

The image shows a bright, modern breakfast table. On the left, a tall glass vase holds a bouquet of white flowers. Next to it is a silver French press filled with dark coffee. In the center, a black bowl is filled with several golden-brown croissants. To the right of the bowl is a glass pitcher of orange juice. In the foreground, there is a small glass bowl of red jam with a spoon, and a white cup and saucer. The table is set with blue and white patterned placemats. In the background, a large window looks out onto a balcony with a white railing and a view of a city with a grid of buildings.

aktiv.

Fagerheimgaten 19, 3115 TØNSBERG

**Familievennlig rekkehus med
solrike utearealer; terrasse,
hagefleck og balkong! Garasje -
kort vei til alt du trenger!**



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 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Selger: Wenche Håkegård

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 122/144 kvm
Tomtstr.: 238.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1003, bnr. 267
Gnr. 1003, bnr. 265
Gnr. 129, bnr. 433
Oppdragsnr.: 1312250044

Ditt nye hjem?

Flytt rett inn i et rekkehus med flere muligheter, solrik balkong og egen terrasse. Perfekt for deg som vil ha både hygge og praktiske løsninger på samme adresse. Her er huset som matcher både plantene dine og helgeplanene dine. Balkong til kaffen, terrasse til grillen, garasje til bilen og bod til rot.

Boligen er bygget i 1986, men har fått oppdateringer som; Nytt bad med varmekabler (2010) – deilig for bare føtter
Oppgradert kjøkken med nye fronter og benkeplate (2012) – vel bekomme
Vedovn og stålppe (2021) – hyggegaranti
Fasaden malt (2020) og takfornyning, vasket og malt (2016)

Beliggenheten gir deg kort vei til "alt". Og ja – du har tuområder rett i nærheten. Beliggenheten gir en perfekte miks av urbane helgebruncher og søndagsturer i eget nabolag.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	74
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 144 m²

TBA: 36 m²

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m² Vindfang, Trappegang, 2 soverom, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Bod

2. etasje

BRA-i: 61 m² Stue m/trapp, Kjøkken, Soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

36 m²

Garasje med bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m² Garasje, Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus:

Byggetegninger

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

Garasje med bod:

Byggetegninger

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

277.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk og busker. Platting med utgang fra stue som videre fører til hagen.

Enden av hagen ligger i færder kommune dette utgjør 39 kvm.

Resten av eiendommen ligger i Tønsberg kommune og utgjør 238,5 kvm

Veien er privat og består av et realsameie for alle beboere i Fagerheimgaten 17-41.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nøtterøy, i Tønsberg kommune, nær grensen til Færder kommune. Beliggenheten gir enkel tilgang til daglige servicefunksjoner som Spar dagligvare med post i butikk, populære restauranter som serverer enten sushi, burger, kyllingretter (alle tilbyr take away) og tannlegekontor for å nevne noe. Via gangbrua kommer du enkelt til Tønsberg sentrum og alle sentrumsfasiliteter Tønsberglivet har å tilby.

I nærområdet finnes et bredt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter, både i gangavstand og med sykkel, bil eller buss. Teieskogen er et populært turområde med stier som passer til både korte og lengre turer. Rosanes byr på park, hundegård og en hyggelig badestrand, mens Kaldnes har en liten bystrand nær sentrum. I tillegg er det flere flotte tur- og badeplasser på Nøtterøy og videre utover på Tjøme. Området gir gode muligheter til friluftsliv uten at man behøver å krysse kanalbroen for å nyte godt av Tønsberglivet!

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse, småhus og eneboliger.

Skolekrets

Tilhører Træleborg skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport

Buss: Kaldnes (Linje 116A, 116B) ca. 0.3 km

Tog: Tønsberg stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 1.6 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 30 min med bil

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler et rekkehus med opprinnelse fra 1986, oppført i tre over grunnmur i betong. Garasje med bod fra 1986, er oppført i tre over asfalt/terreng. Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger bør likevel påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr.

UTVENDIG

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at noe fuktskadet treverk er skiftet ved behov, og i 2020 ble trekledning malt på nytt. Ellers er trekledning i hovedsak fra byggeår. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål, fra byggeår. Selger opplyser at takstein ble vasket og malt på nytt av fagmann i 2016. Det er takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er tilkomst til loft fra luke i himling på soverom. Det er sutaksplater som undertak. Det er skiftet 4 stk. vinduer i senere tid. Ellers har bygningen malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår. Det er inngangsdør og skyvebalkongdør. Heve- skyvedører er fra 2010, inngangsdører er fra tidlig 2000 tallet. Det er terrasser i tre over terreng, og balkong i tre over søyler i tre. Eier opplyser at nye terrasser og balkong ble bygget av fagmann i 2013. Eier opplyser videre at terrasser og balkong er oljet ved behov. I 2024 ble det montert nytt rekkverk på balkong.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har tapet, strie og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt strie og trepanel. Eier opplyser at det ble lagt nytt parkettgulv i stue, kjøkken og gang i 2012. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Selger opplyser at det ble montert nye innerdører i 2012. Ellers er overflater av eldre dato/byggeår. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Boligen har isolert stålpipeline vedovn. Selger opplyser at ny vedovn og stålpipeline ble montert av fagmann i 2021.

VÅTROM

Bad med opprinnelse fra byggeår, sist pusset opp i 2010 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast, fra byggeår. Det er mekanisk

ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Selger opplyser at det i 2010 ble støpt nytt gulv, samt at det ble lagt nye varmekabler, membran og nye fliser på gulv og vegger. Det ble også montert ny innredning. Deler av sluk, vann og avløpsrør er i hovedsak fra byggeår. Vaskerom fra byggeår. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er luk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv og malte flater på vegger.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr/platetopp. Selger opplyser at kjøkken ble noe pusset opp i 2012. Det ble blant annet montert nye skapdører, samt at det ble montert ny benkeplate. I 2012 ble det også lagt nytt parkettgulv. Selve skapene/skuffer o.l. er fra byggeår. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom i u. etg. med opprinnelse fra byggeår, sist pusset opp i 2017. Innredet med servant og vegghengt toalett. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er laminat på gulv. Det er malte flater på vegger og i tak. I 2017 ble det blant annet montert nytt toalett, samt at det ble lagt nytt gulv. Arbeid utført i 2017 er gjort av fagfolk iflg. segler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran på vaskerom. Det er kobberrør i bygget. Det er avløpsrør av plast. Vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggeår, men det er foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad, og i forbindelse med montering av ny varmtvannsbereder. I 2023 ble montert ny vannmåler. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2023, plassert i vaskerom. Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger og tak. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Selger opplyser at nye automatsikringer ble montert i 2011. Det er også foretatt noe utskiftninger og oppgraderinger i 2020, 2022 og i 2023. I 2010 ble det også foretatt noe utskiftninger o.l. på bad. Ellers er deler av EL- anlegget fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

Boligen er oppført over støpte betongfundamenter på antatt stabile masser. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Drenering fra byggeår antatt bestående av påstrykningsmasse med betongrør e.l. i grunnen. Mellom boligen og garasjen/bod er det oppført en forstøtningsmurer i betong. Det er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår. I gårdsplass mellom boligen og garasjen er det plassert en kum i betong. Eier opplyser at det nede i kum er mulighet for spyling av avløpsrør.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Taktekking med dobbelkrummet betongstein, fra byggeår. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra takfot i stige. Selger opplyser at takstein ble vasket og malt på nytt av fagmann i 2016. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

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

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men takstein er noe misfarget og slitt. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

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.

Veggkonstruksjon:

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at noe fuktskadet treverk er skiftet ved behov, og i 2020 ble trekledning malt på nytt.

Ellers er trekledning i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er lite lufting i nedre kant at kledning, og dette kan føre til redusert levetid, samt at det øker faren for fuktskader. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Andre tiltak:

- Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak. Ved eventuelt utskifting av trekledning anbefales det å etablere bedre lufting i nedre kant av kledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er tilkomst til loft fra luke i himling på soverom. Det sutaksplater som undertak.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. På loft er det over kjøkken og stue observert sammenklemte luftespalter over isolasjon, dette kan føre til kondensering i dette sjiktet. På loft er det også observert at det er stor åpning mellom skjøter på undertak, dette øker faren for fuktinnsig. Luke til loft er utett med hensyn til luftlekkasjer og varmetap.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring bør utføres.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår.

Det er avvik:

-Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er stedvis noe kondensmerker i karmer. Som følge av alder kan det ikke utelukkes punkterte vindusglass. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder.

Tiltak:

-Det er ikke observert avvik som krever strakstiltak, utover normalt vedlikeholdsbehov.

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har tapet, strie og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt strie og trepanel. Eier opplyser at det ble lagt nytt parkettgulv i stue, kjøkken og gang i 2012. I 2012 ble det også lagt parkett i trappetrinn. Ellers er overflater av eldre dato/byggeår.

Det er avvik:

-Overflater som er av eldre dato bærer preg av noe elde og slitasje, og på soverom i 1. etg. er det noe glipper i overgang gulv og gulvlist, samt at det er preg av noe grov utførelse. I stue/kjøkken er det en del knirk i gulv.

Tiltak:

-Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, men vedlikehold og stedvise oppgraderinger bør likevel påregnes som følge av der normale vedlikeholdsbehov.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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

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.

Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har

en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

-Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

-Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. I bod i u. etasje er det indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv, samt at det er saltutslag og avskalling av maling. 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.

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.

Innvendige trapper:

Innvendig trapp i tre. I 2012 ble det lagt ny parkett i trappetrinn.

Vurdering av avvik:

-Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak:

-Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Selger opplyser at det ble montert nye innerdører i 2012.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

U. ETASJE > BAD

Overflater Gulv:

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

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Sokkellist på dusjvegger hindrer tilgang til sluk ved eventuelle vannlekkasjer. Det anbefales derfor å montere tett dusjkabinett, da kabinett antas å kunne forlenge levetiden på badet, samt at tilgang til sluk blir bedre ved eventuelle vannlekkasjer.

Konsekvens/tiltak:

-Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet, eventuelt montere dusjkabinett.

U. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble lagt ny membran i

2010, men det opplyses at sluket er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

-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.

U. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

-Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

U. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

-Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak:

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

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr/platetopp. Selger opplyser at kjøkken ble noe pusset opp i 2012. Det ble blant annet montert nye skapdører, samt at det ble montert ny benkeplate. I 2012 ble det også lagt nytt parkettgulv. Selve skapene/skuffer o.l. er fra byggeår.

Det er avvik:

-Skapene/skuffer o.l. som er fra byggeår bærer preg av elde og slitasje, og det er en del knirk i parkettgulv. I skap under vaskekum er det montert en durgoventil på avløpsrør. Durgoventiler skal bidra til bedre avrenning av vann fra avløpsrør, men normalt skal utlufting av avløpsrør føres ut over tak.

Tiltak:

-Kjøkken fungerer med nevnte avvik, men skal avvike utbedres må tiltak påregnes utført.

U. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon:

Toalettrom i u. etg. med opprinnelse fra byggeår, sist pusset opp i 2017. Innredet med servant og vegghengt toalett. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er laminat på gulv. Det er malte flater på vegger og i tak. I 2017 ble det blant annet montert nytt toalett, samt at det ble lagt nytt gulv. Arbeid utført i 2017 er gjort av fagfolk iflg. segler.

Vurdering av avvik:

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

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

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

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

Konsekvens/tiltak:

-Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

-Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vannledninger:

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på vaskerom. Det er kobberrør i bygget.

Kobberrør er i hovedsak fra byggeår, men det er foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad, og i forbindelse med montering av ny varmtvannsbereder. I 2023 ble det montert ny vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

Det er på befaringsdagen ikke påvist funksjonssvikt. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder på de deler av vannrør som er fra 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. I forbindelse med oppgradering av vaskerom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast, fra byggeår.

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. I forbindelse med oppgradering av vaskerom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Elektrisk anlegg:

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Selger opplyser at nye automatsikringer ble montert i 2011.

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. 1986

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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 er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i perioden 2020 til 2023, men det mangler samsvarserklæring i forbindelse med nye automatsikringer i 2011 og i forbindelse med arbeid utført på bad i 2010. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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?

Ja

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

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

Fuktsikring og drenering:

Drenering fra byggeår antatt bestående av påstrykningsmasse med betongrør e.l. 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 svekket som følge av alder. Svekket effekt på drenering sees i sammenheng med noe fukt- og saltutslag på vegger i bod.

Konsekvens/tiltak:

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

Terrengforhold:

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

-Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Det er ikke registrert forhold av betydning hva gjelder fall mot grunn. Fall på terreng under terrasse er ikke mulig å vurdere. På generelt grunnlag opplyses det om at det er krav til fall ut fra grunnmur, dette for å hindre unødig fuktbelastning. I henhold til kommuneplan/NVE kart ligger deler av tomten i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak:

-Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår. I gårdsplass mellom boligen og garasjen er det plassert en kum i betong. Eier opplyser at det nede i kum er mulighet for spyling av avløpsrør.

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:

Nedløp og beslag:

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra byggeår. Takrenner ble malt på nytt i 2016.

Vurdering av avvik:

-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

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

Takrenner og beslag bærer preg av noe elde og slitasje, samt at det stedvis er noe avskalling av maling og tegn til rustdannelse. Det er montert stige-trinn på tak.

Andre tiltak:

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

U. ETASJE > VASKEROM

Generell:

Vaskerom fra byggeår. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er luk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv og malte flater på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

-Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom bærer preg av elde og slitasje. Det er noe glipper i skjøter på gulvbelegg, samt at det er noe glipper i overgang gulvbelegg og rørgjennomføringer i gulv. Glipper fører til at gulv ikke er tett. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av vaskerom anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 20/5/2025 av Arvid Lysgård teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Pusset opp bad i 2010. Byggmester Ola Blom hadde oppdraget. Ut fra fakturaer ser jeg at Rørleggergutta AS. Utført Byggmester Ola AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Hele badet ble demontert med ny støp av gulv, nye fliser og innredning og jeg går derfor ut ifra at tettesjikt, membran og sluk ble fornyet selv om jeg ikke kan dokumentere dette.

Er arbeidet byggemeldt?

- Jeg vet ikke. Men hvis det var påkrevd i 2010 går jeg ut i fra at det ble byggemeldt. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Andebu: Byttet sikringsskap til automatsikringer.. Pet: Opplegg utelampe på terrasse +bytte utendørs kontakt

Nøtterøy elektriske: Div stikk, lys på loft Div elektrikere har vært inne og gjort småjobber senere år, dette er dokumentert i Boligmappa.

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

- Takfornyning og ny takstige av Takfornyning Privat AS og terrasse av byggefirma Henrik Doksørød

Innhold

Rekkehus over 2 etasjer, inneholder i 1. etasje Vindfang, Trappegang, 2 soverom, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Bod/matbod

Hovedetasjen består av Stue, Kjøkken, Soverom.

Fleksibel planløsning - flere naboer her åpnet opp til loftet for en ekstra stue.

Garasje med bod.

Standard

Her får du et hjem med sjel, varme og praktiske løsninger – perfekt for deg som vil ha det hyggelig både inne og ute! Rekkehuset, bygget i 1986, er godt ivaretatt med flere oppgraderinger som gjør det klart til innflytting.

I stuen kan du fyre i den flotte nye vedovnen fra 2021, synke ned i sofaen og nyte en kopp kaffe mens lyset strømmer inn. Fra stuen har du utgang til balkong med morgensol med splitter nytt rekkverk (2024) – perfekt for varme sommerdager.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2012 og byr på god benkeplass, mens badet fra 2010 gir deg moderne komfort med varmekabler, fliser og stilfull innredning. Boligen har også et loft, her har flere naboer innredet med en 3. etasje.

Ute finner du både balkong og terrasse i tre, oppført av fagfolk i 2013, samt en garasje med 1 bod som gir god plass til både bil og lagring. Kledningen er malt i 2020, taksteinen er rensert og malt, og flere vinduer er skiftet – her er det gjort mye riktig for å sikre et trygt og trivelig hjem.

Beliggenheten er et stort pluss – stille og rolig, men med kort vei til skole, barnehage, butikker og flotte turområder.

Dette er et rekkehus du vil trives i fra dag én. Er dette ditt nye hjem?

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.

Alle hvitevarer kan medfølge hvis ønskelig.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje og foran garasjen på egen tomt, samt plass til en bil utenfor inngangspartiet.

Det er noen få felles plasser gjesteparkeringer langs rekkverket.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

76245541

Diverse

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.

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

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad fra 2010.

Panelovner.

