

# aktiv.

Eikveien 85C, 3122 TØNSBERG

**Lys og romslig halvpart av  
horisontaldelt tomannsbolig - 2  
soverom, solrik terrasse og  
parkering. Barnevennlig område**



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

## Tea Wærland

**Mobil** 930 50 261  
**E-post** tea.werland@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re**  
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00  
77

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 83 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 383 850,-  
**Selger:** Kjersti Therese Kristiansen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1939  
**BRA-i/BRA Total** 86/95 kvm  
**Tomtstr.:** 1071 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 82, bnr. 160  
**Snr.** 1  
**Oppdragsnr.:** 1312250004

## Din nye bolig?

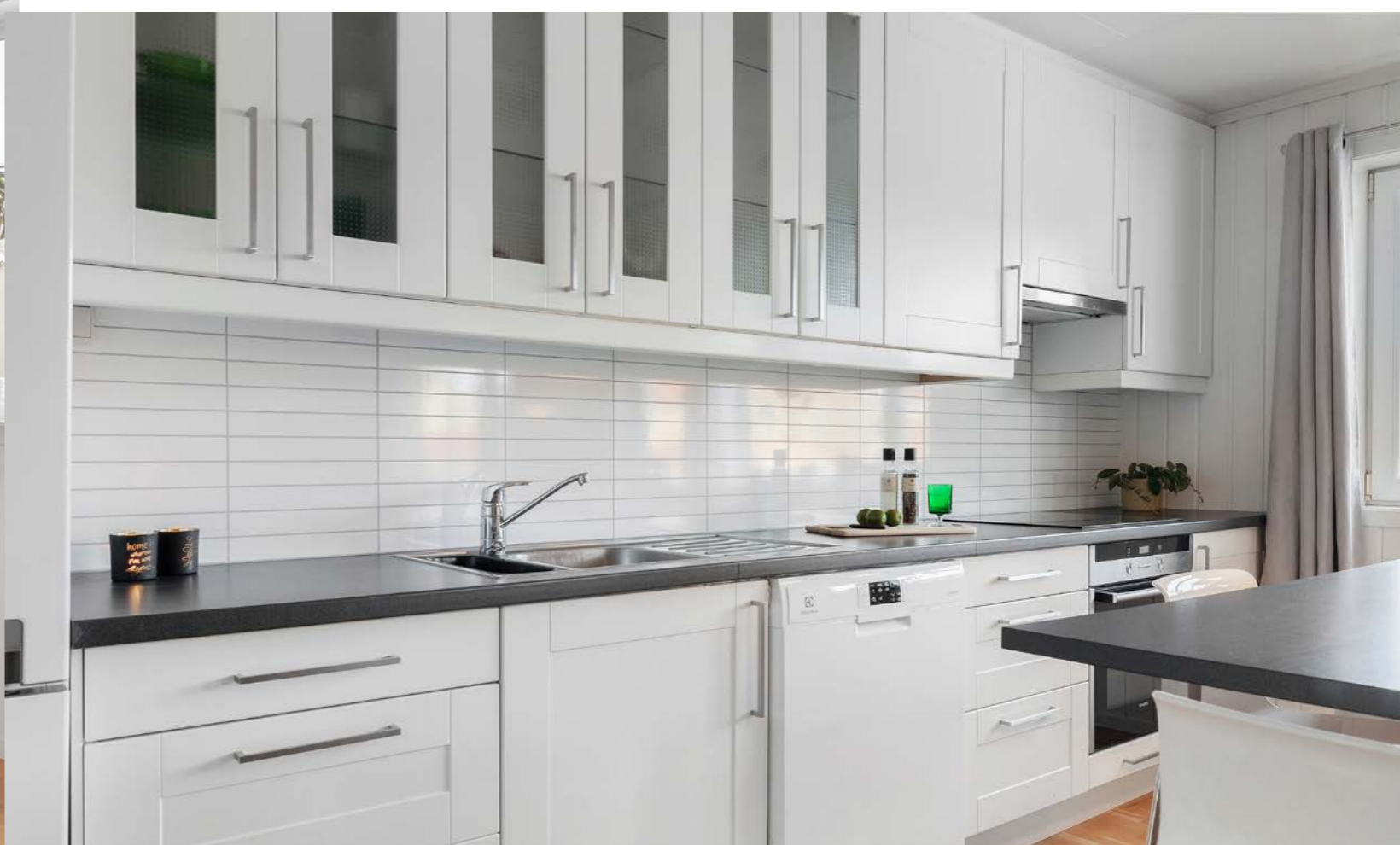
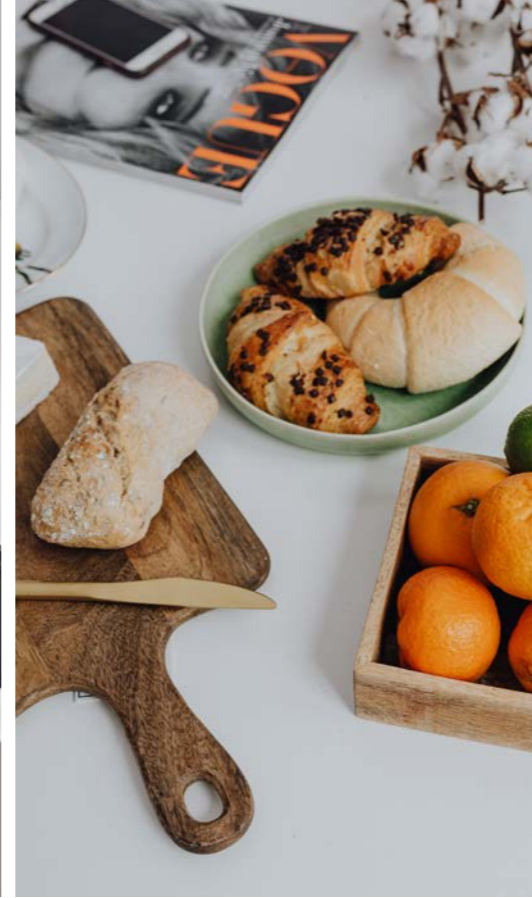
Velkommen til Eikveien 85C – en stilfull og gjennomtenkt 3-roms selveierleilighet med en sentral beliggenhet på Eik. Her får du en lys og romslig bolig med moderne innredning og en smart planløsning. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper en luftig og sosial atmosfære, perfekt for både hverdagsliv og gjester. Kjøkkenøya fungerer som et naturlig samlingspunkt, mens vedovnen gir en lun og koselig stemning. Ute venter en solrik og usjenert terrasse, ideell for avslapning og hyggelige sommerdager. I tillegg disponerer leiligheten en felles hage med god plass til lek og rekreasjon. Med kort vei til sentrum, skoler, barnehager og flotte turområder, er dette en bolig som kombinerer komfort og praktiske løsninger i et attraktivt område.

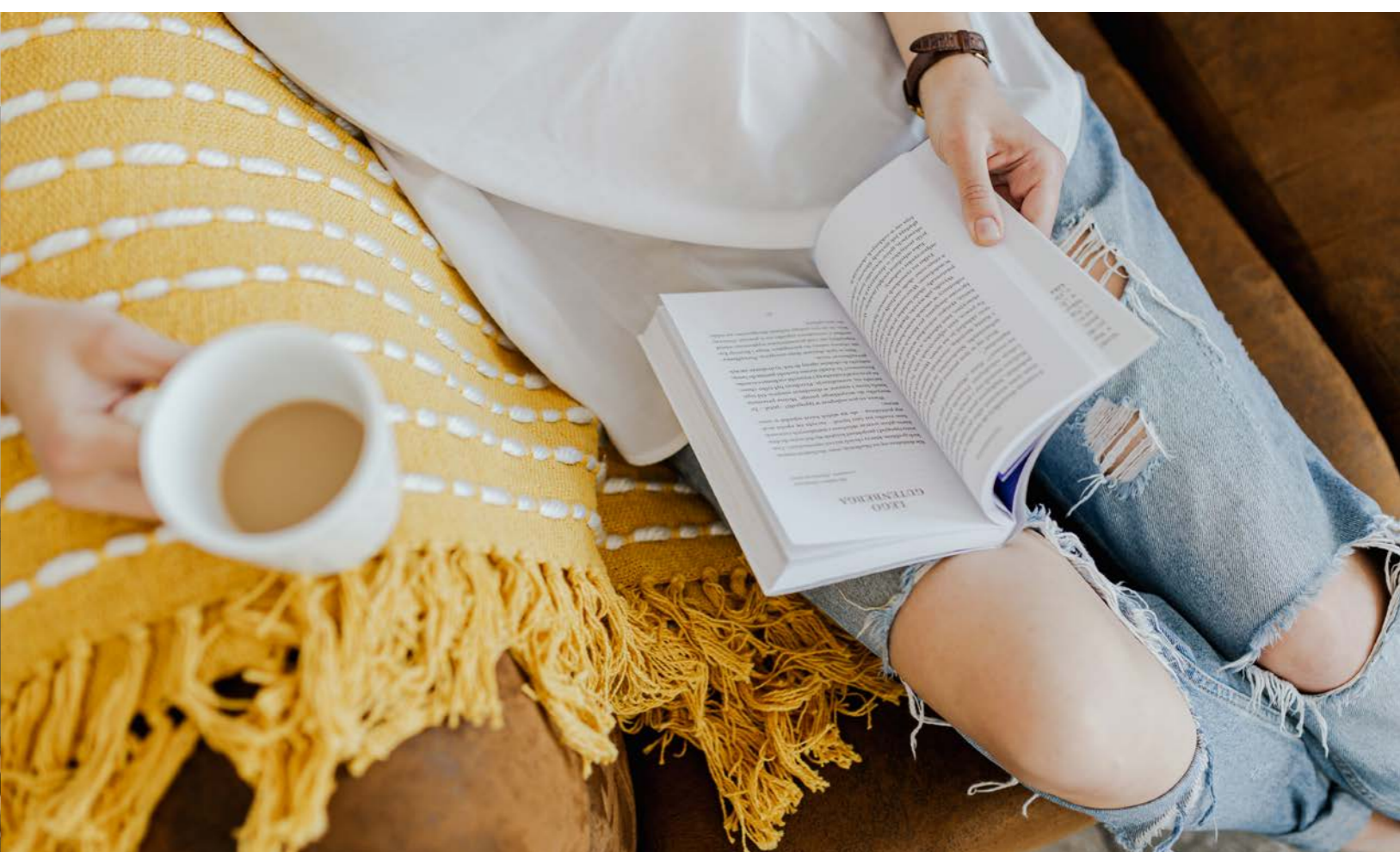
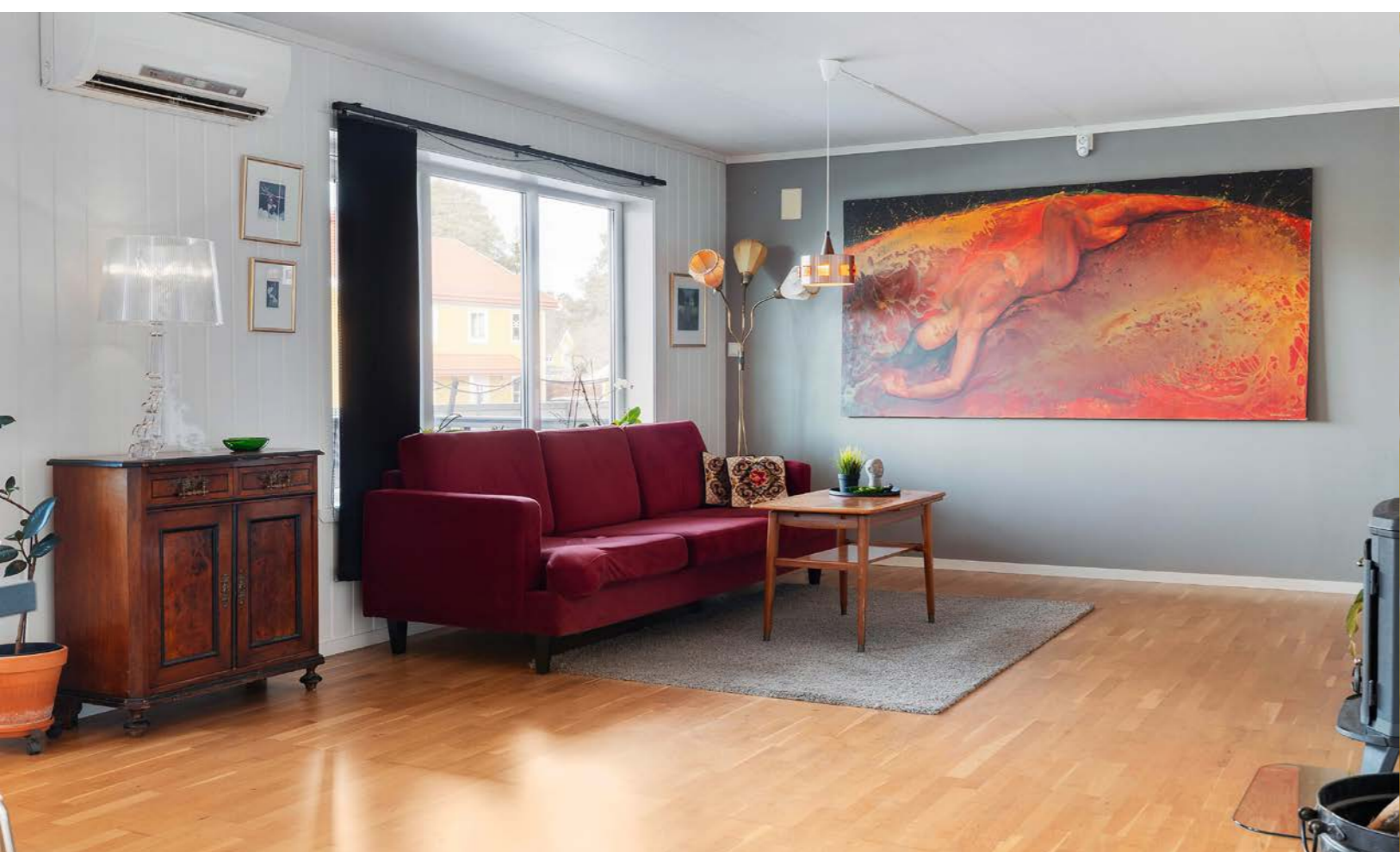
Velkommen hjem til Eikveien 85C!



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	20
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	60
Nabolagsprofil .....	65
Forbrukerinformasjon .....	74
Budskjema .....	75







Dette er en leilighet det er lett å bli glad i - en rolig og lun atmosfære





Delikat og moderne baderomsinnredning








Velkommen hjem!



orienterende kvalitet og noen avvik kan forekomme.



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

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

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

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

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

# Om eiendommen

## m boligen

### Areal

BRA - i: 86 m<sup>2</sup>

BRA - e: 9 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 95 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 m<sup>2</sup> Bod

1. etasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup> Gang, Toalettrom, Bad, 2 soverom, Stue/kjøkken.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m<sup>2</sup>

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Hagen er felles

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

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

Boligen ble bygget om og pusset opp fra enebolig til tomannsbolig i perioden 2008 til 2010. Sameiet består av 3. seksjoner hvor seksjon 3 er en frittstående enebolig.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1071 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tilnærmet flat tomt.

### Beliggenhet

Sentrumsnær og attraktiv beliggenhet på Eik i Tønsberg kommune.

Eikveien 85C ligger i et populært og veletablert boligområde på Eik i Tønsberg. Området er kjent for sitt familievennlige preg og gode bokvalitet, med kort vei til skoler, barnehager, lekeplasser og idrettsanlegg. Dette gjør beliggenheten ideell for både barnefamilier, pendlere og de som ønsker en komfortabel hverdag med nærhet til alt man trenger.

Tønsberg sentrum ligger bare en kort kjøretur unna, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud. Området har også flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, med kort vei til naturskjønne stier, grøntområder og kystnære områder som innbyr til friluftaktiviteter året rundt.

Transportmulighetene fra Eikveien 85C er svært gode, med enkel tilgang til E18 for rask pendling til både Sandefjord, Larvik og Oslo. Offentlig transport er godt utbygget, med bussforbindelser i nærheten og Tønsberg togstasjon en kort avstand unna.

Eikveien 85C kombinerer en fredelig og trygg atmosfære med nærheten til både by og natur, og gir deg en praktisk og behagelig hverdag i et av Tønsbergs mest attraktive boligområder. Velkommen til et område hvor du kan nyte både ro og sentralitet!

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Eiendommen består hovedsakelig av boligbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Mortenåsen barnehage (1-5 år) ca. 0.5 km

Kongseik barnehage (1-5 år) ca. 0.7 km

Eik Vestre barnehage (1-5 år) ca. 0.8 km

Skoler

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

Granly skole (1-10 kl.) ca. 0.7 km

Byskogen skole (1-10 kl.) ca. 2.2 km

WANG Tønsberg (8-10 kl.) ca. 0.6 km

Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1 km

Wang Toppidrett Tønsberg 7 min gange

Greveskogen videregående skole 17 min ca. 1.2 km

### Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

Buss: Syrbekk Eikveien (Linje N02, 113A, 113B) ca. 0.1 km

Tog: Tønsberg stasjon ca. 3.1 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 22 min med bil

### Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Rapporten omhandler en leilighet i 1. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig, med opprinnelse fra ca. 1939. Boligen er oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong e.l. Boligen ble bygget om og pusset opp fra enebolig til

tomannsbolig i perioden 2008 til 2010. Sameiet består av 3. seksjoner hvor seksjon 3 er en frittstående enebolig. Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, men stedvise utskiftninger, utbedringer og vedlikehold må likevel påregnes. Taktekking, takrenner og beslag ble skiftet tidlig på 1990 tallet, og i perioden 2008 til 2010 ble vinduer, ytterdører og trekledning skiftet. Det meste av innvendige overflater, kjøkken og bad er også fra perioden 2008 til 2010. I samme periode er det også foretatt utskiftninger og oppgraderinger på EL- og VVS anlegg. På bad er det imidlertid observert at gulvet er tilnærmet flatt, og det er således ikke fall til sluk. Det er ikke montert vannbrett eller beslag over vinduer og ytterdører, og dette øker faren for fuktinnslag. Det meste av drenering er fra byggeår, og det er blant annet noe fukt- og saltutslag i kjeller. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstingeniør ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l.

### UTVENDIG

Boligen er oppført med tyngre trekonstruksjoner, med liggende trekledning. I følge tidligere tilstandsrapport ble trekledning skiftet i perioden 2008 til 2009. Trekledning ble sist beiset i 2018. Det er taktekking med dobbelkrummet

betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Takteking, takrenner og beslag er fra 1990 tallet, men selger opplyser at takteking ble vasket og impregnert på nytt i 2023. Tilgang til loft ligger til overliggende enhet, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Det er vinduer med isolerglass i PVC- karmen (plast), fra 2008. Inngangsdør i tre, fra 2022 og terrassedør i PVC-karm, fra 2008. Glasstak over inngangsdør ble også montert i 2022. Fra stue er det tilgang til en terrasse i tre over søyler i tre, fra 2008. Selger opplyser at det ble skiftet noen fuktskadede spiler på rekkverk i 2023. I 2023 ble terrasse også vasket og malt på nytt. Det er inngangstrapp i tre, fra 2008 og felles betongtrapp til kjeller, med fliser på trinn. I følge tidligere tilstandsrapport ble kjellertrapp oppført som egeninnsats av tidligere eier i 2020.

#### INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er malte plater og malte panelplater på vegger. Det er også malte plater i tak. Det er opplyst at det meste av overflater ble pusset opp og oppgradert i perioden 2008 til 2010. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Det er pipe i tegl som er pusset. Det er vedovn i stue og sotluke i kjeller. I følge tidligere tilstandsrapport ble ny vedovn montert i ca. 2009. Pipe er antatt fra 1939.

#### VÅTROM

Bad sist pusset opp i 2009. Innredet med vegghengt toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er opplyst at ny

servantinnredning og dusjkabinett ble montert i 2019. I 2015 ble det montert nytt toalett.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2010. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. I 2014 ble det montert ny stekeovn, og i 2015 ble det montert en kjøkkenøy.

#### SPESIALROM

Toalettrom i , sist pusset opp i 2009/2010. Innredet med toalett og servant. Det er fliser på gulv og malte plater på vegger.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran i felles kjeller. Det er kobberrør, samt noe galvaniserte stålrør i bygget. Det er avløpsrør av plast. I følge tidligere tilstandsrapport ble det meste av VVS- anlegget skiftet i perioden 2008 til 2010. Deler av VVS- anlegget er av eldre dato. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010, plassert i felles kjeller. Det ble montert varmpumpe i boligen i 2013 i følge tidligere tilstandsrapport. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmpumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. I følge tidligere tilstandsrapport er det sist utført service på utvendig- og innvendig del i 2020. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Nøyaktig alder på EL- anlegget er ukjent, men det er foretatt en del utskiftninger i perioden 2008 til 2010.

#### TOMTEFORHOLD

Drenering fra byggeår, antatt bestående av drenerende masser, samt betongrør e.l. i grunnen. Under terrasser er deler av drenering fra

ca. 2009 iflg. tidligere tilstandsrapport. Drenering fra ca. 2009, består av platonplast, drenerende masser, samt drensør i grunnen.

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er støpte betonggulv over terreng i kjeller. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er antatt av kobberrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendige avløpsrør er ukjent, men antatt av eldre dato.

#### Lovlighet

Leilighet i 1. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig, • Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Sammendrag selgers egenerklæring

- Da selger flyttet inn opplyste tidligere eier om at det er viktig å luften i kjeller på sommerstid. Vi har derfor hatt vinduene åpent/ på gløtt på denne årstiden. Det er for øvrig godt med luften ventiler i kjeller. På vinters tid har selger hatt avfuktere der. - Vedlikeholdservice på varmpumpe vår 2020, da i god stand. - Har byttet inngangsdør og fått tak over inngangsdør i 2022 (utført av snekker), byttet noen spiler i gelender på verandaen i 2023, malt veranda og inngangsparti i 2023 av eier av leiligheten, hatt takfornyning i august 2023. - Byttet dusj slange til varmtvann fra vegg til dusjkabinett januar 2025.

#### Innhold

Leiligheten ligger i byggets 1.etg. og inneholder: Entré/gang, 2 soverom, WC-rom, stue/kjøkken og

vaskerom/bad

#### Standard

Eikeveien 85 C er en romslig leilighet - entréen er intet unntak. Her er det god plass til den store garderobeløsningen samt øvrig innredning og en travel hverdag med mye sko- og yttertøy blir ingen utfordring, ei heller når det kommer mange gjester på besøk.

Hovedrommet i leiligheten består av en åpen og kledelig løsning med stue og kjøkken. Kjøkkenet er et flott arbeidskjøkken med mye skap- og benkeplass. Her er det duket for mye hygge rundt kjøkkenøya hvor kokken kan både underholde og briljere på kjøkkenet. Kjøkkenøya blir et naturlig samlingspunkt for hele familien og fungerer like godt til lange helgefrokoster, 17.mai brunsj som til hverdagsmiddagen (kun integrerte hvitevarer medfølger). Stuen er ekstra romslig med god plass til stor sofa og spisebord om ønskelig. Vedovnen blir et naturlig blikkfang i rommet og gir både varme og et lunt preg. Det er også montert varmpumpe.

Fra stuen er det utgang til den deilige terrassen. Her er det gode solforhold, usjenert og duket for varme, deilige sommerdager. Tomannsboligen har en flott, felles hage.

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet er ekstra romslig med god plass til stor seng og stor garderobe. Soverom to er et perfekt barnerom eller et perfekt gjesterom? Det er rom for hjemmekontor i begge værelsene. Fra hovedsoverommet har du også tilgang til badet. I gangen, rett utenfor soverom to, er det et toalettrom.

Badet er et delikat og flislagt rom med stilfull og

tidsriktig innredning. Nydelige detaljer! Det er også god plass til vaskemaskin og trommel i søyle.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med

Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med dobbelkrummet betongstein.

Taktekking er vurdert fra bakkeplan. Taktekking er sist skiftet tidlig på 1990 tallet i følge tidligere tilstandsrapport. Selger opplyser at takstein ble vasket og impregnert på nytt i 2023. Arbeid utført i 2023 er gjort som egeninnsats av selger, med bistand av fagkyndig. Siden taket (taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra tidlig 1990 tallet i følge tidligere tilstandsrapport. Selger opplyser at takrenner og beslag ble vasket i 2023. Deler av takrenner og beslag ble samtidig malt, da det tidligere var en del avskalling av maling/plastbelegg.

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.

Takrenner og beslag bærer preg av noe elde og slitasje, og det er fortsatt noe avskalling av maling/plastbelegg og tegn til noe rustdannelse.

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. Vedlikehold og stedvise utbedringer bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med tyngre trekonstruksjoner, med liggende trekledning. I følge tidligere tilstandsrapport ble trekledning skiftet i perioden 2008 til 2009. Trekledning ble sist beiset i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler vannbrett over vinduer og ytterdører, og dette øker faren for fuktinnig og fuktskader. På endevegg mot gårdsplass er det også

observert at et kledningsbord har løsnet fra vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes å montere vannbrett og beslag over vinduer og ytterdører, og løst kledningsbord må påregnes festet. I løpet av noen år bør også fasader o.l. vaskes og beises på nytt.

Vinduer

Vinduer med isolerglass i PVC- karmen (plast), fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler vannbrett og beslag over vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannbrett og beslag bør påregnes montert, dette for å unngå fuktskader.

Dører

Inngangsdør i tre, fra 2022 og terrassedør i PVC-karm, fra 2008. Glasstak over inngangsdør ble også montert i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er montert vannbratt over inngangsdør, men det mangler beslag.

Dette øker faren for fuktinnig. Det mangler også vannbrett og beslag over terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendige trapper

Inngangstrapp i tre, fra 2008 og felles betongtrapp til kjeller, med fliser på trinn. I følge tidligere tilstandsrapport ble trappen oppført som egeninnsats av tidligere eier i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellertrapp bærer preg av elde og slitasje, samt noe grov utførsel. Det er avskalling av maling og noe muspuss på vegger, samt at det er fuktmerker og saltutslag på vegger. Det er også observert noen løse fliser i trinn, og det mangler håndløper på vegger. Det mangler også håndløper på inngangstrapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Vask, vedlikehold og lokale utbedringer bør påregnes utført.

Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innvendig

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er malte plater og malte panelplater på vegger. Det er også malte plater i tak. Det er opplyst at det meste av overflater ble pusset opp og oppgradert i perioden 2008 til 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv er ripete og slitt, samt at det er noe hakk og merker på parkett. I gang er det observert løse gulvflis, og fuger har forskjellige farge. Det er også noe hull og merker på vegger

etter bruk og tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er behov for vedlikehold, og løse fliser bør påregnes utbedret. Parkettgulv kan enten vurderes å skiftes, eventuelt slipes og oljes på nytt

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkeag.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område

som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Pipe i tegl som er pusset. Det er vedovn i stue og sotluke i kjeller. I følge tidligere tilstandsrapport ble ny vedovn montert i ca. 2009. Pipe er antatt fra 1939.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

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

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

Konsekvens/tiltak: - Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

I kjeller er det gulvet er av betong. Det er malte murflater på vegger. Hulltaking er ikke foretatt.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv, samt at det stedvis er noe saltutslag og avskalling av maling og murpuss. Det er også observert noe fuktmerker nederst på delevvegger i tre. Dette

skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt antatt noe svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende

kapillærbrytende sjikt. Betonggulv i kjeller er også noe grovt og ujevnt støpt.

Konsekvens/tiltak

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

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Over vinduer dekker ikke lister overgang mellom fliser og foring. Dette er noe ufagmessig løst med bruk av silikon e.l.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, da dette antas å kunne forlenge levetiden på badet.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Vurdering av avvik:

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

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

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

Gulvet er tilnærmet flatt, og det er således ikke fall til sluk. Det mangler også oppkant på membran ved dør. Manglende fall og manglende oppkant ved dør fører til at krav til fallforhold ikke er oppfylt.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket, men forsiktig bruk av vann og fortsatt bruk av dusjkabinett må påregnes.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Bak dusjkabinett er det observert at det ikke er benyttet membran eller mansjett på rørgjennomføringer i vegg, dette øker faren for fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er opplyst at ny servantinnredning og dusjkabinett ble montert i 2019. I 2015 ble det montert nytt toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulv. Ved eventuell vannlekkasje fra innebygget systerne er lekkasjen vanskeligere å oppdage.

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

#### 1. ETASJE > BAD

##### Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Manglende tilluft i dør fører til redusert effekt på ventilasjon, samt at det fører til redusert levetid på badet.

Konsekvens/tiltak:

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

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2010.

Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. I

2014 ble det montert ny stekeovn, og i 2015 ble det montert en kjøkkenøy.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. I forbindelse med tidligere lekkasje fra vannrør, har det oppstått noe

fuktskader på skap under vaskekum. Det er også avskalling av maling på dør under vaskekum.

Parkettgulv er ripete og slitt.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer/utskiftinger bør påregnes utført.

##### SPESIALROM

Overflater og konstruksjon

#### 1. ETASJE > TOALETTROM

Toalettrom i , sist pusset opp i 2009/2010. Innredet

med toalett og servant. Det er fliser på gulv og malte plater på vegger.

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.

Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk.

Konsekvens/tiltak:

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

##### Vannledninger

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran i felles kjeller. Det er kobberrør, samt noe galvaniserte stålrør i bygget. I følge tidligere

tilstandsrapport ble det meste av vannrør skiftet i perioden 2008 til 2010. Deler av VVS- anlegget er av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

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

I følge tidligere tilstandsrapport var det ved ett tilfelle i 2020 en lekkasje fra vannrør under vaskekum på kjøkken. Lekkasje ble stoppet ved å redusere trykket/åpning på stoppekran i kjeller.

Det vurderes til å være en svak og midlertidig løsning, og utbedring av vannrør på kjøkken bør påregnes. Ellers ble det på befaringsdagen ikke påvist funksjonssvikt.

Tilstandsgrad 2 også satt grunnet alder på deler av anlegget som er av eldre dato/byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg på de deler av vannrør som er av eldre dato/byggeår.

##### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. I følge tidligere tilstandsrapport ble det meste av avløpsrør skiftet i perioden 2008 til 2010. Deler av vannrør er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg på de deler som er av eldre dato/byggeår.

##### Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2013 i følge tidligere tilstandsrapport. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. I følge tidligere tilstandsrapport er det sist utført service på utvendig- og innvendig del i 2020.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Normalt skal det utføres service på varmepumper ca. hvert andre år. Manglende utført service vil føre til redusert levetid, samt redusert effekt på varmepumpen.

Konsekvens/tiltak:

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre

eventuelle tiltak på anlegget.

##### Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010, plassert i felles kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

##### Elektrisk anlegg

Sikringssskap med automatsikringer, plassert i gang. Nøyaktig alder på EL - anlegget er ukjent, men det er foretatt en del utskiftninger i perioden 2008 til 2010.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler

som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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. 1939 Nøyaktig alder på EL- anlegget er ukjent, men det er foretatt del utskiftinger i perioden 2008 til 2010.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent, Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, og det er såldes ukjent hvem som har utført arbeid på EL- anlegget.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ingen dokumentasjon eller samsvarserklæring på utført arbeid. Det mangler også kursangivelse i sikringsskapet. Det opplyses at manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftinger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Det mangler også kursangivelse i sikringsskapet.

Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår, antatt bestående av drenerende masser, samt betongrør e.l. i grunnen. Under terrasser er deler av drenering fra ca. 2009 iflg. tidligere tilstandsrapport. Drenering fra ca.

2009, består av platonplast, drenerende masser, samt drensør i grunnen.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering antas å ivareta sin hovedfunksjon, men drenering er påregnelig vekket som følge av alder. Svekket effekt på drenering sees i sammenheng med noe fukt- og saltutslag og avskalling av maling og murpuss i kjeller. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da den antatte levetiden på drenering fra byggeår er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er støpte betonggulv over terreng i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:  
Betonggulv i kjeller er grovt og ujevnt støpt, samt at det stedvis er noe avskalling av maling og murpuss. Ellers er det på befaringsdagen ikke observert større sprekker eller tegn til setninger, utover hva som kan betraktes som normalt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:  
Vedlikehold og stedvise utbedringer bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er antatt av kobberrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendige avløpsør er ukjent, men antatt av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.  
Konsekvens/tiltak:  
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Fra stue er det tilgang til en terrasse i tre over søyler i tre, fra 2008. Selger opplyser at det ble skiftet noen fuktskadede spiler på rekkverk i 2023. I 2023 ble terrasse også vasket og malt på nytt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.  
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er litt for lavt iht. dagens krav, og det mangler rekkverk på trapp til hage. Det er også stedvis registrert noe fukt- og råteskadet treverk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:  
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men rekkverk på trapp til hage må påregnes montert. Det må også påregnes noe vedlikehold og utskiftinger av fuktskadet treverk.



### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

På felles gårdsplass.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming  
Varmepumpe fra 2013

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

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

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 300 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 19 039

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard) samt feie-

og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Formuesverdi primær**

Kr 791 797

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 167 188

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Begge seksjonene i 85C deler byggforsikringen samt at brøyting og evt andre regninger som er felles deles på 7.

### **Kommentar fellesgjeld**

Det er ikke et organisert sameie her. Beboere i tomannsboligen deler byggforsikring ellers deles snømåking evt andre felles prosjekter sammen med de andre seks boligene. Bygget er forsikret i IF, forsikring ca. 11 396 pr år/ regningen belastes to ganger i året og deles på to (med nabo i 2.etg). Årest første regning er betalt på kr 2 849,-

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 82, bruksnummer 160, seksjonsnummer 1 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:

3905/82/160/1:

28.04.2003 - Dokumentnr: 5131 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:82 Bnr:242

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3905 Gnr:82 Bnr:160

Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.2009 - Dokumentnr: 403086 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 50/100

09.01.2012 - Dokumentnr: 20814 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 50/100

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger melding om tiltak, 2 nye balkonger/terraser, endring fasade m/nye vinduer/dører/trapp datert 27/05-2008.

Det foreligger melding om byggarbeid på 2 nye balkonger/terrasser datert 30/06/2008.

Det foreligger utvalg for bygge- og arealsak datert

22/1-2010 vedr. dispensasjon etter plan og bygningsloven gjelder søknad om riving av garasje og oppføring av ny enebolig samt støyskjerm avslås med hjemme i kommuneplanenes utfyllende bestemmelser. vedtak: Det gis ikke dispensasjon etter plan og bygningsloven da bestemmelsene det må dispenseres fra i vesentlig grad settes til side.

Eiendommen ble reseksjonert i 2011 hvor det ble laget et tilbygg som ble snr 3. Det foreligger ferdigattest på tilbygg med ny boenhet datert 30/11-2011.

Bygget var opprinneligen enebolig fra 1939 - det er ikke funnet ferdigattest på eiendommen i kommunens arkiver fra den tiden.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann - og avløpsnett.

Tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen har ikke vannmåler.

#### **Regulerings og arealplaner**

Området er regulert til Boliger og frisiktsone.

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

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

Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) 1070.99m<sup>2</sup>

Gang/sykkelvei - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)

Ras- og skredfare Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) 1070.99m<sup>2</sup>

GJELDENE REGULERING:

Eiendommen ligger i et regulert område:

Planid: 3905, plannavn: 20130079 Eikveien 87 (21.5.2014)

Planid: 3905 31005 Plannavn: Gang- og sykkelvei langs Eikveien (16.3.1994) Boliger 29.56m<sup>2</sup>

Planid: 3905 31005, plannavn: Gang- og sykkelvei langs Eikveien (16.3.1994) Frisiktsone 29.56m<sup>2</sup>

Relaterte planer:

Syrbekkveien-Lørte, Nordre Eik (23.4.2014)

Det er ikke avsatt planer som berører denne eiendommen.

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 300 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger  
82 500 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

-----  
83 850 (Omkostninger totalt)  
94 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
97 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
3 383 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 394 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 397 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 83 850

#### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80 % 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 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Tea Wærland  
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner  
tea.werland@aktiv.no  
Tlf: 930 50 261

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre Langgate 43  
3126 TØNSBERG  
Tlf: 333 30 077

#### **Salgsoppgavedato**

21.02.2025

# Tilstandsrapport

Leilighet i 1. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig,

Eikveien 85 C, 3122 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 82, bnr. 160, snr. 1



## Norsk takst

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



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

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

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

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 86 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.02.2025

Rapportdato: 10.02.2025

Oppdragsnr.: 12224-1497

Referansenummer: ZR1591

Autorisert foretak: Metiri 2 AS

Vår ref:



### Rapportansvarlig

Arvid Lysgård  
Uavhengig Takstingeniør  
arvid@metiri.no  
906 87 327



Oppdragsnr.: 12224-1497

Befaringsdato: 04.02.2025

Side: 2 av 22

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 1. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig, med opprinnelse fra ca. 1939. Boligen er oppført i tre over grunnmur i sparesteinsbetong e.l. Boligen ble bygget om og pusset opp fra enebolig til tomannsbolig i perioden 2008 til 2010. Sameiet består av 3. seksjoner hvor seksjon 3 er en frittstående enebolig.

Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, men stedvise utskiftninger, utbedringer og vedlikehold må likevel påregnes. Takteking, takrenner og beslag ble skiftet tidlig på 1990 tallet, og i perioden 2008 til 2010 ble vinduer, ytterdører og trekledning skiftet. Det meste av innvendige overflater, kjøkken og bad er også fra perioden 2008 til 2010. I samme periode er det også foretatt utskiftninger og oppgraderinger på EL- og VVS anlegg. På bad er det imidlertid observert at gulvet er tilnærmet flatt, og det er således ikke fall til sluk. Det er ikke montert vannbrett eller beslag over vinduer og ytterdører, og dette øker faren for fuktinnsig. Det meste av drenering er fra byggeår, og det er blant annet noe fukt- og saltutslag i kjeller. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstingeniør ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l.

### Leilighet i 1. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig, - Byggeår: 1939

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med tyngre trekonstruksjoner, med liggende trekledning. I følge tidligere tilstandsrapport ble trekledning skiftet i perioden 2008 til 2009. Trekledning ble sist beiset i 2018. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Takteking, takrenner og beslag er fra 1990 tallet, men selger opplyser at takteking ble vasket og impregnert på nytt i 2023. Tilgang til loft ligger til overliggende enhet, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Det er vinduer med isolerglass i PVC- karmen (plast), fra 2008. Inngangsdør i tre, fra 2022 og terrassedør i PVC- karm, fra 2008. Glasstak over inngangsdør ble også montert i 2022.

Fra stue er det tilgang til en terrasse i tre over søyler i tre, fra 2008. Selger opplyser at det ble skiftet noen fuktskadede spiler på rekkverk i 2023. I 2023 ble terrasse også vasket og malt på nytt. Det er inngangstrapp i tre, fra 2008 og felles betongtrapp til kjeller, med fliser på trinn. I følge tidligere tilstandsrapport ble kjellertrapp oppført som egeninnsats av tidligere eier i 2020.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er malte plater og malte panelplater på vegger. Det er også malte plater i tak. Det er opplyst at det meste av overflater ble pusset opp og oppgradert i

perioden 2008 til 2010. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Det er pipe i tegl som er pusset. Det er vedovn i stue og sotluke i kjeller. I følge tidligere tilstandsrapport ble ny vedovn montert i ca. 2009. Pipe er antatt fra 1939.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad sist pusset opp i 2009. Innredet med vegghengt toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er opplyst at ny servantinnredning og dusjkabinett ble montert i 2019. I 2015 ble det montert nytt toalett.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2010. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. I 2014 ble det montert ny stekeovn, og i 2015 ble det montert en kjøkkenøy.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i , sist pusset opp i 2009/2010. Innredet med toalett og servant. Det er fliser på gulv og malte plater på vegger.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran i felles kjeller. Det er kobberrør, samt noe galvaniserte stålrør i bygget. Det er avløpsrør av plast. I følge tidligere tilstandsrapport ble det meste av VVS- anlegget skiftet i perioden 2008 til 2010. Deler av VVS- anlegget er av eldre dato. Varmtvannsbereeder på 200 liter fra 2010, plassert i felles kjeller.

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2013 i følge tidligere tilstandsrapport. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. I følge tidligere tilstandsrapport er det sist utført service på utvendig- og innvendig del i 2020.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Nøyaktig alder på EL- anlegget er ukjent, men det er foretatt en del utskiftninger i perioden 2008 til 2010.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra byggeår, antatt bestående av drenerende masser, samt betongrør e.l. i grunnen. Under terrasser er deler av drenering fra ca. 2009 iflg. tidligere tilstandsrapport. Drenering fra ca. 2009, består av platonplast, drenerende masser, samt drensrør i grunnen.

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er støpte betonggulv over terreng i kjeller.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er antatt av kobberrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendige avløpsrør er ukjent, men antatt av eldre dato.

## Beskrivelse av eiendommen

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

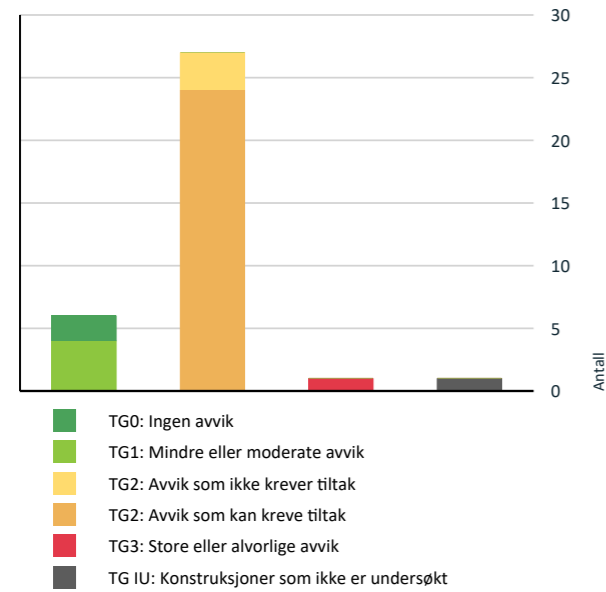
[Gå til side](#)

#### Leilighet i 1. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig,

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

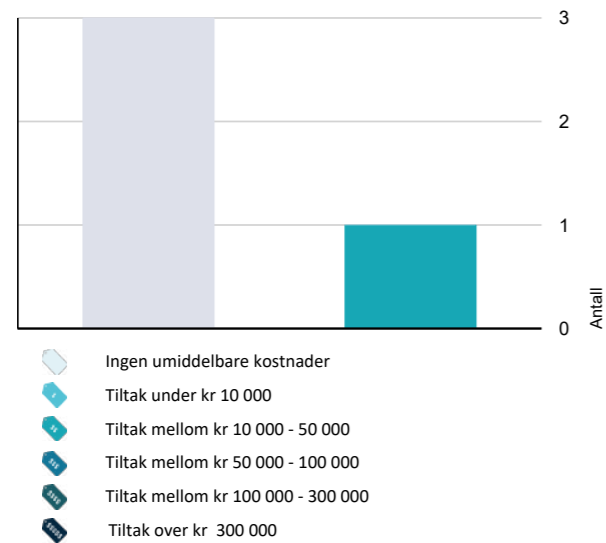
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet i 1. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig,

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
  - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
  - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I 1. ETG. I EN HORISONTALDELT

**Byggeår**  
1939

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Tilbygg / modernisering

2008 Ombygging Boligen ble bygget om og pusset opp fra enebolig til tomannsbolig i perioden 2008 til 2010. Sameiet består av 3. seksjoner hvor seksjon 3 er en frittstående enebolig.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med dobbelkrummet betongstein. Taktekking er vurdert fra bakkeplan. Taktekking er sist skiftet tidlig på 1990 tallet i følge tidligere tilstandsrapport. Selger opplyser at takstein ble vasket og impregnert på nytt i 2023. Arbeid utført i 2023 er gjort som egeninnsats av selger, med bistand av fagkyndig.

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

**Årstall:** 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra tidlig 1990 tallet i følge tidligere tilstandsrapport. Selger opplyser at takrenner og beslag ble vasket i 2023. Deler av takrenner og beslag ble samtidig malt, da det tidligere var en del avskalling av maling/plastbelegg.

**Årstall:** 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### 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.

Takrenner og beslag bærer preg av noe elde og slitasje, og det er fortsatt noe avskalling av maling/plastbelegg og tegn til noe rustdannelse.

#### 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.

Vedlikehold og stedvise utbedringer bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

### Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med tyngre trekonstruksjoner, med liggende trekledning. I følge tidligere tilstandsrapport ble trekledning skiftet i perioden 2008 til 2009. Trekledning ble sist beiset i 2018.

#### Vurdering av avvik:

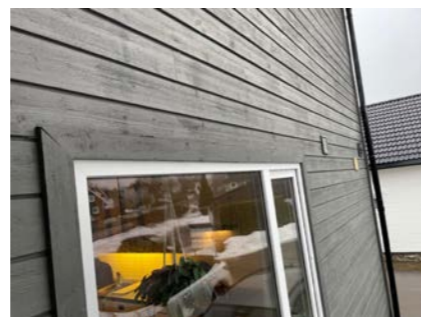
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler vannbrett over vinduer og ytterdører, og dette øker faren for fuktinnig og fuktskader. På endevegg mot gårdsplass er det også observert at et kleddningsbord har løsnet fra vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes å montere vannbrett og beslag over vinduer og ytterdører, og løst kleddningsbord må påregnes festet. I løpet av noen år bør også fasader o.l. vaskes og beises på nytt.



### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

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

### Vinduer

Vinduer med isolerglass i PVC- karmen (plast), fra 2008.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler vannbrett og beslag over vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannbrett og beslag bør påregnes montert, dette for å unngå fuktskader.

# Tilstandsrapport

### Dører

Inngangsdør i tre, fra 2022 og terrassedør i PVC- karm, fra 2008. Glasstak over inngangsdør ble også montert i 2022.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er montert vannbrett over inngangsdør, men det mangler beslag. Dette øker faren for fuktinnig. Det mangler også vannbrett og beslag over terrassedør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det tilgang til en terrasse i tre over søyler i tre, fra 2008. Selger opplyser at det ble skiftet noen fuktskadede spiler på rekkverk i 2023. I 2023 ble terrasse også vasket og malt på nytt.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er litt for lavt iht. dagens krav, og det mangler rekkverk på trapp til hage. Det er også stedvis registrert noe fukt- og råteskadet treverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men rekkverk på trapp til hage må påregnes montert. Det må også påregnes noe vedlikehold og utskiftinger av fuktskadet treverk.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000



### Utvendige trapper

Inngangstrapp i tre, fra 2008 og felles betongtrapp til kjeller, med fliser på trinn. I følge tidligere tilstandsrapport ble trappen oppført som egeninnsats av tidligere eier i 2020.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellertrapp bærer preg av elde og slitasje, samt noe grov utførsel. Det er avskalling av maling og noe muspuss på vegger, samt at det er fuktmerker og saltutslag på vegger. Det er også observert noen løse fliser i trinn, og det mangler håndløper på vegger. Det mangler også håndløper på inngangstrapp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vask, vedlikehold og lokale utbedringer bør påregnes utført.

### Andre utvendige forhold

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## INNSENDIG

### Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Det er malte plater og malte panelplater på vegger. Det er også malte plater i tak. Det er opplyst at det meste av overflater ble pusset opp og oppgradert i perioden 2008 til 2010.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



## Tilstandsrapport

Parkettgulv er ripete og slitt, samt at det er noe hakk og merker på parkett. I gang er det observert løse gulvflis, og fuger har forskjellig farge. Det er også noe hull og merker på vegger etter bruk og tidligere innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold, og løse fliser bør påregnes utbedret. Parkettgulv kan enten vurderes å skiftes, eventuelt slipes og oljes på nytt.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TO 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TO 2 Pipe og ildsted

Pipe i tegl som er pusset. Det er vedovn i stue og sotluke i kjeller. I følge tidligere tilstandsrapport ble ny vedovn montert i ca. 2009. Pipe er antatt fra 1939.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

### TO 2 Rom Under Terreng

### Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjeller er det gulvet er av betong. Det er malte murflater på vegger. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

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

Det er indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv, samt at det stedvis er noe saltutslag og avskalling av maling og murpuss. Det er også observert noe fuktmerker nederst på delevegger i tre. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt antatt noe svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende sjikt. Betonggulv i kjeller er også noe grovt og ujevnt støpt.

### Konsekvens/tiltak

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

### TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, fra 2010.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1. etg., sist pusset opp i 2009 iflg. selger. Innredet med vegghengt toalett, servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er opplyst at ny servantinredning og dusjkabinett ble montert i 2019. I 2015 ble det montert nytt toalett. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



### 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Over vinduer dekker ikke lister overgang mellom fliser og foring. Dette er noe ufagmessig løst med bruk av silikon e.l.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, da dette antas å kunne forlenge levetiden på badet.

### 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt, og det er således ikke fall til sluk. Det mangler også oppkant på membran ved dør. Manglende fall og manglende oppkant ved dør fører til at krav til fallforhold ikke er oppfylt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men forsiktig bruk av vann og fortsatt bruk av dusjkabinett må påregnes.

### 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bak dusjkabinett er det observert at det ikke er benyttet membran eller mansjett på rørgjennomføringer i vegg, dette øker faren for fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



### 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er opplyst at ny servantinredning og dusjkabinett ble montert i 2019. I 2015 ble det montert nytt toalett

Årstall: 2009

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Vegghengt toalett har ikke drenehull nederst mot gulv. Ved eventuell vannlekkasje fra innebygget sisterner er lekkasjen vanskeligere å oppdage.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

### 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

Manglende tilluft i dør fører til redusert effekt på ventilasjon, samt at det fører til redusert levetid på badet.

### Konsekvens/tiltak

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

### 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjeller, rett under sluk i gulv. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%.

## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fra 2010. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. I 2014 ble det montert ny stekeovn, og i 2015 ble det montert en kjøkkenøy.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

I forbindelse med tidligere lekkasje fra vannrør, har det oppstått noe fuktskader på skap under vaskekum. Det er også avskalling av maling på dør under vaskekum. Parkettgulv er ripete og slitt.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer/utskiftinger bør påregnes utført.



#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### SPESIALROM

#### 1. ETASJE > TOALETTRUM

##### 1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i , sist pusset opp i 2009/2010. Innredet med toalett og servant. Det er fliser på gulv og malte plater på vegger.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

##### 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.

Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk.

##### Konsekvens/tiltak

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### 1 TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran i felles kjeller. Det er kobberrør, samt noe galvaniserte stålrør i bygget. I følge tidligere tilstandsrapport ble det meste av vannrør skiftet i perioden 2008 til 2010. Deler av VVS- anlegget er av eldre dato/byggeår.

##### Vurdering av avvik:

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

I følge tidligere tilstandsrapport var det ved ett tilfelle i 2020 en lekkasje fra vannrør under vaskekum på kjøkken. Lekkasje ble stoppet ved å redusere trykket/åpning på stoppekran i kjeller. Dette vurderes til å være en svak og midlertidig løsning, og utbedring av vannrør på kjøkken bør påregnes. Ellers ble det på befaringdagen ikke påvist funksjonssvikt. Tilstandsgrad 2 også satt grunnet alder på deler av anlegget som er av eldre dato/byggeår.

##### Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg på de deler av vannrør som er av eldre dato/byggeår.

##### 1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. I følge tidligere tilstandsrapport ble det meste av avløpsrør skiftet i perioden 2008 til 2010. Deler av vannrør er av eldre dato.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg på de deler som er av eldre dato/byggeår.

##### 1 TG 1 Ventilasjon

## Tilstandsrapport

Det er periodisk mekanisk revisjon fra kjøkken og bad. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventilator i yttervegger.

##### 1 TG 2 Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2013 i følge tidligere tilstandsrapport. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringdagen. I følge tidligere tilstandsrapport er det sist utført service på utvendig- og innvendig del i 2020.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Normalt skal det utføres service på varmepumper ca. hvert andre år. Manglende utført service vil føre til redusert levetid, samt redusert effekt på varmepumpen.

##### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

##### 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2010, plassert i felles kjeller.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

##### 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Nøyaktig alder på EL - anlegget er ukjent, men det er foretatt en del utskiftinger i perioden 2008 til 2010.

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.  
**1939 Nøyaktig alder på EL- anlegget er ukjent, men det er foretatt en del utskiftinger i perioden 2008 til 2010.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, og det er således ukjent hvem som har utført arbeid på EL- anlegget.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det foreligger ingen dokumentasjon eller samsvarserklæring på utført arbeid. Det mangler også kursangivelse i sikringskapet. Det opplyses at manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

##### Generelt om anlegget

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

##### Inntak og sikringskap

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

## Tilstandsrapport

### sikringsskapet.



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarsler og brannslukker i boligen. Røykvarsler er fra 2022. Brannslukker er fra 2020.

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Støpte betongfundamenter på antatt stabile løs masser. Det er på befaringdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover hva som kan betraktes som normalt tatt byggeår i betraktning. Grunn og fundamenter antas derfor å være stabile.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Drenering fra byggeår, antatt bestående av drenerende masser, samt betongrør e.l. i grunnen. Under terrasser er deler av drenering fra ca. 2009 iflg. tidligere tilstandsrapport. Drenering fra ca. 2009, består av platonplast, drenerende masser, samt drensør i grunnen.

#### Vurdering av avvik:

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

Drenering antas å ivareta sin hovedfunksjon, men drenering er påregnelig vekket som følge av alder. Svekket effekt på drenering sees i sammenheng med noe fukt- og saltutslag og avskalling av maling og murpuss i kjeller. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da den antatte levetiden på drenering fra byggeår er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i sparesteinsbetong. Det er antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er støpte betonggulv over terreng i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Betonggulv i kjeller er grovt og ujevnt støpt, samt at det stedvis er noe avskalling av maling og murpuss. Ellers er det på befaringdagen ikke observert større sprekker eller tegn til setninger, utover hva som kan betraktes som normalt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold og stedvise utbedringer bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

### TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt. Tomten var delvis snødekt på befaringdagen, såldes er ikke fallforhold og opparbeidelse grunning vurdert. På synlige overflater er det ikke registrert forhold av betydning hva gjelder fall mot grunn. På generelt grunnlag opplyses det om at det er krav til fall ut fra grunnmur, dette for å hindre unødig fuktbelastning.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er antatt av kobberrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på utvendige avløpsrør er ukjent, men antatt av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

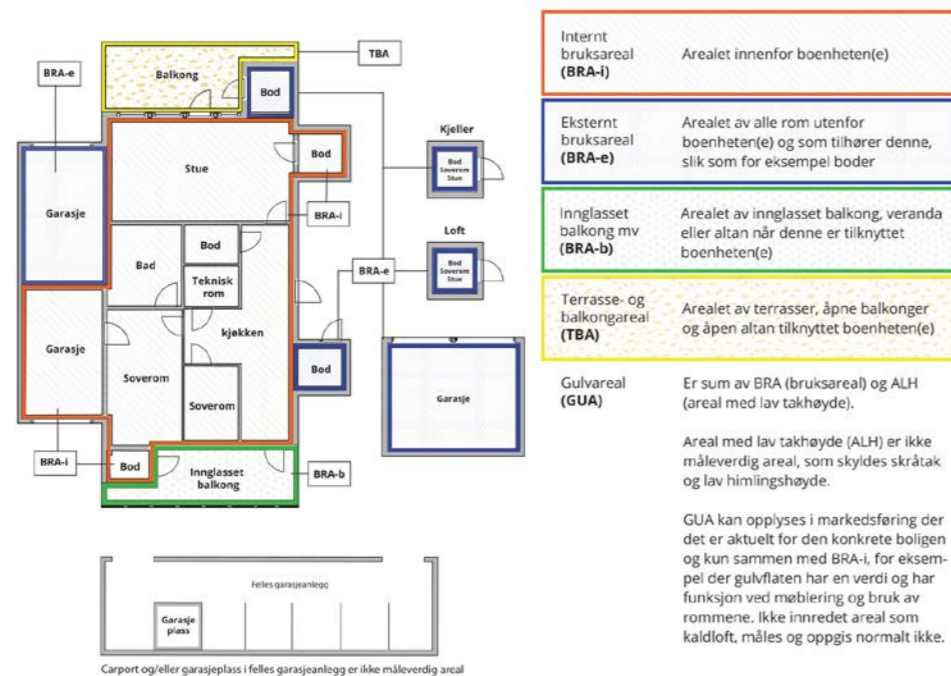
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 branncelleinddeling

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

Leilighet i 1. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig,

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	86			86	12
Kjeller		9		9	
<b>SUM</b>	<b>86</b>	<b>9</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>95</b>				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Toalettrom, Bad, 2 soverom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Dagens krav til branncelleinndeling tilfredsstiller ikke dagens byggeteknisk forskrift, dette da et blant annet ikke er laget brann- og lydskille mellom fellers kjeller og 1. etg.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet i 1. etg. i en horisontaldelt tomannsbolig,	86	9

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Kjersti Therese Kristiansen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	82	160		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Eikveien 85 C

#### Hjemmelshaver

Kristiansen Kjersti Therese

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 800 000	2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	26.08.2008	Tegninger ble oppdatert i 2008 i forbindelse med ombygging av boligen, og i forbindelse med en nybygget enebolig.	Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	30.11.2011	Ferdigattest gjelder for Tilbygg med ny boenhet.	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest fra byggeår.		Ferdigattest fra byggeår finnes ikke i kommunes arkiver.	Finnes ikke		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll over overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZR1591>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250004	
Selger 1 navn	
Kjersti Therese Kristiansen	
Gateadresse	
Eikveien 85C	
Poststed	Postnr
TØNSBERG	3122
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If forsikring
Polise/avtalnr.	6863152

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

Document reference: 1312250004

Document reference: 1312250004

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Tilleggs kommentar

Byttet dusj slange til varmtvann fra vegg til dusjkabinett januar 2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250004

Document reference: 1312250004



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Therese Kristiansen	e4a5eae52a3bc73d79f16b9f 4166435f4cdc2555	11.02.2025 10:35:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312250004

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

# Nabolagsprofil

Eikveien 85C - Nabolaget Løfts-Eik - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Syrbekk Eikveien Linje N02, 113A, 113B	2 min	0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	7 min	3.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min	

## Skoler

Eik skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	9 min	0.7 km
Granly skole (1-10 kl.) 169 elever, 19 klasser	10 min	0.7 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 561 elever, 19 klasser	5 min	2.2 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 190 elever, 8 klasser	8 min	0.6 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 288 elever, 19 klasser	13 min	1 km
Wang Toppidrett Tønsberg	7 min	
Greveskogen videregående skole 1016 elever	17 min	1.2 km

«Fint miljø for barn og voksne»

Sitat fra en lokalkjent

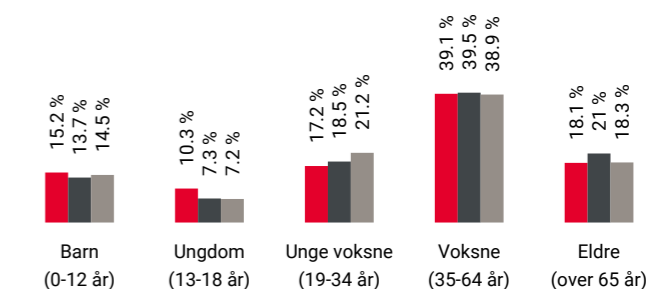


Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 87/100

Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løfts-Eik	1 153	463
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager

Mortenåsen barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min	0.5 km
Kongseik barnehage (1-5 år) 88 barn	9 min	0.7 km
Eik Vestre barnehage (1-5 år) 39 barn	10 min	0.8 km


## Dagligvare


Meny Eiktoppen PostNord	7 min	0.5 km
Rema 1000 Eik Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min	0.9 km

## Primære transportmidler


-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 91/100

 Støynivået  
Lite støynivå 90/100





 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100

## Sport

-  Sildreveien Balløkke Ballspill 6 min  0.4 km
-  Eik lærerhøgskole Aktivitetshall 6 min  0.5 km
-  Family Sports Club Tønsberg 23 min 
-  WellnessClub Tønsberg 8 min 

## Boligmasse

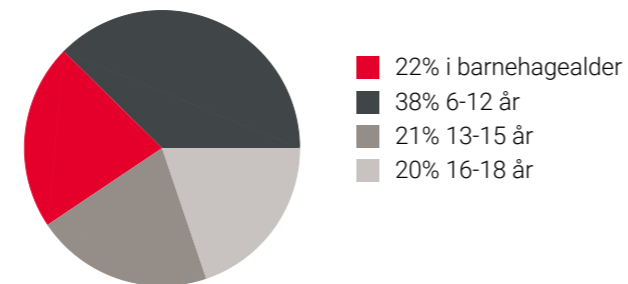


-  74% enebolig
-  8% rekkehus
-  2% blokk
-  15% annet

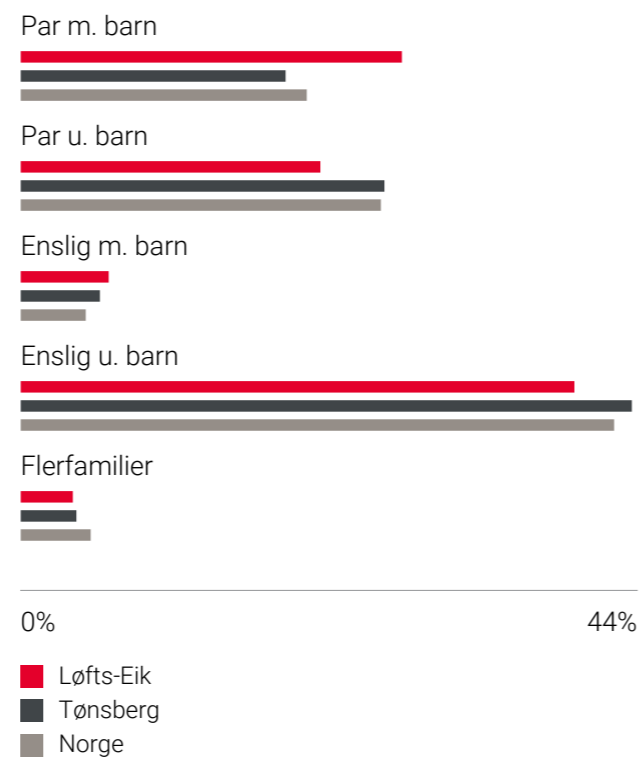
## Varer/Tjenester

-  Farmandstredet 7 min 
-  Apotek 1 Eik 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

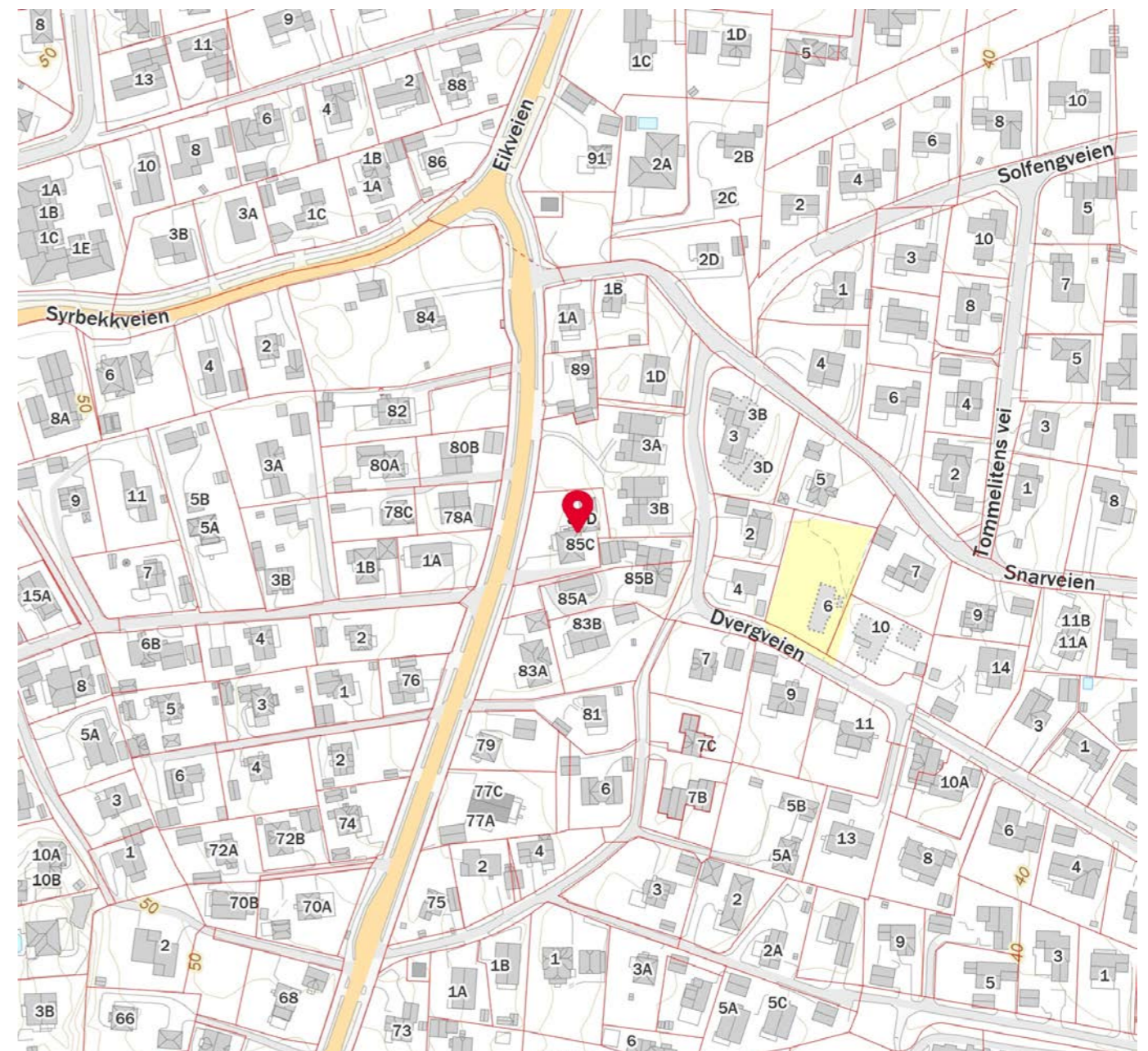
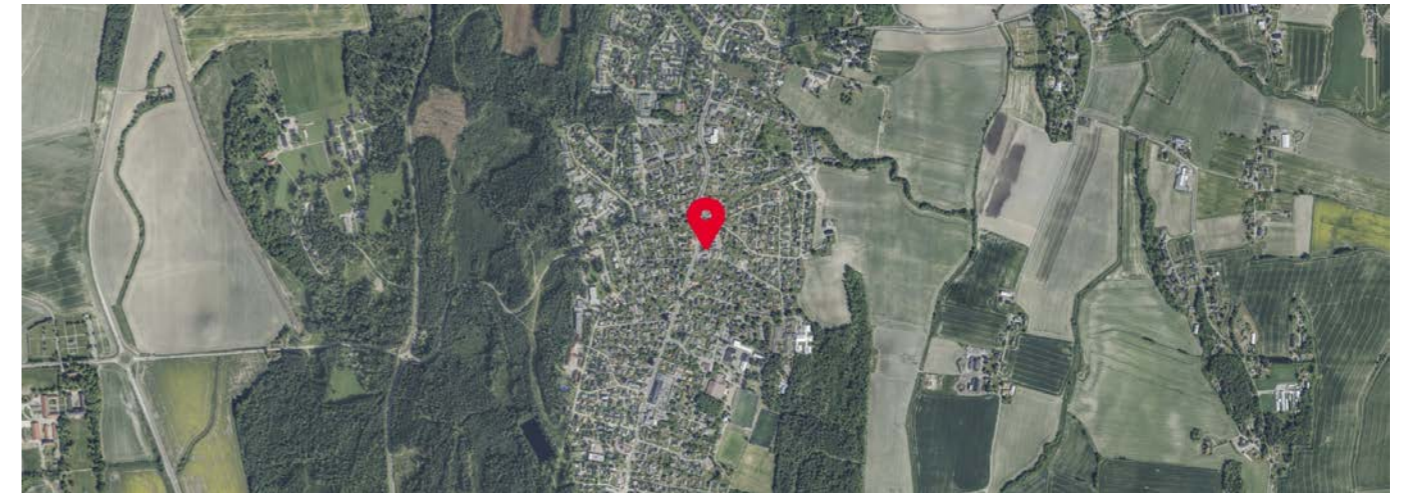



## Familiesammensetning

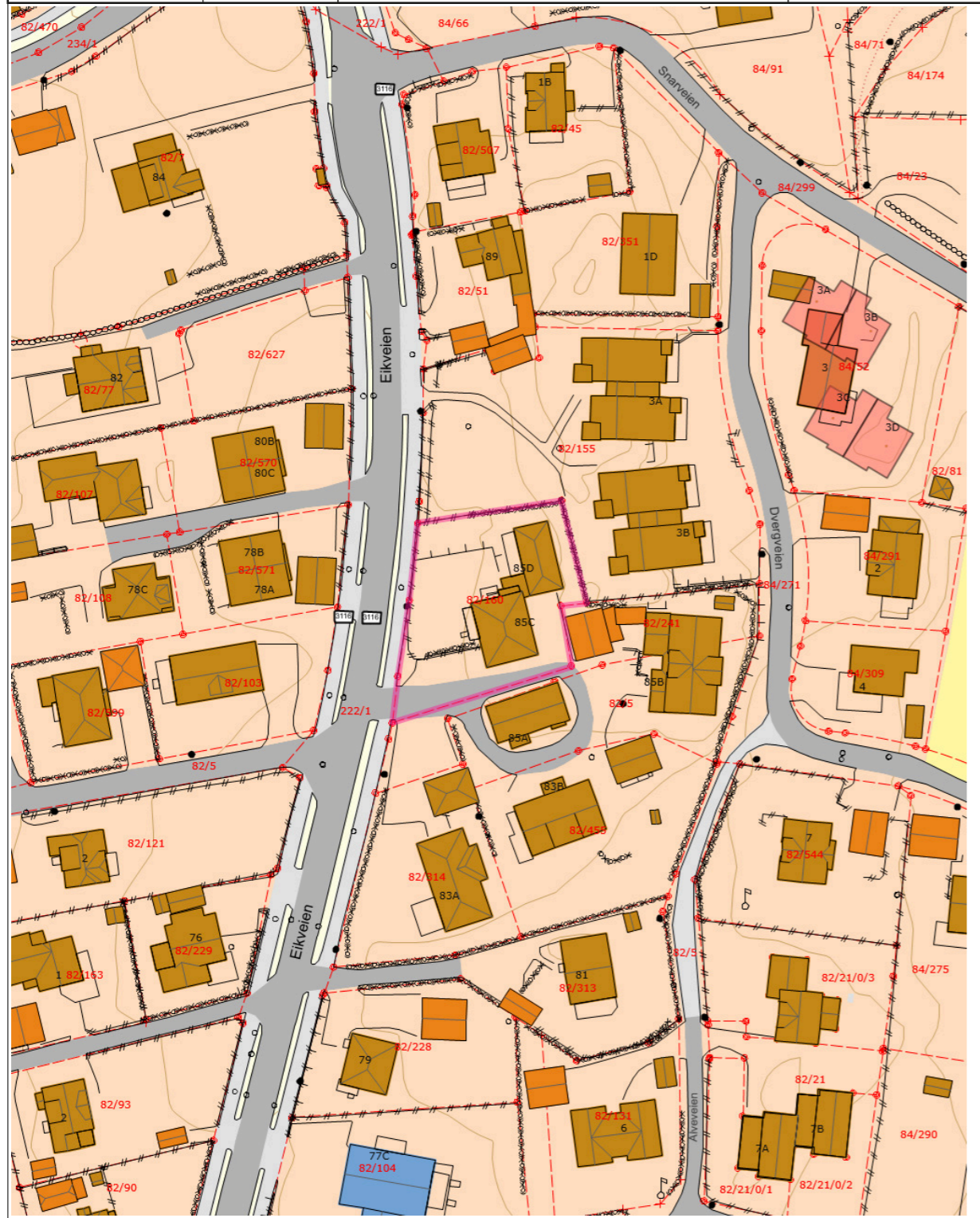


## Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



 Tønsberg kommune	Vegadkomst				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 160	Fnr: 0		Snr: 1
	Adresse:	Eikveien 85C 3122 TØNSBERG				
Adkomst:	Fra off.vei					



Tegnforklaring		
Sluk	○ Kumlokk	Matrikelnummer
MatrikelnummermedSnr	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
⚑ Flaggstang	⋈ Bygningsdelelinje	⋈ Bygningslinje
⋈ Fasadeliv	⋈ Mønelinje	⋈ Takkant
⋈ Takoverbyggkant	⋈ Taksprang	⋈ Trapp inntill bygg
⋈ Veranda	⋈ Godkjente byggetiltak	⋈ Takoverbygg
■ Udefinerte bygg	■ Bolig	■ Garasje og uthus
■ Annen næring	⋈ Steingjerde	⋈ Annet gjerde
⋈ MurFrittstående	⋈ Loddrett mur	⋈ Hekk
⋈ Annet vegareal avgrensning	⋈ Vegdekkekant	⋈ Sti
■ Trapp	⊙ Nøyaktig grensepunkt	+ Anslått grensepunkt
⋈ Teiggrense	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	■ Gang- og sykkelveg	■ Veg
⋈ Høydekurve	■ Bebyggt område	■ Dyrka mark
■ Annet		



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

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

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

- 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Eikveien 85C  
3122 TØNSBERG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re  
**Saksbehandler:** Tea Wærland

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre