på Husøy. Eiendommen ligger fredelig til innerst i en stikkvei, med skogen som nærmeste nabo og stor tomt med god plass til lek og uteglede. Her er det kort vei til sjøen, flotte turmuligheter, butikk og skole på Foynland.

Boligen har moderniserings- og oppussingsbehov, men byr på en fin planløsning og stort potensial. Hovedetasjen inneholder romslig kjøkken med god skapplass, eldre bad med nytt gulvbelegg og ny innredning, samt stue med plass til både spisebord og sofagruppe. Deler av stuen er avdelt til ekstra soverom, men kan enkelt åpnes igjen.

I loftsetasjen er det 3 soverom, hvor man også kan skimte sjøen. Fra stuen er det utgang til veranda og stor hage. Anneks med bod og vedskjul.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Energiattest	85
Egenerklæring	91
Bygningsinformasjon	94
Veiadkomst	95
Reguleringskart med bestemmelser	97
Ferdigattest tilbygg	100
Byggemeldte tegninger	101
Servitutter	103
Vedr. feste	106
Nabolagsprofil	110
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 106 kvm

BRA - e: 28 kvm

BRA totalt: 134 kvm

TBA: 12 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 kvm Entré, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken, bad/vaskerom, spisestue, soverom, stue

2. etasje

BRA-i: 33 kvm Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 kvm Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Entré: 2,1 m²

Toalettrom: 1,1 m²

Hall m/trapp: 7,5 m²

Kjøkken: 11,6 m²

Bad/vaskerom: 5,1 m²

Spisestue: 17,5 m²

Soverom: 5,8 m²

Stue: 18,3 m²

Areal 2. etasje:
Gang: 10,5 m²
Soverom 1: 5,3 m²
Soverom 2: 9,9 m²
Soverom 3: 5,2 m²

Byggetegninger:

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

Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk med unntak av soverom som er etablert i enden av spisestue.

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

2026: Lagt vinylbelegg på badromsgulv.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

784 kvm

Tomtebeskrivelse

Oppgitt areal fra kommunen er 784 m² og beregnet areal er 792,3m².

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Årlig festeavgift

Kr 15 337

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 14.04.1912.

Fstekontrakten har gått ut på tid.

Festeavgift med forfall 1.7 hvert år. Kr. 15.336,22 pr år. Regulert i 2025. Neste regulering 2035.

Regulering av festeavgift

Eiendommen ligger på festet tomt. Det opplyses at opprinnelig festekontrakt utløp i 2012. For feste av tomt til bolig følger det av tomtefesteloven § 33 at når festetiden er ute, og tomten ikke innløses, løper festet videre på samme vilkår som før, likevel slik at bortfester kan kreve regulering av festeavgiften etter tomtefesteloven § 15 fjerde ledd. Festeavgiften ble oppregulert i 2015. Etter lovendringene i tomtefesteloven i 2015 ble det åpnet for at bortfester, ved forlengelse av feste til bolig eller fritidsbolig, kunne kreve et engangsløft av festeavgiften etter nærmere regler.

Kjøper må sette seg inn i festekontrakten (vedlagt salgsoppgaven), eventuell dokumentasjon for oppreguleringen i 2015 og gjeldende bestemmelser om regulering og eventuell innløsning etter tomtefesteloven. Selger/megler er ikke kjent med at festeforholdet er opphørt. Eiere informerer om at avtalen ble forlenget, men denne ble ikke tinglyst. Fornyelsesavtalen har ikke vært å oppdrive og megler kan derfor ikke bekrefte denne.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det har tidligere vært tilbud fra bortfester om innløsning fra 2005. Det er ikke kjent hvordan bortfester forholder seg til innløsning i dag.

Festekontrakt datert

14.12.1912.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til på Husøy med kort avstand til vannkanten. Husøy er en del av Tønsberg kommune og ligger mellom Føyenland og Husvik. På Husøy er de fleste fastboende, men noen har også hytten sin her. Boligen har en attraktiv beliggenhet i rolige og ettertraktede omgivelser på Husøy. Området byr på et trivelig bomiljø med lite gjennomgangstrafikk, nærhet til sjøen og grønne arealer som gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Har du lyst til å gå deg en tur, er det bare å tusle en runde på kyststien som går rundt øya. Er du glad i golf, har Borge Hotell som ligger en kort spasertur unna, 9 hulls golfbane. Fergen Ole III er nå tilbake for sommeren. Den transporterer deg over Husøysundet til Husvik, og går etter behov.

På Føyenland er det gangavstand til dagligvarebutikk.

Ca. 10 minutter til Nøtterøy Kulturhus som har mange gode underholdningstilbud hele året. Her bor du fredelig og tilbaketrukket, samtidig som hverdagen er praktisk tilrettelagt.

På en varm og god sommerdag er det fantastisk å sette seg i båten og ta deg en tur enten inn til brygga i Tønsberg eller ut i skjærgården. Husøy er en del av Færder nasjonalpark som strekker seg fra Ormøy i nord til Færder fyr i sør.

Skole og barnehage ligger i gangavstand fra eiendommen, skolen var ny i 2003. Husøy Arena er også i gangavstand fra boligen. Her spilles det bl.a. fotball tidlige og sent.

Tønsberg by ligger ca. 10 minutter unna med bil som byr på et rikt utvalg av restauranter, caféer, butikker og servicetilbud, samt togforbindelser og øvrig offentlig kommunikasjon. Den populære brygga er et naturlig samlingspunkt med yrende liv sommerstid og hyggelig atmosfære året rundt. Til Torp flyplass tar det ca. 35 minutter, og med bil tar det kun ca. 1 time og 20 minutter til Oslo S. Tog til Oslo tar ca. 60-75 minutter.

Boligen tilbyr med dette en kombinasjon av rolige og naturskjønne omgivelser, samt kort vei til både lokale servicetilbud og byliv i Tønsberg!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Føyland skole (0-0 kl.) ca 15 min gange
Træleborg skole (1-7 kl.) ca 6.4 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) ca 7.2 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) ca 10 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) ca 9.7 km
Nøtterøy videregående skole ca 4.7 km
Færder videregående skole ca 5.9 km

Barnehager:

Husøy Maritime Fus barnehage (0-5 år) ca 0.6 km
Tillas naturbarnehage (1-5 år) ca 1.2 km
Føyland barnehage (1-5 år) ca 1.3 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Husøyveien/Kirkegata (Linje 113A, N113) ca 0.2 km
Tønsberg stasjon ca 7.1 km
Sandefjord lufthavn Torp ca 36 min med bil

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig over to plan med kjeller/krypkjeller, opprinnelig oppført rundt 1912 og senere

tilbygget og modernisert i flere omganger, blant annet i 1978 og 1986. Boligen fremstår med eldre konstruksjoner og bygningsdeler, og samlet tilstand er i tråd med alder og byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger. Det er registrert forhold med tilstandsgrad 3 (TG3), blant annet betydelige skjevheter i etasjeskiller samt våtrom av eldre dato med mangelfull tetthet og redusert funksjon. Disse forholdene tilsier behov for tiltak på kort sikt. Flere bygningsdeler er gitt tilstandsgrad 2 (TG2), hovedsakelig som følge av alder, slitasje og risiko for fremtidige skader. Dette gjelder blant annet takteking, undertak, kledning, vinduer, dører, tekniske installasjoner og drenering. Det er påvist mangelfull ventilasjon i boligen, samt forhold i krypkjeller med utilstrekkelig lufting og manglende fuktsperre, noe som innebærer økt risiko for fuktrelaterte skader. Utvendig er det registrert værslitt kledning med råteskader, samt manglende lufting og musesikring i nedre del av konstruksjonen. Drenering og fuktsikring vurderes som utilstrekkelig eller av eldre dato, og terrengforhold bidrar til økt fuktbelastning mot grunnmur. Det er registrert avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet, blant annet lav rekkverkshøyde, manglende håndløpere og manglende rekkverk ved utvendige trapper. Boligen fremstår ellers med et normalt godt inntrykk sett i forhold til alder, men med behov for oppgraderinger. Ved rehabilitering av eldre bygninger må det påregnes risiko for avdekkede feil og skader, og denne risikoen øker med byggets alder. Bygningen er oppført etter tidligere forskrifter, og dagens krav til ventilasjon, isolasjon, sikkerhet og inn klima er strengere enn de som gjaldt på oppføringstidspunktet.

UTVENDIG

Taket er tekket med takpapp, slisser, lekter og enkelkrummet takstein fra rundt 1980. Malte vindskier i tre. Takrenner og nedløp av plast, samt israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra rundt 1980. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert, og er utvendig kledd med liggende og stående kledningsbord rundt 1975. Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Undertak av bærende og avstivende taktro. Adkomst via innvendig luke i gang. Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gavler. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018 mot øst, 2016 på toalettrom, 2007 på soverom mot sør, samt velux takvindu fra 2015. Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1973/74 på kjøkken, spisestue og i gang i 2. etasje, samt på bad fra 1985. Kjellervindu med enkelglass Teak ytterdør av eldre dato. Skyveterrassedør i aluminium med 2-lags isolerglass fra 1977. Terrasse på 12 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte fundamenter. Stående malt rekkverk av tre og sort smijernsrekkverk, samt en blomstekasse som rekkverk mellom trapp og vegg. Betongtrapp til inngangsparti med skiferheller i trinn. Betongtrapp til kjeller med overbygg/kjellerhals. Trapp i trykkimpregnerte materialer til terrasse.

INNENDIG

Gulvene har beleg, parkett og teppe. Vegger har panelplater, tapet og trepanel. Himling har panelplater og malte takessplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag,

tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert. Det er i stuen montert en peisovn fra 2015. Glassplate på gulv, front av ovn. Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Pipe ble rehabilitert med stålrør i 2015 (ferdigattest på rehabilitering 14.09.2015). Sotluke på kjøkken og feiluke i gang i 2. etasje. Under tilbyggene i vest og øst er det krypkjellere under trebjelkelag og stubbloft. På grunn er det løsmasser. Kjeller under kjøkken og deler av spisestue. Inngang fra utvendige luker i vegg, og til kjeller via kjellerhals. Det er friskluftsventiler i vegger i krypkjellere. Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene. Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll. Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene, belegg i trinn. Det er montert rekkverk. Innvendige dører består av malte glatte, finér- og tredører.

VÅTROM

Bad/vaskerom i 1. etasje er fra rundt 1985 og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997. I 2026 ble det utført oppgraderinger på badet med nytt gulvbelegg. Badet inneholder baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er respatex baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling. På gulv er det vinylbelegg over ESWA gulvvarme. Lufteventil i vegg. Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra rundt 1980 med profilerte fronter. Laminat benkeplate med trelist og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum. Flislagt mellom benk og overskap. Det er frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap og komfyr. Komfyrvakt er montert. Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom i 1. etasje av eldre dato. Det er belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn. Det er lufteventil i vegg og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i kjeller. Innvendig avløp er av plast og soilrør.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1993, plassert i kjeller.

Sikringsskap er plassert i gang i 2. etasje. Sikringer består av skrusikringer. Totalt 7 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen. Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur. Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og føres bort fra bygning. Grunnmur oppført i gråstein (naturstein) med mørtelfuger fra byggeår, samt lettklinkerblokker på tilbyggene som er

utvendig pusset. Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige i 2009. Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

BOD

Frittstående uthus på 28 m². Vegger er av bindingsverk, kledd med stående bordkledning over grunnmur av gråstein. Enkel saltakkonstruksjon med undertak av bord, tekket med enkelkrummet takstein, samt asfaltshingel over tilbygget bod. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Panelte tredører. Trevindu med enkelglass.

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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist råteskade vinds kier.

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

Konsekvens/tiltak: Råteskader fører til svekkelse i takutstikk med påfølgende fuktskader. Vinds kier må påregnes å skiftes.

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

Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag:

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

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

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

Tak som kan medføre fare for snøras skal sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å hindre skade på personer, eiendom eller omgivelser etter dagens krav.

Veggkonstruksjon:

Det er for det meste ingen lufting i nedre del av kledning. Vegg mot kjellerdør har gliper mellom eldre og nye kledningsbord uten musesperre, og det er spor etter mus (museavføring) i kjøkkeninnredning.

Trekledning og belistning rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag, noe som har ført til råteskader.

Kledning er værslitt og det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

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

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

Konsekvens/tiltak: Kledningen er av en slik alder og tilstand at det er påregnelig med omkledning og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres, tilordner tilfredsstillende lufting, musesperre og avstand mellom kledning og vannbrett.