Ny vedovn og stålpipeline ble montert av fagmann i 2021 i følge selger.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 12 145

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. I tillegg Forskudd vann og avløp - VM for 65 m³. 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 939 847

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 759 386

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1003, bruksnummer 267 i Tønsberg kommune. Gårdsnummer 1003, bruksnummer 265 i Tønsberg kommune. Gårdsnummer 129, bruksnummer 433 i Færder kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/1003/267:

29.12.1986 - Dokumentnr: 20457 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:265

01.01.2020 - Dokumentnr: 451911 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:1003 Bnr:267

01.01.2024 - Dokumentnr: 759929 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:267

29.12.1986 - Dokumentnr: 20457 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:265

01.01.2020 - Dokumentnr: 451911 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:1003 Bnr:267

01.01.2024 - Dokumentnr: 759929 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:267

3905/1003/265:

29.12.1986 - Dokumentnr: 20457 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:265

01.01.2020 - Dokumentnr: 451911 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:1003 Bnr:267

01.01.2024 - Dokumentnr: 759929 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:267

29.12.1986 - Dokumentnr: 20457 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:1003 Bnr:265

01.01.2020 - Dokumentnr: 451911 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:1003 Bnr:267

01.01.2024 - Dokumentnr: 759929 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:1003 Bnr:267

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg rekkehus datert 14.10.1986 og 23/6-1986

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.10.1986.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei til privat.

Offentlig vann og avløp.

Det er registrert vannmåler på eiendommen, avlest forbruk for 2024 var 64.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)
238.51m²
Ras- og skredfare Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) 238.51m

Det eksisterer ikke eller er igangsatt noe planarbeid eller planforslag som vil berøre eiendommen per i dag.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (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))

113 850 (Omkostninger totalt)

124 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 624 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 627 550 (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 113 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 6000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Tea Wærland
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no

Tlf: 930 50 261

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

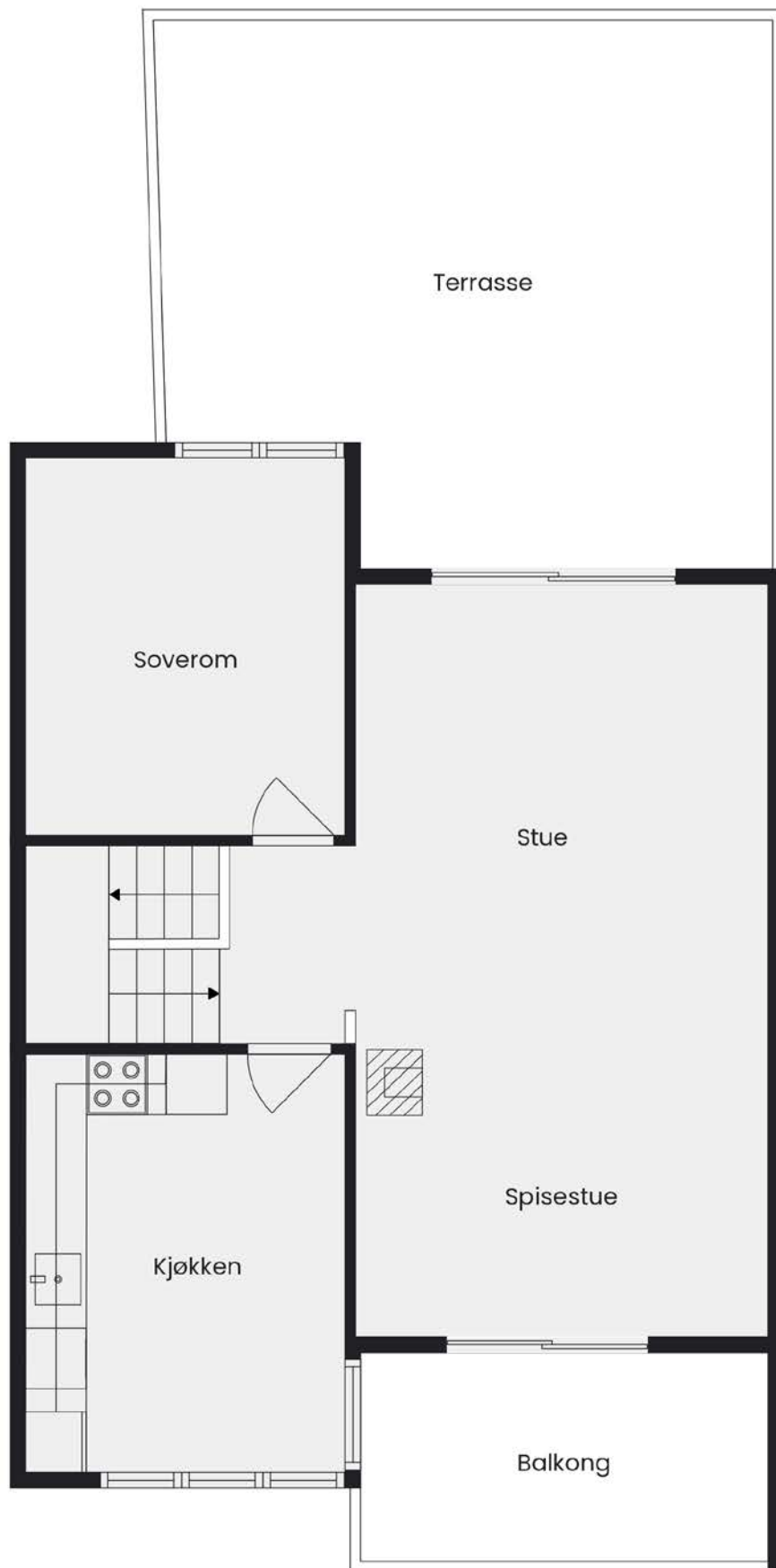
Salgsoppgavedato

29.08.2025











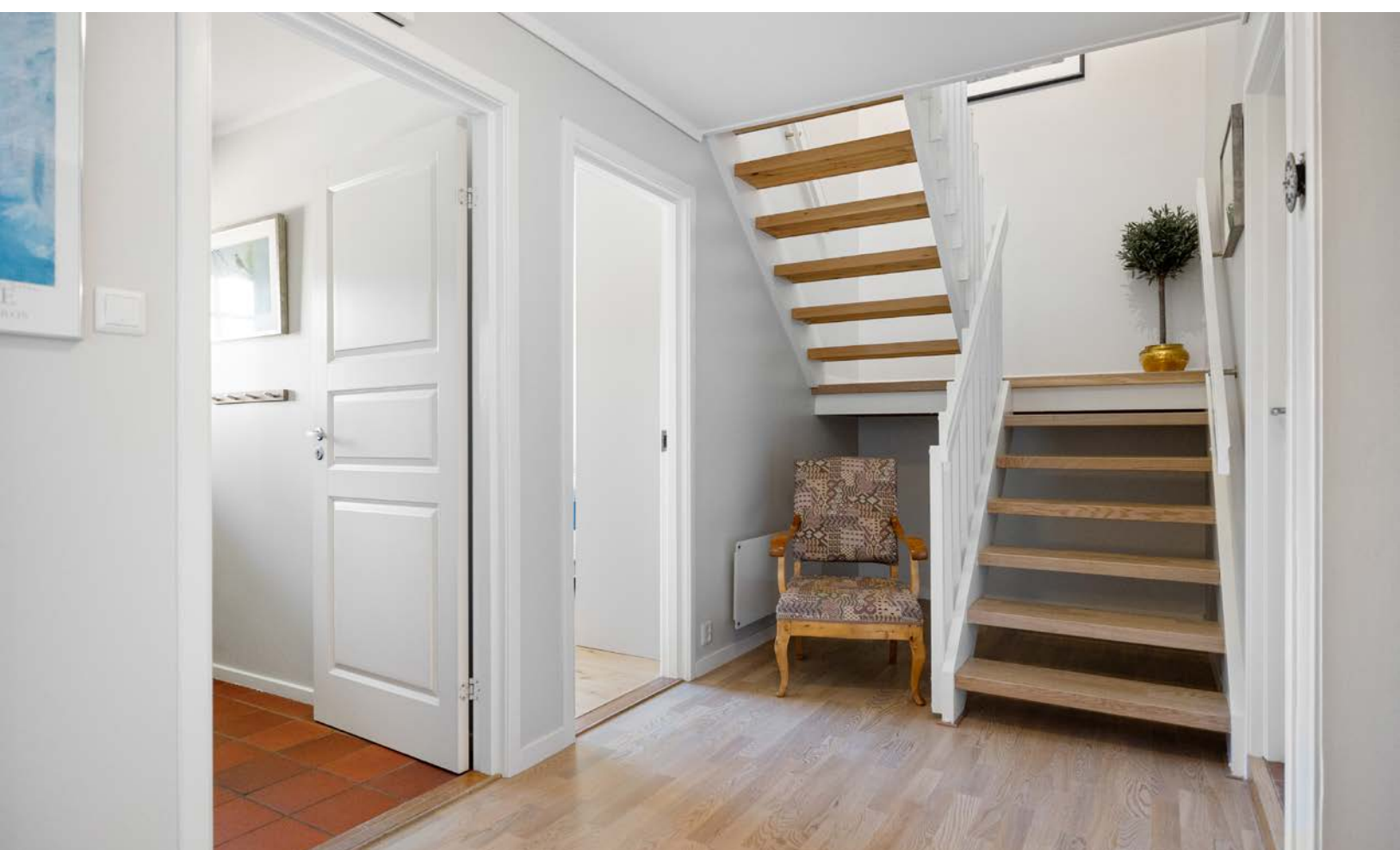




















Vaskerommet er enkelt innredet, men er meget praktisk og romslig. Innenfor vaskerommet er det en matbod/bod med hyller.











Hvordan blir ditt nye drømmehjem?



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Fagerheimgaten 19, 3115 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1003, bnr. 267

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 20.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 12224-1543

Referansenummer: GQ2536

Autorisert foretak: Metiri 2 AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler et rekkehus med opprinnelse fra 1986, oppført i tre over grunnmur i betong. Garasje med bod fra 1986, er oppført i tre over asfalt/terreng.

Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger bør likevel påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr.

Rekkehus - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at noe fuktskade treverk er skiftet ved behov, og i 2020 ble trekledning malt på nytt. Ellers er trekledning i hovedsak fra byggeår. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål, fra byggeår. Selger opplyser at takstein ble vasket og malt på nytt av fagmann i 2016. Det er takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er tilkomst til loft fra luke i himling på soverom. Det er sutakplater som undertak. Det er skiftet 4 stk. vinduer i senere tid. Ellers har bygningen malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår. Det er inngangsdør og skyvebalkongdør. Heve- skyvedører er fra 2010, inngangsdører er fra tidlig 2000 tallet. Det er terrasser i tre over terreng, og balkong i tre over søyler i tre. Eier opplyser at nye terrasser og balkong ble bygget av fagmann i 2013. Eier opplyser videre at terrasser og balkong er oljet ved behov. I 2024 ble det montert nytt rekkverk på balkong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har tapet, strie og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt strie og trepanel. Eier opplyser at det ble lagt nytt parkettgulv i stue, kjøkken og gang i 2012. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Selger opplyser at det ble montert nye innerdører i 2012. Ellers er overflater av eldre dato/byggeår. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. Selger opplyser at ny vedovn og stålpipeline ble montert av fagmann i 2021.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med opprinnelse fra byggeår, sist pusset opp i 2010 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast, fra byggeår. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Selger opplyser at det i 2010 ble støpt nytt gulv, samt at det ble lagt nye varmekabler, membran og nye fliser på gulv og vegger. Det ble også montert ny innredning. Deler av sluk, vann og avløpsrør er i hovedsak fra byggeår.

Vaskerom fra byggeår. Innredet med vaskesekum og opplegg for vaskemaskin. Det er luk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv og malte flater på vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr/platetopp. Selger opplyser at kjøkken ble noe pusset opp i 2012. Det ble blant annet montert nye skapdører, samt at det ble montert ny benkeplate. I 2012 ble det også lagt nytt parkettgulv. Selve skapene/skuffer o.l. er fra byggeår. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i u. etg. med opprinnelse fra byggeår, sist pusset opp i 2017. Innredet med servant og vegghengt toalett. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er laminat på gulv. Det er malte flater på vegger og i tak. I 2017 ble det blant annet montert nytt toalett, samt at det ble lagt nytt gulv. Arbeid utført i 2017 er gjort av fagfolk iflg. segler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran på vaskerom. Det er kobberør i bygget. Det er avløpsrør av plast. Vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggeår, men det er foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad, og i forbindelse med montering av ny varmtvannsbereder. I 2023 ble montert ny vannmåler. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2023, plassert i vaskerom.

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Selger opplyser at nye automatsikringer ble montert i 2011. Det er også foretatt noe utskiftninger og oppgraderinger i 2020, 2022 og i 2023. I 2010 ble det også foretatt noe utskiftninger o.l. på bad. Ellers er deler av EL-anlegget fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført over støpte betongfundamenter på antatt stabile masser. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Drenering fra byggeår antatt bestående av påstrykningsmasse med betongrør e.l. i grunnen. Mellom boligen og garasjen/bod er det oppført en forstøtningsmur i betong.

Det er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår. I gårds plass mellom boligen og garasjen er det plassert en kum i betong. Eier opplyser at det nede i kum er mulighet for spyling av avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

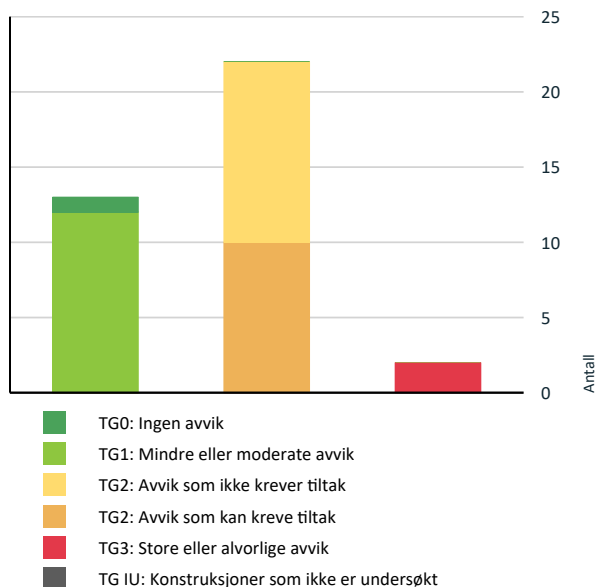
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje med bod

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

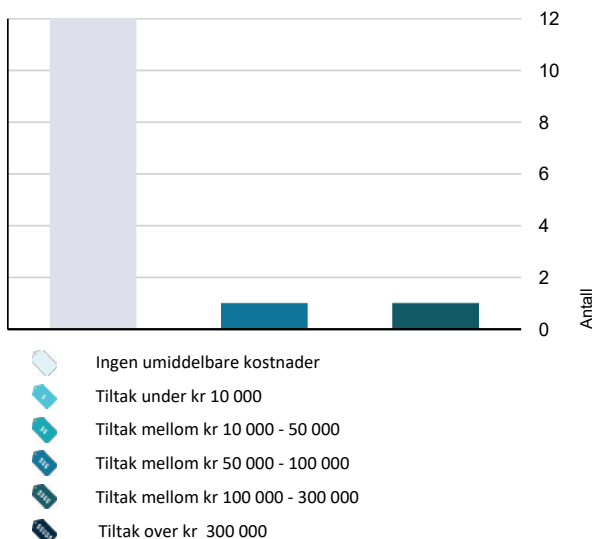
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > U. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > U. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > U. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > U. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med dobbelkrummet betongstein, fra byggeår. Taktekking er vurdert fra bakkeplan og fra takfot i stige. Selger opplyser at takstein ble vasket og malt på nytt av fagmann i 2016.

Vurdering av avvik:

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

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men takstein er noe misfarget og slitt. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

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 byggeår. Takrenner ble malt på nytt i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og beslag bærer preg av noe elde og slitasje, samt at det stedvis er noe avskalling av maling og tegn til rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Selger opplyser at noe fuktskadet treverk er skiftet ved behov, og i 2020 ble trekledning malt på nytt. Ellers er trekledning i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er lite lufting i nedre kant av kledning, og dette kan føre til redusert levetid, samt at det øker faren for fuktskader. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever straktiltak. Ved eventuelt utskifting av trekledning anbefales det å etablere bedre lufting i nedre kant av kledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er tilkomst til loft fra luke i himling på soverom. Det sutaksplater som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

På loft er det over kjøkken og stue observert sammenklemt luftespalter over isolasjon, dette kan føre til kondensering i dette sjiktet. På loft er det også observert at det er stor åpning mellom skjøter på undertak, dette øker faren for fuktinnslag. Luke til loft er utett med hensyn til luftlekkasjer og varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer - 2

Bygningen har 3. stk. malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2024 og et vindu fra 2021.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er stedvis noe kondensmerker i karmen. Som følge av alder kan det ikke utelukkes punkterte vindusglass. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert avvik som krever straktiltak, utover normalt vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Heveskyvedører er fra 2010, inngangsdører er fra tidlig 2000 tallet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasser i tre over terreng, og balkong i tre over søyler i tre. Eier opplyser at nye terrasser og balkong ble bygget av fagmann i 2013. Eier opplyser videre at terrasser og balkong er oljet ved behov. I 2024 ble det montert nytt rekkverk på balkong, som følge av snøras fra tak.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

INNENDIG

TO 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har tapet, strie og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt strie og trepanel. Eier opplyser at det ble lagt nytt parkettgulv i stue, kjøkken og gang i 2012. I 2012 ble det også lagt parkett i trappetrinn. Ellers er overflater av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater som er av eldre dato bærer preg av noe elde og slitasje, og på soverom i 1. etg. er det noe glipper i overgang gulv og gulvlister, samt at det er preg av noe grov utførelse. I stue/kjøkken er det en del knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, men vedlikehold og stedvis oppgraderinger bør likevel påregnes som følge av der normale vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

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 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn. Selger opplyser at ny vedovn og stålpipes ble montert av fagmann i 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

I bod i u. etasje er det indikert noe fukt i nedre del av murvegg og gulv, samt at det er saltutslag og avskalling av maling. 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.

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 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre. I 2012 ble det lagt ny parkett i trappetrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Selger opplyser at det ble montert nye innerdører i 2012.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak og justering på enkelte dører.

VÅTROM

U. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad med opprinnelse fra byggeår, sist pusset opp i 2010 iflg. selger. Badet er innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast, fra byggeår. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Selger opplyser at det i 2010 ble støpt nytt gulv, samt at det ble lagt nye varmekabler, membran og nye fliser på gulv og vegger. Det ble også montert ny innredning. Deler av sluk, vann og avløpsrør er i hovedsak fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er fremvist i form av fakturaer.

U. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger, og malte flater i tak. Overflater er fra 2010.

Årstall: 1986

U. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sokkellist på dusjvegger hindrer tilgang til sluk ved eventuelle vannlekkasjer. Det anbefales derfor å montere tett dusjkabinett, da kabinett antas å kunne forlenge levetiden på badet, samt at tilgang til sluk blir bedre ved eventuelle vannlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet, eventuelt montere dusjkabinett.

U. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble lagt ny membran i 2010, men det opplyses at sluket er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

U. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

U. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

U. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

U. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår. Innredet med vaskeum og opplegg for vaskemaskin. Det er luk i plast. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv og malte flater på vegger. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom bærer preg av elde og slitasje. Det er noe glipper i skjøter på gulvbelegg, samt at det er noe glipper i overgang gulvbelegg og rørgjennomføringer i gulv. Glipper fører til at gulv ikke er tett. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av vaskerom anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

U. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr/plateopp. Selger opplyser at kjøkken ble noe pusset opp i 2012. Det ble blant annet montert nye skapdører, samt at det ble montert ny benkeplate. I 2012 ble det også lagt nytt parkettgulv. Selve skapene/skuffer o.l. er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapene/skuffer o.l. som er fra byggeår bærer preg av elde og slitasje, og det er en del knirk i parkettgulv. I skap under vaskekum er det montert en durgventil på avløpsrør. Durgventiler skal bidra til bedre avrenning av vann fra avløpsrør, men normalt skal utlufting av avløpsrør føres ut over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken fungerer med nevnte avvik, men skal avvike utbedres må tiltak påregnes utført.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

U. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i u. etg. med opprinnelse fra byggeår, sist pusset opp i 2017. Innredet med servant og vegghengt toalett. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er laminat på gulv. Det er malte flater på vegger og i tak. I 2017 ble det blant annet montert nytt toalett, samt at det ble lagt nytt gulv. Arbeid utført i 2017 er gjort av fagfolk iflg. segler.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulv. Ved eventuell vannlekkasje fra innebygget susterne er lekkasjen vanskeligere å oppdage.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på vaskerom. Det er kobberør i bygget. Kobberør er i hovedsak fra byggeår, men det er foretatt noe utskiftninger i forbindelse med arbeid utført på bad, og i forbindelse med montering av ny varmtvannsbereder. I 2023 ble det montert ny vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

Det er på befaringdagen ikke påvist funksjonssvikt. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder på de deler av vannrør som er fra 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.

I forbindelse med oppgradering av vaskerom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, fra byggeår.

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.

I forbindelse med oppgradering av vaskerom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2023, plassert i vaskerom.

Årstill: 2023

Kilde: Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Selger opplyser at nye automatsikringer ble montert i 2011. Det er også foretatt noe utskiftninger og oppgraderinger i 2020, 2022 og i 2023. I 2010 ble det også foretatt noe utskiftninger o.l. på bad. Ellers er deler av EL- anlegget fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1986
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
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 er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i perioden 2020 til 2023, men det mangler samsvarserklæring i forbindelse med nye automatsikringer i 2011 og i forbindelse med arbeid utført på bad i 2010. 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, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Det er røykvarslere og brannslukker i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Støpte betongfundamenter på antatt stabile masser. Det er på befaringsdagen ikke observert tegn til setninger i bygget, utover hva som kan ansees 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 påstrykningsmasse med betongrør e.l. 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 svekket som følge av alder. Svekket effekt på drenering sees i sammenheng med noe fukt- og saltutslag på vegger i bod.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Mellom boligen og garasjen/bod er det oppført en forstøtningsmur i betong.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Det er ikke registrert forhold av betydning hva gjelder fall mot grunn. Fall på terreng under terrasse er ikke mulig å vurdere. På generelt grunnlag opplyses det om at det er krav til fall ut fra grunnmur, dette for å hindre unødig fuktbelastning. I henhold til kommuneplan/NVE kart ligger deler av tomten i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår. I gårds plass mellom boligen og garasjen er det plassert en kum i betong. Eier opplyser at det nede i kum er mulighet for spyling av avløpsrør.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje med bod



Anvendelse

Byggeår

1986

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasje med bod, fra 1986, er oppført i tre over asfalt. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Eier opplyser at takstein ble vasket og malt på nytt i 2016. I 2016 ble det montert ny garasjeport. Bygget bærer preg av noe elde og slitasje, og bygget er noe enkelt og grovt oppført. Asfalten inne i garasje er ujevn, og det opplyses at vann som renner av bilen blir liggende på gulv. Dette har ført til at det er noe fuktskader nederst på veggplater. Det er en bulk/skade på takrenne over garasjeporten, og i bakkant av garasjen står trekledning under terreng. Trekledning under terreng øker faren for fuktskader. Vedlikehold og stedvise utbedringer bør påregnes. Tilstandsgraden på garasjen/bod vurderes til å være TG:2.

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

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

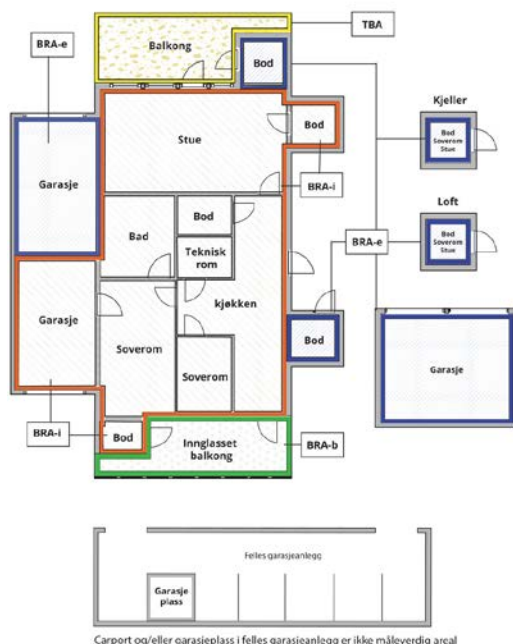
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. etasje	61			61	
1. etasje	61			61	36
SUM	122				36
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. etasje	Vindfang, Trappegang, 2 soverom, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Bod		
1. etasje	Stue m/trapp, Kjøkken, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje med bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Rekkehus	117	5
Garasje med bod	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Wenche Håkegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	267		0	238.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Fagerheimgaten 19							
Hjemmelshaver							
Håkegård Wenche							

Siste hjemmelsovergang

År
1993

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	20.06.1986		Gjennomgått	3	Nei
Midlertidig brukstillatelse.	17.11.1986		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	
2	23.05.2025	
3	26.05.2025	
4	30.07.2025	
5	04.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** 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 opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GQ2536>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250044	

Selger 1 navn
Wenche Håkegård

Gateadresse	
Fagerheimgaten 19	

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3115

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1993

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

31

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalnr.

76245541

Document reference: 1312250044

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Pusset opp bad i 2010. Byggmester Ola Blom hadde oppdraget. Ut fra fakturaer ser jeg at Rørleggergutta AS .
Arbeid utført av	Byggmester Ola AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hele badet ble demontert med ny støp av gulv, nye fliser og innredning og jeg går derfor ut ifra at tettesjikt, membran og sluk ble fornyet selv om jeg ikke kan dokumentere dette.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Jeg vet ikke. Men hvis det var var påkrevd i 2010 går jeg ut i fra at det ble byggemeldt
-------------	--

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	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Andebu: Byttet sikringsskap til automatsikringer.. Pet: Opplegg utelampe på terrasse +bytte utendørs kontakt Nøtterøy elektriske: Div stikk, lys på loft Div elektrikere har vært inne og gjort småjobber senere år, dette er dokumentert i Boligmappa
Arbeid utført av	Andebu Elektro AS,

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Takfornyng og ny takstige Terrasse (Doksrød)

Arbeid utført av

Takfornyng Privat AS og byggefirma Henrik Doksrød

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1312250044

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250044

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Håkegård	be7a064df661445d35c93a9 8fcb697be5d0a0912	13.05.2025 08:16:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312250044

- 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

Fagerheimgaten 19 - Nabolaget Kaldnes - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere



Offentlig transport

Kaldnes Linje 116A, 116B	4 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	20 min 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) 145 elever, 8 klasser	16 min 1.4 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min 1.1 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	16 min 1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kaldnes brygge	5 min
Nedre Langgate 20	9 min

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

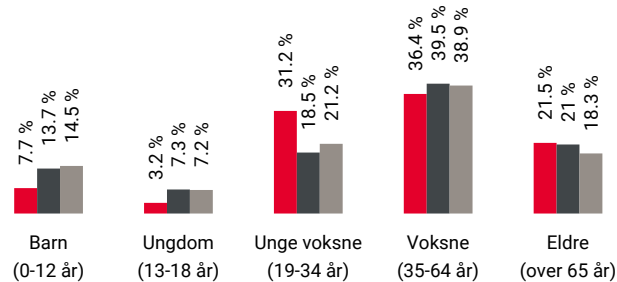
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kaldnes	2 347	1 654
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	13 min 1.1 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 117 barn	17 min 1.5 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år) 23 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Spar Kaldnes Brygge Post i butikk, PostNord	4 min 0.4 km
Kiwi Foyn Søndagsåpent	10 min 0.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



Gateparkering

Lett 85/100

Sport

⚽ Kaldnesbanen	7 min	🚶
Fotball	0.6 km	
⚽ Færder VGS - Idrettshall	12 min	🚶
Aktivitetshall	1 km	
🏊 Sporty24 Nøtterøy	15 min	🚶
🏊 Sporty24 Nøtterøy	15 min	🚶

Boligmasse



- 12% enebolig
- 27% rekkehus
- 35% blokk
- 26% annet

Varer/Tjenester



Foyen Senteret

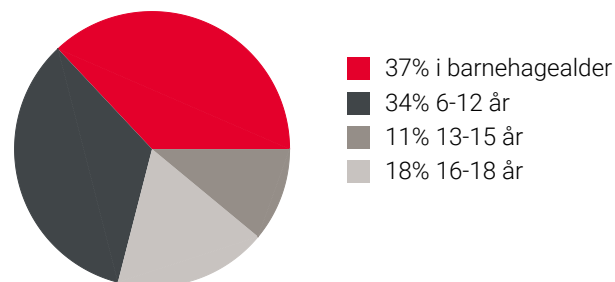
11 min



Apotek 1 Løven Tønsberg

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

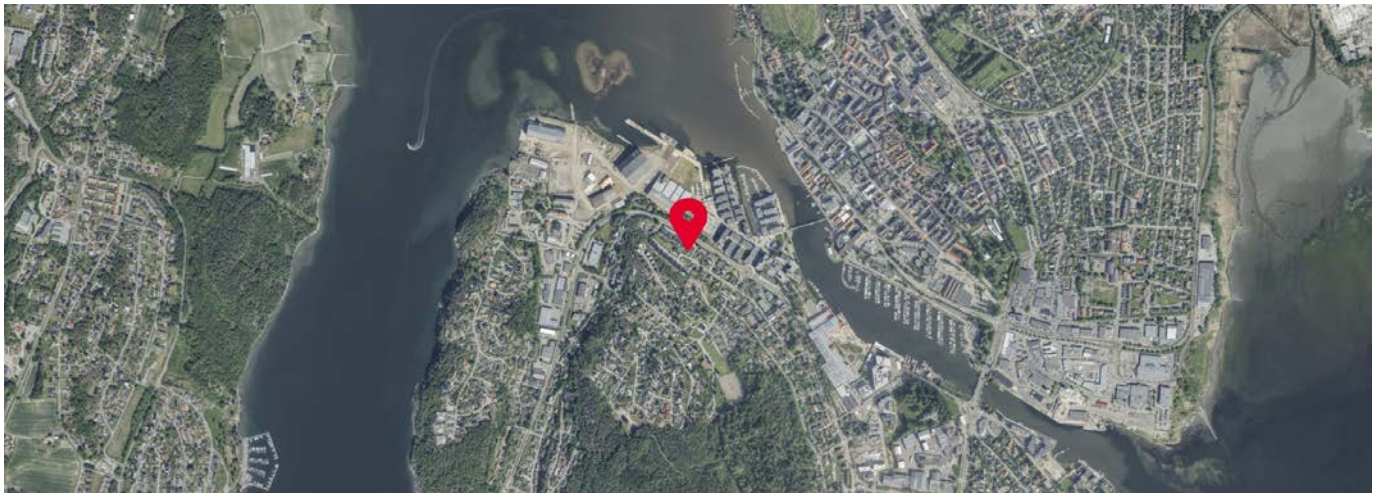


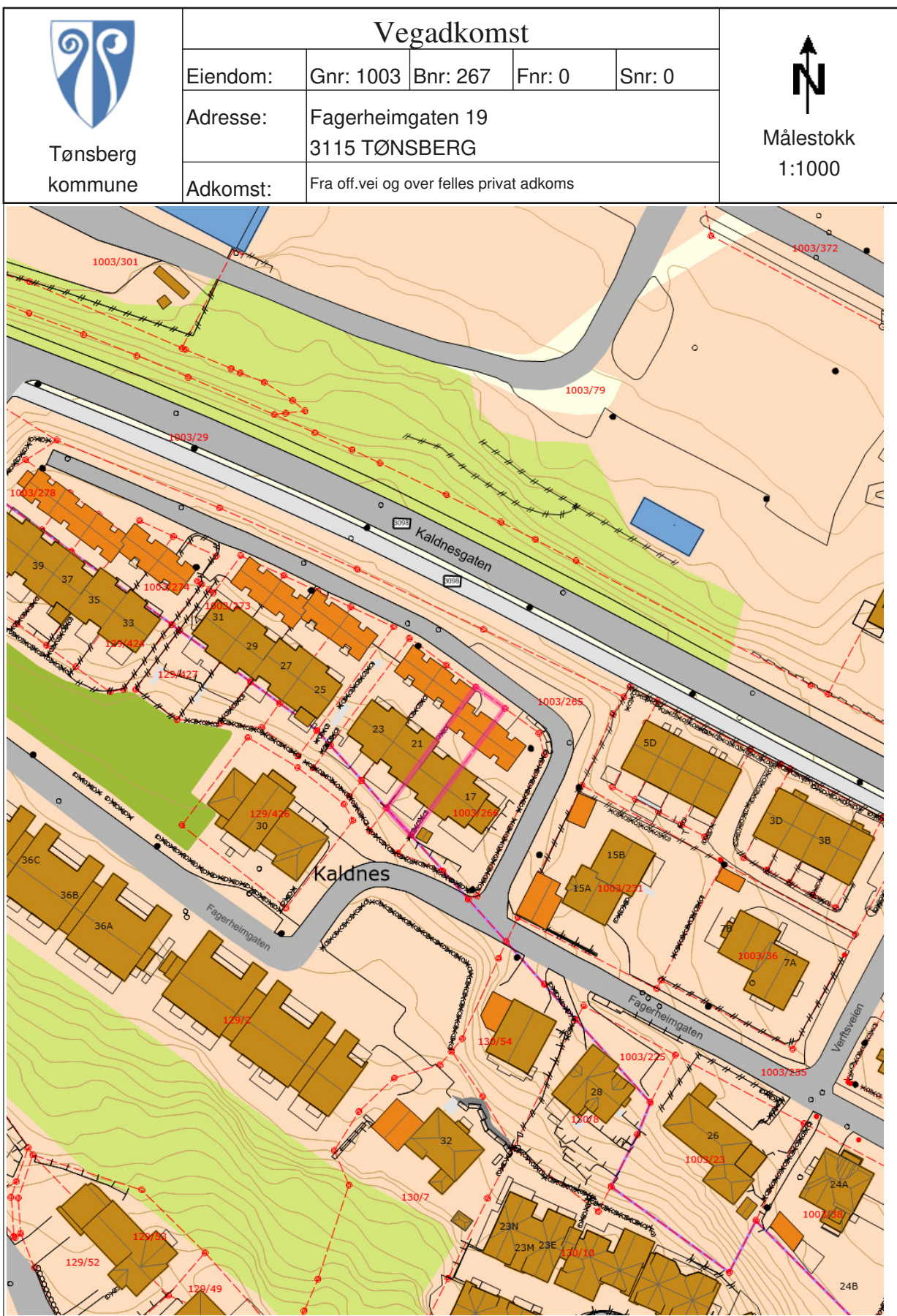
0% 63%

- Kaldnes
- Tønsberg
- Norge

Sivilstand

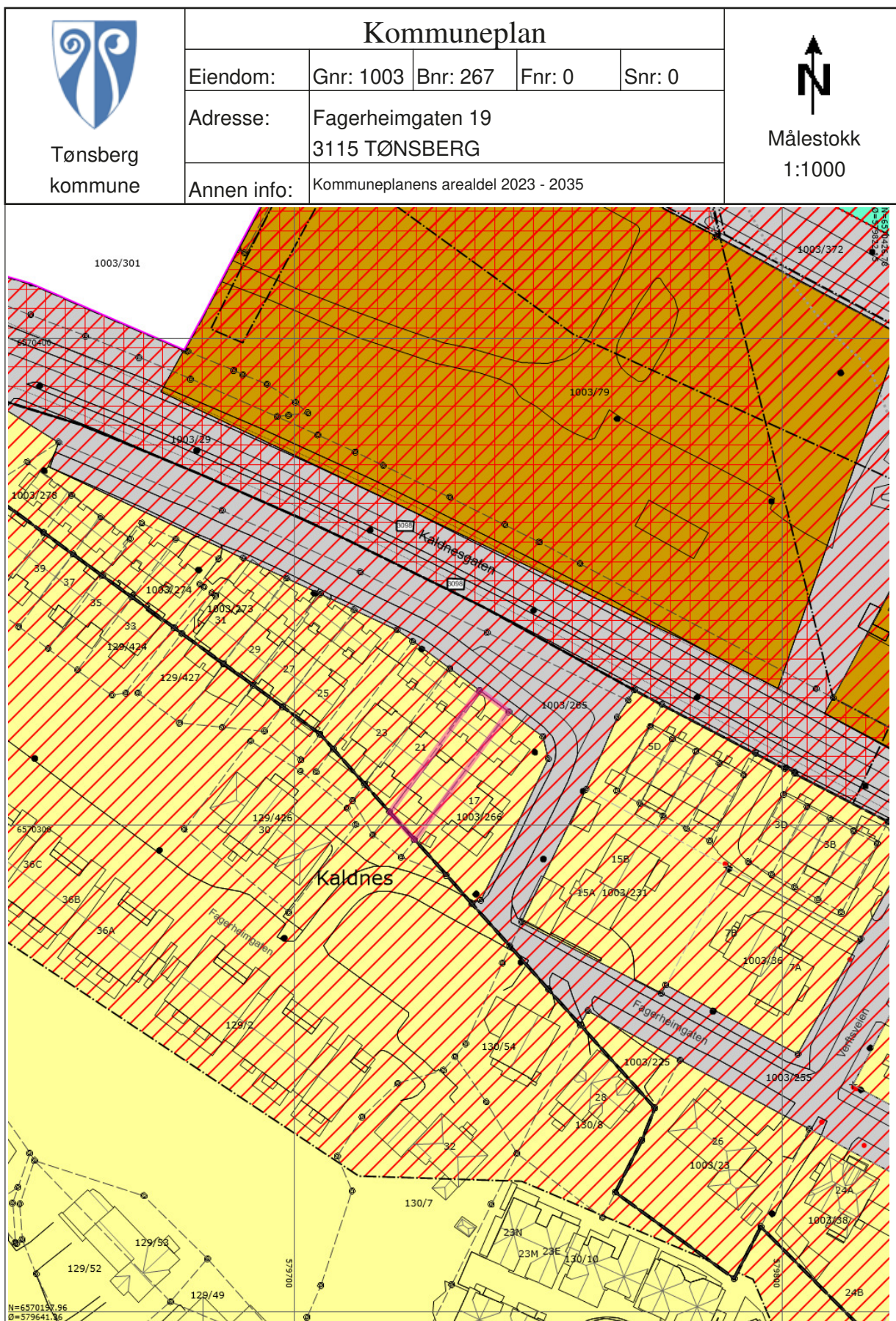
		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





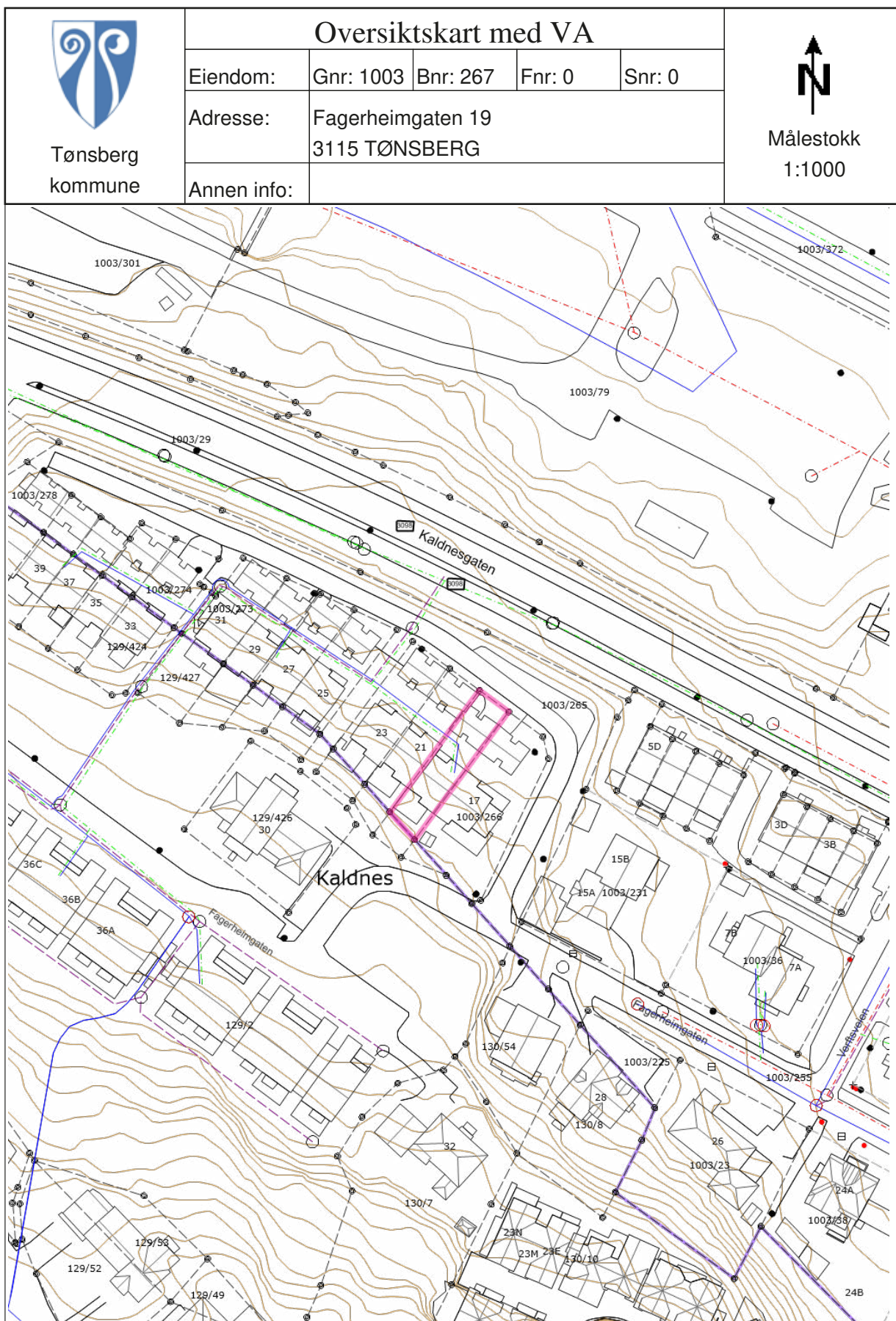
Tegnforklaring

Sluk		Kumlokk	Matrikkelnummer
A Bygg og anlegg	▪	Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Skap		Flaggstang	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak		 Grunnmur
 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	 Støyskjerm		 Hekk
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant		 Trapp
 Skrå forstøtningsmur	 Nøyaktig grensepunkt		 Anslått grensepunkt
 Teiggrense	Husnummer		Husnummer med bokstav
Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Kommunegrense		 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Høydekurve		 Høydekurve
 Lekeplass	 Bebyggd område		 Skog
 Annet			



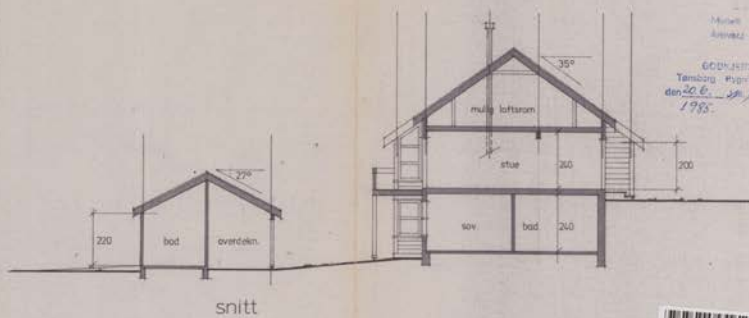
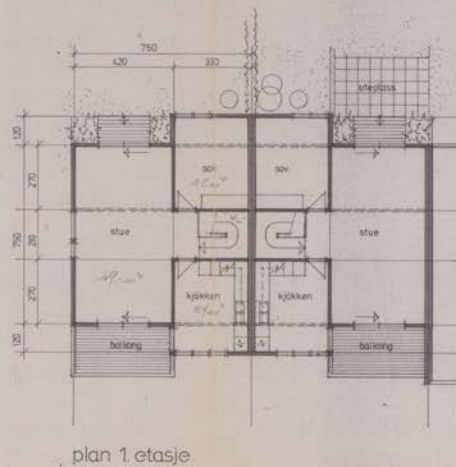
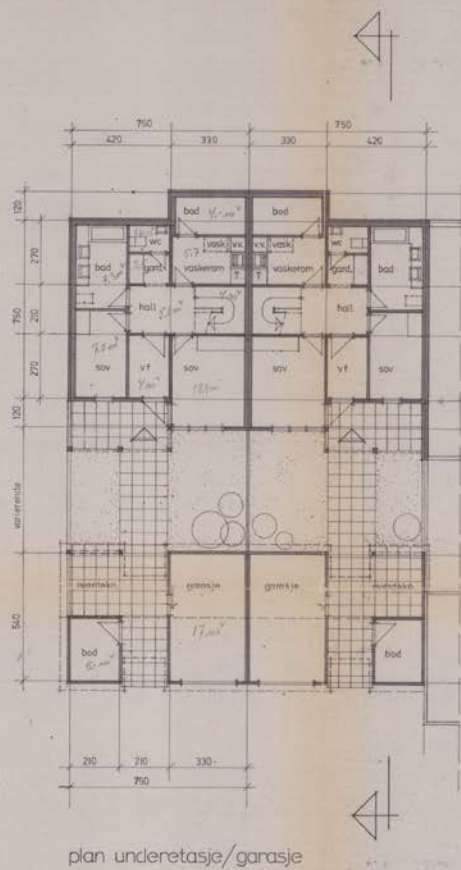
Tegnforklaring

	Utsatt rettsvirkning		Strandlinje sjø		Byggegrense
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
+	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.	A	Bygg og anlegg
•	Gateløys (belysningspunkt)	●	Mast	•	Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Plangrense		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for båndleggingssoner
	Grense for faresoner		Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig		Ras- og skredfare
	Annen fare		Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende
	Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Kommunegrense		Høydekurve		Høydekurve



Tegnforklaring

	Brannventil		Kran		Kum - annen eier
	Sandfangskum		Sluk		Avløp_felles
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning - annen eier
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Bygg og anlegg
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboкс		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Kommunegrense		Høydekurve
	Høydekurve				



Organ nr. 1 Tønsberg
Mottak
Ansatt
GODKJENT
Tønsberg, Pysingssø
den 20.6. 1983
1983

**F. SELMER**

FAGERHEIM BOLIGOMRÅDE

23485

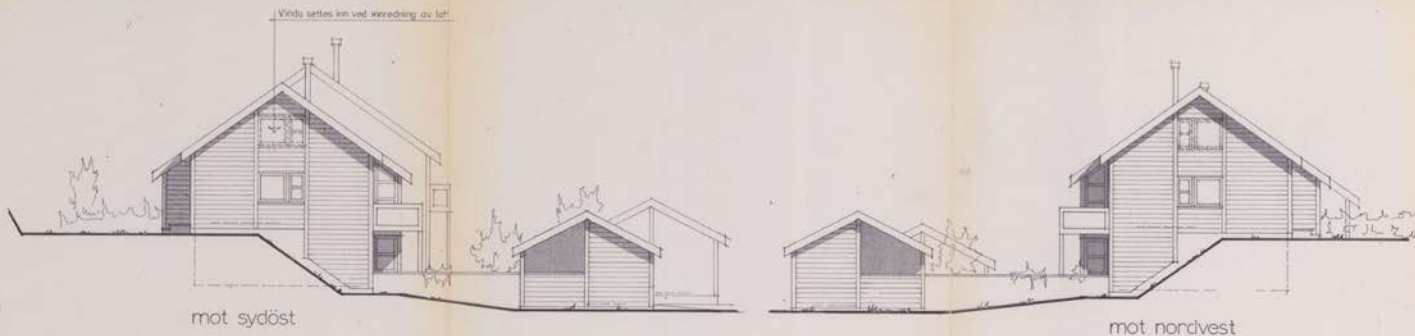
REKKEHUS, LEIL 1-8

101

PLAN OG SNITT

Scale 1:100

MEHL VEDELD PETTERSEN ARKITEKTER MNAL NPA

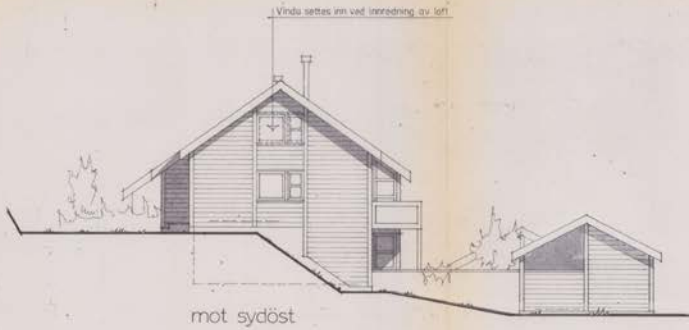


Bygn. sjøl. i Tansberg
2. APR 1960
Møkkelt
Arkitekt

GODKJENT
Tansberg Bygningsskild
den 26. 6. 53 av. de. 6. 53/1995

F. SELMER

FAGERHEIM BOLIGOMRÅDE	NO 23485	1960
REKKEHUS, LEIL. 1-4	TRG 102	REV
FASADER	MÅL 1:100	SKS
MEHL-VEDELD-PETTERSEN ARKITEKTER MNAL NPA		



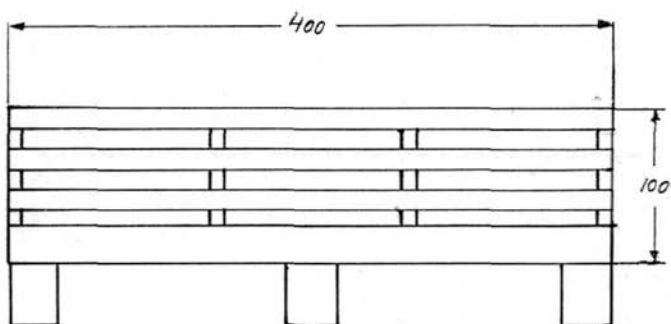
Bygn. n:o 1 i Tønsberg
2. APRIL 1915
Mønst.
Adm.

EGENHET
Tønsberg Byggeselskab
den 20. 6. 1915, det 13/1915

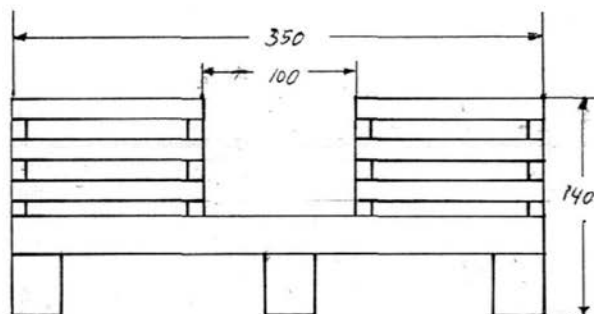
F. SELMER

FAGERHEIM BOLIGOMRÅDE	nr 23485	1915
REKKEHUS, LEIL. 5-8	nr 103	1915
FASADER	nr 1300	1915
MEHL-VEDELD-PETTERSEN ARKITEKTER MNAL NPA		

Fasade Øst-vest



Fasade syd



Terrasse 14m² Fagerheimgt. 19.
John Torsum





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fagerheimgaten 19
3115 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tea Wærland

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre