



aktiv.

Trudvangveien 32A, 3117 TØNSBERG

**Barnevennlig enderekkehus på
Solvang | Garasje, mer parkering
og solrik hage | Kort vei til sentrum**



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

Mobil 930 50 261

E-post tea.werland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 140,-
Total ink omk.: Kr 5 116 140,-
Årlig festeavgift: Kr 10 238,-
Selger: Mette Annicken Dedekam
Hoff

Hans Syvert Jacob Hoff

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 129/144 kvm
Tomtstr.: 592.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1011, bnr. 107
Oppdragsnr.: 1312260005

Ditt nye hjem?

I Trudvangveien 32A ligger et hjem det er lett å trives i. Her starter dagene rolig, i et trygt og etablert nabolag, med kort vei til både skole, barnehage og sentrum. Hagen bader i sol store deler av dagen – perfekt for lek, late sommerdager og gode måltider ute.

Boligen er velholdt og praktisk, med rom som fungerer godt i en travel hverdag. Kjøkkenet i 1. etasje er et naturlig samlingspunkt, med flislagt gulv og behagelige varmekabler. I etasjen over finner du et innbydende bad med varmekabler i gulv og nytt dusjkabinett fra 2024. 3 gode soverom gir plass til både store og små, mens eget vaskerom og to toalettrom gjør hverdagen litt enklere. Noe oppgraderingsbehov for den kresne. Dette er en bolig som passer like godt for både store og små familier.

Velkommen hjem til Solvang!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	81
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 129 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA totalt: 144 kvm

TBA: 28 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 85 kvm Vindfang, trapperom, kontor, stue, kjøkken, toalettrom og vaskerom

BRA-e: 15 kvm Garasje

2. etasje

BRA-i: 44 kvm Trapperom, toalettrom, bad, 3 soverom og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 kvm

2. etasje

7 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Vaskerom var opprinnelig et kjøkken, og toalettrom var opprinnelig en bod. Bruken av disse rommene ble endret i forbindelse med nytt kjøkken/tilbygg i 2000. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

592.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med terrasse platting, plen, busker, bed bak boligen. i front av

boligen blir man møtt av en hellelagt innkjørsel.

Årlig festeavgift

Kr 10 238

Festetid

100 år fra 1. juli 1959

Utløper i år 2059.

Regulering av festeavgift

Reguleres hvert 25. år.

Reguleres neste gang i 2034

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

Innløsningsvilkår festekontrakt

Dersom fester ønsker det, kan tomten innløses. Søknad om innløsning sendes til Tønsberg kommune.

Festekontrakt datert

05.10.1959.

Beliggenhet

Trudvangveien 32A ligger attraktivt til i et rolig og etablert boligområde i Tønsberg kommune. Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort avstand til daglige servicetilbud, kollektivtransport og gode tur- og rekreasjonsområder. Området er kjent for sin rolige atmosfære og sentrale beliggenhet, med nærhet til alt man trenger.

Det er enkel adkomst til sentrum av Tønsberg, hvor du finner et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og kulturtilbud. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand kun 2 minutters gange. Togstasjonen ligger heller ikke langt unna. For de som reiser ofte, er Sandefjord lufthavn Torp en 24 minutters kjøretur fra eiendommen.

For barnefamilier er det kort vei til barnehager, skoler og idrettsanlegg. Byskogen skole ligger bare 6 minutters gange unna. Granly skole og Sandeåsen skole er også innen kort avstand, henholdsvis 19 og 25 minutter med bil.

For de yngste er Trudvanglia barnehage kun 4 minutters gange fra boligen, mens Solvangkirkens barnehage og Knapløkka barnehage ligger innen 10 til 16 minutters gangavstand.

Dagligvarehandelen er praktisk med Meny Heimdal og Kiwi Heimdalsvingen innen

henholdsvis 9 og 12 minutters gangavstand.

Området byr på flotte turmuligheter året rundt, med grønne omgivelser og nærliggende friområder. Samtidig er det kort vei til sjøen og populære bade- og friluftsområder langs kysten. En attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige omgivelser med nærhet til byliv og praktiske fasiliteter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Trudvanglia barnehage (1-5 år) ca. 0.3 km

Solvangkirken barnehage (1-5 år) ca. 0.9 km

Knapløkka barnehage (0-5 år) ca. 1.4 km

Skoler

Byskogen skole (1-10 kl.) ca. 0.5 km

Granly skole (1-10 kl.) ca. 1.7 km

Sandeåsen skole (1-7 kl.) ca. 1.8 km

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) ca. 2 km

WANG Tønsberg (8-10 kl.) ca. 1.9 km

Greveskogen videregående skole ca. 1.3 km

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 2 km

Skolekrets

Byskogen skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Sesam (Linje 110) ca. 0.1 km

Tønsberg stasjon ca. 1.7 km

Sandefjord lufthavn Torp ca. 24 min med bil

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler et rekkehus, med opprinnelses fra 1960. Kjøkkenet ligger i et tilbygg fra 2000. Boligen er oppført i siporexblokker og tre, over grunnmur av betongblokker. Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, men som det fremkommer av rapporten er det behov for oppgradering av blant annet bad og vaskerom. I perioden 2009/2010 ble det meste av vinduer og ytterdører skiftet, og i 2010 ble det lagt nye stålplater på hoveddelen. Selger opplyser at det i 2021 ble registeret enkelte skjeggkre i boligen, og i 2023 ble det registrert rotter i bygget. Skadedyr skal være sanert av Anticimex As. Som et forbyggende tiltak mot totter, er det satt ut feller i det kommunale kloakkanlegget. 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, utover det som er nevnt i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1960

UTVENDIG

Yttervegger og skillevegger mellom boenheter er oppført i porebetong (Siporex e.l.) og noe teglstein. Mellom murkonstruksjonene er det innfellingsselementer med bindverk i tre. Utvendige fasader består av isolert murpuss/stopuss og liggende trekledning. Tilbygg fra 2000 er oppført med yttervegger bestående av isoblokker, med utvendig murpuss på fasadene. Selger opplyser at deler av ytterveggene i tre ble innvendig etterisolert ca. 2002. På hovedtaket er det taktekking med taksteinimiterte stålplater, fra 2010. Underliggende takpapp er fra 2000. På tilbygg fra 2000, er det taktekking med pappshingel, fra byggeåret. Taktekking er vurdert fra tak. Taket var snødekt på befaringsdagen, dette vanskeliggjør muligheten for inspeksjon, og taktekking er således ikke grundig vurdert. Det er takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 2000 og fra 2009 på hovedtaket. I 2010 ble det montert nytt beslag rundt pipe og luftehatt. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilkomst til loft via dør via garderobeskapet og fra luke i himlingen i trapperom. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjon over tilbygget fra 2000, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert på denne bygningsdelen. Selger opplyser at deler av brannvegg på loft, mot naboen, ble fornyet for en del år siden for å sikre bygget bedre mot eventuell spredning av brann. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På kontor i 1. etg. er det et koblet vinduet, fra byggeår. I tilbygget er vinduer fra 2000. Ellers er resten av vinduer skiftet i perioden 2009 til 2010. Det er ytterdører i tre, fra 2009/2010. Garasjeporten er fra byggeår.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av tepper, parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malt murpuss. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Selger opplyser at

deler av overflatene ble pusset opp i perioden 2000 til 2004. I samme periode ble det meste av vegger og tak malt på nytt. Deler av overflatene er av eldre dato/byggeår. Innvendige trapper i tre, fra byggeår. Selger opplyser at det tidlig på 2000-tallet ble lagt nytt parkettgulv i trinnene. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. I 1. etg. og mot krypkjeller er det etasjeskillere av betongdekke. Deler av 1. etg, garasje og kjøkken har betongdekke over terreng. Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere av tre. Det er pipe i teglstein som er pusset. Det er peisinnsats og sotluke i 1. etg. Selger opplyser at ny peisinnsats ble montert i 2001. Ellers er pipen og sotluke fra byggeår. Det har tidligere vært parafinfyr i boligen, men parafinbrenneren ble fjernet i 2001. Selger opplyser at det ikke har vært nedgravd oljetank på eiendommen. Tidligere sto det et oljefat i garasjen, men dette ble fjernet i 2001.

VÅTROM

Vaskerom i 1. etasje, fra byggeår. Innredet med kjøkkeninnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er belegg på gulvet. Veggene har malte plater, og himlingen har malte flater. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Vaskerommet var opprinnelig et kjøkken, som ble tatt i bruk som vaskerom i ca. 2001. Bad i 2. etg., med opprinnelse fra byggeår. Innredet med servant og dusjkabinett. Det er sluk i støpejern. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv. Det er malt strie på vegger og malte flater i tak. I ca. 2000 ble det lagt nye gulvfliser og varmekabler i gulv. I 2024 ble det montert nytt dusjkabinett.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2000. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Gulvet er belagt med fliser. Det er varmekabler i gulv.

SPESIALROM

Toalettrom i 2. etasje, fra byggeår. Innredet med toalett fra 2010. Det er naturlig ventilasjon med ventil i taket. Gulvet har fliser. Veggene har malte plater, og taket har malte flater. Toalettrom i 1. etg. med opprinnelse fra byggeår, sist pusset opp i 2000. Innredet med servant, toalett og varmtvannsbereder. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv. Det er trepanel og malte murflater på vegger. Det er trepanel i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i plast, med felles stoppekran i gårdsplass. Det er kobberrør og noe jernrør i bygget. Selger opplyser at det ble lagt inn nytt vanninntak i 2023. I tilbygget/kjøkken er det vannrør fra 2000. Ellers er vannrør av eldre dato/byggeår. Det er avløpsrør av støpejern og plast. I tilbygget/kjøkken er det avløpsrør fra 2000. Ellers er avløpsrør av eldre dato/byggeår. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1984, plassert i vaskerom. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger. Det ble montert varmepumpe i boligen i 2021 ifølge selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann,

men det opplyses at varmepumpen var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det sist ble utført service på varmepumpen i 2023, ny service skal utføres 9. februar 2026. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Selger opplyser at nye automatsikringer ble montert i ca. 2000. I tilbygget er også EL - anlegget fra 2000, og det er foretatt noen mindre utskiftninger og oppgraderinger perioden 2015 til 2022. I 2023 ble det montert lader for EL- bil i garasjen. Ellers er EL- anlegget av eldre dato/byggeår.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Bygningen har grunnmur i betongblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Drenering fra 1960 består trolig av drenerende masser, med betongrør e.l. i grunnen. Tilbygg fra 2000, er drenert med grunnmursplast. Det er utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra 2023 iflg. selger. I forbindelse med nytt avløpsrør i 2023, ble også eiendommen tilknyttet offentlig nett, og septiktanken er ikke lenger i bruk.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

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

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

Selger opplyser at det tidvis forekommer noe mose på taket, men at mosen har blitt vasket bort ved behov. På vindskiene er det registrert noe avskalling av maling, samt forekomst av svertesopp på malingsoverflater.

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er stedvis sprekker og riss i murfasadene. Trekledningen fra byggeåret viser tegn til elde og slitasje, samt noe avskalling av maling. Fasader er også misfarget av svertesopp eller lignende.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er avvik:

På loftet er det observert en del fuktmerker i undertaket. Dette antas å ha sammenheng med eldre utettheter, da det på befaringsdagen ikke ble målt fukt av betydning. På kjøkkenet i 1. etasje er det montert downlights i himling mot kaldt loft. Dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på kondens og mulige følgeskader, da varme fra downlights kan føre til økt kondensdannelse i det kalde loftsrommet. Luker til loft er utette med hensyn til luftlekkasjer og varmetap. Det er også registrert noe skjevheter på takkonstruksjonene, men dette vurderes som normalt med tanke på byggets alder.

- Vinduer

Avvik: • Det er avvik:

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men på vinduer mot sør er det noe avskalling av maling.

- Dører - 2

Avvik: • Det er avvik:

Garasjeporten bærer preg av elde og slitasje, og fremstår som noe skjev og slarkete. Den ene fjæren på garasjeporten er koblet fra, da den elektriske portåpneren ikke fungerer dersom fjæren er montert. På terrassedøren er det observert tegn til fuktskader på dørbildet.

- Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Innvendige overflater bærer preg av noe elde og slitasje, og parkettgulvet er ripete og slitt. Ved terrassedøren i 1. etasje er det tegn til fuktskader i parketten. Det er stedvis hull og merker på vegger etter bruk og tidligere innredning, og på kontoret er det sprekker og riss i murpussen. Teppet på soverom ligger noe ujevnt, og det er bobler/ ujevnheter i teppet.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

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

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

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

I 2. etasje er det registrert noe knirk i gulvet på det ene soverommet.

- Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

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

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

- Kryp Kjeller

Avvik: • Det er avvik:

Det ble på befaringsdagen ikke observert fuktinnslag i krypkjelleren, men det er registrert eldre fuktmerker og saltutslag på grunnmuren.

Selger opplyser at det i 2023 kom rotter inn i krypkjelleren i forbindelse med utskifting av utvendige avløpsrør. Rottene skal være sanert av Anticimex i perioden 2024/2025, og det har ikke vært rotter i krypkjelleren i senere tid. Som et forebyggende tiltak mot rotter er det lagt ut feller rundt bygget. Anticimex har sikret hele bygget mot skadedyr. Alle enhetene i rekka har blitt sikret etter krav fra forsikringselskapene.

- Innvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Rekkverk er litt for lavt, og åpning i rekkverk er litt for stor iht. dagens krav. Det mangler også håndløper på vegg på den ene siden.

- Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Vannledninger

Avvik: • Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Deler av vannrørene er montert på en ufagmessig måte, og det er registrert noe irr på rørene. Tilstandsgrad 2 er også satt på grunn av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt for deler av anlegget.

- Avløpsrør

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

• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Det er observert rust på avløpsrør i jern. På toalettrommet i 1. etasje er det montert en durgovenil på ett av avløpsrørene. Durgovenil anses som en svak og midlertidig løsning, da utlufting av avløpsrør normalt skal føres ut over tak. Selger opplyser at det på vaskerommet er noe klukking i avløpsrørene i forbindelse med bruk av vaskemaskin. Tilstandsgrad 2 er også satt på grunn av alder, da normal levetid for deler av anlegget nærmer seg oppbrukt.

- Varmtvannstank

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

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

Avvik: • Det er avvik:

Benkeplaten er noe misfarget og slitt. I tillegg er det en mindre skade på platen inne i hjørneskapet. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

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

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

Toalettrommet bærer preg av elde og slitasje, og fremstår som noe grovt innredet. Dette henger sammen med at rommet opprinnelig var en bod. Den naturlige ventilasjonen har begrenset effekt i forhold til dagens normale bruk.

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

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

Toalettrommet viser tegn til noe elde og slitasje. Den naturlige ventilasjonen har begrenset effekt sammenlignet med dagens normale bruk. Ved oppgradering av rommet anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon for å oppnå tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende krav.

- Fuktsikring og drenering

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 fuktmerker og saltutslag i krypkjeller, samt at selger opplyser at det tidligere har vært tegn til noe fuktinnsig.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

I krypkjelleren er det observert noen sprekker/riss i grunnmuren, noe som antas å ha sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Nedløp og beslag

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.

Det er kun montert snøfangere på den ene siden av bygget, og det mangler snøfangere på taket over terrassen. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras fra taket over terrassen.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Balkongen viser tydelige tegn på elde og slitasje, med fukt- og råteskader på gulvet. Rekkverket er også noe lavere enn dagens krav.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Generell

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

Rommet bærer preg av elde og slitasje. Vaskerommet er opprinnelig et kjøkken, men ble tatt i bruk som vaskerom i forbindelse med nytt tilbygg/kjøkken i 2000.

Vaskerommet er derfor ikke bygget som et våtrom, og det mangler blant annet sluk i gulvet. Det er utette overganger mellom gulv og vegger. Manglende sluk og utette løsninger vil kunne føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner ved en eventuell vannlekkasje fra vaskemaskin, vaskekum e.l. Selger opplyser at det er noe klukkelyd i avløpsrør ved bruk av vaskemaskin. Tilstandsgrad 3 er også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Våtrom - 2. etasje > Bad > Generell

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

Sluk i soil er rustet og slitt, og sluk vurderes til å være et svakt punkt med hensyn til lekkasje. I eldre støpejernsluk er det heller ikke mulig å klemme membran under klemring i sluk, noe som kan føre til at gulv ikke er tett. Bak dusjkabinett er det også tegn til eldre fuktskad nederst på vegg, og sokkelflis på vegg er skjevt og grovt montert. Selger opplyser at fuktskade på vegg oppsto i forbindelse med at tidligere eier fjernet badekar i 2000. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av vaskerom anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon. Det er noe fall mot sluk, men rundt sluk er gulvet tilnærmet flatt.

- Våtrom - 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er fuktskader nederst på vegger bak dusjkabinett, og det er utett membranløsning i sluk.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Avvik: • Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Terrengforhold

Avvik: • Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På generelt grunnlag opplyses det om at det er krav til fall ut fra grunnmur, dette for å hindre unødig fuktbelastning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1999.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Murmester Tom Barland, 2000

Beskrivelse: Fliser med membran. Fjernet bade karret og satte inn dusjkabinett. Nytt dusjkabinett i ca. 2023.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Total Bygg og Rehab AS, 2010

Beskrivelse: Vann lekkasje i tak i 2000, etter at det ble lagt nytt belegg av Firma Varpe i 2000. Det ble rettet opp med nytt belegg. Nytt plate tak med beslag i 2010. Ingen lekkasjer siden.

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

Ja

Firmanavn: Murmester Tom Barland, 2011

Beskrivelse: Stopuss samt isolasjon av vegg mot øst. Alle vinduer skifte oppe 2009 Skaldestadog ned i 2010 Lyssand pluss isolering. Samtidig ble verandørene skiftet. Tilbygg kjøkken/spisestue 30m2 i 2000.

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

Ja

Beskrivelse: Lite vindu på kjøkkenet venstre side er litt punktert.

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

Ja

Beskrivelse: Noe vann i kryp kjeller (Anticimex).

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

Ja

Firmanavn: Anticimex, 2025

Beskrivelse: Anticimex har sikret mot skadedyr (rotter) 2024/2025. Sjekke Anticimex i 2021.

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

Ja

Firmanavn: Lokal Rørlegger firma, 2023

Beskrivelse: Noe ulyder og tilbakeslag fra avløpsledning. Nytt kloakk/avløpsanlegg til offentlig anlegg i 2023. Samtidig ble ny avstengningsventil montert. Strømpe i rørene i alle rørene er foreslått utført av NORVA for hele rekka.

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

Ja

Firmanavn: Lokal rørlegger, 2023

Beskrivelse: Rapport kan skaffes.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank,

pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja

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

Ja

Firmanavn: Jøtul peis kamin, 2001

Beskrivelse: Innstallasjon av peiskamin med rør til pipe.

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

Ja

Firmanavn: ABB Installasjon, 1999

Beskrivelse: Nytt sikringskap.

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

Ja

Beskrivelse: Nytt tilbygg på 29,98m².

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

Ja

Beskrivelse: Rapport fra Anticimex (punkt 13). If Boligsjekk datert 03.10.2025.

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

Ja

Beskrivelse: Noen uenigheter vedrørende høyde på hekk og angående parkering.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Garasjeport med skadet fjær.

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

Ja

Firmanavn: Strandman og Pensjonistgutta, 2014

Beskrivelse: Hellelagt og asfalt gårds plass inkl. sluk til overvannstank. Platting mot syd 2019.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter

eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Rekkehus over 2 etasjer:

1. etasje: Vindfang, trapperom, kontor, stue, kjøkken, toalettrom, vaskerom.
2. etasje: Trapperom, toalettrom, bad, 3 soverom, bod

Garasje

Standard

Velkommen til Trudvangveien 32A her får du en boligen som fremstår som velholdt og funksjonell, med en praktiske planløsning og flere oppgraderinger.

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med profilerte fronter fra ca. 2000 og et flislagt gulv med varmekabler som gir en lun og behagelig atmosfære. Her er det kjøkkenventilator med avtrekk og opplegg for oppvaskmaskin, noe som gjør rommet godt tilrettelagt for daglig bruk.

Badet i 2. etasje har flislagt gulv med varmekabler, hvor fliser og varmekabler ble oppgradert rundt år 2000. Veggene har malt strie og taket er malt. Badet er innredet med servant og dusjkabinett, hvor dusjkabinettet ble montert i 2024. Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i tak.

Boligen har eget vaskerom i 1. etasje, innredet med kjøkkeninnredning og med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Overflatene består av belegg på gulv, malte plater på vegger og malte flater i himling, og rommet har mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. I tillegg har boligen to separate toalettrom, ett i hver etasje, noe som gir ekstra komfort i hverdagen. Toalettrommet i 1. etasje ble pusset opp i 2000 og er innredet med servant, toalett og varmtvannsbereder, mens toalettrommet i 2. etasje har flislagt gulv og toalett fra 2010. Begge rom har naturlig ventilasjon.

Her har man også 3 soverom alle av god størrelse med plass til seng og oppbevaring.

Innvendig har boligen varierte og praktiske materialvalg, med gulv bestående av teppe, parkett og fliser, og vegger med tapet, trepanel, malte plater og malt murpuss. Deler av overflatene er fra byggeår, mens flere rom ble pusset opp i perioden 2000–2004, hvor også det meste av vegger og tak ble malt på nytt. Dette gir boligen et solid og velholdt preg, samtidig som den gir gode muligheter for videre oppdatering og personlig tilpasning.

(Kjøkkenlampe over spisebord kan medfølge etter egen avtale).

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Selger opplyser videre at terrassegulvet sist ble beiset i 2025.

2024:

- I 2024 ble det montert nytt dusjkabinett.

2023:

- Selger opplyser at det sist ble utført service på varmepumpen i 2023
- I 2023 ble det montert lader for EL- bil i garasjen.
- Selger opplyser at det ble lagt inn nytt vanninntak i 2023.
- I forbindelse med nytt avløpsrør i 2023, ble også eiendommen tilknyttet offentlig nett, og septiktanken er ikke lenger i bruk.

2022:

- det er foretatt noen mindre utskiftninger og oppgraderinger perioden 2015 til 2022.

2021:

- Det ble montert varmepumpe i boligen i 2021 ifølge selger.

2019:

- Selger opplyser at det av fagmann ble bygget ny terrasse i 2019.

2010:

- Toalettrom i 2. etasje, fra byggeår. Innredet med toalett fra 2010.
- I perioden 2009/2010 ble det meste av vinduer og ytterdører skiftet
- i 2010 ble det lagt nye stålplater på hoveddelen.
- I 2010 ble det montert nytt beslag rundt pipe og luftehatt.

2009:

- Det er takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 2000 og fra 2009 på hovedtaket.

2004:

- Selger opplyser at deler av overflatene ble pusset opp i perioden 2000 til 2004.
- I samme periode ble det meste av vegger og tak malt på nytt.

2002:

- Selger opplyser at deler av ytterveggene i tre ble innvendig etterisolert ca. 2002.

2001:

- Selger opplyser at ny peisinnsats ble montert i 2001.
- parafinbrenneren ble fjernet i 2001.
- Vaskerommet var opprinnelig et kjøkken, som ble tatt i bruk som vaskerom i ca. 2001.

2000:

- Selger opplyser at det tidlig på 2000-tallet ble lagt nytt parkettgulv i trinnene.
- I ca. 2000 ble det lagt nye gulvfliser og varmekabler i gulv.
- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2000.
- Toalettrom i 1. etg. med opprinnelse fra byggeår, sist pusset opp i 2000.
- Selger opplyser at nye automatsikringer ble montert i ca. 2000.
- Vaskemaskin opplegget ble montert av AKB Rørlegger i 2000.
- I tilbygget/kjøkken er det varmekabler fra 2000.
- I tilbygget/kjøkken er det avløpsrør fra 2000.
- I tilbygget er også EL- anlegget fra 2000
- Tilbygg fra 2000
- Underliggende takpapp er fra 2000.
- Selger opplyser at det på hovedtaket ble lagt ny pappshingel i 2000
- I tilbygget er vinduer fra 2000.

Parkering

Det ble montert lader for EL-bil i garasjen i 2023.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 39051011

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e

(arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med varmepumpe og varmekabler på kjøkken og bad.

Varmepumpe: Det ble montert varmepumpe i boligen i 2021. Det ble utført service på varmepumpen i 2023, og ny service skal utføres 9. februar 2026.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1984, plassert i vaskerom.

Det ble utført tilsyn på fyringsanlegget 23/5-2025

Det ble utført feiing 23/5-2025 - ingen anmerkninger.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

126 140 (Omkostninger totalt)
138 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
140 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 128 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 130 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 312 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 022 728 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 090 912 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1011, bruksnummer 107 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/1011/107:

05.10.1959 - Dokumentnr: 2894 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 190

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

05.10.1959 - Dokumentnr: 2894 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 190

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER - Tønsberg kommune.

22.11.1962 - Dokumentnr: 4333 - Best. om adkomstrett

Gjensidig adkomstrett for bnr. 107, 108, 109, 110 og 111

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1962 - Dokumentnr: 4333 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1011 Bnr:108

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1011 Bnr:109

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1011 Bnr:110

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1011 Bnr:111

Rett til å benytte tørkeplass med stativ på d.e.

Rett til å gjensidig ferdes over de overnevnte eiendommene, på nordsiden av bebyggelsen, samt rett til å benytte tørkeplass med stativ på grunnen tilhørende Trudvangveien 32A. Pt benyttes denne til snødepot

05.10.1959 - Dokumentnr: 2889 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:1011 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1383120 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:1011 Bnr:107

01.01.2024 - Dokumentnr: 762553 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:1011 Bnr:107

22.11.1963 - Dokumentnr: 4333 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1011 Bnr:110

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "oppførelse av rekkehus nr. 3 med 5 leiligheter og garasjer i mur på Solvang", datert 26.06.1959.

Det foreligger ferdigattest for "oppførelse av rekkehus nr. 1 med 5 leiligheter og garasjer i mur på Solvang", datert 26.06.1959.

Det foreligger ferdigattest for "rekkehus med 5 leiligheter på Trudvangveien 32", datert 07.09.1960.

Det foreligger ferdigattest for "rekkehus i 1 ½ etasje på Trudvangveien 36 a-b-c-d-e", datert 07.03.1961.

Det foreligger ferdigattest for "rekkehus i 1 ½ etasje på Trudvangveien 38 a-b-c-d", datert 07.03.1961.

Det foreligger skisse datert datert 1999.

Det foreligger tegninger på tilbygg datert 6/11-1998

Det foreligger byggtegninger datert 1/7-1960

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.09.1960.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplan/kommunedelplan:

- boligbebyggelse - nåværende - kommuneplanens arealdel 2023-2035

- Ras og skredfare - kommuneplanens arealdel 2023-2035

Eiendommen ligger ikke i et regulert område.

Det er ikke igangsatt noe planleggingsarbeid eller planforslag som vil berøre eiendommen iflg Tønsberg kommune.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket et 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

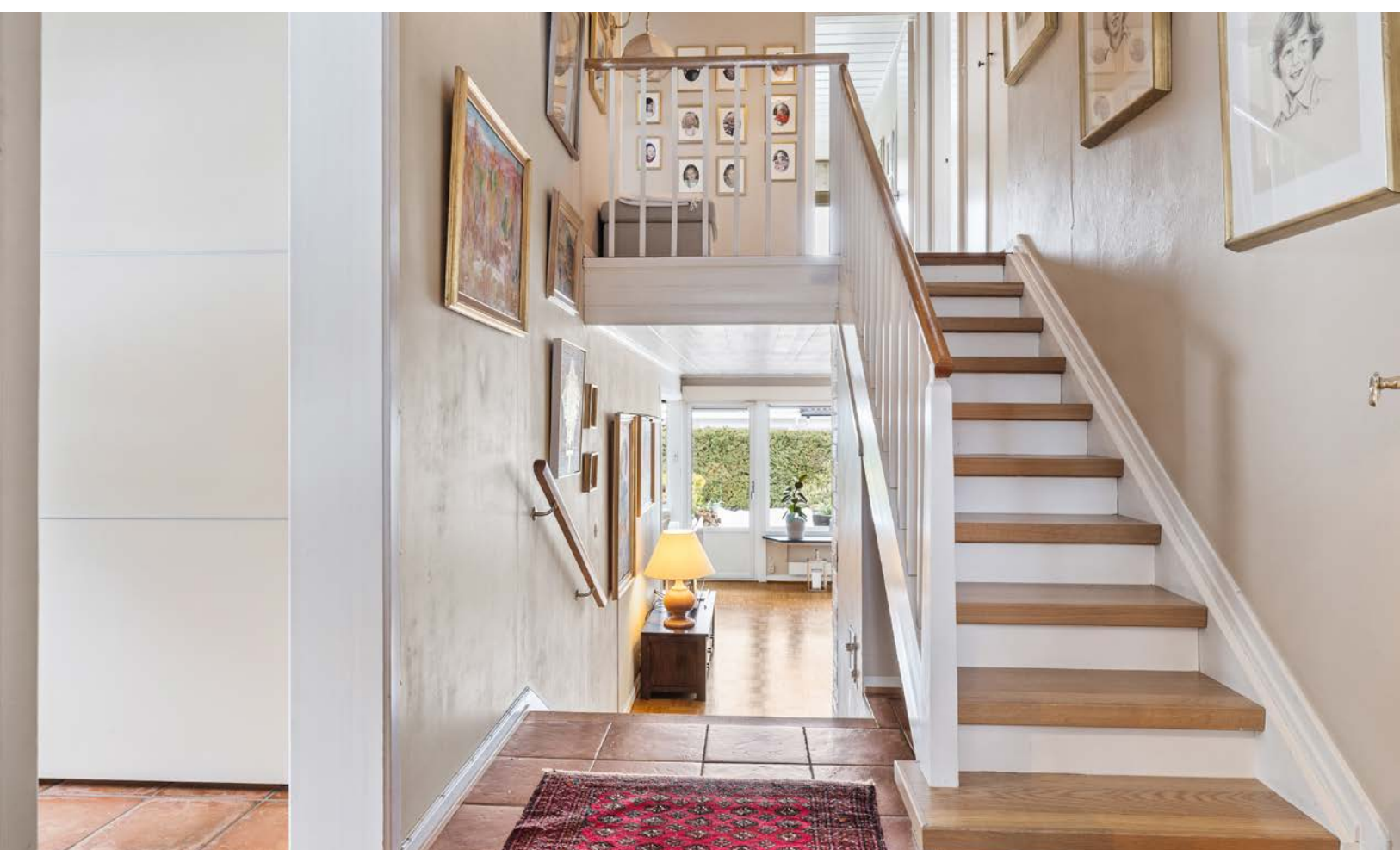
Tea Wærland
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no
Tlf: 930 50 261

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.02.2026

























Separat toalettrom og bad



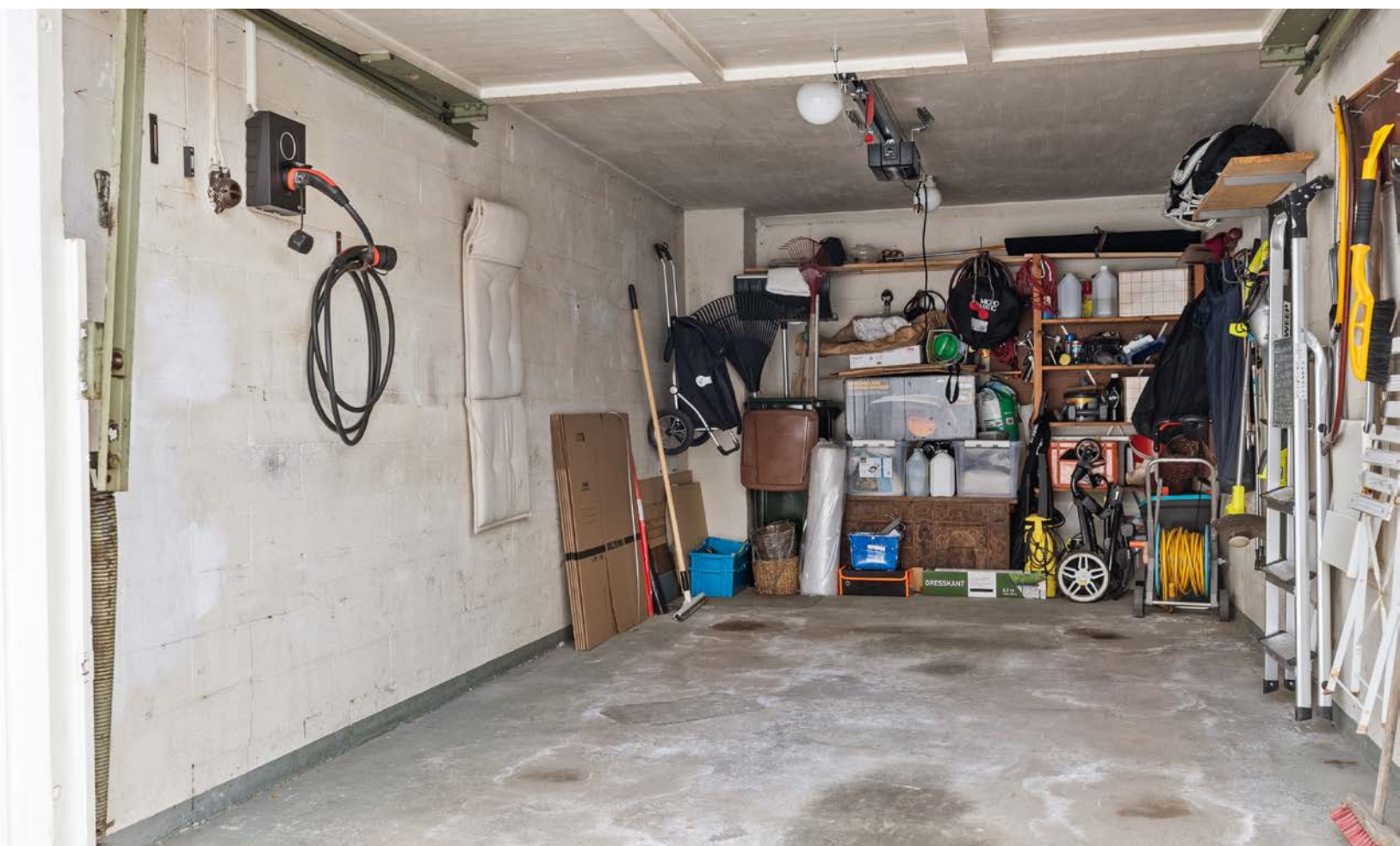


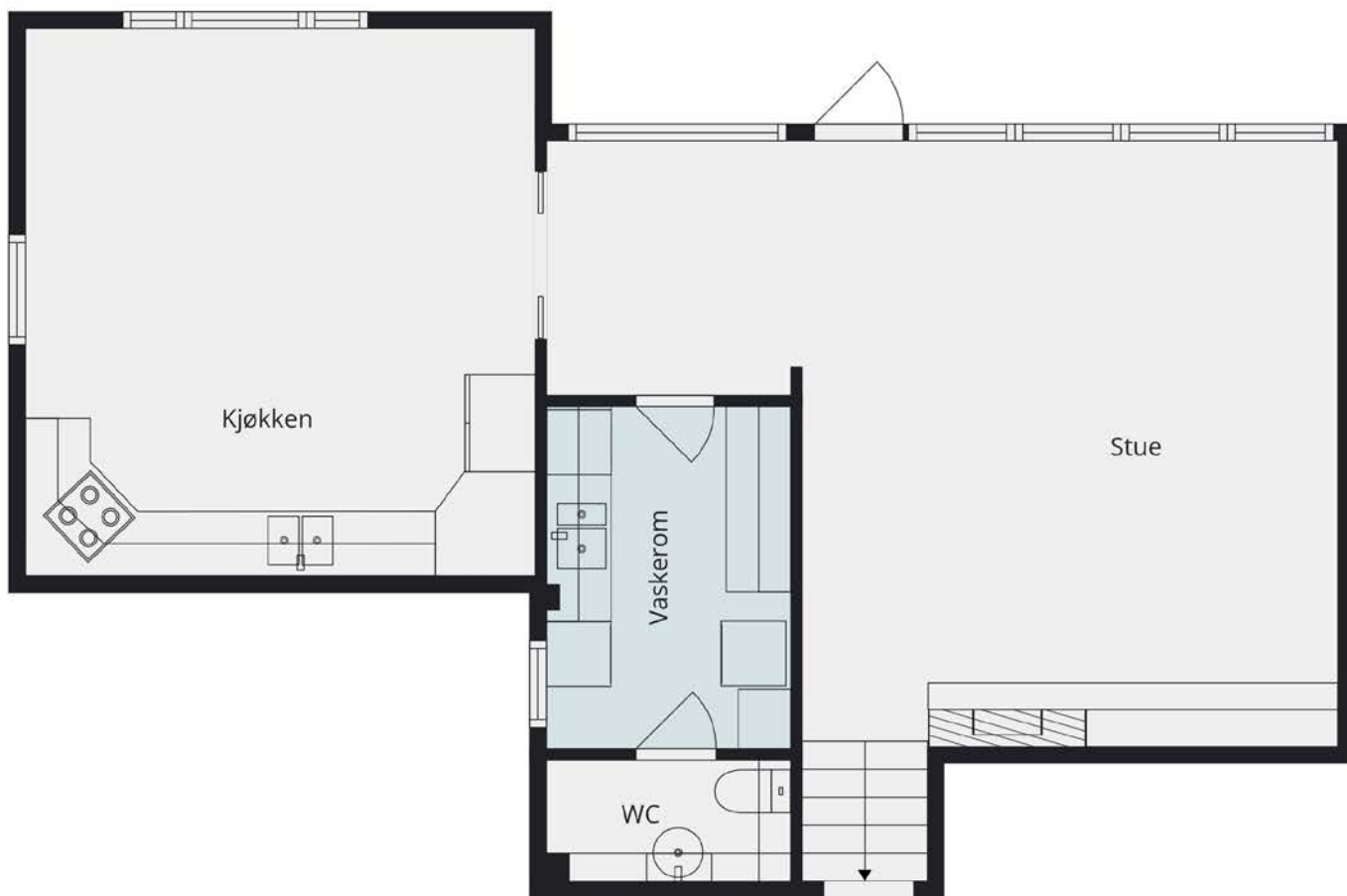


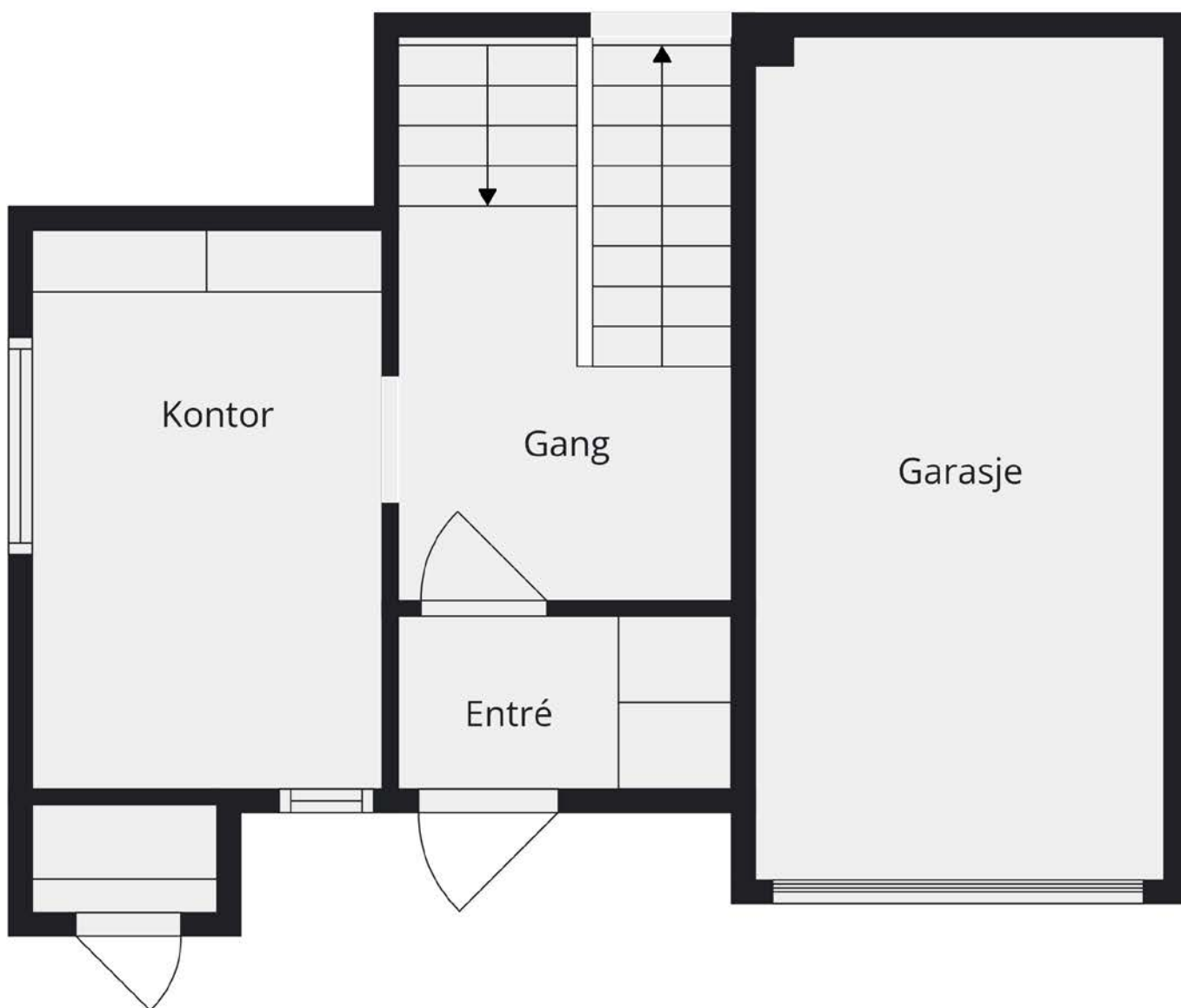


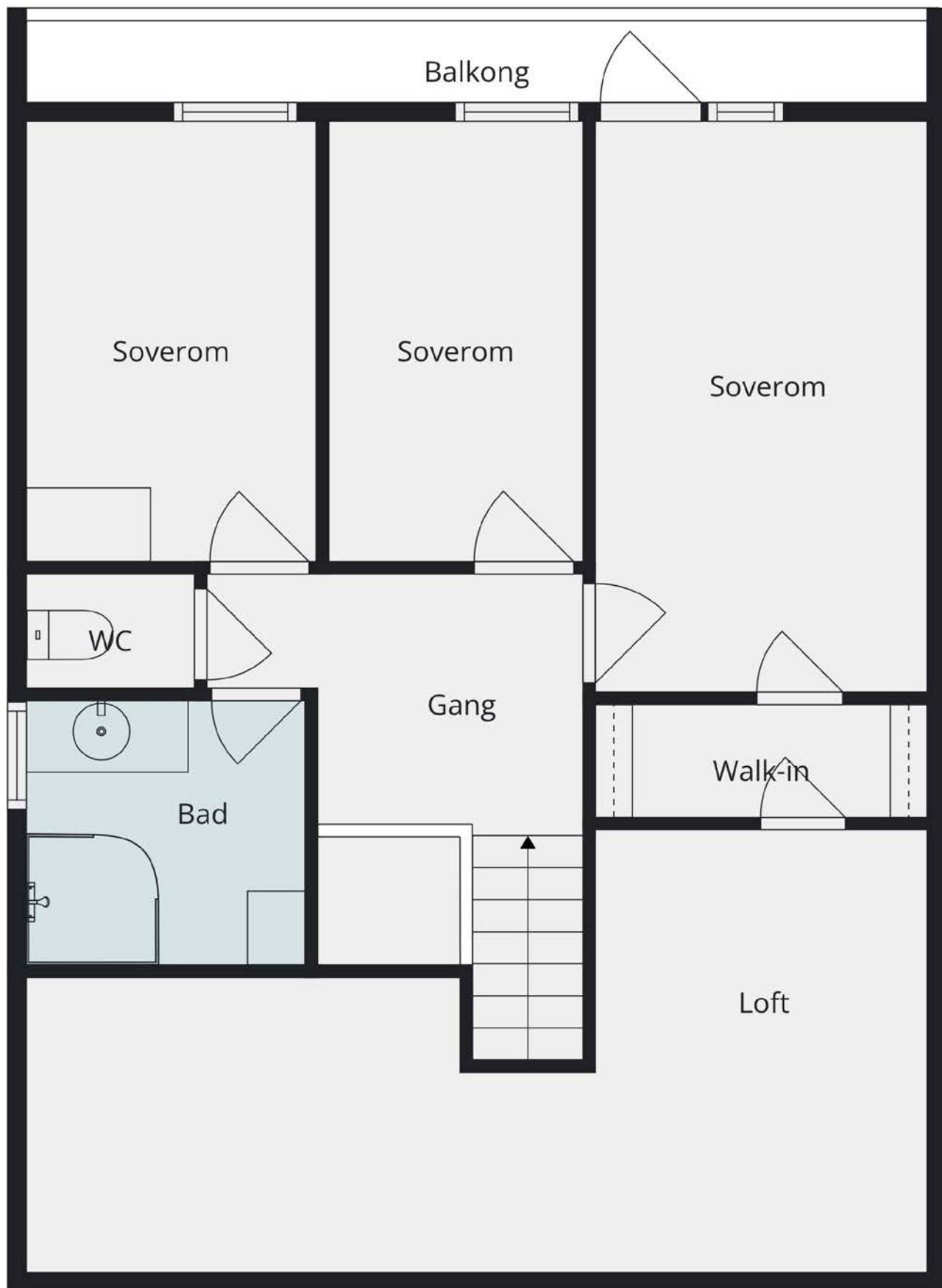














Kjøkken

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Trudvangveien 32A , 3117 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1011, bnr. 107

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 12224-1625

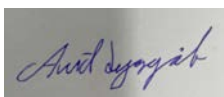
Referansenummer: TQ3082

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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

Rapportansvarlig

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink. The signature appears to read 'Arvid Lysgård'.

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler et rekkehus, med opprinnelses fra 1960. Kjøkkenet ligger i et tilbygg fra 2000. Boligen er oppført i siporexblokker og tre, over grunnmur av betongblokker.

Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, men som det fremkommer av rapporten er det behov for oppgradering av blant annet bad og vaskerom. I perioden 2009/2010 ble det meste av vinduer og ytterdører skiftet, og i 2010 ble det lagt nye stålplater på hoveddelen. Selger opplyser at det i 2021 ble registeret enkelte skjeggkre i boligen, og i 2023 ble det registrert rotter i bygget. Skadedyr skal være sanert av Anticimex As. Som et forbyggende tiltak mot totter, er det satt ut feller i det kommunale kloakkanlegget. 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, utover det som er nevnt i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger og skillevegger mellom boenheter er oppført i porebetong (Siporex e.l.) og noe teglstein. Mellom murkonstruksjonene er det innfellingsselementer med bindverk i tre. Utvendige fasader består av isolert murpuss/stopuss og liggende trekledning. Tilbygg fra 2000 er oppført med yttervegger bestående av isoblokker, med utvendig murpuss på fasadene. Selger opplyser at deler av ytterveggene i tre ble innvendig etterisolert ca. 2002.

På hovedtaket er det takteking med taksteinimiterte stålplater, fra 2010. Underliggende takpapp er fra 2000. På tilbygg fra 2000, er det takteking med pappshingel, fra byggeåret. Takteking er vurdert fra tak. Taket var snødekt på befaringsdagen, dette vanskeliggjør muligheten for inspeksjon, og takteking er således ikke grundig vurdert. Det er takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 2000 og fra 2009 på hovedtaket. I 2010 ble det montert nytt beslag rundt pipe og luftehatt.

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilkomst til loft via dør via garderobeskapet og fra luke i himlingen i trapperom. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjon over tilbygget fra 2000, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert på denne bygningsdelen. Selger opplyser at deler av brannvegg på loft, mot naboen, ble fornyet for en del år siden for å sikre bygget bedre mot eventuell spredning av brann.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På kontor i 1. etg. er det et koblet vinduet, fra byggeår. I tilbygget er vinduer fra 2000.

Ellers er resten av vinduer skiftet i perioden 2009 til 2010. Det er ytterdører i tre, fra 2009/2010. Garasjeporten er fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av teppe, parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malt murpuss. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Selger opplyser at deler av overflatene ble pusset opp i perioden 2000 til 2004. I samme periode ble det meste av vegger og tak malt på nytt. Deler av overflatene er av eldre dato/byggeår. Innvendige trapper i tre, fra byggeår. Selger opplyser at det tidlig på 2000-tallet ble lagt nytt parkettgulv i trinnene. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

I 1. etg. og mot krypkjeller er det etasjeskillere av betongdekke. Deler av 1. etg, garasje og kjøkken har betongdekke over terreng. Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere av tre.

Det er pipe i teglstein som er pusset. Det er peisinnstatts og sotluke i 1. etg. Selger opplyser at ny peisinnstatts ble montert i 2001. Ellers er pipen og sotluke fra byggeår. Det har tidligere vært parafinfyrr i boligen, men parafinbrenneren ble fjernet i 2001. Selger opplyser at det ikke har vært nedgravd oljetank på eiendommen. Tidligere sto det et oljefat i garasjen, men dette ble fjernet i 2001.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1. etasje, fra byggeår. Innredet med kjøkkeninnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er belegg på gulvet. Veggene har malte plater, og himlingen har malte flater. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Vaskerommet var opprinnelig et kjøkken, som ble tatt i bruk som vaskerom i ca. 2001.

Bad i 2. etg., med opprinnelse fra byggeår. Innredet med servant og dusjkabinett. Det er sluk i støpejern. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv. Det er malt strie på vegger og malte flater i tak. I ca. 2000 ble det lagt nye gulvfliser og varmekabler i gulv. I 2024 ble det montert nytt dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2000. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Gulvet er belagt med fliser. Det er varmekabler i gulv.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2. etasje, fra byggeår. Innredet med toalett fra 2010. Det er naturlig ventilasjon med ventil i taket. Gulvet har fliser. Veggene har malte plater, og taket har malte flater.

Toalettrom i 1. etg. med opprinnelse fra byggeår, sist pusset opp i 2000. Innredet med servant, toalett og varmtvannsbereder. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv. Det er trepanel og malte murflater på vegger. Det er trepanel i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med felles stoppekran i gårds plass. Det er kobberrør og noe jernrør i bygget. Selger opplyser at det ble lagt inn nytt vanninntak i 2023. I tilbygget/kjøkken er det vannrør fra 2000. Ellers er vannrør av eldre dato/byggeår. Det er avløpsrør av støpejern og plast. I tilbygget/kjøkken er det avløpsrør fra 2000. Ellers er avløpsrør av eldre dato/byggeår. Varmtvannsbereder på 20C

Beskrivelse av eiendommen

liter fra 1984, plassert i vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger. Det ble montert varmepumpe i boligen i 2021 ifølge selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpen var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det sist ble utført service på varmepumpen i 2023, ny service skal utføres 9. februar 2026.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Selger opplyser at nye automatsikringer ble montert i ca. 2000. I tilbygget er også EL - anlegget fra 2000, og det er foretatt noen mindre utskiftinger og oppgraderinger perioden 2015 til 2022. I 2023 ble det montert lader for EL- bil i garasjen. Ellers er EL- anlegget av elder dato/byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Bygningen har grunnmur i betongblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Drenering fra 1960 består trolig av drenerende masser, med betongrør e.l. i grunnen. Tilbygg fra 2000, er drenert med grunnmursplast.

Det er utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra 2023 iflg. selger. I forbindelse med nytt avløpsrør i 2023, ble også eiendommen tilknyttet offentlig nett, og septiktanken er ikke lenger i bruk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

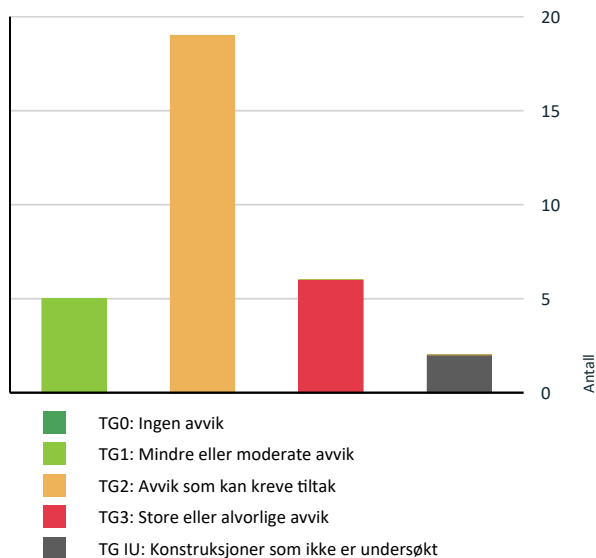
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

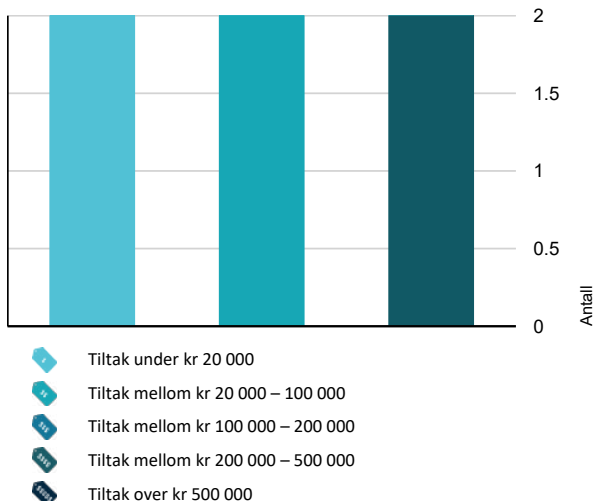
Vaskerom var opprinnelig et kjøkken, og toalettrom var opprinnelig en bod. Bruken av disse rommene ble endret i forbindelse med nytt kjøkken/tilbygg i 2000. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Kjøkken er tilbygg fra 2000 iflg. selger.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

På hovedtaket er det takteking med taksteinimiterte stålplater, fra 2010. Underliggende takpapp er fra 2000. På tilbygg fra 2000, er det takteking med pappshingel, fra byggeåret. Takteking er vurdert fra tak. Taket var snødekt på befaringsdagen, dette vanskeliggjør muligheten for inspeksjon, og takteking er såldes ikke grundig vurdert.

Selger opplyser at det på hovedtaket ble lagt ny pappshingel i 2000, men denne takpappen ble ikke tett, og det kom noe vann inn på loftet. Det ble derfor i 2010 lagt nye stålplater på taket, og det har ikke vært lekkasjer siden.

Vurdering av avvik:

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

Selger opplyser at det tidvis forekommer noe mose på taket, men at mosen har blitt vasket bort ved behov. På vindskiene er det registrert noe avskalling av maling, samt forekomst av svertesopp på malingsoverflater.

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.

Det bør gjennomføres jevnlig rengjøring og vedlikehold av taket for å fjerne mose, samt utbedring av avskallet maling og behandling mot svertesopp på vindskiene.

Dersom dette ikke utføres, kan det føre til redusert levetid på takteking og treverk, samt økt risiko for fuktskader og råte.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 2000 og fra 2009 på hovedtaket. I 2010 ble det montert nytt beslag rundt pipe og luftehett.

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.

Det er kun montert snøfangere på den ene siden av bygget, og det mangler snøfangere på taket over terrassen. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras fra taket over terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres snøfangere på tak over terrasse, dette for å redusere risikoen for snøras og sikre lik belastning på takkonstruksjonen. Manglende snøfangere kan føre til fare for personskade og materielle skader som følge av snøras fra taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger og skillevegger mellom boenheter er oppført i porebetong (Siporex e.l.) og noe teglstein. Mellom murkonstruksjonene er det innfellingslementer med bindverk i tre. Utvendige fasader består av isolert murpuss/stopuss og liggende trekledning. Tilbygg fra 2000 er oppført med yttervegger bestående av isoblokker, med utvendig murpuss på fasadene.

Selger opplyser at deler av ytterveggene i tre ble innvendig etterisolert ca. 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er stedvis sprekker og riss i murfasadene. Trekledningen fra byggeåret viser tegn til elde og slitasje, samt noe avskalling av maling. Fasader er også misfarget av svertesopp eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og riss i murfasadene bør utbedres for å hindre videre forvitring og vanninntrenging, som kan føre til skader på konstruksjonen. Trekledningen bør vedlikeholdes, inkludert skraping og maling, for å beskytte mot råte og ytterligere slitasje. Misfarging fra svertesopp bør fjernes, og årsaken til soppvekst bør utbedres for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av fasadens tilstand.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Det er tilkomst til loft via dør via garderobeskapet og fra luke i himlingen i trapperom. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjon over tilbygget fra 2000, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert på denne bygningsdelen.

Selger opplyser at deler av brannvegg på loft, mot naboen, ble fornyet for en del år siden for å sikre bygget bedre mot eventuell spredning av brann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På loftet er det observert en del fuktmerker i undertaket. Dette antas å ha sammenheng med eldre utettheter, da det på befaringsdagen ikke ble målt fukt av betydning. På kjøkkenet i 1. etasje er det montert downlights i himling mot kaldt loft. Dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på kondens og mulige følgeskader, da varme fra downlights kan føre til økt kondensdannelse i det kalde loftsrommet. Luker til loft er utette med hensyn til luftlekkasjer og varmetap. Det er også registrert noe skjevheter på takkonstruksjonene, men dette vurderes som normalt med tanke på byggets alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer bør påregnes utført. Downlights i himling mot kaldt loft bør kontrolleres og eventuelt etterisoleres eller forsegles for å redusere risiko for kondens og påfølgende skader på takkonstruksjonen. Loftsluker bør tettes bedre for å hindre luftlekkasjer og varmetap, noe som også vil redusere risikoen for kondensproblemer på loftet. Skjevheter i takkonstruksjonen bør følges opp ved jevnlig kontroll, selv om dette anses som normalt for byggets alder, for å avdekke eventuelle utviklende konstruksjonsskader.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. På kontor i 1. etg. er det et koblet vinduet, fra byggeår. I tilbygget er vinduer fra 2000. Ellers er resten av vinduer skiftet i perioden 2009 til 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men på vinduer mot sør er det noe avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skrape og male vinduene mot sør for å hindre videre avskalling og forringelse av treverket. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på vinduene.

Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Inngangsdør i tre, fra 2009.

! TG 2 Dører - 2

Det er terrassedør og balkongdør i tre fra 2010, samt garasjeport i tre fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjeporten bærer preg av elde og slitasje, og fremstår som noe skjev og slarkete. Den ene fjæren på garasjeporten er koblet fra, da den elektriske portåpneren ikke fungerer dersom fjæren er montert. På terrassedøren er det observert tegn til fuktskader på dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Garasjeporten bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skader. Fuktskader på terrassedøren bør utbedres for å hindre videre forringelse av materialet og redusere risikoen for råte og redusert levetid.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Balkongen viser tydelige tegn på elde og slitasje, med fukt- og råteskader på gulvet. Rekkverket er også noe lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadede og fuktskadede deler av balkongen må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for svekket bæreevne og sikkerhet. Rekkverkets høyde bør vurderes og eventuelt tilpasses for å ivareta personsikkerheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Fra stue i 1. etg. er det tilgang til en terrasse i tre. Selger opplyser at det av fagmann ble bygget ny terrasse i 2019. Selger opplyser videre at terrassegulvet sist ble beiset i 2025.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov som ikke er synlige nå. Manglende inspeksjon kan medføre at skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av tepper, parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og malt murpuss. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Selger opplyser at deler av overflatene ble pusset opp i perioden 2000 til 2004. I samme periode ble det meste av vegger og tak malt på nytt. Deler av overflatene er av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater bærer preg av noe elde og slitasje, og parkettgulvet er ripete og slitt. Ved terrassedøren i 1. etasje er det tegn til fuktskader i parketten. Det er stedvis hull og merker på vegger etter bruk og tidligere innredning, og på kontoret er det sprekker og riss i murpussen. Tepper på soverom ligger noe ujevnt, og det er bobler/ujevnheter i teppene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres overflatebehandling eller utskifting av slitte og skadede gulv, samt utbedring av hull, merker og riss i vegger og murpuss for å sikre tilfredsstillende overflater og redusere risiko for videre forringelse. Fuktskader ved terrassedør bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre ytterligere skadeutvikling og potensiell muggvekst. Ujevne og boblete tepper bør rettes opp eller skiftes for å sikre god brukskvalitet.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

I 1. etg. og mot krypkjeller er det etasjeskillere av betongdekke. Deler av 1. etg, garasje og kjøkken har betongdekke over terreng. Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

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

I 2. etasje er det registrert noe knirk i gulvet på det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Noe gulvknirk er å forvente i eldre bygninger med tregulv og medfører normalt ingen behov for tiltak. Skjevheter og knirk kan påvirke møblering og komfort, men har ingen umiddelbare bygningsmessige konsekvenser.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er pipe i teglstein som er pusset. Det er peisinnatts og sotluke i 1. etg. Selger opplyser at ny peisinnatts ble montert i 2001. Ellers er pipen og sotluke fra byggeår. Pipe og ildsted ble sist kontrollert og funnet i orden av Vestfold Interkommunale Brannvesen 23.05.2025.

Det har tidligere vært parafinfyr i boligen, men parafinbrenneren ble fjernet i 2001. Selger opplyser at det ikke har vært nedgravd oljetank på eiendommen. Tidligere sto det et oljefat i garasjen, men dette ble fjernet i 2001.

Vurdering av avvik:

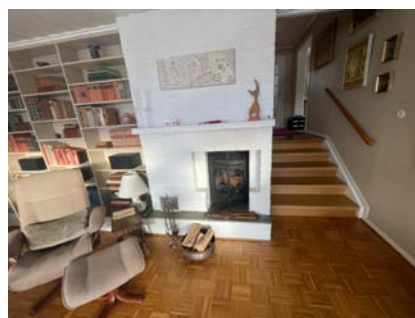
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glør eller aske på gulvet. Sprekker og riss i pipen bør utbedres for å hindre røyk- og branngjennomgang, samt sikre trygg bruk av ildstedet.



TG 2 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under betongdekke. Det er tilgang til krypkjelleren via luke i gulvet i garasjen.

Selger opplyser at det tidvis har vært noe fuktighet og tegn til innsig av vann i krypkjelleren. Som et forebyggende tiltak mot fuktighet på grunnen i kjelleren, ble det for en del år siden lagt et plast-/kapillærbrytende sjikt på bakken i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble på befaringdagen ikke observert fuktinnsig i krypkjelleren, men det er registrert eldre fuktmerker og saltutslag på grunnmuren.

Selger opplyser at det i 2023 kom rotter inn i krypkjelleren i forbindelse med utskifting av utvendige avløpsrør. Rottene skal være sanert av Anticimex i perioden 2024/2025, og det har ikke vært rotter i krypkjelleren i senere tid. Som et forebyggende tiltak mot rotter er det lagt ut feller rundt bygget. Anticimex har sikret hele bygget mot skadedyr. Alle enhetene i rekka har blitt sikret etter krav fra forsikringselskapene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overvåke krypkjelleren jevnlig for å avdekke eventuelle nye fuktproblemer eller tegn til skadedyr. Eldre fuktmerker og saltutslag indikerer at det tidligere har vært fuktinnsig, noe som kan medføre risiko for råte, sopp og skader på konstruksjonen dersom problemet oppstår igjen. Videre bør tiltak mot skadedyr opprettholdes for å redusere risikoen for nye angrep av rotter eller andre skadedyr.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i tre, fra byggeår. Selger opplyser at det tidlig på 2000-tallet ble lagt nytt parkettgulv i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er litt for lavt, og åpning i rekkverk er litt for stor iht. dagens krav. Det mangler også håndløper på vegg på den ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om å endre rekkverkshøyde og åpning opp til dagens krav, men håndløper anbefales montert der det mangler.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist avvik som krever umiddelbare tiltak, men det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold på dører etter behov for å unngå økt slitasje og funksjonssvikt over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i 1. etasje, fra byggeår. Innredet med kjøkkeninnredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er belegg på gulvet. Veggene har malte plater, og himlingen har malte flater. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er stoppekran i benken for vaskemaskinen. Vaskemaskin opplegget ble montert av AKB Rørlegger i 2000. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Rommet bærer preg av elde og slitasje. Vaskerommet er opprinnelig et kjøkken, men ble tatt i bruk som vaskerom i forbindelse med nytt tilbygg/kjøkken i 2000. Vaskerommet er derfor ikke bygget som et våtrom, og det mangler blant annet sluk i gulvet. Det er utette overganger mellom gulv og vegger. Manglende sluk og utette løsninger vil kunne føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner ved en eventuell vannlekkasje fra vaskemaskin, vaskekum e.l. Selger opplyser at det er noe klukkelyd i avløpsrør ved bruk av vaskemaskin. Tilstandsgrad 3 er også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres sluk og utføres nødvendige tiltak for å sikre tett overgang mellom gulv og vegger, samt vurdere oppgradering til våtromsstandard. Manglende sluk og utette løsninger medfører betydelig risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner ved vannlekkasje fra vaskemaskin eller vaskekum. Videre bør det undersøkes nærmere hva som forårsaker klukkelyd i avløpsrøret, da dette kan indikere feil eller mangler i avløpssystemet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilleggende 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.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etg., med opprinnelse fra byggeår. Innredet med servant og dusjkabinett. Det er sluk i støpejern. Det er naturlig ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv. Det er malt strie på vegger og malte flater i tak. I ca. 2000 ble det lagt nye gulvfliser og varmekabler i gulv. I 2024 ble det montert nytt dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon på fliser og varmekabler er fremvist i form av faktura.

Vurdering av avvik:

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

Sluk i soil er rustet og slitt, og sluk vurderes til å være et svakt punkt med hensyn til lekkasje. I eldre støpejernsluk er det heller ikke mulig å klemme membran under klemring i sluk, noe som kan føre til at gulv ikke er tett. Bak dusjkabinett er det også tegn til eldre fuktskad nederst på vegg, og sokkelflis på vegg er skjevt og grovt montert. Selger opplyser at fuktskade på vegg oppsto i forbindelse med at tidligere eier fjernet badekar i 2000. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av vaskerom anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon. Det er noe fall mot sluk, men rundt sluk er gulvet tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

Tilleggende 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.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er fuktskader nederst på vegger bak dusjkabinett, og det er utett membranløsning i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2000. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Gulvet er belagt med fliser. Det er varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten er noe misfarget og slitt. I tillegg er det en mindre skade på platen inne i hjørneskapet. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke påvist avvik som krever umiddelbare tiltak, men det anbefales vedlikehold og lokal utbedring av benkeplaten og platen inne i hjørneskapet, dette for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, fra 2000.

SPELROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etg. med opprinnelse fra byggeår, sist pusset opp i 2000. Innredet med servant, toalett og varmtvannsbereider. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er belegg på gulv. Det er trepanel og malte murflater på vegger. Det er trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet bærer preg av elde og slitasje, og fremstår som noe grovt innredet. Dette henger sammen med at rommet opprinnelig var en bod. Den naturlige ventilasjonen har begrenset effekt i forhold til dagens normale bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som følge av det normale vedlikeholdsbehovet bør toalettrom påregnes pusset opp/renovert. Det bør etableres mekanisk avtrekk for å oppfylle dagens krav til ventilasjon og sikre tilfredsstillende luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og redusert levetid på overflater og installasjoner.



2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje, fra byggeår. Innredet med toalett fra 2010. Det er naturlig ventilasjon med ventil i taket. Gulvet har fliser. Veggene har malte plater, og taket har malte flater.

Vurdering av avvik:

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

Toalettrommet viser tegn til noe elde og slitasje. Den naturlige ventilasjonen har begrenset effekt sammenlignet med dagens normale bruk. Ved oppgradering av rommet anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon for å oppnå tilfredsstillende luftutskifting i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i henhold til gjeldende krav. Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for dårlig innelima, fuktproblemer og lukt. Ved oppgradering av rommet anbefales det å vurdere utskifting eller oppgradering av overflater som bærer preg av elde og slitasje.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med felles stoppekran i gårdsplass. Det er kobberør og noe jernrør i bygget. Selger opplyser at det ble lagt inn nytt vanninntak i 2023. I tilbygget/kjøkken er det vannrør fra 2000. Ellers er vannrør av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av vannrørene er montert på en ufagmessig måte, og det er registrert noe irr på rørene. Tilstandsgrad 2 er også satt på grunn av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Vannrørene bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og forhindre lekkasjer eller skader. Konsekvensen av ufagmessig utførelse og høy alder på rørene er økt risiko for vannlekkasjer, korrosjon og følgeskader på bygningskonstruksjoner.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. I tilbygget/kjøkken er det avløpsrør fra 2000. Ellers er avløpsrør av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Det er observert rust på avløpsrør i jern. På toalettrommet i 1. etasje er det montert en durgoventil på ett av avløpsrørene. Durgoventil anses som en svak og midlertidig løsning, da utlufting av avløpsrør normalt skal føres ut over tak. Selger opplyser at det på vaskerommet er noe klukking i avløpsrørene i forbindelse med bruk av vaskemaskin. Tilstandsgrad 2 er også satt på grunn av alder, da normal levetid for deler av anlegget nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det bør vurderes utskifting av avløpsrør i jern, spesielt der det er observert rust, for å redusere risikoen for lekkasjer, tilstopping og rørbrudd som kan føre til fuktskader og luktproblemer. Durgoventil bør erstattes med korrekt utlufting over tak, da dagens løsning er midlertidig og kan medføre dårlig avløpsfunksjon og luktproblemer. Alderen på rørene tilsier at det bør planlegges for utskifting som en del av fremtidig vedlikehold, for å unngå akutte skader og kostbare reparasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2021 ifølge selger. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpen var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det sist ble utført service på varmepumpen i 2023, ny service skal utføres 9. februar 2026.

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, men det opplyses at ny service bør utføres i løpet av 2026 for å ivareta god funksjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter fra 1984, plassert i vaskerom, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsbereider grunnet alder, da risikoen for plutselige lekkasjer og funksjonssvikt øker betydelig etter 20 år. En eventuell lekkasje kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Selger opplyser at nye automatsikringer ble montert i ca. 2000. I tilbygget er også EL-anlegget fra 2000, og det er foretatt noen mindre utskiftninger og oppgraderinger perioden 2015 til 2022. I 2023 ble det montert lader for EL-bil i garasjen. Ellers er EL-anlegget av eldre dato/byggeår.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det opplyses imidlertid at eldre EL-anlegg sjelden tilfredsstiller dagens normale bruk, og oppgraderinger bør derfor påregnes.

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.
1960
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Selger opplyser at alt arbeid utført i deres eie er gjort av fagfolk. Hvem som har utført arbeid på EL-anlegget før 1999 er ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i 2022 og i 2023. Ellers mangler det samsvarserklæring på resten av anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner i bygget generelt som tyder på noe setninger. Dette antas å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter.

TO 2 Fuktikring og drenering

Drenering fra 1960 består trolig av drenerende masser, med betongrør e.l. i grunnen. Tilbygg fra 2000, er drenert med grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Drenering antas å ivareta sin hovedfunksjon, men drenering er påregnelig svekket som følge av alder. Svekket effekt på drenering sees i sammenheng med noe fuktmerker og saltutslag i krypkjeller, samt at selger opplyser at det tidligere har vært tegn til noe fuktinnsig.

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.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skader på bygningen og dårligere inneklima.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

I krypkjelleren er det observert noen sprekker/riss i grunnmuren, noe som antas å ha sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene i grunnmuren bør utbedres for å hindre vann- og fuktinntrengning og angrep av skadedyr.

TG IU Terrenghold

Svakt skrånede tomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På generelt grunnlag opplyses det om at det er krav til fall ut fra grunnmur, dette for å hindre unødig fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å vurdere eventuelle avvik i terrengholdene. Manglende vurdering kan medføre risiko for at vann ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygningen, noe som kan føre til fuktproblemer i konstruksjonen.

TG I 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 2023 iflg. selger. I forbindelse med nytt avløpsrør i 2023, ble også eiendommen tilknyttet offentlig nett, og septiktanken er ikke lenger i bruk.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I henhold til kommune/NEV- kartet ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

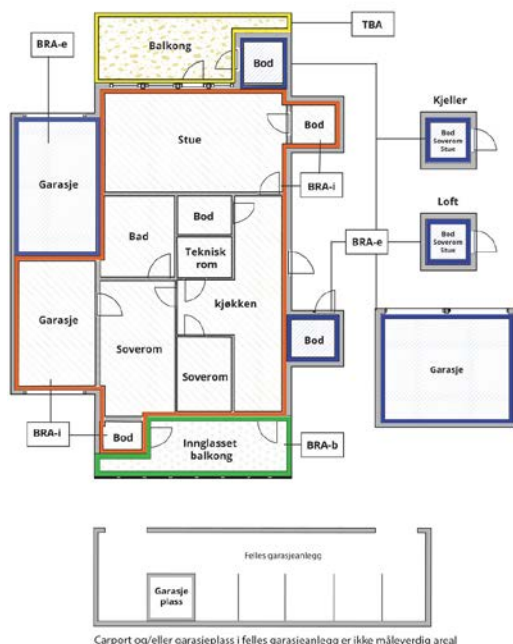
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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)		
1. etasje	85	15		100	21
2. etasje	44			44	7
SUM	129	15			28
SUM BRA	144				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, trapperom, kontor, stue, kjøkken, toalettrom, vaskerom	Garasje	
2. etasje	Trapperom, toalettrom, bad, 3 soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vaskerom var opprinnelig et kjøkken, og toalettrom var opprinnelig en bod. Bruken av disse rommene ble endret i forbindelse med nytt kjøkken/tilbygg i 2000. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	126	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Hans Syvert Jacob Hoff	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1011	107		0	592.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Trudvangveien 32A

Hjemmelshaver

Hoff Hans Syvert Jacob, Hoff Mette Annicken
Dedekam, Tønsberg Kommune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Fremvist	5	Nei
Egenerklæringsskjema	28.01.2026		Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist	5	Nei
Tegninger for tilbygg	06.12.1998		Fremvist	3	Nei
Ferdigattest	07.09.1960	Ferdigattest for tilbygg fra 2000 mangler.	Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Hans Syvert Jacob Hoff

Mette Annicken Dedekam Hoff

Boligen

Trudvangveien 32A

3117 Tønsberg

3905-1011/107/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1999
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Murmester Tom Barland

Beskrivelse av arbeidet: Fliser med membran. Fjernet bade karret og satte inn dusjkabinett. Nytt dusjkabinett i ca. 2023.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Mangler ring rundt sluk.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Vann lekkasje i tak i 2000, etter at det ble lagt nytt belegg av Firma Varpe i 2000. Det ble rettet opp med nytt belegg. Nytt plate tak med beslag i 2010. Ingen lekkasjer siden.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Total Bygg og Rehab AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt plate tak med beslag.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Murmester Tom Barland

Beskrivelse av arbeidet: Stopuss samt isolasjon av vegg mot øst. Alle vinduer skifte oppe 2009 Skaldestadog ned i 2010 Lyssand pluss isolering. Samtidig ble verandørene skiftet. Tilbygg kjøkken/spisestue 30m² i 2000.

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

♦ Ja

Lite vindu på kjøkkenet venstre side er litt punktert.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Noe vann i kryp kjeller (Anticimex),

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Anticimex har sikret mot skadedyr (rotter) 2024/2025. Sjekke Anticimex i 2021.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Sikring av hele kryp kjeller.

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Noe ulyder og tilbakeslag fra avløpsledning.

Nytt kloakk/avløpsanlegg til offentlig anlegg i 2023. Samtidig ble ny avstengningsventil montert. Strømpe i rørene i alle rørene er foreslått utført av NORVA for hele rekka.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Lokal Rørlegger firma.

Beskrivelse av arbeidet: Beskrivelse kan skaffes.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Lokal rørlegger.

Beskrivelse av arbeidet: Rapport kan skaffes.

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Jøtul peis kamin.

Beskrivelse av arbeidet: Innstallasjon av peiskamin med rør til pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: ABB Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringskap.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Nytt tilbygg på 29,98m².

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Tilbygget er godkjent av Kommune.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Rapport fra Anticimex (punkt 13). If Boligsjekk datert 03.10.2025.

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

♦ **Ja**

Noen uenigheter vedrørende høyde på hekk og angående parkering.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Garasjeport med skadet fjær.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Strandman og Pensjonistgutta.

Beskrivelse av arbeidet: Hellelagt og asfalt gårdsplass inkl. sluk til overvannstank. Platting mot syd 2019.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Trudvangveien 32A - Nabolaget Solvang/Stenmalen - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Sesam Linje 110	2 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	19 min 1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

Skoler

Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	6 min 0.5 km
Granly skole (1-10 kl.) 174 elever, 18 klasser	19 min 1.7 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 332 elever, 20 klasser	25 min 1.8 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) 145 elever, 8 klasser	24 min 2 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	23 min 1.9 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	16 min 1.3 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	24 min 2 km

Ladepunkt for el-bil

Tønsberg Elektriske AS	2 min
Circle K Tønsberg	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

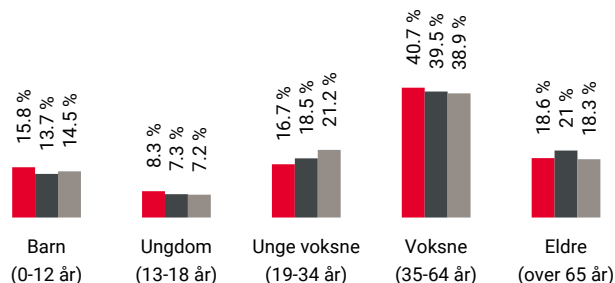
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solvang/Stenmalen	1 080	489
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trudvanglia barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Solvangkirkens barnehage (1-5 år) 52 barn	10 min 0.9 km
Knapløkka barnehage (0-5 år) 104 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Meny Heimdal PostNord	9 min 0.8 km
Kiwi Heimdalsvingen	12 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 89/100

Sport

⚽ Anders Rørholdtsvei Balløkke Ballspill	3 min 🚶 0.3 km
⚽ Byskogen skole - ballbinge Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏊 Family Sports Club Tønsberg	9 min 🚶
🏊 Sporty24 Tønsberg	11 min 🚶

Boligmasse



- 21% enebolig
- 44% rekkehus
- 17% blokk
- 18% annet

«Rolig og veldig sentralt til alt vi trenger. I tillegg er det utsikt herfra!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Farmandstredet

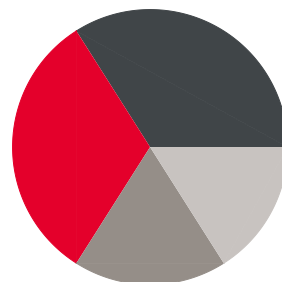
20 min 🚶



Vitusapotek Kilen

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



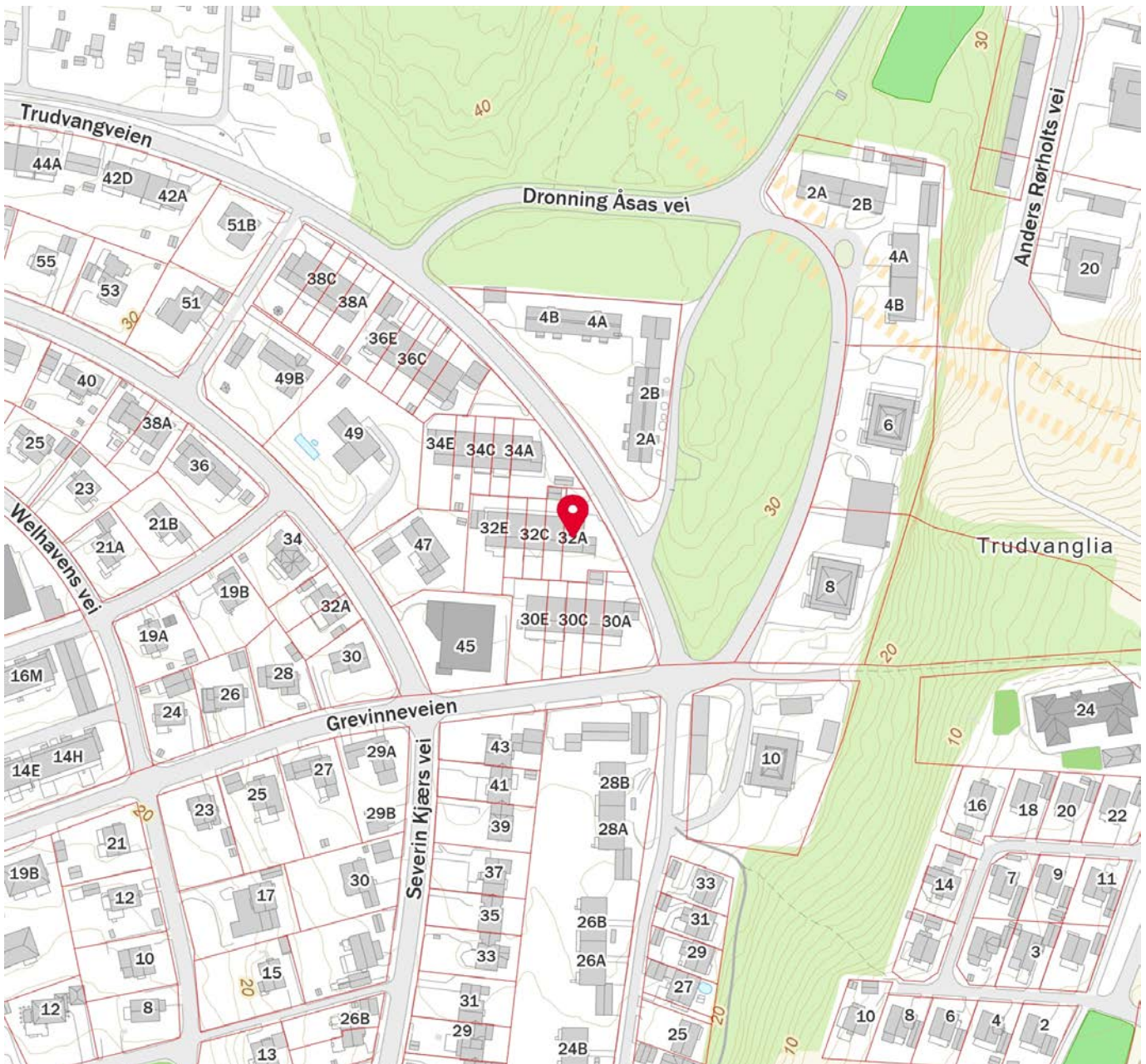
0%

44%

- Solvang/Stenmalen
- Tønsberg
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 22.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	Gårdsnr.	1011	Bruksnr.	107	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Trudvangveien 32A, 3117 TØNSBERG								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	0%	1 stk.	501.00	1/1	0 %	501,00 kr	41,75 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr	307,34 kr
Vanngebyr bolig 71-300m ²	15%	1 stk.	4441.30	1/1	0 %	4 441,30 kr	370,10 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1562.85	1/1	0 %	1 562,85 kr	130,24 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m ²	15%	1 stk.	6311.20	1/1	0 %	6 311,20 kr	525,93 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2807.15	1/1	0 %	2 807,15 kr	233,93 kr
					Sum	19 311,50 kr	1 609,29 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tegnforklaring

Sluk	 Kumlokk	Matrikkelnummer
▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
 Flaggstang	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Steingjerde
 Annet gjerde	 MurFrittstående	 Loddrett mur
 Innmålt tre	 Hekk	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Vegdekkekant undergang
 Traktorveg	 Trapp	 Skrå forstøtningsmur
 Nøyaktig grensepunkt	 Teiggrense	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 Vegundergang
 Veg	 Forskningskurve	 Høydekurve
 Bebygd område	 Skog	 Annet



Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	1011	107	0	0	Trudvangveien 32A, 3117 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	587.94m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	587.94m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

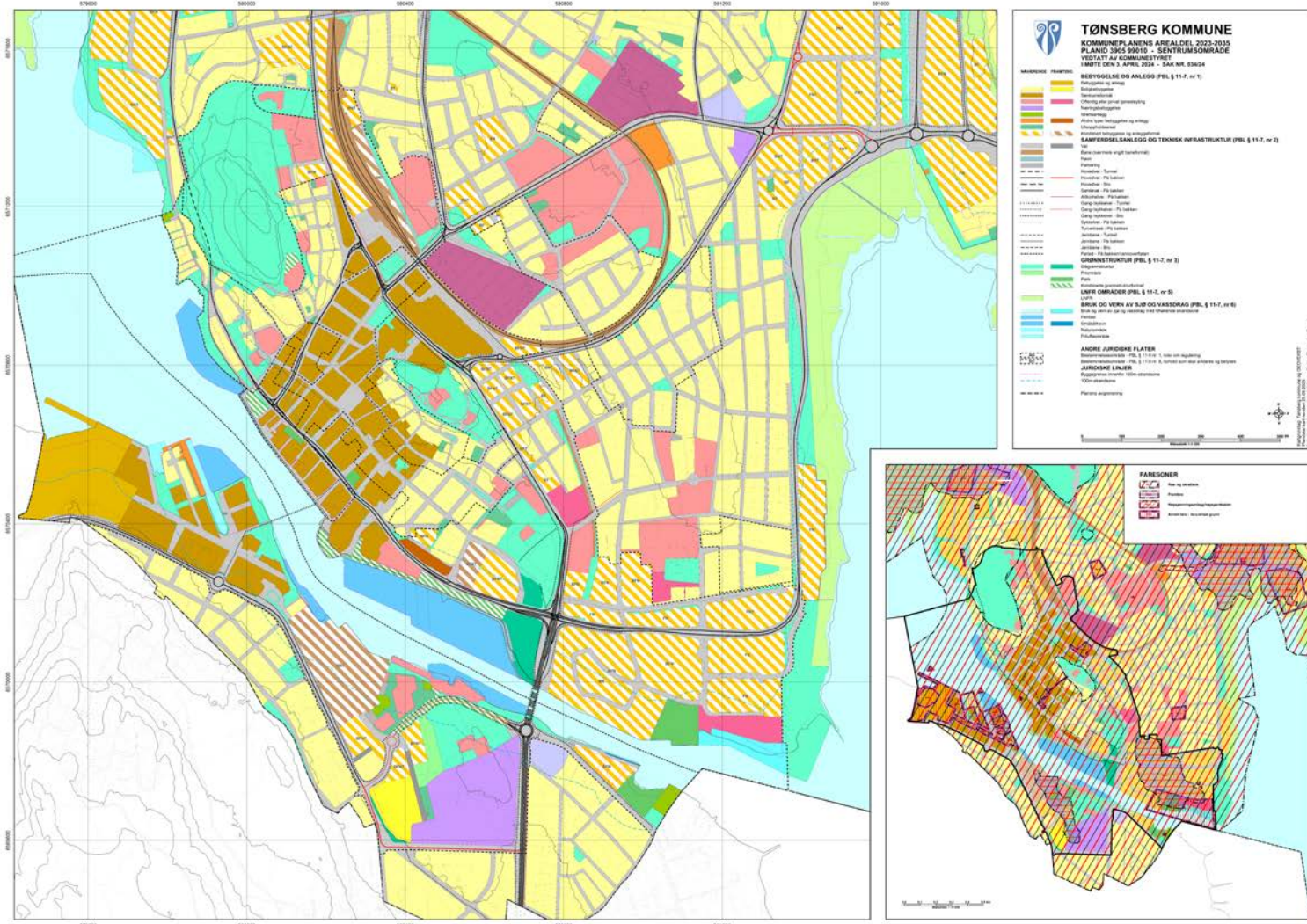
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

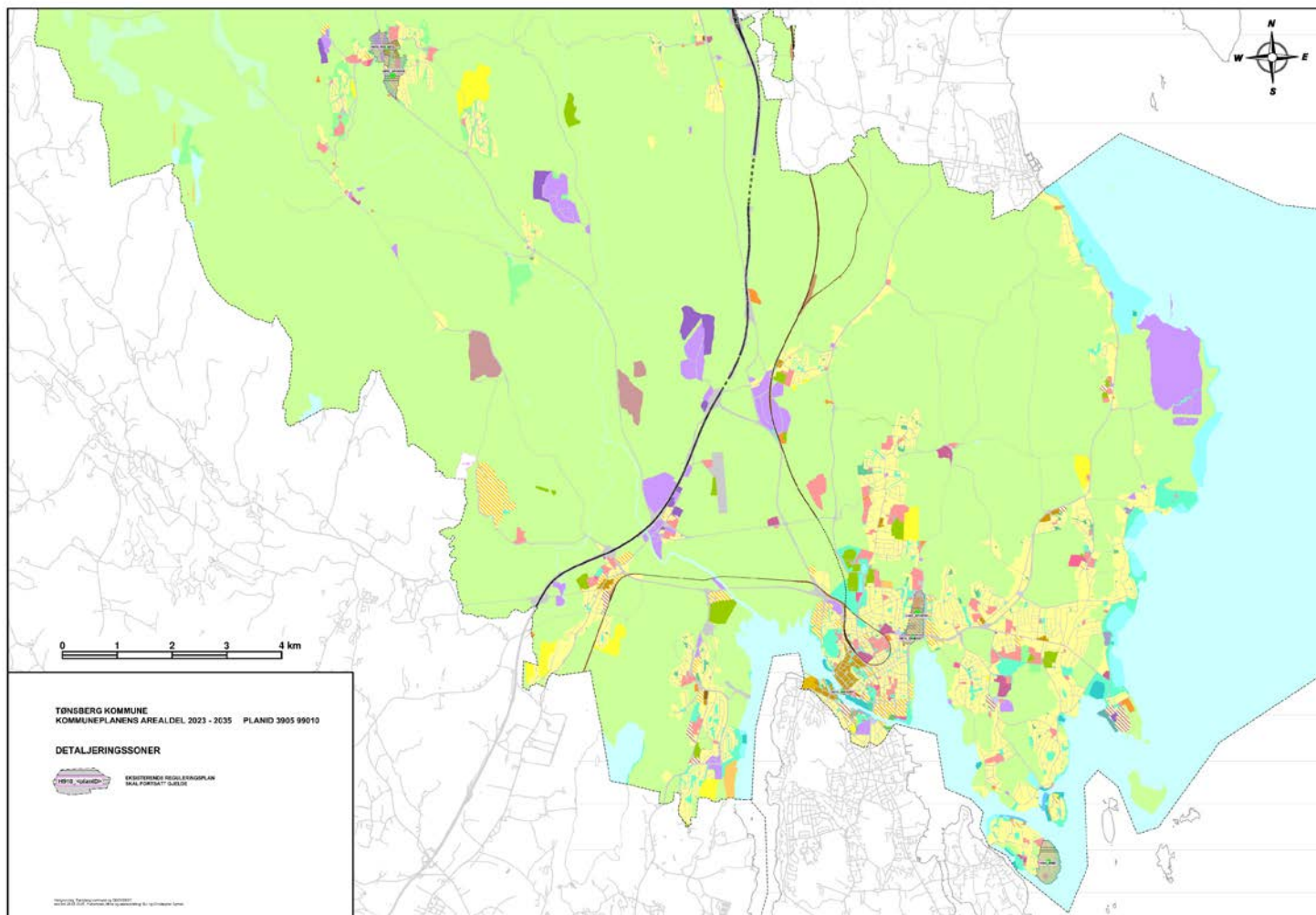
PLANID Plannavn

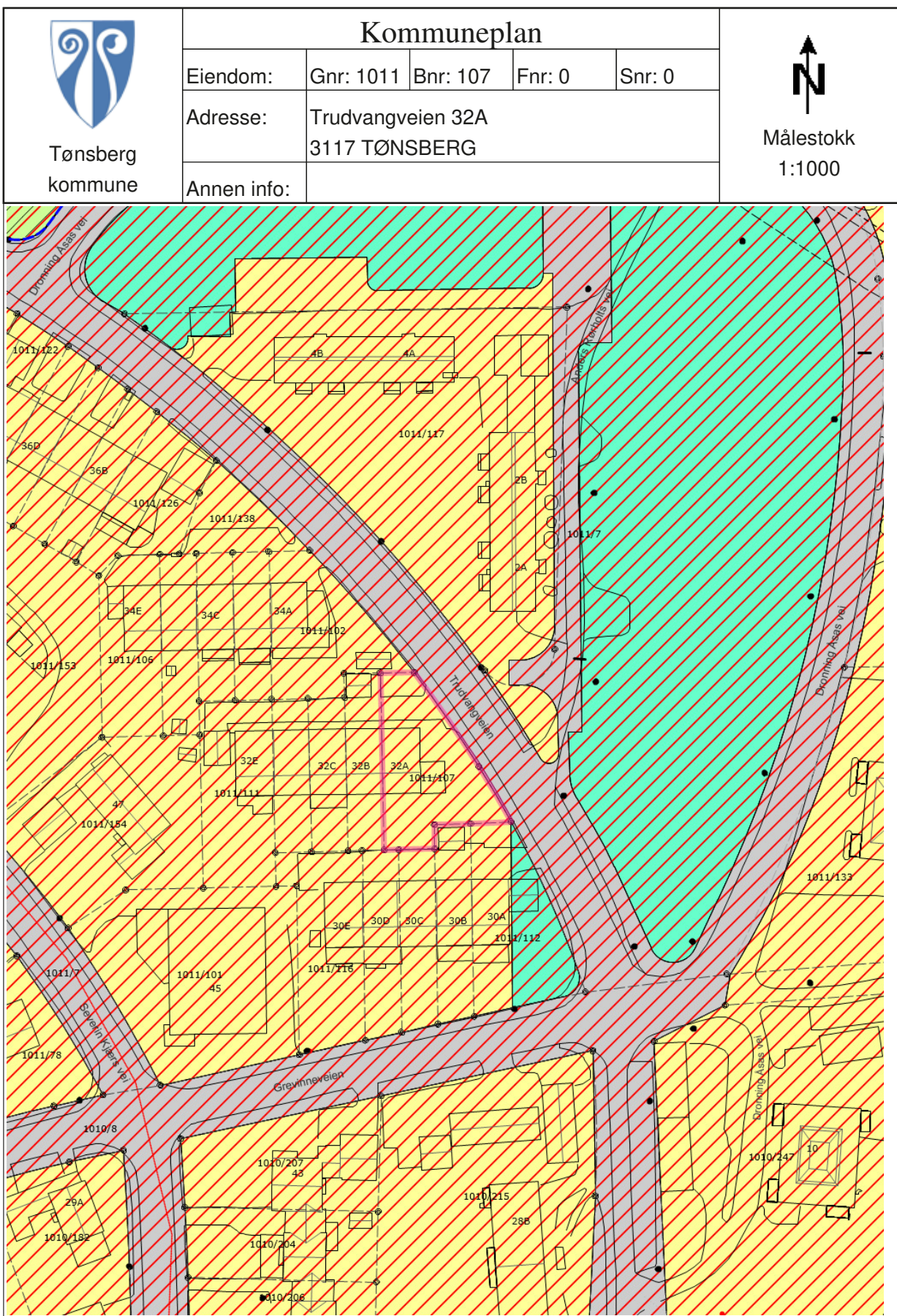
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.







Tegnforklaring

	Langsiktig utviklingsgrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegbom
	Vegdekkekan		Vegdekkekan undergang		Traktorveg
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Hovedveg - Tunnel - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Bevaring naturmiljø		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Forsenkingskurve
	Høydekurve				



Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	1011	107	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt	
Rekkehus	162106252	0	Tatt i bruk	Bolig			0	0	0	0	
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse Tatt i bruk					
Nord: 6572118 Øst: 581228 System: EPSG:25832			Nei	1							
Energikilder		Oppvarming									
Bygningstatushistorikk		Dato			Registrertdato			Slettetdato			
TB-Tatt i bruk		22.01.2008									
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Trudvangveien 32A	1011	107	0	0
Etasjenummer		Etasjeplan		Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet		Bruksareal totalt	
1	Hovedetasje		0	0	1	0	0	0		0	

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	1011	107	0	0	Grunneiendom	TRUDVANGVEIEN 32A	Ja	592,5	592,3	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt			
29.07.1959	Nei	Nei		Nei			Nord: 6572117.41 Øst: 581233.44 System: EPSG:25832			

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1011/107	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1011/107	0
Annen forretningstype	28.04.2009	08.02.2010			1011/95	0
					1011/35	0
					1011/70	0
					1011/93	0
					1011/36	0
					1011/154	0
					1011/149	0
					1011/79	0
					1011/102	0
					1011/109	0
					1011/157	0
					1011/7	0
					1011/127	0
					1011/68	0
					1011/115	0
					1011/158	0
					1011/125	0

1011/144	0
1011/63	0
1011/121	0
1011/124	0
1011/160	0
1011/104	0
1011/131	0
1011/106	0
1011/85	0
1011/87	0
1011/84	0
1011/66	0
1011/126	0
1011/103	0
1011/80	0
1011/40	0
1011/128	0
1011/60	0
1011/82	0
1011/164	0
1011/28	0
1011/39	0
86/2	0
1011/90	0
1011/150	0
1011/54	0
85/7	0
1011/86	0
1011/34	0
1011/163	0
1011/111	0
1011/92	0

1011/193	0
1011/118	0
1011/99	0
1011/5	0
82/158	0
1011/148	0
1011/10	0
1011/139	0
1011/135	0
1011/117	0
1011/110	0
1011/78	0
1011/67	0
1011/69	0
1011/119	0
1011/33	0
1011/38	0
82/159	0
1011/75	0
1011/89	0
1011/32	0
1011/138	0
1011/96	0
1011/74	0
1011/113	0
1011/77	0
1011/122	0
1011/41	0
1011/153	0
1011/71	0
1011/8	0
1011/83	0

1011/133	0
85/14	0
1011/165	0
1011/91	0
1011/161	0
1011/42	0
1011/123	0
1011/107	0
1011/199	0
1011/120	0
1011/47	0
1011/76	0
1011/29	0
1011/12	0
1011/132	0
1011/112	0
1011/129	0
1011/81	0
1010/8	0
1011/59	0
212/1	0
1011/162	0
1011/191	0
1011/116	0
1011/101	0
1011/88	0
1011/130	0
1011/114	0
1011/94	0
1011/151	0
1011/45	0
1011/108	0

Nymatrikulering	29.07.1959	Mottaker	1011/107	592.3
-----------------	------------	----------	----------	-------

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162106252	Rekkehus	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0
162106252-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	30	0	30

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Trudvangveien	32	A		Nord: 6572118 Øst: 581228 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 1307-Solvang 1 SKOLEKRETS 10-Byskogen Postnummerområde 3117-TØNSBERG

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL	
Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 214.119 J-Journalnummer: 15/1959

KULTURMINNER						
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER						
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter		
592,5	Nord: 6572117,41017954 Øst: 581233,43999438 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei		

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER						
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium			

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

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

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--

Ferdigattest

meddelt for det for Norske Esso A/S, Oslo
utf. v/fa. H.Borge og Th.Borge
anmeldte bygningsarbeide på Solvang

nemlig oppførelse av rekkehus nr. 3
med 5 leiligheter og garasjer i mur.
Bebygget areal: 430 m².

Tønsberg den 26. juni 1959.

Gebyr kr. 70.--

[Signature]
Ant Hjelte

Ferdigattest

meddelt for det for Norske Esso A/S, Oslo
utført v/byggm. Bjarne Revaa
anmeldte bygningsarbeide på Solvang

nemlig oppførelse av rekkehus nr. 1
med 5 leiligheter og garasjer i mur.
Bebygget areal: 430 m².

Tønsberg den 26. juni 1959.

Gebyr kr. 70.--



[Signature]
Ant Hjelte

Ferdigattest

meddelt for det for Byggelaget for rekkehus
2, Solvang, utført v/Svein Kolstad.

anmeldte bygningsarbeide på Trudvangveien 32

nemlig rekkehus med 5 leiligheter

Tonsberg den 7. september 1960.

Gebyr kr. 70,00

Ferdigattest

meddelt for det for Byggelaget Trudvang-
veien 36 og 38 v/o.r.sakf.Schønning

anmeldte bygningsarbeide på Trudvangveien 36
a-b-c-d-e

nemlig rekkehus i 1½ etasje

grunnfl.= 487 f.

Tonsberg den 7. mars 1961.

gebyr kr. 170,00.

Ferdigattest

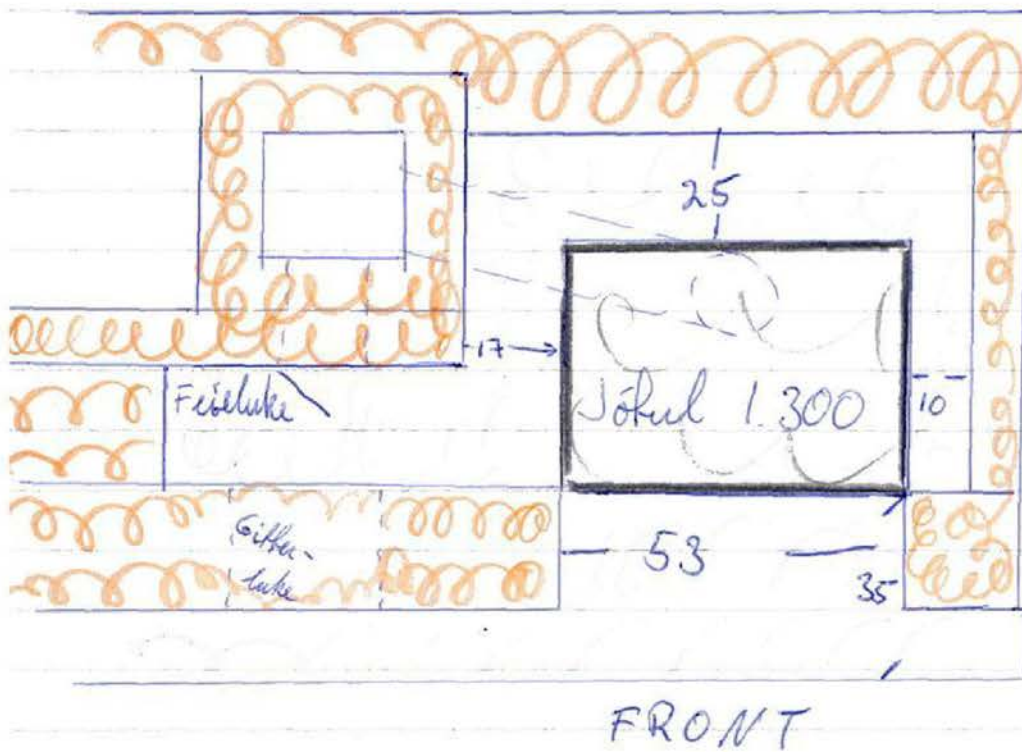
meddelt for det for Byggelaget Trudvang-
veien 36 og 38 v/o.r.sakf.Schönning.
anmeldte bygningsarbeide på Trudvangveien 38
a-b-c-d
nemlig rekkehus i 1½ etasje
Grunnfl.= 390 m².

Tønsberg den 7. mars 19 61.

Kjensli.

Gebyr kr. 150,00.

Skisse. Hoff, Trudvang 324



o o o o = Tegl

— = Ildsted Søkul 1.300

o o o o = Skifer

o o o o = Treverk



0 4 V Z X / 228093
1011/107/0/0 1999 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



SHIFT TIL NYE 8

NB1 525.101
BORDTAK + SHINGEL
5cm luftning

4+5

8 bjælke, 25cm i 100
panel stråling

Luftning

1
2.50

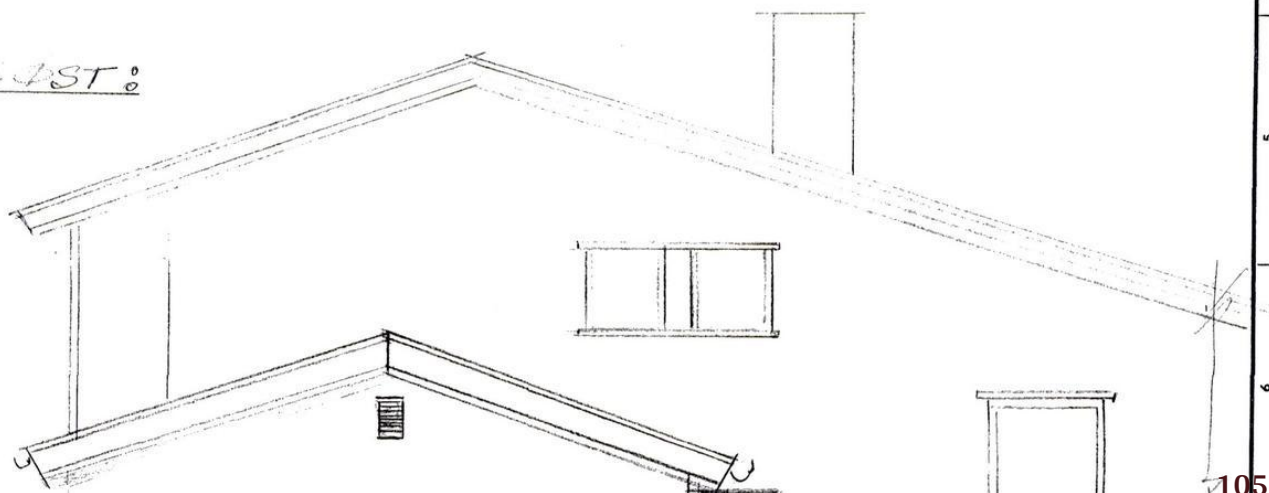
NB1 523.242 LECN
150BLOKK
LITEFØRNING
7cm A-150

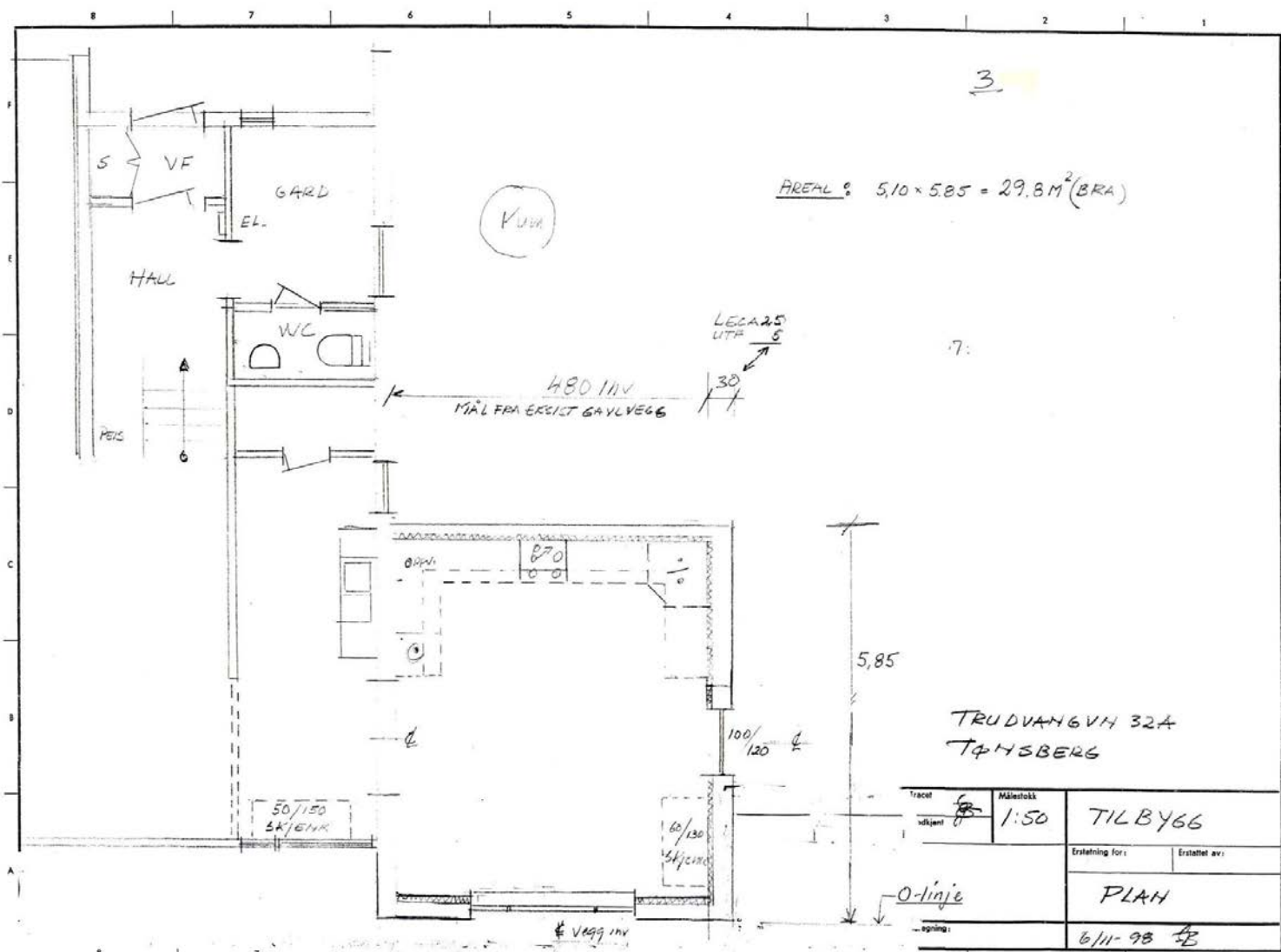
FORLÆNGELSE
AV EKSTIST DØR
TIL AVLØP

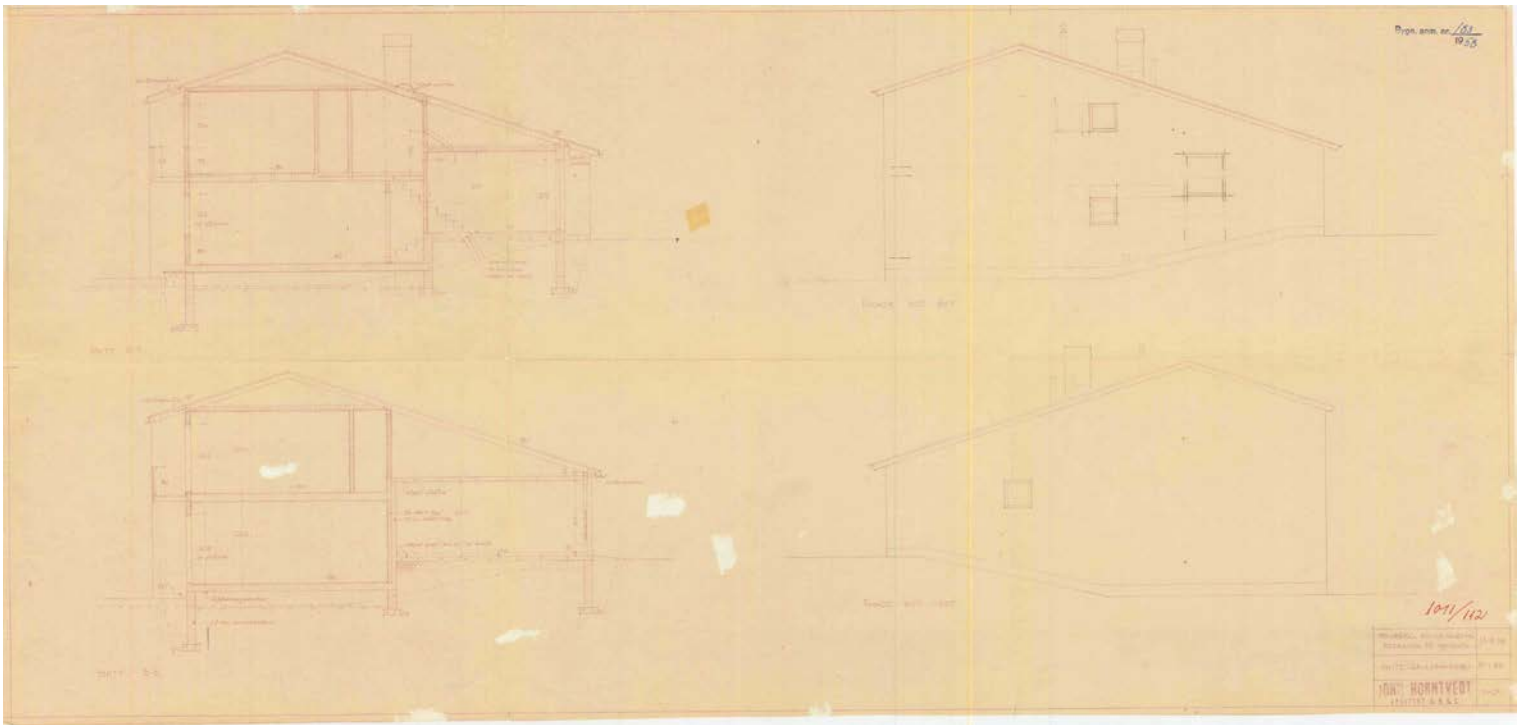
Løsløb
-150A NB1 Elad 521.111

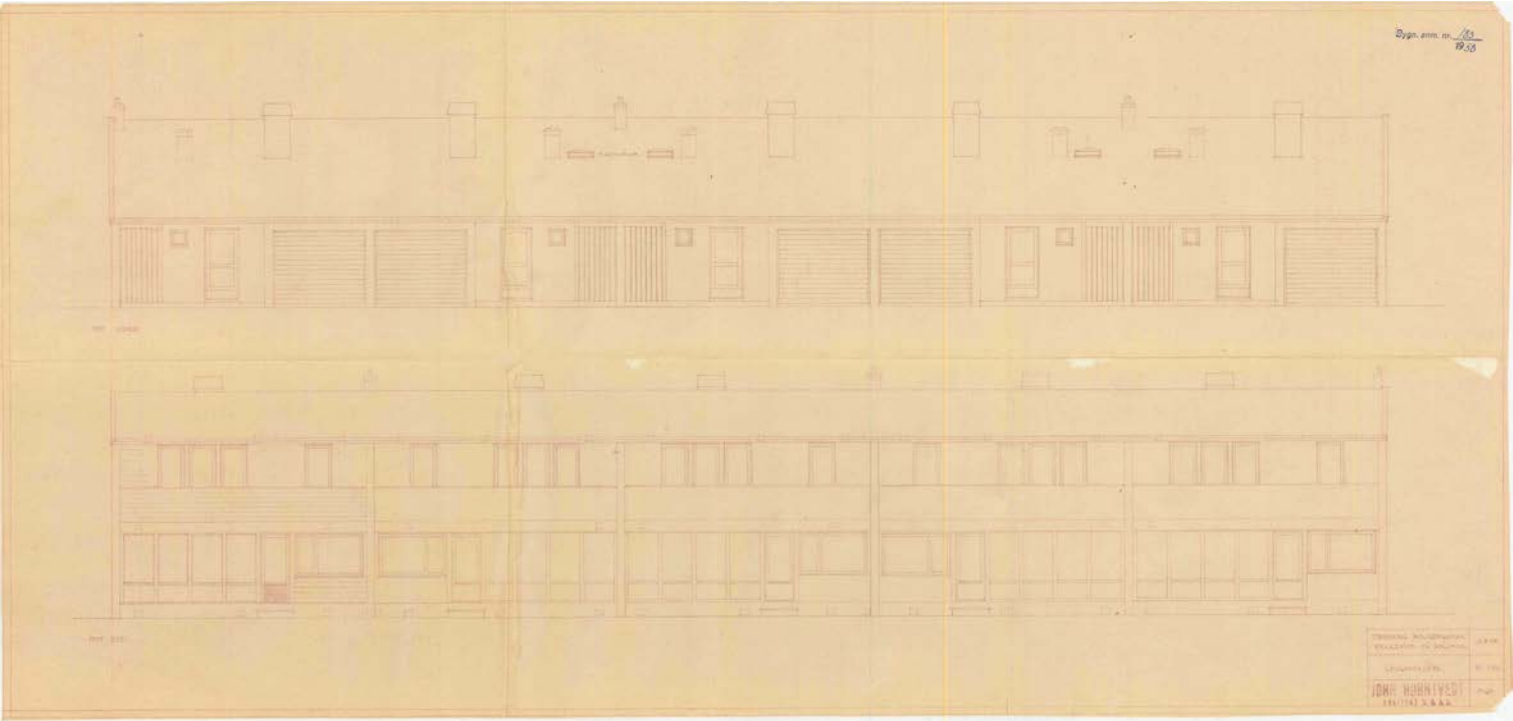
FACADE PST 8

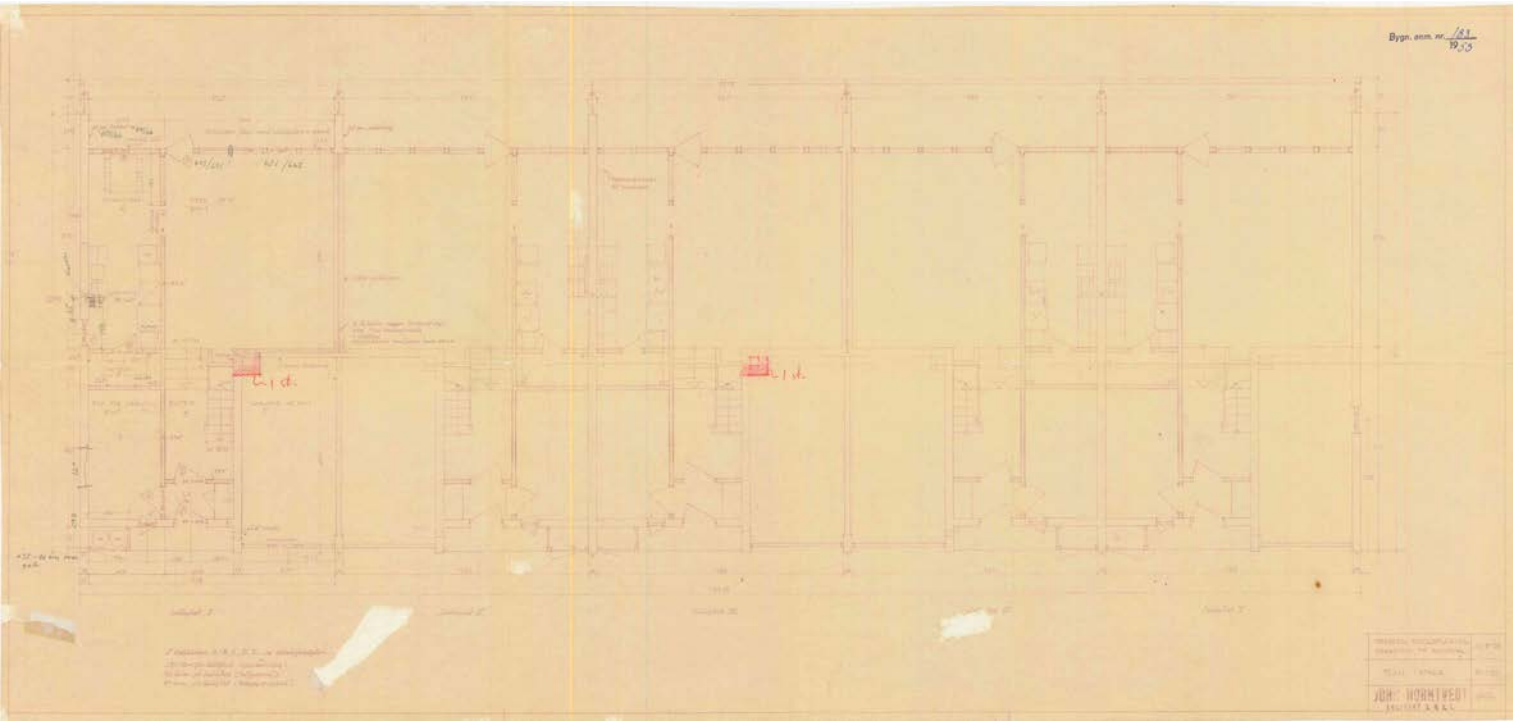
Dato	Konstr./Tegnet	Tracé		Målestokk			
Kontroll	Stand.kontroll	Gedkient					
						Erstatning for:	Erstatet av:
Henvisning:					Beregning:		

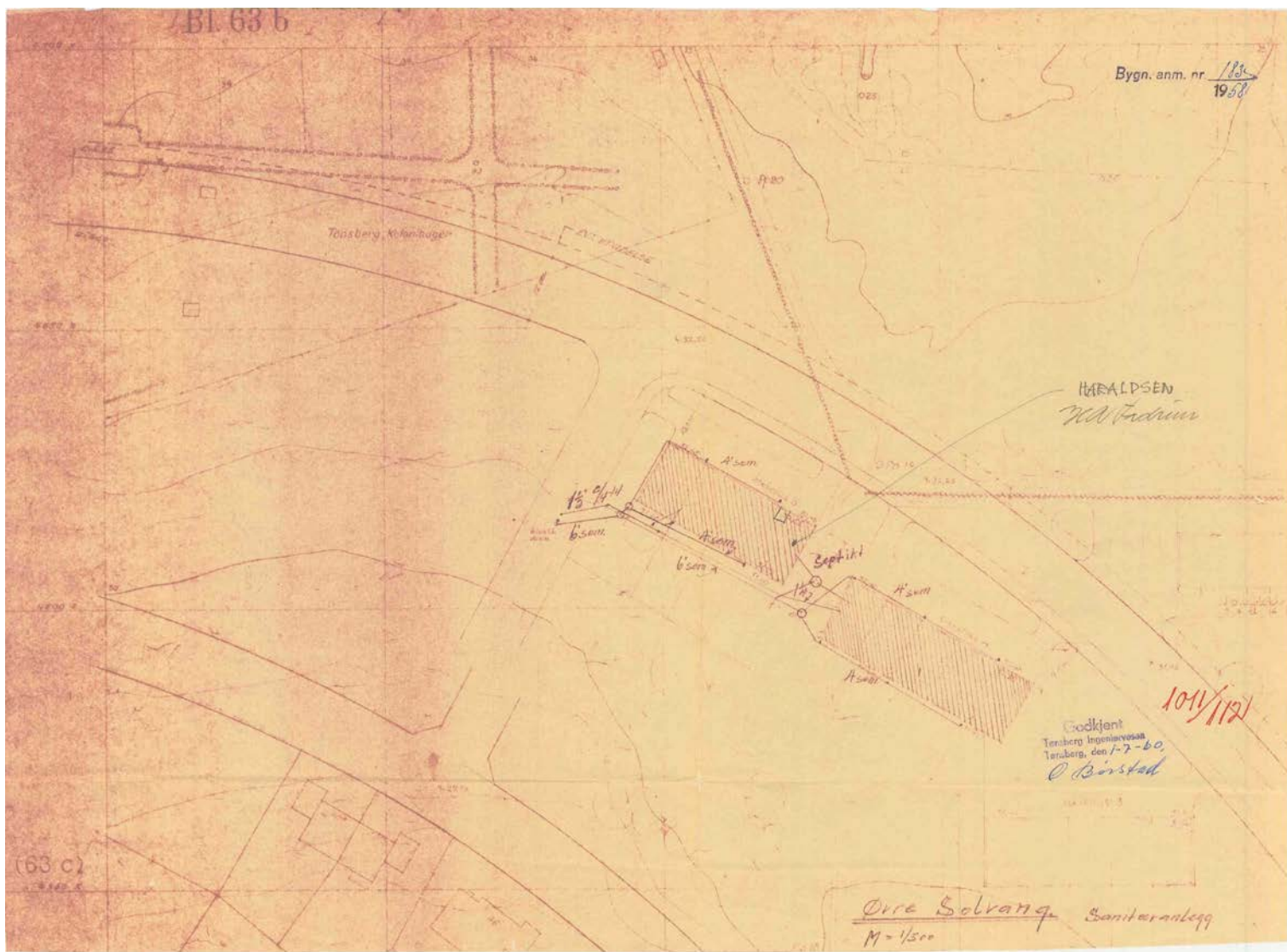


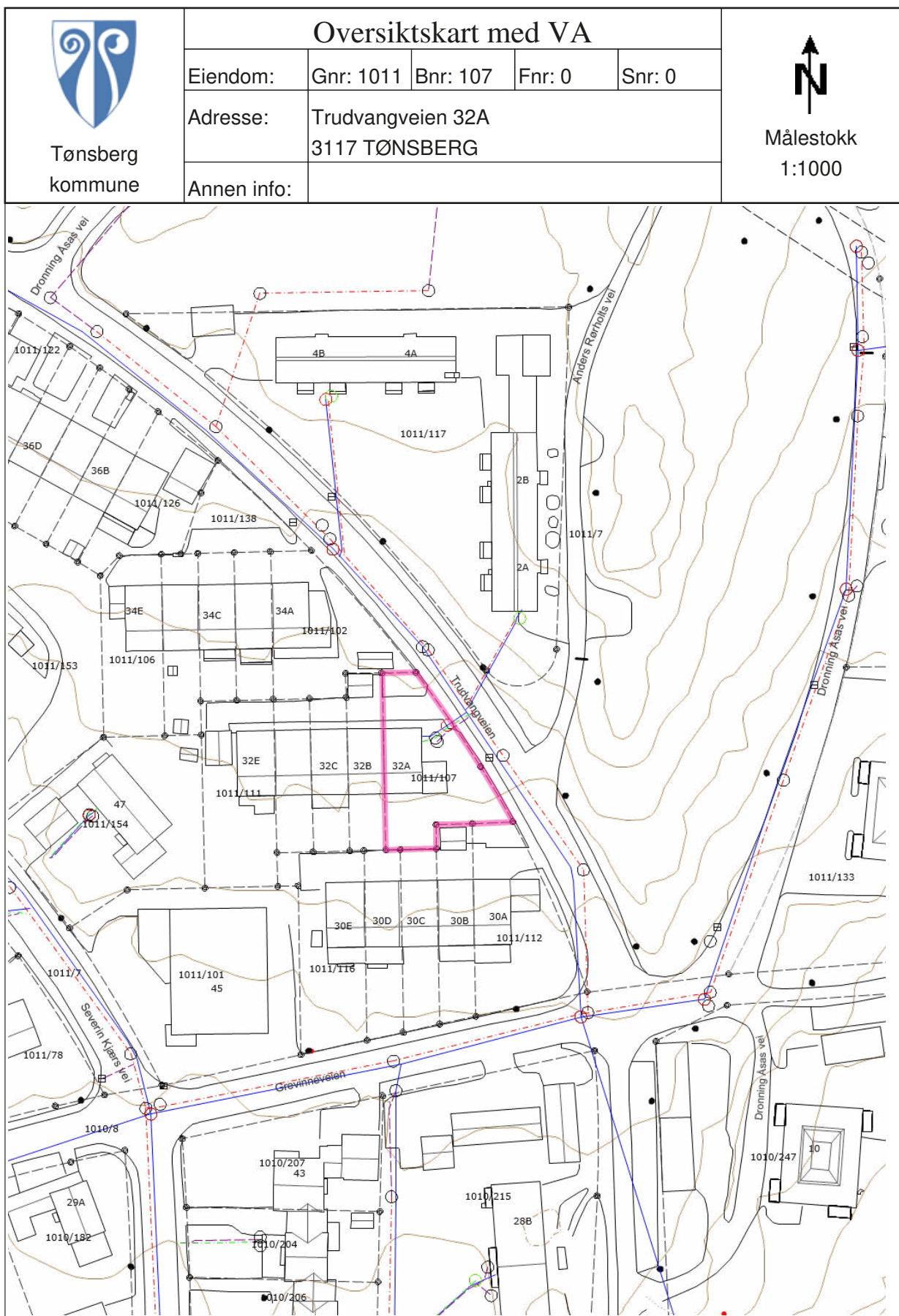












Tegnforklaring

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



Feie og tilsynsopplysninger:

3905/1011/107/0/0

Adresse: Trudvangveien 32A, 3117 TØNSBERG

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 23.05.2025. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	23.05.2025	X	

Postadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73



Saksnummer	2025/5863
Dokumentdato	03.06.2025
Kontrolldato	23.05.2025
Saksbehandler	Kristina Viftrup Andersen
Gnr/bnr.	1011/107
Adresse	Trudvangveien 32A
Leilighet	H0101

METTE ANNICKEN DEDEKAM HOFF
TRUDVANGVEIEN 32A
3117 TØNSBERG

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg i Trudvangveien 32A, bruksenhet H0101, 3117 TØNSBERG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS (VIB) gjennomførte tilsyn 23.05.2025. Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten. Denne rapporten beskriver avvik og anmerkninger som vi avdekket under vårt besøk.

Status

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Dette tilsynet er ikke å anse som en godkjenning av brannsikkerheten. Det kan foreligge feil og mangler som tilsynet ikke avdekket da disse var skjult på tilsynstidspunktet. Det er du som eier og bruker boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten og fyringsanlegget i boligen.

Til stede:

Eier/representant for eier: HANS SYVERT JACOB HOFF
For brannvesenet: Kristina Viftrup Andersen

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med Kristina Viftrup Andersen på telefon **97 55 01 70** eller på e-post til **brannforebygging@vibr.no**.

Med hilsen
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Kristina Viftrup Andersen
Brannforebygger

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Postadresse

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 1 av 2

Definisjoner og informasjon om aktuelt regelverk

Fyringsanlegg:

Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel, peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystemer for brensel(fast, flytende eller gassformig).

Avvik:

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning:

Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Kommentarer:

Utfyllende beskrivelse av avvik/ funn som beskriver de faktiske forhold.

Andre forhold /personsikkerhet:

Dette er forhold som VIB ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Feiing og tilsyn

Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg.

Aktuelt regelverk

- Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget kommer frem i nevnte forskrift om brannforebygging § 6
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven), sist endret 2022-12-20-115
- Forskrift av 9. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)
- Forskrift av 6. desember 1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter(internkontrollforskriften)(Gjelder for borettslag og sameie)

Postadresse

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 2 av 2

Avskrift av dagbok nr.

Vedlegg til

Tønsberg sørenskriverembete 4333. 22 NOV. 1962

E r k l æ r i n g .

Undertegnede:

- 1) Odd Johansen, fester av Trudvangveien 32 a, Tønsberg.
 - 2) Kaldnes mek. Verksted A/S, fester av Trudvangveien 32 b, Tønsberg.
 - 3) Kr. og Ingrid Skrøding, fester av Trudvangveien 32 c, Tønsberg.
 - 4) William Westad, fester av Trudvangveien 32 d, Tønsberg.
 - 5) Hans Wendelborg, fester av Trudvangveien 32 e, Tønsberg
- er blitt enige om at vi og våre rettsefterfølgere som festere av ovennevnte eiendommer skal ha rett til gjensidig å ferdes over de ovenfor nevnte eiendommer, på nord-siden av bebyggelsen, samt rett til å benytte tørkeplass med stativ på grunnen tilhørende Trudvangveien 32 a.

Tønsberg, den 2. november 1962.

Kaldnes mek. Verksted A/S

C.H. Thrap-Meyer (s)

Odd Johansen (s)

Kr. Skrøding (s)

H. Wendelborg (s)

I. Skrøding (s)

Ingegjerd Johansen (s.)

W. Westad (s)

Jeg bekrefter herved at ovennevnte grunnfestere egenhendig har undertegnet dette dokument i mitt nærvær, og at de alle er over 21 år.

D.u.s.

Albert Schønning (s)

o.r.sakfører.

K. 50. - 5 OKT. 1959

Avskrift av dagbok nr. 2894
Vedlegg til
Tønsberg sorenskriverembete

5 OKT. 1959

ARVEFESTEBREV.

Tønsberg Formannskap gjør vitterlig at det i henhold til Bystyrets beslutninger av 13. oktober 1911, 10. oktober 1913, 27. september 1918, 6. juli 1923, 29. juni 1928, 4. mai 1938 og 9. juli 1956 samt Formannskapet beslutning av 3. desbr. 1958, bortarvefester til herr Odd Johansen, født 9/5.1924 og fru Ingegjerd Johansen, født 22/2.1929 tomten Vei "B" nr. 32a i Tønsberg. Tomten er utskilt fra gammelt matrnr. 369.

Tomten har ifølge målebrev av 29. juli 1959 et areal av 592.32m². Festetiden er 100 år, regnet fra 1. juli 1959.

Avgiften kr. 189.54 pr. år betales ukrevet til Tønsberg bykasse efter de til enhver tid gjeldende regler.

Avgiften bestemmes for 25 år av gangen efter gjeldende tomtepriser. Hvis det er uenighet mellom partene fastsettes avgiften ved skjønn efter lov av 1/6. 1917.

Forøvrig gjelder de av bystyret under 13. oktober 1911, 10. oktober 1913, 27. september 1918, 6. juli 1923, 29. juni 1928, 4. mai 1938 og 9. juli 1956 for sådant arvefeste fastsatte kondisjoner, av hvilke et eksemplar er vedheftet nærværende arvefestebrev og hvori blant annet er bestemt at Tønsberg kommune til sikkerhet for avgiften med renter og omkostninger har 1ste prioritets panterett i de på tomten til enhver tid stående og oppførendes bygninger samt i tilfelle av ildebrand i bygningernes assurancesum. Videre bemerkes at der i kondisjonernes § 8 er inntatt bestemmelse om forkjøpsrett for Tønsberg kommune.

TØNSBERG FORMANNSKAP den 1. oktober 1959.

Thv. B. Olsen
Thv. B. Olsen
ordfører.

Vedtas av oss som arvefester:

For Odd og Ingegjerd Johansen i h.t. fullmakt:

W. A. M. M. M. M.



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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Trudvangveien 32A
3117 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