Det er viktig å ha god lufting bak kledningen for å sikre at eventuell fukt som trenger gjennom, kan tørke opp i luftesjiktet.

Dersom luftingen er utilstrekkelig, kan fuktigheten bli værende, noe som øker risikoen for råte og forkorter levetiden til kledningsbordene.

Manglende musesperre kan føre til inntrenging av mus og andre skadedyr, noe som kan medføre skader på konstruksjonen og redusert bokomfort.

Det er ukjent om musespor på kjøkken kommer fra kledning eller om det er andre innganger. Nærmere undersøkelser må foretas.

Manglende glipe mot beslag kan medføre oppfukning av kledning og økt risiko for råte og nedbrytning over tid.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er ingen luftespalte i nedre kant av konstruksjonen.

Det er observert noe misfarging etter kondens som følge av for lite utlufting og manglende dampsperre mot oppvarmede rom.

Loflukuken er ikke tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Det er fuktskjolder etter tidligere utettheter rundt pipe. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt på beforing.

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

Ved rehabilitering bør det monteres dampsperre og samtidig montere en ny, tettere lofluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

Vinduer - 2:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer fra 70- og 80-tallet.

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

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

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

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av vinduene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Dører:

Tilstandsgrad er satt da over halvparten av forventet brukstid er passert, og ytterdør med manglende tettelister.

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

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

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse er av eldre dato, har noe værslitasje og det er råte i et rekkverksbord.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet rekkverk må skiftes ut.

Det er registrert generell aldersslitasje. Konsekvens er kort gjenværende brukstid.

Utvendige trapper:

Betongtrapp til kjeller med sprekker og avskalling, og overbygg med råte og værslitasje.

Tretrapp til terrasse med værslitt/oppsprukket treverk.

Konsekvens/tiltak: Trapper og overbygg har behov for vedlikehold og utskiftinger for å unngå videre forringelse.

Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater er generelt slitt og preget av alder.

Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes oppussing/renovering av innvendig overflater.

Tiltak bør vurderes av kjøper ut fra behov og ønsket standard.

Krypkjeller:

Det er ikke tilfredsstillende utlufting i kjeller, samt i krypkjeller er ventiler tildekket.

Lufting av krypkjeller er viktig ettersom krypkjeller er ansett som en risikokonstruksjon med tanke på fukt/råteskader.

Det er manglende fuktspærre på bakken.

Ved befaring lå det materialer med mer i krypkjeller. Dette er uheldig med tanke på lufting og fukt.

Det er indikasjoner på fuktinntrengning i grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å holde kontroll på ventilasjon/luftfuktighet i krypkjeller for å unngå fuktskade.

Det anbefales å legge plast på grunn i krypkjellere for å stoppe jordfukt fra grunn i å stige opp i konstruksjonen.

Innvendige trapper:

Trappen har noe bratt utførelse og avviker fra dagens anbefalte løsninger, noe som kan medføre redusert brukervennlighet, særlig for enkelte brukergrupper.

Det er registrert generell slitasje på overflater.

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

Konsekvens/tiltak: Trappeløsningen fungerer med dagens bruk, og forbedringer vil kreve mer omfattende ombygging. Eventuell oppgradering av trapp anbefales vurdert ved fremtidig renovering av boligen.

Overflater bør vedlikeholdes etter behov.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i høy alder og at kjøkkenet mangler oppvaskmaskin, noe som er vanlig standard i dagens bruk.

Det er registrert overflateslitasje på fronter, samt svelling i bunnplate.

Konsekvens/tiltak: Løsningen fremstår som funksjonell, men med behov for oppgradering på sikt. Tiltak må vurderes av kjøper.

1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

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

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

Vannledninger:

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

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

Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Avløpsrør:

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

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

Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler ventilasjon utover åpning av vinduer i spisestue og soverom i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for

dårlig inneklime, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

Oppvarming:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Levetid for en varmepumpe er ca 15 år og i mange tilfeller lengre.

Levetiden til en varmepumpe avhenger av flere faktorer som kvaliteten på selve varmepumpen, hvor godt den vedlikeholdes og bruksmønsteret.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og forkortet levetid på varmepumpen.

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Fuktsikring og drenering:

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

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

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

Terrengforhold:

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

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

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

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

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

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis

med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Følgende retningsavvik ble registrert:

29 mm gjennom hele, og 27 mm innenfor 2 m på kjøkken.

34 mm gjennom hele, og 29 mm innenfor 2 m i hall.

14 mm innenfor 2 m i gang i 2. etasje.

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

Konsekvens/tiltak: For å oppnå bedre planhet må årsak til skjevheter avklares nærmere. Typiske tiltak i denne typen konstruksjon er justering, oppretting eller forsterkning av bjelkelag, eventuelt oppbygging av nye gulvflater.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan forholdet medføre redusert bokomfort, økt slitasje på overflater og risiko for videre deformasjoner i konstruksjonen.

1. etasje - Bad/vaskerom - Generell:

Bad/vaskerom i 1. etasje er fra rundt 1985 og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997. I 2026 ble det utført oppgraderinger på badet med nytt gulvbelegg. Badet inneholder baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er respatex baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling. På gulv er det vinylbelegg over ESWA gulvvarme. Lufteventil i vegg. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det mangler tilluftspalte ved dør. Gulvet er tilnærmet flatt.

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

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

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

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Ingen.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 73 cm er under dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 13,5 cm er over dagens krav på 10 cm.

Det mangler håndløper på vegg i trapp.

Rekkverkshøyde på terrasse på 63-69 cm, samt lavere ved blomsterkasse er under dagens krav på 1,0 m.

Det mangler rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

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

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 07.05.2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Tilleggs kommentar:

Vi har ikke bodd i boligen på ca 35 år og kjenner ikke detaljene. Vi har kjennskap til at kledning og tak må byttes /utbedres, men vet ikke hvor raskt dette må gjøres. Det er ikke gjort noe større vedlikehold på boligen annet enn utbedring av pipe som er rehabilitert med stålrør og bytte av vedovn(ca. 2015), vann og kloakk ble gravd nytt i ca 2010-2012 og skifte av noen vinduer i løpet av 2018-2020. Vi har lagt nytt belegg på bad på grunn av misfarging i gammelt belegg og vask på bad da denne hadde sprekker (2026). Vi viser til takst for å få en bedre oversikt.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

1. etasje: entré, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken, bad/vaskerom, spisestue, soverom og stue.

2. etasje: gang, soverom 1, soverom 2 og soverom 3.

Til boligen er det krypkjeller og en utvendig bod på ca. 28 m².

Standard

Velkommen til Kirkegaten 19 – en hyggelig bolig med nydelig og barnevennlig beliggenhet på populære Husøy utenfor Tønsberg. Eiendommen ligger fredelig til innerst i en stikkvei, med skogen som nærmeste nabo og en stor tomt som gir rikelig med boltreplass for både små og store. Her bor man i rolige og naturnære omgivelser, samtidig som det er kort vei til sjøen, flotte turmuligheter, butikk og skole på Foyland.

Boligen har moderniserings- og oppussingsbehov, men fremstår som en koselig eiendom med en fin og funksjonell planløsning. Dette er et hjem med mye potensial – perfekt for deg som ønsker å sette ditt eget preg på boligen og skape et trivelig hjem i et attraktivt område.

I hovedetasjen finner du et romslig kjøkken med god skaplass og mulighet for et lite spisebord. Stuen er lys og innbydende, med plass til både sofagruppe og spisebord. Deler av stuen er i dag delt av til et ekstra soverom, men veggen kan enkelt tas ned igjen dersom man ønsker et større og mer åpent fellesrom. Fra stuen er det utgang til en fin veranda og videre ut til den store hagen – et flott uterom med gode muligheter for lek, hageglede og hyggelige sommerdager.

Badet er av eldre standard, men har fått nytt belegg på gulvet og ny baderomsinnredning. I loftsetasjen er det tre soverom, og herfra kan man også skimte sjøen – en fin påminnelse om den attraktive beliggenheten nær kysten.

På eiendommen er det også et anneks med tilhørende bod og vedskjul, som gir gode muligheter for oppbevaring, hobbybruk eller annen praktisk utnyttelse.

Kirkegaten 19 passer godt for deg som ønsker en koselig bolig med stor tomt, naturnær beliggenhet og spennende utviklingsmuligheter. Med skogen rett utenfor døren, sjøen i nærheten og kort vei til praktiske hverdagsfasiliteter, ligger alt til rette for et godt og trivelig bomiljø.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Fiberkabel fra Telenor er grav frem til eiendommen i hjørne mot sør-øst.

Parkering

Parkering på egen gårds plass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring, polisenummer 7685666

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgerne har ikke bebodd eiendommen på ca. 35 år og har begrenset kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Det er i stuen montert en peisovn fra 2015.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra rundt 2009.

Bad er oppvarmet med elektrisk gulvvarme av type ESWA, med manuell termostat og trinnregulering.

Veggmonterte panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke Norgespris på denne eiendommen.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 300 000

Omkostninger kjøper

4 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

108 890 (Omkostninger totalt)

125 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 408 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 425 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 428 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 312 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 105 107 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 420 428 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og festeavgift, påløper

kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 383 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/159/383:

23.10.1912 - Dokumentnr: 900099 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

AVGIFT NOK

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

Nye vilkår

Diverse påtegning

Standardklausul vedtatt for Livsforsikringsselskapet Gjensidige

Megler har ikke funnet servitutten i gammel grunnbok og kan derfor ikke tolke hva som står i festekontrakten.

23.10.1912 - Dokumentnr: 900423 - Bestemmelse om gjerde

Megler har ikke funnet servitutten i gammel grunnbok og kan derfor ikke tolke hva som står i servitutten.

15.03.1968 - Dokumentnr: 501177 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:159 Bnr:271

Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 2 m

Denne eiendommen gir herved nabo Gnr:159 Bnr:271 tillatelse til å oppføre garasje i en avstand av 2 meter fra felles eiendomsgrense idet jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å be bygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om

avstand mellom bygninger tilsier.
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

24.05.1971 - Dokumentnr: 502447 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:159 Bnr:64
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1,3 m
Denne eiendommen samtykker herved at eier av gnr. 159, bnr. 64 kan oppføre tilbygg til nåværende bolighus i en avstand av 1,30 m. fra felles eiendomsgrense.
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

21.08.1990 - Dokumentnr: 12694 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:159 Bnr:19

21.08.1990 - Dokumentnr: 12694 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0704 Gnr:159 Bnr:19 Fnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1337493 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:159 Bnr:383

01.01.2024 - Dokumentnr: 416994 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:159 Bnr:383

23.10.1912 - Dokumentnr: 900367 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:159 Bnr:19
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:159 Bnr:520
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:159 Bnr:522
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1978 - Dokumentnr: 500181 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:159 Bnr:271
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 3,5 m
Eier av Gnr:159 Bnr:271 gir denne eiendommen tillatelse til å oppføre tilbygg til bolig i en avstand av 3,5 meter fra felles eiendomsgrense, idet jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier.
Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for opprinnelig bolig. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir

lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 13.09.1978.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe datert 14.09.2015.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 04.06.1986.

Det foreligger byggemeldte tegninger som ikke er datert.

Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN:

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

Boligbebyggelse - Nåværende

Ras- og skredfare

Plan (vedtaksdato):

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)

GJELDENDE REGULERING:

Ligger eiendommen i et regulert område? Nei.

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at det ligger en tomt i vest/sørvest for boligen som er markert med gult (bolig). Vi er pt ikke kjent med planer for eiendommen, men kjøper må påregne at det kan komme i fremtiden.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

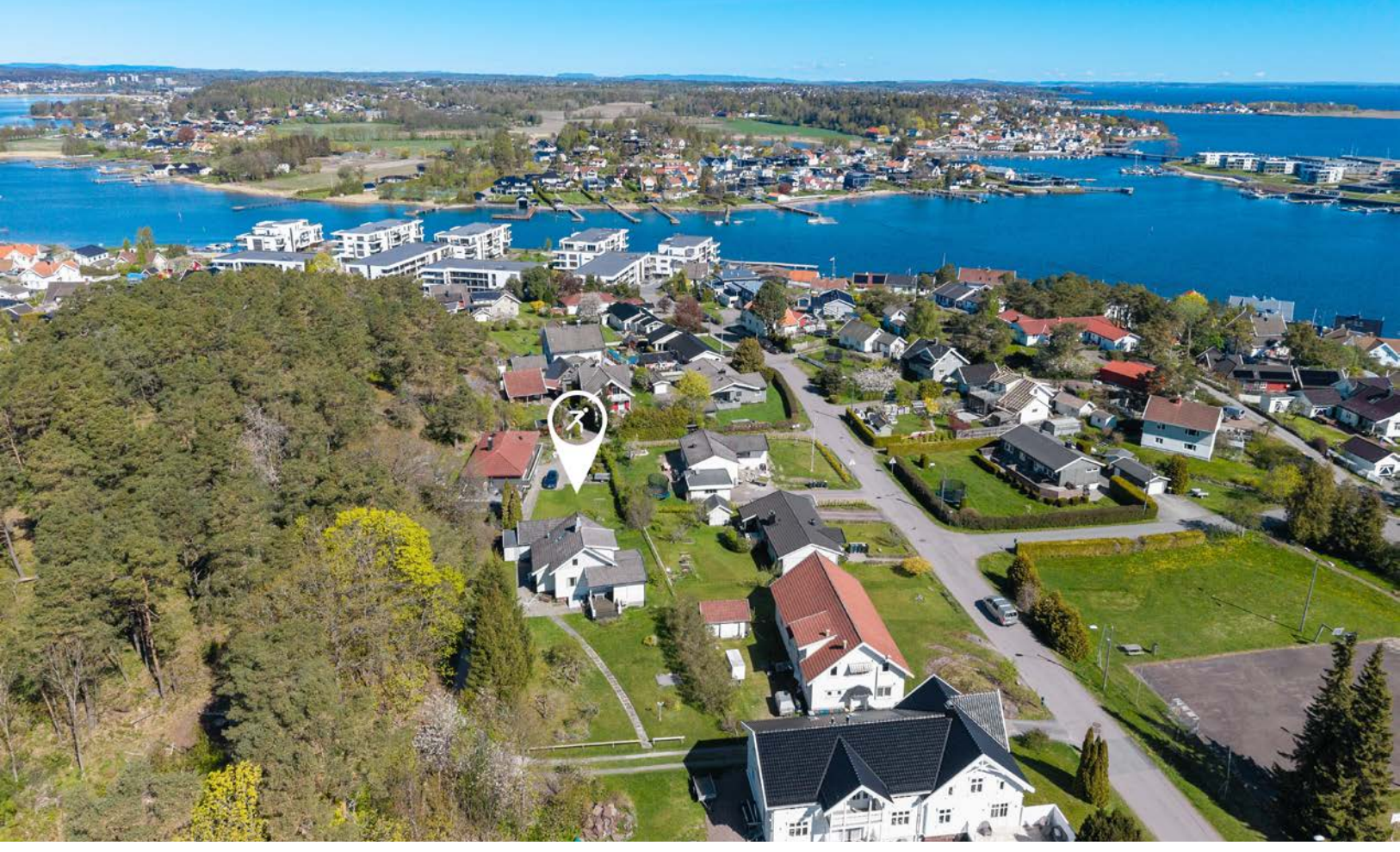
Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

12.05.2026





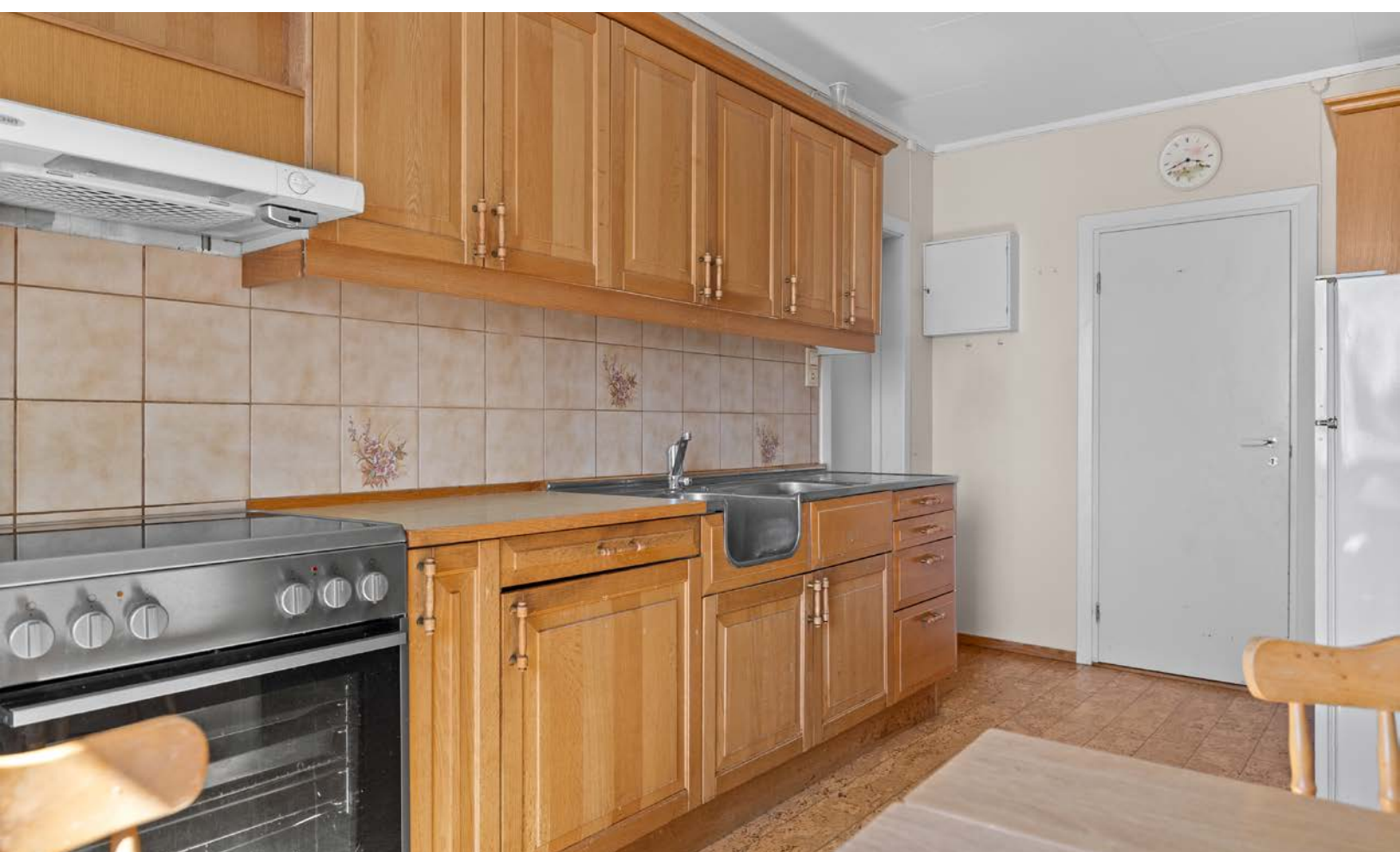
















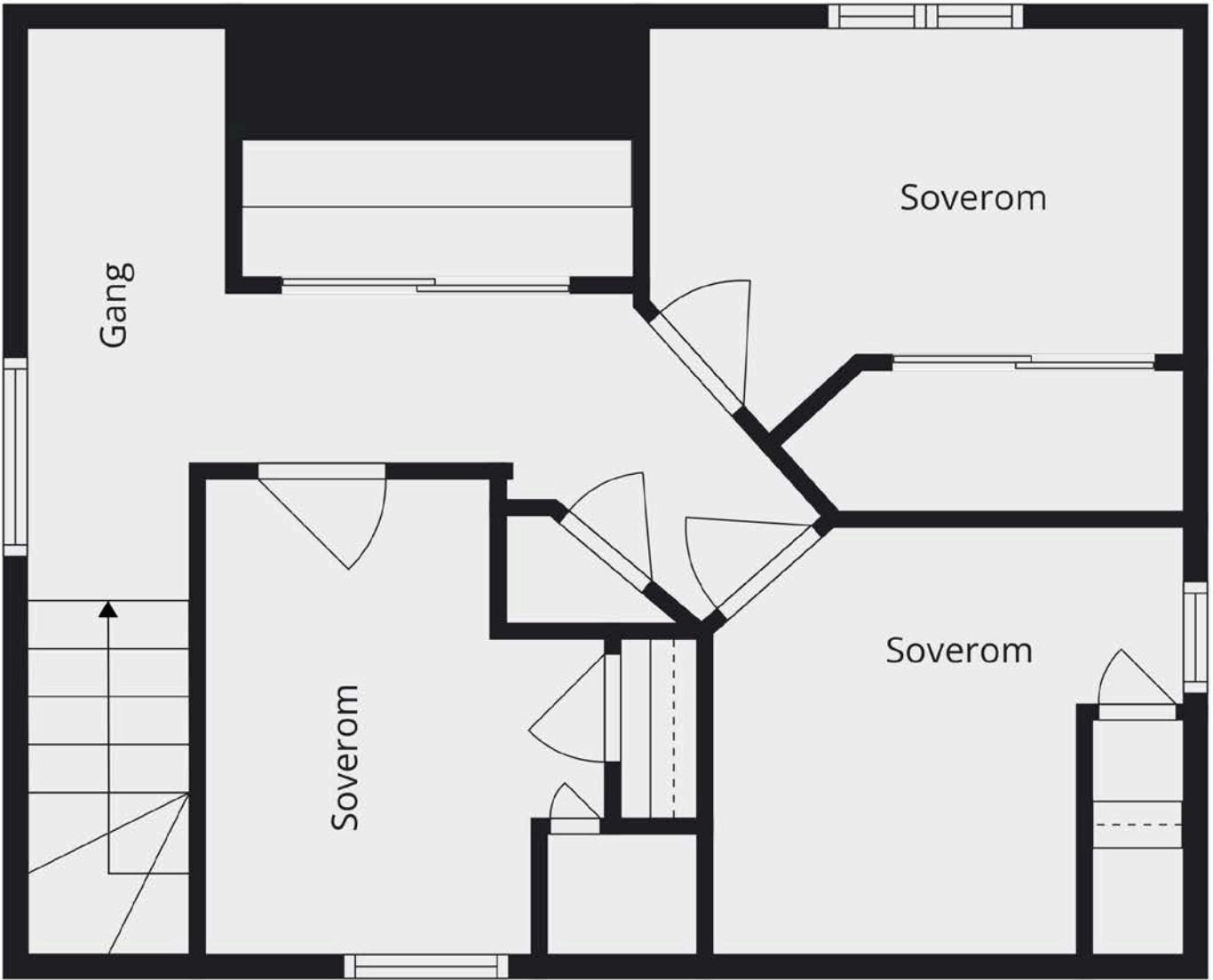


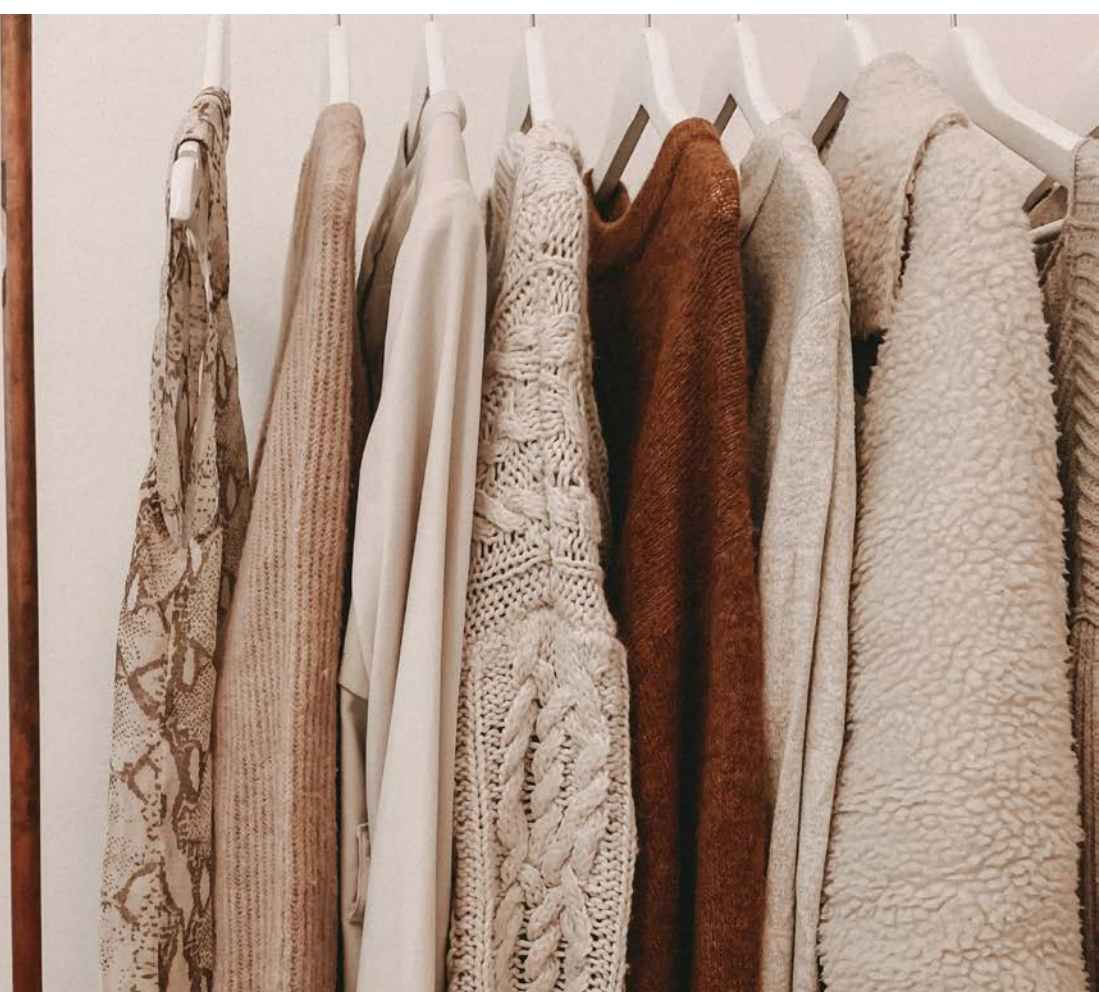


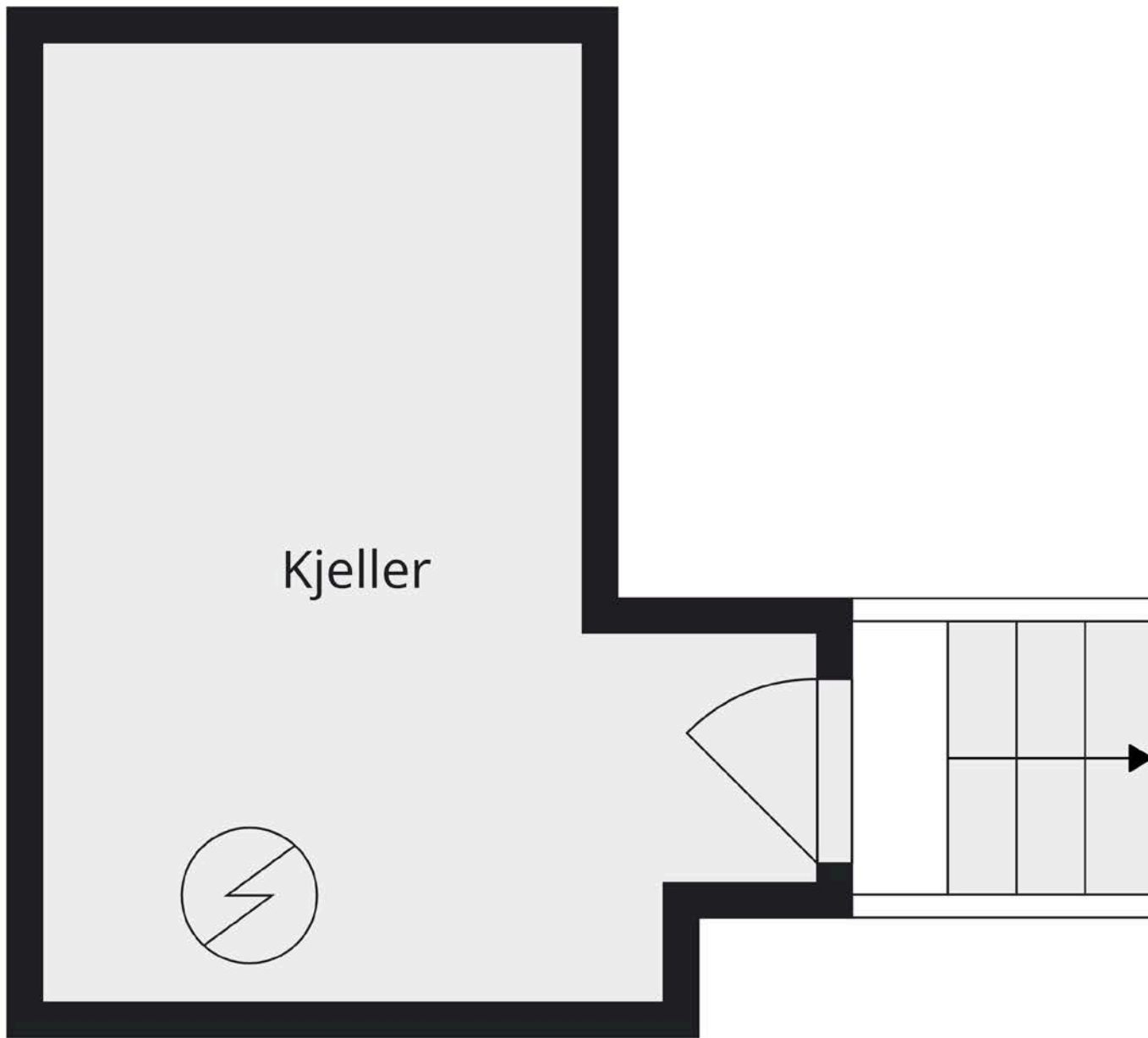





























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Kirkegaten 19 , 3132 HUSØYSUND

 TØNSBERG kommune

 gnr. 159, bnr. 383

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 21248-1796

Referansenummer: OZ8089

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med kjeller/krypkjeller, opprinnelig oppført rundt 1912 og senere tilbygget og modernisert i flere omganger, blant annet i 1978 og 1986.

Boligen fremstår med eldre konstruksjoner og bygningsdeler, og samlet tilstand er i tråd med alder og byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Det er registrert forhold med tilstandsgrad 3 (TG3), blant annet betydelige skjevheter i etasjeskiller samt våtrom av eldre dato med mangelfull tetthet og redusert funksjon. Disse forholdene tilsier behov for tiltak på kort sikt.

Flere bygningsdeler er gitt tilstandsgrad 2 (TG2), hovedsakelig som følge av alder, slitasje og risiko for fremtidige skader. Dette gjelder blant annet taktekking, undertak, kledning, vinduer, dører, tekniske installasjoner og drenering.

Det er påvist mangelfull ventilasjon i boligen, samt forhold i krypkjeller med utilstrekkelig lufting og manglende fuktspærre, noe som innebærer økt risiko for fuktrelaterede skader. Utvendig er det registrert værslitt kledning med råteskader, samt manglende lufting og musesikring i nedre del av konstruksjonen. Drenering og fuktsikring vurderes som utilstrekkelig eller av eldre dato, og terrengforhold bidrar til økt fuktbelastning mot grunnmur.

Det er registrert avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet, blant annet lav rekkverkshøyde, manglende håndløpere og manglende rekkverk ved utvendige trapper.

Boligen fremstår ellers med et normalt godt inntrykk sett i forhold til alder, men med behov for oppgraderinger. Ved rehabilitering av eldre bygninger må det påregnes risiko for avdekkede feil og skader, og denne risikoen øker med byggets alder.

Bygningen er oppført etter tidligere forskrifter, og dagens krav til ventilasjon, isolasjon, sikkerhet og inneklima er strengere enn de som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Enebolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp, slisser, lekter og enkelkrummet takstein fra rundt 1980.

Malte vindskier i tre.

Takrenner og nedløp av plast, samt israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra rundt 1980.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert, og er utvendig kledd med liggende og stående kledningsbord rundt 1975.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Undertak av bærende og avstivende taktro.

Adkomst via innvendig luke i gang.

Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gavler.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018 mot øst, 2016 på toalettrom, 2007 på soverom mot sør, samt velux takvindu fra 2015.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1973/74 på kjøkken, spisestue og i gang i 2. etasje, samt på bad fra 1985.

Kjellervindu med enkelglass.

Teak ytterdør av eldre dato.

Skyveterrassedør i aluminium med 2-lags isolerglass fra 1977.

Terrasse på 12 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte fundamenter.

Stående malt rekkverk av tre og sort smijersrekkverk, samt en blomstekasse som rekkverk mellom trapp og vegg.

Betongtrapp til inngangsparti med skiferheller i trinn.

Betongtrapp til kjeller med overbygg/kjellerhals.

Trapp i trykkimpregnerte materialer til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene har beleg, parkett og tepper.

Vegger har panelplater, tapet og trepanel.

Himling har panelplater og malte takessplater.

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

Det er i stuen montert en peisovn fra 2015.

Glassplate på gulv, front av ovn.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Pipe ble rehabilitert med stålrør i 2015 (ferdigattest på rehabilitering 14.09.2015).

Sotluke på kjøkken og feieluke i gang i 2. etasje.

Under tilbyggene i vest og øst er det krypkjellere under trebjelkelag og stubbloft. På grunn er det løsmasser.

Kjeller under kjøkken og deler av spisestue.

Inngang fra utvendige luker i vegg, og til kjeller via kjellerhals.

Det er friskluftsventiler i vegger i krypkjellere.

Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.

Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene, beleg i trinn.

Det er montert rekkverk.

Innvendige dører består av malte glatte, finér- og tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 1. etasje er fra rundt 1985 og bygget ihht.

byggeforskrift fra før 1997.

I 2026 ble det utført oppgraderinger på badet med nytt gulvbelegg.

Badet inneholder baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er respatex baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling.

På gulv er det vinylbelegg over ESWA gulvvarme.

Luftventil i vegg.

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra rundt 1980 med profilerte fronter. Laminat benkeplate med trelist og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum.

Fislagt mellom benk og overskap.

Det er frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap og komfyr.

Komfyrvakt er montert.

Det er kjøkkenventilator over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje av eldre dato.

Det er beleg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.

Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.

Beskrivelse av eiendommen

Det er lufteventil i vegg og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber.

Stoppekran plassert i kjeller.

Innvendig avløp er av plast og soilrør.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra rundt 2009.

Bad er oppvarmet med elektrisk gulvvarme av type ESWA, med manuell termostat og trinnregulering.

Veggmonterte panelovner.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 1993, plassert i kjeller.

Sikringssskap er plassert i gang i 2. etasje.

Sikringer består av skrusikringer. Totalt 7 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og føres bort fra bygning.

Grunnmur oppført i gråstein (naturstein) med mørtelfuger fra byggeår, samt lettklinkerblokker på tilbyggene som er utvendig pusset.

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige i 2009.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

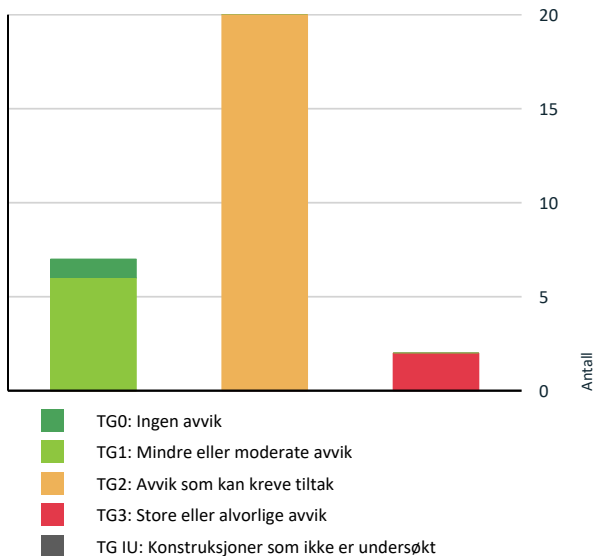
Enebolig

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

Tegninger stemmer med dagens bruk med unntak av soverom som er etablert i enden av spisestue.

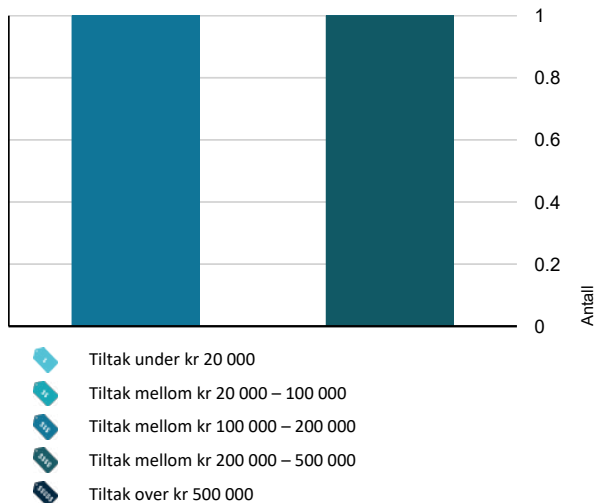
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er delvis utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Følgende retningsavvik ble registrert:
29 mm gjennom hele, og 27 mm innenfor 2 m på kjøkken.
34 mm gjennom hele, og 29 mm innenfor 2 m i hall.
14 mm innenfor 2 m i gang i 2. etasje.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Det mangler tilluftspalte ved dør.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav for en tett våtzone. Samlet tilstandsgrad (TG 3) er satt for rommet på grunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

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

Det er påvist råteskadde vindskier.

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



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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.

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

Tilstandsgrad er satt da over halvparten av forventet brukstid er passert, og ytterdør med manglende tettelister.

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

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

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

Det er avvik:

Det er for det meste ingen lufting i nedre del av kledning. Vegg mot kjellerdør har gliper mellom eldre og nye kledningsbord uten musesperre, og det er spor etter mus (museavføring) i kjøkkeninnredning. Trekledning og belistning rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag, noe som har ført til råteskader.

Kledning er værslitt og det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrasse er av eldre dato, har noe værslitasje og det er råte i et rekkverksbord.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Betongtrapp til kjeller med sprekker og avskalling, og overbygg med råte og værslitasje. Tretrapp til terrasse med værslitt/oppsprukket treverk.

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

Det er avvik:

Det er ingen luftespalte i nedre kant av konstruksjonen.

Det er observert noe misfarging etter kondens som følge av for lite utlufting og manglende dampsperre mot oppvarmede rom.

Loflukuken er ikke tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.

Det er fukt skjolder etter tidligere utettheter rundt pipe. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt på befaring.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater er generelt slitt og preget av alder.

! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende utlufting i kjeller, samt i krypkjeller er ventilertildekket. Lufting av krypkjeller er viktig ettersom krypkjeller er ansett som en risikokonstruksjon med tanke på fukt/råteskader. Det er manglende fuktsperre på bakken.

Ved befaring lå det materialer med mer i krypkjeller. Dette er uheldig med tanke på lufting og fukt. Det er indikasjoner på fuktinntrengning i grunnmur.

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer fra 70- og 80-tallet.

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

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

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

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

Det er avvik:

Trappen har noe bratt utførelse og avviker fra dagens anbefalte løsninger, noe som kan medføre redusert brukervennlighet, særlig for enkelte brukergrupper. Det er registrert generell slitasje på overflater.

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Sammendrag av boligens tilstand

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.

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

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

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

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

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

Det mangler ventilasjon utover åpning av vinduer i spisestue og soverom i 1. etasje.

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

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Levetid for en varmepumpe er ca 15 år og i mange tilfeller lengre.

Levetiden til en varmepumpe avhenger av flere faktorer som kvaliteten på selve varmepumpen, hvor godt den vedlikeholdes og bruksmønsteret.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i høy alder og at kjøkkenet mangler oppvaskmaskin, noe som er vanlig standard i dagens bruk.

Det er registrert overflateslitasje på fronter, samt svelling i bunnplate.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 73 cm er under dagens krav på 90 cm.
Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 13,5 cm er over dagens krav på 10 cm.
Det mangler håndløper på vegg i trapp.

Rekkverkshøyde på terrasse på 63-69 cm, samt lavere ved blomsterkasse er under dagens krav på 1,0 m.
Det mangler rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1912

Kommentar

Årstall ifølge rekvirent.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Tilbygget stue i 1978 ifølge byggemeldte tegninger.
1986	Tilbygg	Tilbygget bad i 1986 ifølge byggemeldte tegninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp, slisser, lekter og enkelkrummet takstein fra rundt 1980. Malte vindskier i tre.

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

Årstall: 1980

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist råteskadde vindskier.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskader fører til svekkelse i takutstikk med påfølgende fuktskader. Vindskier må påregnes å skiftes.

Overvåk tilstanden jevnlig på taktekkingen. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet taktekking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.



Råteskadet vindskier.



Råteskadet vindskier.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, samt israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra rundt 1980. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Tilstandsrapport

Årstall: 1980

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

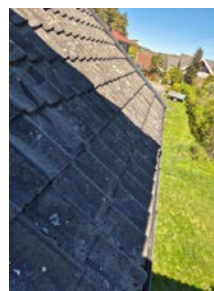
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Tak som kan medføre fare for snøras skal sikres med snøfangere eller tilsvarende tiltak for å hindre skade på personer, eiendom eller omgivelser etter dagens krav.



Avflasset israftbeslag.



Mangler snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert, og er utvendig kledd med liggende og stående kledningsbord rundt 1975.

Årstall: 1975

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for det meste ingen lufting i nedre del av kledning. Vegg mot kjellerdør har gliper mellom eldre og nye kledningsbord uten musesperre, og det er spor etter mus (museavføring) i kjøkkeninnredning.

Trekledning og belistning rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag, noe som har ført til råteskader.

Kledning er værslitt og det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledningen er av en slik alder og tilstand at det er påregnelig med omkledning og det anbefales da i samme omfang at boligen etterisoleres, tilordner tilfredsstillende lufting, musesperre og avstand mellom kledning og vannbrett.

Det er viktig å ha god lufting bak kledningen for å sikre at eventuell fukt som trenger gjennom, kan tørke opp i luftesjiktet.

Dersom luftingen er utilstrekkelig, kan fuktigheten bli værende, noe som øker risikoen for råte og forkorter levetiden til kledningsbordene.

Manglende musesperre kan føre til inntrenging av mus og andre skadedyr, noe som kan medføre skader på konstruksjonen og redusert bokomfort.

Det er ukjent om mus spor på kjøkken kommer fra kledning eller om det er andre innganger. Nærmere undersøkelser må foretas.

Manglende glipe mot beslag kan medføre oppfukning av kledning og økt risiko for råte og nedbrytning over tid.

Tilstandsrapport



Ingen lufting.



Råte i kledningsbord.



Råte i kledningsbord.



Råte i belistning rundt vindu.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.
Undertak av bærende og avstivende taktro.
Adkomst via innvendig luke i gang.
Loftet er isolert med mineralull og det er lufting gjennom gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen luftespalte i nedre kant av konstruksjonen.
Det er observert noe misfarging etter kondens som følge av for lite utlufting og manglende dampspærre mot oppvarmede rom.
Loftluken er ikke tett, noe som kan føre til varmetap og kondensproblemer.
Det er fuktskjolder etter tidligere utettheter rundt pipe. Det ble ikke målt noe unormalt med fukt på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Ved rehabilitering bør det monteres dampspærre og samtidig montere en ny, tettere loftluke med pakninger for å redusere varmetap og forhindre kondensproblemer.

Tilstand på undertak bør jevnlig holdes under oppsyn.

Tilstandsrapport



Eldre fukt skjolder rundt pipe, ikke målt noe unormalt med fukt.



Ingen luftespalte i nedre del.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018 mot øst, 2016 på toalettrom, 2007 på soverom mot sør, samt velux takvindu fra 2015.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1973/74 på kjøkken, spisestue og i gang i 2. etasje, samt på bad fra 1985. Kjellervindu med enkelglass.

Årstall: 1973

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer fra 70- og 80-tallet.

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Værslitt vindu.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Teak ytterdør av eldre dato.
Skyveterrassedør i aluminium med 2-lags isolerglass fra 1977.

Årstall: 1977

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt da over halvparten av forventet brukstid er passert, og ytterdør med manglende tettelister.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 12 m² med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre fundamentert på støpte fundamenter. Stående malt rekkverk av tre og sort smijernsrekkverk, samt en blomstekasse som rekkverk mellom trapp og vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse er av eldre dato, har noe værslitasje og det er råte i et rekkverksbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet rekkverk må skiftes ut.

Det er registrert generell aldersslitasje. Konsekvens er kort gjenværende brukstid.



Råte i rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp til inngangsparti med skiferheller i trinn.

Betongtrapp til kjeller med overbygg/kjellerhals.

Trapp i trykkimpregnerte materialer til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrapp til kjeller med sprekker og avskalling, og overbygg med råte og værslitasje.

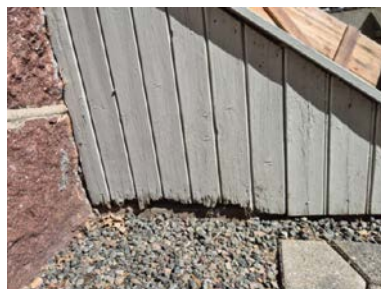
Tretrapp til terrasse med værslitt/oppsprukket treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Trapper og overbygg har behov for vedlikehold og utskiftinger for å unngå videre forringelse.



Råte i overbygg til kjellertrapp.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har belegg, parkett og tepper.
Vegger har panelplater, tapet og trepanel.
Himling har panelplater og malte takessplater.

Enkelte flater er pusset opp i nyere tid.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

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

Overflater er generelt slitt og preget av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes oppussing/renovering av innvendig overflater. Tiltak bør vurderes av kjøper ut fra behov og ønsket standard.



Sprekker i takessplater.



Løs tapet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater/bord, etter byggemåte isolert.
Retningsavvik er kontrollert i hall og kjøkken i 1. etasje, samt gang og soverom 3 i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Følgende retningsavvik ble registrert:

29 mm gjennom hele, og 27 mm innenfor 2 m på kjøkken.
34 mm gjennom hele, og 29 mm innenfor 2 m i hall.
14 mm innenfor 2 m i gang i 2. etasje.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå bedre planhet må årsak til skjevheter avklares nærmere. Typiske tiltak i denne typen konstruksjon er justering, oppretting eller forsterkning av bjelkelag, eventuelt oppbygging av nye gulvflater.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan forholdet medføre redusert bokomfort, økt slitasje på overflater og risiko for videre deformasjoner i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt skjevheter i hall.



Målt skjevheter i hall.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er i stuen montert en peisovn fra 2015.
Glassplate på gulv, front av ovn.

Teglsteinspipe fra byggeår med pusslag. Pipe ble rehabilitert med stålrør i 2015 (ferdigattest på rehabilitering 14.09.2015).
Sotluke på kjøkken og feieluke i gang i 2. etasje.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 10.04.2026.

Årstall: 2015

Kilde: Offentlig informasjon

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Under tilbyggene i vest og øst er det krypkjellere under trebjelkelag og stubbloft. På grunn er det løsmasser.
Kjeller under kjøkken og deler av spisestue.
Inngang fra utvendige luker i vegg, og til kjeller via kjellerhals.
Det er friskluftsentiler i vegger i krypkjellere.

Det er viktig å påse god ventilering av krypkjeller til de forskjellige årstidene.
Det bør ellers bemerkes at kledde stubbloft kan ha skader bak trepanel. Skal dette avklares må det åpnes for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende utlufting i kjeller, samt i krypkjeller er ventiler tildekket. Lufting av krypkjeller er viktig ettersom krypkjeller er ansett som en risikokonstruksjon med tanke på fukt/råteskader.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Ved befaring lå det materialer med mer i krypkjeller. Dette er uheldig med tanke på lufting og fukt.

Det er indikasjoner på fuktinntrengning i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det er viktig å holde kontroll på ventilasjon/luftfuktighet i krypkjeller for å unngå fuktskade.

Det anbefales å legge plast på grunn i krypkjellere for å stoppe jordfukt fra grunn i å stige opp i konstruksjonen.



Manglende fuktsperre.



Manglende fuktsperre.



Saltutslag i krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig malt tretrapp mellom etasjene, beleggt i trinn.
Det er montert rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har noe bratt utførelse og avviker fra dagens anbefalte løsninger, noe som kan medføre redusert brukervennlighet, særlig for enkelte brukergrupper.

Det er registrert generell slitasje på overflater.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappeløsningen fungerer med dagens bruk, og forbedringer vil kreve mer omfattende ombygging. Eventuell oppgradering av trapp anbefales vurdert ved fremtidig renovering av boligen.

Overflater bør vedlikeholdes etter behov.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte glatte, finér- og tredører.

Enkelte dører er av eldre dato, men fremstår i generelt god stand. Mindre overflateavvik kan forekomme, og noe justering må påregnes over tid.

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

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1. etasje er fra rundt 1985 og bygget ihht. byggeforskrift fra før 1997. I 2026 ble det utført oppgraderinger på badet med nytt gulvbelegg.

Badet inneholder baderomsinnredning med nedfelt servant, speil, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er respatex baderomsplater på vegg og malte takessplater i himling. På gulv er det vinylbelegg over ESWA gulvvarme. Lufterventil i vegg. Våtrom som er fra før 1997 får automatisk TG:3.

Årstall: 1986

Kilde: Andre opplysninger: Årstall ifølge byggemeldte tegninger.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tilluftspalte ved dør. Gulvet er tilnærmet flatt.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk ved vaskemaskin.



Sluk i dusj.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra rundt 1980 med profilerte fronter. Laminat benkeplate med trelist og benkeplate i rustfritt stål med nedfelt oppvaskum. Flislagt mellom benk og overskap. Det er frittstående hvitevarer som kjøll/fryseskap og komfyr. Komfyrvakt er montert.

Årstall: 1980

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i høy alder og at kjøkkenet mangler oppvaskmaskin, noe som er vanlig standard i dagens bruk. Det er registrert overflateslitasje på fronter, samt svelling i bunnplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen fremstår som funksjonell, men med behov for oppgradering på sikt. Tiltak må vurderes av kjøper.



Sveller på bunnplate.



Slitasje på fronter.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1. etasje av eldre dato.
Det er belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i himling.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og panelovn.
Det er lufteventil i vegg og tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av kobber.
Stoppekran plassert i kjeller.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast og soilrør.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilasjon utover åpning av vinduer i spisestue og soverom i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

🔧 TG 2 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen varmes opp av strøm og vedfyring.

Luft-til-luft varmepumpe i stue fra rundt 2009.

Bad er oppvarmet med elektrisk gulvvarme av type ESWA, med manuell termostat og trinnregulering. Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

Vurdering av avvik:

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

Levetid for en varmepumpe er ca 15 år og i mange tilfeller lengre.

Levetiden til en varmepumpe avhenger av flere faktorer som kvaliteten på selve varmepumpen, hvor godt den vedlikeholdes og bruksmønsteret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og forkortet levetid på varmepumpen.

🔧 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 198 liter fra 1993, plassert i kjeller.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.

Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Tilstandsrapport



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsapparat er plassert i gang i 2. etasje.

Sikringer består av skrusikringer. Totalt 7 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Alder på elanlegget er i hovedsak ukjent. Det er opplyst at det rundt 2021 er etablert ny tilførsel til boligen via jordkabel (3-fas), ført inn i bygningen i 2. etasje. Det er videre eldre luftspenn frem til uthus.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

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 Grunnet alder, skadet stikkontakt i hall, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

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

Generell kommentar

Takstingeniør har ingen elektrokompetanse og anlegg er ikke vurdert ut over kontrollspørsmål.



Sikringsskap.



Skadet stikkontakt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.

Begrenset kontrollmulighet.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Det er mest sannsynlig smøremembran / goudron på utvendig grunnmur.

Taknedløp er ført til oppstikkende drenerør og føres bort fra bygning.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i gråstein (naturstein) med mørtelfuger fra byggeår, samt lettklinkerblokker på tilbyggene som er utvendig pusset. Det er ikke registrert avvik ved boligens synlige fundament.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige i 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Rekvirent

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

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

Rekkverkshøyde i innvendig trapp på 73 cm er under dagens krav på 90 cm.
Åpninger i rekkverk i innvendig trapp på 13,5 cm er over dagens krav på 10 cm.
Det mangler håndløper på vegg i trapp.

Rekkverkshøyde på terrasse på 63-69 cm, samt lavere ved blomsterkasse er under dagens krav på 1,0 m.
Det mangler rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

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

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



Lavt rekkverk.



Lavt rekkverk.



Mangler rekkverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

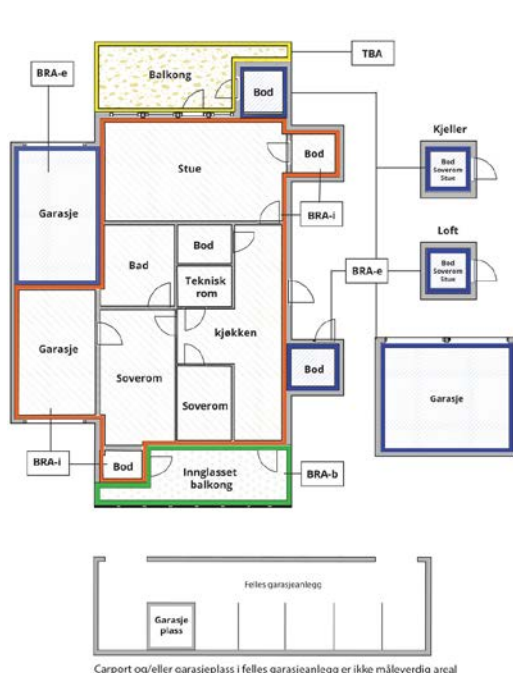
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	73			73	12
2. etasje	33			33	
Kjeller/Krypkjeller					
SUM	106				12
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken, bad/vaskerom, spisestue, soverom, stue		
2. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjeller/Krypkjeller			

Kommentar

Areal 1. etasje:
 Entré: 2,1 m²
 Toalettrom: 1,1 m²
 Hall m/trapp: 7,5 m²
 Kjøkken: 11,6 m²
 Bad/vaskerom: 5,1 m²
 Spisestue: 17,5 m²
 Soverom: 5,8 m²
 Stue: 18,3 m²

Areal 2. etasje:
 Gang: 10,5 m²
 Soverom 1: 5,3 m²
 Soverom 2: 9,9 m²
 Soverom 3: 5,2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk med unntak av soverom som er etablert i enden av spisestue.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2026:

Lagt vinylbelegg på baderomsgulv.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4	

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Olav Rudland Kvilhaug Bjørn Vidar Larsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	159	383		0	792.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kirkegaten 19

Hjemmelshaver

Larsen Bjørn Vidar, Wang-Hansen Hans Jan, Wang
-Hansen Ketil, Larsen Torild Synnøve

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse****Byggeår**

1920

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Ca. samme år som bolig.

Beskrivelse

Frittstående uthus på 28 m².

Vegger er av bindingsverk, kledd med stående bordkledning over grunnmur av gråstein.

Enkel saltakkonstruksjon med undertak av bord, tekket med enkelkrummet takstein, samt asfaltshingel over tilbygget bod.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Panelte tredører.

Trevindu med enkelglass.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	
3	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

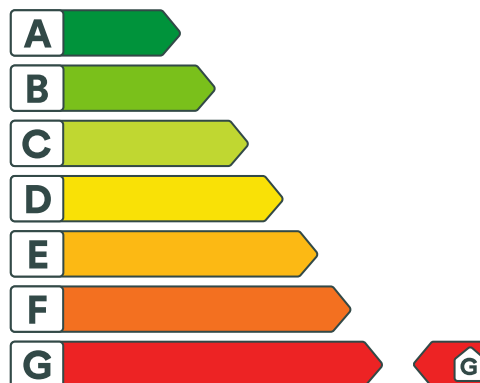
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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



Adresse Kirkegaten 19, 3132 HUSØYSUND	
Dato for energimerking 10.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-293548
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 162001787
Gårdsnummer 159	Bruksnummer 383
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1920	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 106,0 m²	Oppvarmet bruksareal 106,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
412,45 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
422,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år
48 696 kWh



Kirkegaten 19, 3132 HUSØYSUND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kirkegaten 19, 3132 HUSØYSUND



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak 21: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 22: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 23: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bjørn Vidar Larsen

Torild Synnøve Larsen

Boligen

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kirkegaten 19

3132 Husøysund

3905-159/383/0/0



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Vi har ikke bodd i boligen på ca 35 år og kjenner ikke detaljene. Vi har kjennskap til at kledning og tak må byttes /utbedres, men vet ikke hvor raskt dette må gjøres. Det er ikke gjort noe større vedlikehold på boligen annet enn utbedring av pipe som er rehabilitert med stålrør og bytte av vedovn(ca. 2015), vann og kloakk ble gravd nytt i ca 2010-2012 og skifte av noen vinduer i løpet av 2018-2020. Vi har lagt nytt belegg på bad på grunn av misfarging i gammelt belegg og vask på bad da denne hadde sprekker (2026).

Vi viser til takst for å få en bedre oversikt.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	159	383	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	162001787	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6567684 Øst: 583436 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstathistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Kirkegaten 19	159	383	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tegnforklaring

● Sluk	○ Kumlokk	Matrikkelnummer
● MatrikkelnummermedFnr	A Bygg og anlegg	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	• Skap	⚑ Flaggstang
⚡ Bygningsdelelinje	⚡ Bygningslinje	⚡ Mønelinje
⚡ Takkant	⚡ Takoverbyggkant	⚡ Taksprang
⚡ Trapp inntill bygg	⚡ Veranda	📧 Godkjente byggetiltak
🟫 Takoverbygg	🟫 Udefinerte bygg	🟫 Bolig
🟨 Fritidsbolig	🟠 Garasje og uthus	🟦 Annen næring
🔗 Steingjerde	🔗 Annet gjerde	⚡ Idrettsanlegg
🧱 MurFrittstående	🧱 Loddrett mur	🔗 Hekk
⚡ Annet vegareal avgrensning	⚡ Vegdekkekant	🟡 Trapp
🎯 Nøyaktig grensepunkt	⊕ Anslått grensepunkt	🔴 Teiggrense
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
🟡 Gang- og sykkelveg	🟠 Veg	✕ Toppunkt
⚡ Høydekurve	🟢 Sport- og idrettsplass	🟠 Bebygd område
🟢 Skog	🟡 Annet	



Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	159	383	0	0	Kirkegaten 19, 3132 HUSØYSUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	792.25m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	792.25m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPÅN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei































PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
+	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		MatrikkelnummermedFnr.
A	Bygg og anlegg	•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast
•	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Veg - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Toppunkt
	Høydekurve				

SEM KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

SENTRALBORD (033) 14080

3100 TØNSBERG

Tønsberg, den 13. september 1978.

FERDIGATTEST

(Bygn.loven § 99.1)

Gb.nr. 159/19

tomt 16

Sak.nr.

40/78

Arbeidssted	Kirkegt. 19, Husdy
Arbeidets art	Tilbygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Kjell Larsen
Byggemelder	"
Ansvarshavende	"

Ved ferdigbesiktigelsen er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog event. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelsen som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93 — arbeid som krever byggetillatelse).

MERKNADER:


Bygningsjef
Kjell Lier

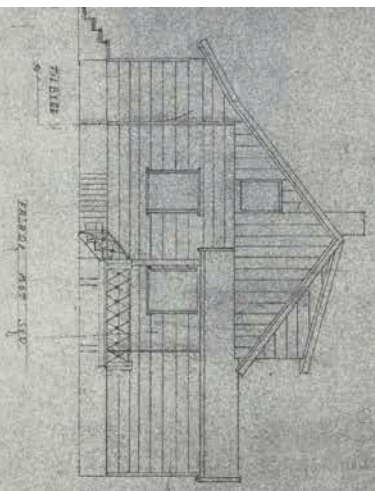


0 3 J S 5 / 165605

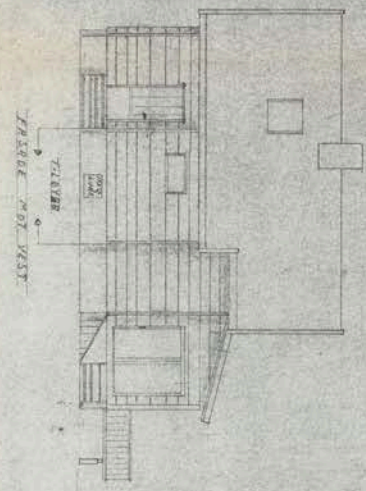
Genetikk

159/383/0/0 1978 1 - Ferdigattest

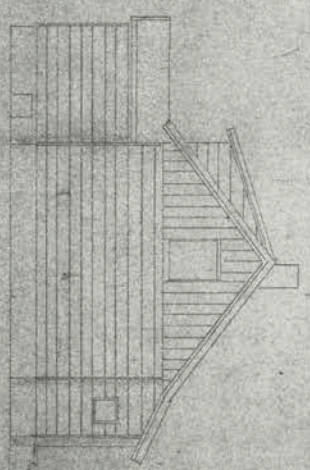
Tom Kaardal



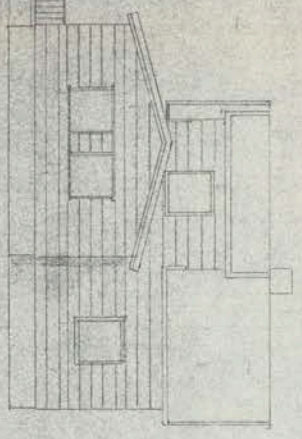
FRONT



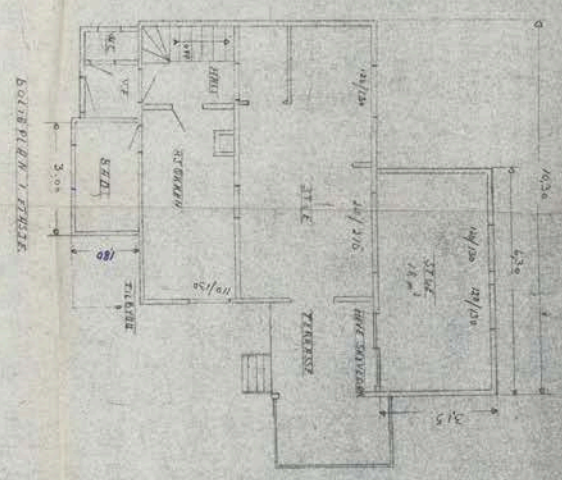
SIDE



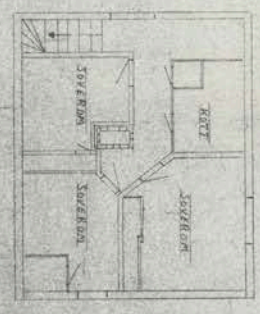
REAR



FRONT



FLOOR PLAN

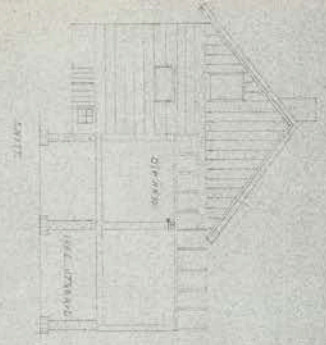
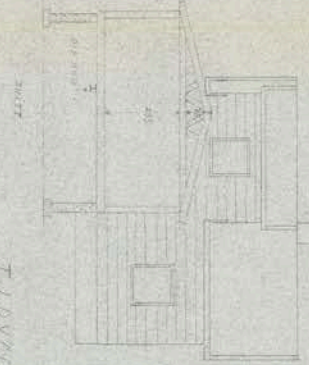
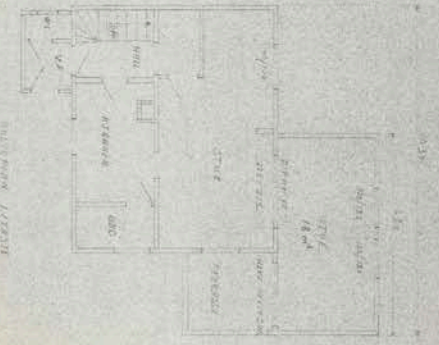
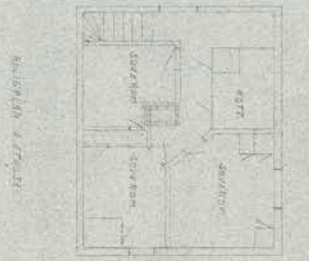
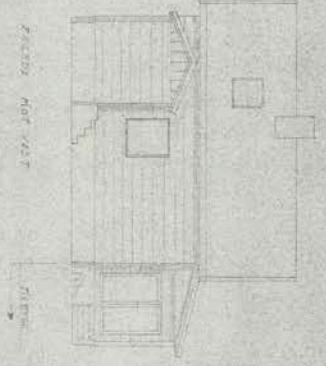
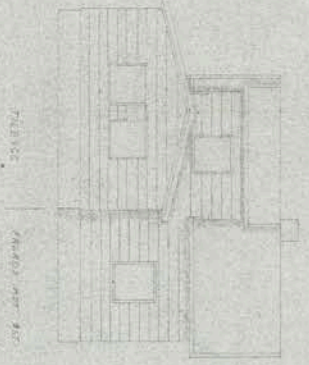
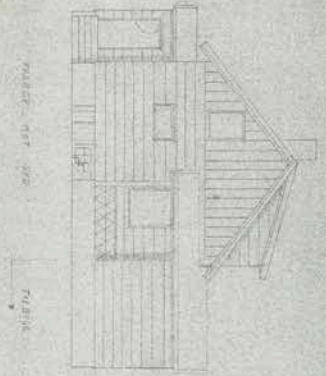
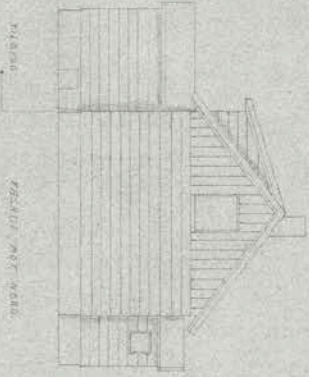


BASEMENT

Godkjent av brannvesenstjenesten
4 JUNI 1985
Sak D.2297/86



TILBYGG I TRE
WILJ LARSEN HUSBY
4 JUNI 1985 MÅL 1736



TILLY'S TREE
KYLE BRISTOL HAZARD
MAY 1978

Remodeling
10/18
Gardner

Jarlsberg sorskriverembete
Dagboknr. 2447
24 MAI 1971Naboerklæring.

tomt nr.16,
Undertegnede grunneiere av gnr. 159, bnr. 19^v1
Sem samtykker herved at Solveig Karlsen, eier av gnr. 159,
bnr. 64 kan oppføre tilbygg til nåværende bolighus i en av-
stand av 1,30 m. fra felles eiendomsgrense, under forutset-
ning av samtykke fra festeren av den tilstøtende tomt, Kjell
Larsen. Under forutsetning av at festeren Kjell Larsen sam-
tykker, forplikter vi oss som grunneiere til ikke å oppføre
bebyggelse på den festede tomt nærmere det omhandlede tilbygg
enn bygningslovens bestemmelser om avstand tilsier.

Nåværende erklæring forutsettes medundertegnet av
Kjell Larsen.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Sem Bygnings-
vesens tillatelse.

Tönsberg, den / 1971.

Gunnar Wang-Hansen
Gunnar Wang-Hansen

Jean Foyen-Hansen
Jean Foyen-Hansen

Erik Wang-Hansen
Erik Wang-Hansen

Ellen Borge
Ellen Borge

Tiltres av undertegnede som fester av tomten.

Kjell Larsen

Kjell Larsen.

Sem kommune

Bygningsvesenet

Dagbok nr. 1177
15 MRS. 1968
Jansberg sørenskrivereambete

NABOERKLÆRING

Undertegnede, ^{fester} eier av gr. nr. 159 br. nr. 19~~1~~ i Sem kommune, tomte nr. 16,
gir herved nabo Helge Møyland ^{fester} eier av gr. nr. 159
br. nr. 271 tillatelse til å oppføre garasje
i en avstand av 2 m. meter fra felles eiendomsgrense,
idet jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bebygge min eiendom nær-
mere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger
tilsier.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Sem Bygningsråds samtykke.

Hosøy, den 9/3 1968

Stell Larsen
Underskrift

Erklæringen må tinglyses for innlevering til Sem bygningsvesen, Tønsberg.

Sem kommune

Bygningsvesenet

Jarlsberg sorenskriverembeta

Dagbokat. 181

9. JAN. 1978

NABOERKLÆRING

Undertegnede, eier av gr. nr. 159 br. nr. 271 i Sem kommune,
gir herved nabo Kjell Larsen eier av gr. nr. 159
br. nr. 19 tillatelse til å oppføre Tilbygg til Baklig
i en avstand av 3.50 m meter fra felles eiendomsgrense,
idet jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bebygge min eiendom nær-
mere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger
tilsier.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Sem Bygningsråds samtykke.

.....
.....
.....
.....

Husøy, den 7/1 19 78

Helge Møyland
Underskrift

Erklæringen må tinglyses før innlevering til Sem bygningsvesen, Tønsberg.



111.90.

B-10.

revisjon. Ulyholen.

Utskrift

Dagbok nr. 2048

av

Jarlsberg sorenskriverembete
- 9. JUNI 1965

Lände Jarlsberg

sorenskrivers pantebok nr. 41 for -
saavidt efterhaende den 23. oktober 1912
tinglaeste dokument angaar.



Nr 30 Byggesilkontrakt
Kjøpsel - Kauf nr. 5, 4 kroner.

* Jomb. nr. 16.

- Utdelt gnr. Adolf Fogn som eier av
anpart av gaarden Blusi i Blager
gds nr. 159 tom 19 erkjender herved at have
byggeslet til Johan Hgholm en byggesomt
paa folgende vilkaar:
- 1) Somten er beliggende i den sydvestlige
del av gaardens indemark og granser mot
nord med 18,5 m. til den av Ole Mathisen
byggede somt mot ost med 4,5 m. mot
syd med 24 m. mot vest med 39 m.
til grundeierens eiendom. -
 - 2) Av Somten betales en aartlig grundleie av
kr. 20. - syv kroner - der betales halvaartig
hvert aar 14. april og 14. oktober hver gang
med det halve og forste gang 14. oktober 1912.
 - 3) Alle indhegningene til alle sider har byggs-
leien selv at bekoste og holde i forsvaerlig
stand.
 - 4) Byggsleien har ret til at grave brunt paa
grundeierens eiendom anvist sted.
 - 5) My tilfalle stalg er grundeieren fortrinnsrettig
til kjøb av husesene. -
 - 6) Hvis kontrakten overholdes er den gjaldende
i 99. niognitte aar regnet fra 14. april 1912.
 - 7) Kontraktens tinglaesning bekostes av byggsleien.
 - 8) Hvis avgiften ikke betales til rett tid kan
grundeieren beholde kontrakten som hevet.

5.

og tomten forfalder da til ryddeliggjørelse
til lovens første fauredag ligesom grundeieren
ogsaa har første prioritet i grundeierens
tomten opførende bygninger eller i ildbrands-
tilfælde da disse assuransesum for omstændigens
skyldige avgifter. Husø den 2. mai 1912.

Tom bygges: Erik Johan Nyholm. -

Tom eier: Adolf Fogn. -

Til vittetlighet: Ole Mathisen.

Herved til stats-
kassen 80-000-00
beløpet ved paa-
klabet makt.

Vilh. Arne
1880.

Utskriftens
røktighet bekræftes.

Vilh. Arne
1880.



Undertegnede Kjell Larsen overtar herved ovenstående feste-
kontrakt med en forhøyelse av den årlige grunnleie til 5% av tomtens
verdi etter kr. 8,- pr. kvm., etter oppmåling ^{ca} kr. 313,- pr. år, med
adgang til regulering av festeavgiften hvert fode år.

Samtidig erklæres at jeg betaler tinglysning og de med oppmå-
lingen forbundne utgifter.

Tønsberg, den 31. mai 1965.

Kjell Larsen.

På vegne av Gunda Emilie Nyholms dødsbo av Sem overdrar herved
undertegnede skifterett festeretten til Kjell Larsen, født 24.3.1935.

Jani - Merell, den 3. juni 1965.

Sigurd Römcke, dfm

Tinglyst ved Jørlsberg Sorenskriverembete.

- 9. JUNI 1965 Dagboknr.

2048

Innført i grunnboken. Gebyr betalt med kr. 5,-
Hefteiser anmerkes mot kr. 5,-

Kjell

ADVOKATFIRMA
LIE & CO. DA

BEGRENSET ANSVAR IHT DOMSTOLLOVEN § 232
MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Kari Synnøve Larsen
Kirkegt. 19

3132 Husøysund

ADVOKAT ARNE LIE (H)
ADVOKAT/SIV.ØK. RUNE FRANK ANDERSEN
ADVOKAT KNUT H. STRØMME
ADVOKAT HÅKON M. JOHANNESSEN
ADVOKAT SIV ELISE KVAMSDAL
ADVOKATFULLMEKTIG ANDREAS J. HOFSTAD

H = MØTERETT FOR HØYESTERETT

ØVRE LANGGT. 61
POSTBOKS 393, SENTRUM, 3101 TØNSBERG

BANKGIRO 1638.20.26172
FORETAKSREGISTERET 987598018MVA

TELEFON: 33 34 93 60
TELEFAX: 33 34 93 70
E-POST: rfa@advlie.no

Tønsberg, den 21. august 2015
Sak nr. 1937 RFA
Ansvarlig advokat: Rune Frank Andersen

Vår ref.: Gnr. 159, bnr. 383, Tønsberg

GNR. 159, BNR. 383, TØNSBERG – OPPREGULERING AV FESTEAVGIFTEN.

Jeg viser til mitt brev til Dem av 29.12.2014 på vegne av familien Wang-Hansen. Byggeselkontrakten (festekontrakten) for eiendommen gnr.159, bnr.383 Tønsberg ble inngått for 99 år regnet fra 14.april 1912, jfr. vedlagte kopi. Festeavgiften utløp med andre ord i 2011. I nevnte brev opplyste jeg at grunneierne ville oppregulere årlig festeavgift når den midlertidige lov var erstattet av en ny lovbestemmelse som regulerer vilkår ved utløp av festekontrakter.

På forsommeren 2015 ble det vedtatt en ny lov som regulerer hva bortfester kan kreve årlig festeavgift oppregulert til ved utløp av festekontrakter, jfr. Tomtefestelovens § 15, 4. avsnitt. Bestemmelsen som trådte i kraft 1.juli 2015 har et høyeste beløp som er kr.9.000,- pr. 1.januar 2002 justert ved hvert årsskifte i samsvar med endring i pengeverdien. Dette maksbeløp gjelder der tomten er inntil 1 dekar. Kopi av lovendringen følger vedlagt.

Konsumprisindeksen var i januar 2002 109,0 mens indeksen for januar 2015 var 137,8.

På bakgrunn av ovennevnte oppreguleres festeavgiften for Deres eiendom til

$$\text{kr.9.000,-} \times 137,8 : 109,0 = \underline{\text{kr.11.378,-}}$$

Fordi loven trådte i kraft f.o.m. 2. halvår 2015 og fordi festeavgiften ihht byggeselkontrakten (festekontrakten) skal betales 2 ganger i året hhv 14/4 og 14/10, vil festeavgiften for 2015 begrenses til kr.5.689,-, tilsvarende halv festeavgift. Videre har jeg fått opplyst at De allerede har betalt festeavgift for 2015 med kr.3.000,-, hvorav kr.1.500,- gjelder 2. halvår 2015. Resterende festeavgift for annet halvår 2015 utgjør etter dette kr.4.189,-.

Av lovvedtaket fremgår for øvrig at dersom den årlige festeavgiften øker med mer enn kr.8.000,- sammenlignet med det som lovlig kunne kreves før reguleringen, kan grunneierne for festeavgift som forfaller før 1.januar 2017 ikke kreve den del av den nye festeavgiften som overstiger dette. Idet festeavgiften for Deres eiendom har vært kr.3.000,-, vil innkrevingen av årlig festeavgift for 2016 bli begrenset til kr.11.000,-. F.o.m. terminforfallet i 2017 vil festeavgiften blir innkrevd med oppregulert beløp kr.11.378,-.

For ordens skyld vil jeg få nevne at grunneierne maksimalt kan kreve festeavgiften oppregulert til 2 % av råtomteverdien. Så lenge eiendommens råtomteverdi overstiger kr.568.900,- vil grunneierne være berettiget til å oppregulere årlig festeavgift til kr.11.378,-. Det er grunneiernes klare vurdering at råtomteverdien av eiendommen Kirkegaten 19 overstiger denne verdi.

Resterende festeavgiften for 2015 på kr.4.189,- med forfall 14/10 2015 bes innbetalt til vår klientkonto, jfr. vedlagt faktura.

Med vennlig hilsen



Rune Frank Andersen

Vedlegg

Kopi: Ketil Wang-Hansen og Hans-Jan Wang-Hansen

Nabolagsprofil

Kirkegaten 19 - Nabolaget Husøy - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Husøyveien Kirkegata Linje 113A, N113	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	14 min 7.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	36 min

Skoler

Føyenland skole (0-0 kl.)	15 min
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	12 min 6.4 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) 155 elever, 9 klasser	14 min 7.2 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	17 min 10 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	19 min 9.7 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	8 min 4.7 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min 5.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 96/100



Naboskapet

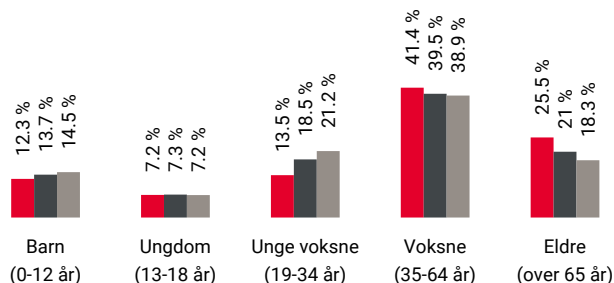
Godt vennskap 85/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Husøy	1 095	552
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Husøy Maritime Fus barnehage (0-5 år) 55 barn	6 min 0.6 km
Tillas naturbarnehage (1-5 år) 60 barn	14 min 1.2 km
Føyenland barnehage (1-5 år) 46 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Spar Føyenland Post i butikk, PostNord	14 min 1.2 km
Coop Extra Nøtterøy Post i butikk, PostNord	6 min 3.7 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100



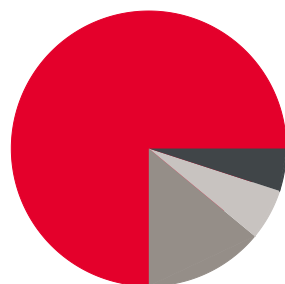
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100

Sport

Husøy Skole	2 min
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km
Husøy idrettsanlegg	9 min
Fotball, sandvolleyball	0.7 km
ENERGY Fitness Borgheim	7 min
EVO Nøtterøy	9 min

Boligmasse

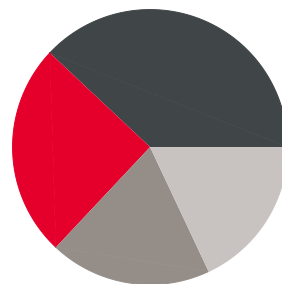


- 75% enebolig
- 5% rekkehus
- 14% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester

Bellevuesenteret	8 min
Apotek 1 Teie torg	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

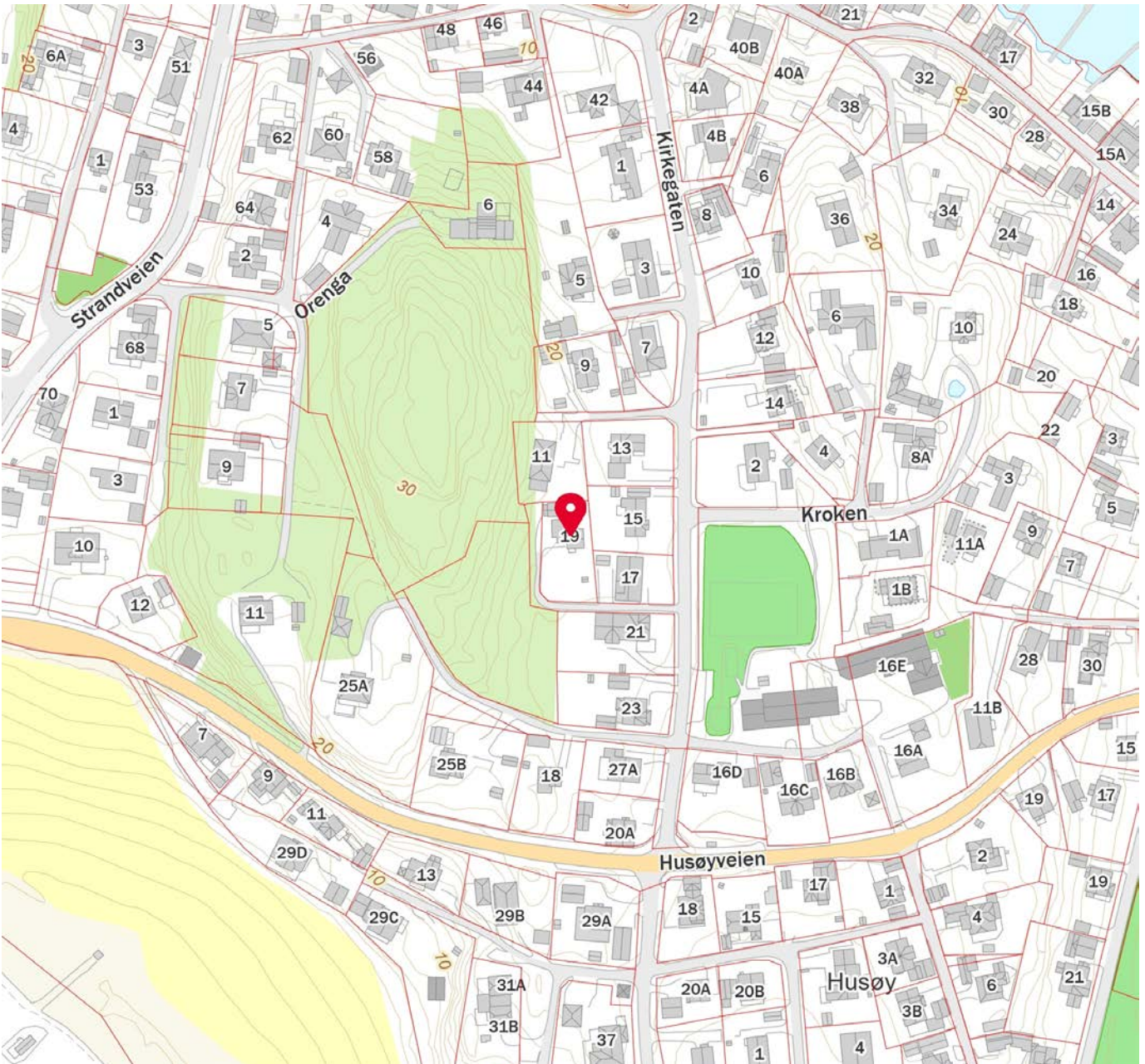
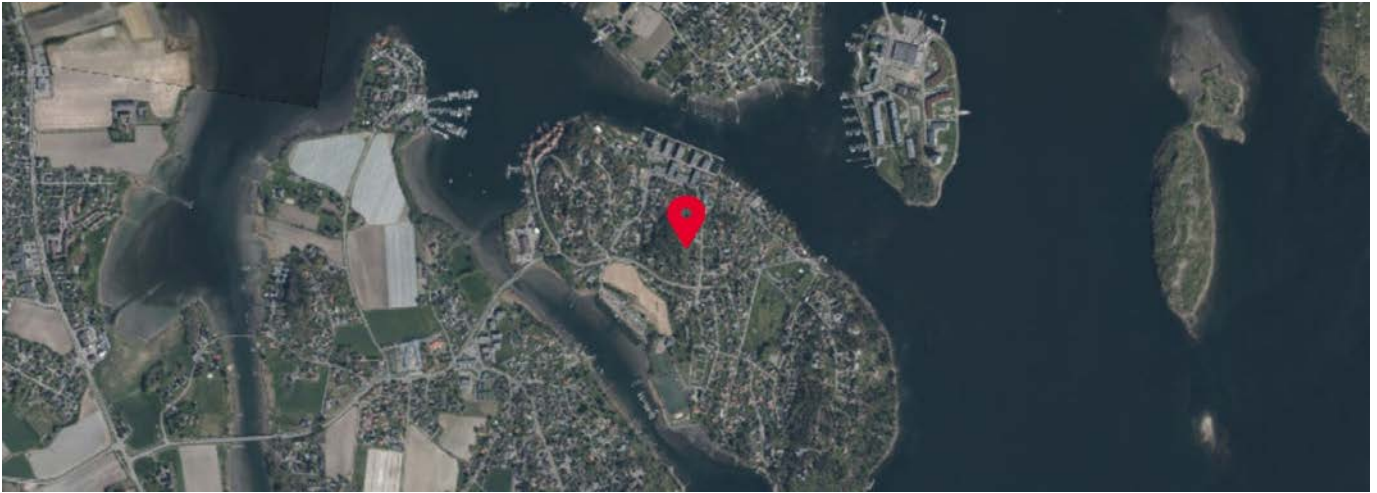


0% 44%

- Husøy
- Tønsberg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kirkegaten 19
3132 HUSØYSUNDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt DahleTelefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre